

## Maatschappelijke visitatie



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.  
Het Witte Huis  
1<sup>e</sup> Hogeweg 198  
3701 HL Zeist  
[info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl)  
[www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)

### Visitatiecommissie

Rob van Oostveen (voorzitter)  
drs. Gérard B.J. van Onna MRE  
mr. Leon J.M.G. Hulsebosch MRE (secretaris)

Zeist, 12 december 2013

## Inhoudsopgave

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                 | <b>4</b>  |
| <b>Totaalbeoordeling en recensie</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>1 Inleiding</b>                                               | <b>10</b> |
| <b>2 Vieya, profiel en werkgebied</b>                            | <b>12</b> |
| 2.1 Profiel                                                      | 12        |
| 2.2 Het werkgebied                                               | 13        |
| 2.3 Indeling rapport                                             | 13        |
| <b>3 Presteren naar Ambities (PnA)</b>                           | <b>14</b> |
| 3.1 Inleiding                                                    | 14        |
| 3.2 Missie en ambities                                           | 14        |
| 3.3 Presteren naar Ambities: Samenvattende beoordeling           | 18        |
| <b>4 Presteren naar Opgaven (PnO)</b>                            | <b>24</b> |
| 4.1 Inleiding                                                    | 24        |
| 4.1 De opgaven van Vieya                                         | 24        |
| 4.2 Presteren naar Opgaven: Samenvattende beoordeling            | 26        |
| <b>5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)</b>                 | <b>30</b> |
| 5.1 De belanghebbenden van Vieya                                 | 30        |
| 5.2 Presteren volgens Belanghebbenden: Samenvattende beoordeling | 33        |
| 5.3 Presteren volgens Belanghebbenden: Prestaties                | 36        |
| <b>6 Presteren naar Vermogen (PnV)</b>                           | <b>38</b> |
| 6.1 Financiële continuïteit                                      | 38        |
| 6.2 Financieel beheer                                            | 40        |
| 6.3 Doelmatigheid                                                | 43        |
| 6.4 Vermogensinzet                                               | 43        |
| 6.5 Presteren naar Vermogen: Samenvattende beoordeling           | 45        |
| <b>7 Governance</b>                                              | <b>46</b> |
| 7.1 Beschrijving governance-structuur                            | 46        |
| 7.2 Besturing                                                    | 47        |
| 7.3 Intern toezicht                                              | 49        |
| 7.4 Externe legitimatie                                          | 52        |
| 7.5 Governance: Samenvattende beoordeling                        | 53        |

## Bijlagen

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. Geraadpleegde notities, verslagen en documenten      | 54 |
| 2. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen    | 59 |
| 3. Normenkader visitatie methodiek 4.0                  | 60 |
| 4. Overzicht Presteren naar Ambities en Opgaven         | 61 |
| 5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen | 74 |

## Voorwoord

Vieya te Dongen heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2009-2012 uit te voeren. De visitatiecommissie heeft de door Vieya verstrekte informatie tot aan de visitatiebevestiging op 24 april 2013 meegenomen in de visitatie. De visitatie vond plaats tussen juli en december 2013.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Vieya voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.

mr. Henk Wilbrink  
voorzitter Procorp

## Totaalbeoordeling en recensie

### Totaalbeeld Vieya, waardering met het eindcijfer 6,8

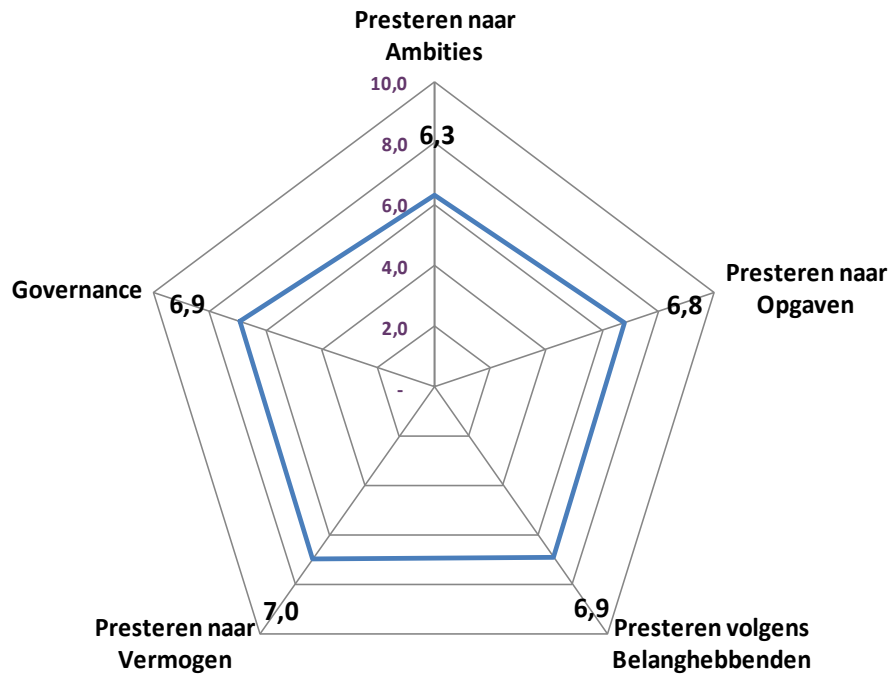
De integrale scorekaart geeft op basis van de prestaties het volgende beeld:

| Perspectief                                       | Prestatievelden            |     |     |     |     |     | Gemiddeld cijfer over prestatievelden/meetpunten | Gewicht | Gewogen cijfer per perspectief |     |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|--------------------------------------------------|---------|--------------------------------|-----|
|                                                   | 1                          | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   |                                                  |         |                                |     |
| Presteren naar Ambities                           |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         |                                |     |
| Presteren in het licht van de eigen ambities      | 6,6                        | 6,7 | 5,0 | 6,0 | 7,0 |     | 6,3                                              | 100%    | 6,3                            |     |
| Presteren naar Opgaven                            |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         |                                |     |
| Presteren in het licht van de eigen opgaven       | 6,6                        | 6,0 | 7,0 | 7,3 | 6,9 |     | 6,8                                              | 100%    | 6,8                            |     |
| Presteren volgens Belanghebbenden                 |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         |                                |     |
| Presteren naar het oordeel van de belanghebbenden | 6,8                        | 6,9 | 7,3 | 6,6 | 6,7 | 7,1 | 6,9                                              | 100%    | 6,9                            |     |
| Presteren naar Vermogen                           |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         |                                |     |
| - Financiële continuïteit                         | Vermogenspositie           |     |     |     |     |     | 7                                                | 7,2     | 20%                            | 1,4 |
|                                                   | Liquiditeit                |     |     |     |     |     | 7                                                |         |                                |     |
|                                                   | Integrale kasstroomsturing |     |     |     |     |     | 7,5                                              |         |                                |     |
| - Financieel beheer                               | Planning- en controlcyclus |     |     |     |     |     | 7                                                | 6,8     | 20%                            | 1,4 |
|                                                   | Treasurymanagement         |     |     |     |     |     | 6,5                                              |         |                                |     |
| - Doelmatigheid                                   |                            |     |     |     |     |     | 7                                                | 7,0     | 20%                            | 1,4 |
| - Vermogensinzet                                  | Visie                      |     |     |     |     |     | 7                                                | 7,0     | 40%                            | 2,8 |
|                                                   | Mogelijkheden              |     |     |     |     |     | 7                                                |         |                                |     |
|                                                   | Maximalisatie              |     |     |     |     |     | 7                                                |         |                                |     |
| Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen           |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         | 7,0                            |     |
| Governance                                        |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         |                                |     |
| - besturing                                       | Plan                       |     |     |     |     |     | 7                                                | 6,7     | 33%                            | 2,2 |
|                                                   | Check                      |     |     |     |     |     | 7                                                |         |                                |     |
|                                                   | Act                        |     |     |     |     |     | 6                                                |         |                                |     |
| - Intern toezicht                                 | Functioneren RvC           |     |     |     |     |     | 7                                                | 7,0     | 33%                            | 2,3 |
|                                                   | Toetsingskader             |     |     |     |     |     | 7                                                |         |                                |     |
|                                                   | Toepassing Governancecode  |     |     |     |     |     | 7                                                |         |                                |     |
| - Externe legitimatie                             |                            |     |     |     |     |     | 7,0                                              | 33%     | 2,3                            |     |
| Eindcijfer voor Governance                        |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         | 6,9                            |     |
| Geïntegreerd Eindoordeel                          |                            |     |     |     |     |     |                                                  |         | 6,8                            |     |

## Prestatiespinnenweb Perspectieven

De prestatie spinnenwebben van de afzonderlijke perspectieven zijn in ieder hoofdstuk opgenomen.

### Totale beoordeling



## Recensie

Rapportcijfers geven een duidelijk en direct beeld van het presteren. De scorekaart is bedoeld om in één oogopslag dat beeld te geven. Cijfers zijn alleen niet voldoende; daarvoor is de recensie bedoeld. Met deze recensie wordt een 'talig' oordeel gegeven, als aanvulling op de rapportcijfers.

### **Vieya staat midden in de samenleving van Dongen**

Vieya is dé Dongense wooncorporatie. Vieya heeft een goed imago en weet wat er speelt in Dongen. Vieya is er voor Dongenaren met een ondersteuningsvraag op de woningmarkt. Betaalbaarheid staat bij haar voorop en duurzaamheid ziet Vieya als een belangrijke investeringsopgave. Opvallend is volgens de visitatiecommissie de maatschappelijke betrokkenheid en de manier waarop Vieya open staat voor maatschappelijke initiatieven van anderen, afspraken maakt en deze goed nakomt. Vieya is hierin meer reactief dan proactief.

### **Hoge ambities en opgaven sluiten goed op elkaar aan**

Op 1 januari 2010 is een nieuwe directeur-bestuurder benoemd die heldere prioriteiten meekrijgt van de Raad van Commissarissen. De interne organisatie moet op orde gebracht worden, de verworven grondposities moeten tot ontwikkeling worden gebracht, de samenwerking met collega-corporaties moet gezocht worden en de verhouding met de gemeente moet verbeteren. In november 2010 verschijnt het nieuwe ondernemingsplan 2011-2014 *Lokaal Vertrouwen, Sociaal Bouwen*. In dit ondernemingsplan zijn concrete en meetbare doelen beschreven. De ambities zijn hoog. De geplande ontwikkeling van de grondposities is vertaald naar groei van de portefeuille in de verschillende product- en marktcombinaties. De prestatieafspraken met de gemeente zijn op deze verwachte groei gebaseerd.

### **Belanghebbenden zijn tevreden maar missen een duidelijke visie**

Vieya bouwt aan een goede relatie met haar belanghebbenden. De gemeenteraad van Dongen is zeer tevreden over de rol van Vieya bij de initiatieven over de prestatieafspraken. In leefbaarheid is Vieya de afgelopen jaren een duidelijker rol gaan spelen. De zorg- en welzijnsinstellingen uit de omgeving van Vieya zijn onverdeeld positief. Ze kunnen altijd aankloppen bij Vieya en krijgen steeds een gewillig oor. Vieya is altijd bereid tot samenwerking. Afspraken die Vieya met de instellingen maakt worden nagekomen. Het initiatief om samen te werken wordt evenwel niet door Vieya genomen. Wat belanghebbenden van Vieya mogen verwachten is niet altijd duidelijk. Vieya is meer gericht op het proces dan op de inhoud. Een duidelijke visie wordt door de belanghebbenden gemist. De commissie is van mening dat Vieya met haar *kader Belanghoudersparticipatie* een belangrijke stap heeft gemaakt in de communicatie met de belanghebbenden.

### **Klanten meer betrokken bij het beleid**

Vieya heeft aangestuurd op kwalitatieve verbetering van het overleg met de bewoners. Dit was een aandachts- en verbeterpunt uit de vorige visitatie. De oude bewonersorganisatie HBV Dongen voldeed niet aan de wettelijke vereisten en de samenwerking werd begin 2011 door Vieya opgezegd. Na een bestuurswisseling zijn nieuwe statuten opgesteld en is onder de nieuwe naam *Bewoners Belangen Vereniging Dongen (BBV Dongen)* de bewonersorganisatie voortgezet. In november 2011 is Vieya een samenwerking aangegaan met BBV Dongen. De commissie constateert dat een constructieve overlegstructuur tussen Vieya en haar belangrijkste bewonersorganisatie bestaat. Vieya en BBV Dongen bevorderen de totstandkoming van bewonerscommissies waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is, zoals in buurten waar nieuwbouw- of woningverbeteringsprojecten (gaan) plaatsvinden.

### **Interne organisatie en processen sterk verbeterd**

Vieya maakt werk van de verbetering van de PDCA-cyclus. Vieya brengt onderscheid aan tussen strategisch beleid in het ondernemingsplan en de uitvoering daarvan in jaar- en afdelingsplannen. Om de interne bedrijfsvoering te bewaken worden, zowel op het gebied van financiële, technische- en verhuuraspecten, maandrapportages opgesteld en besproken in het MT. In de kwartaalrapportages wordt uitgebreid verslag gedaan van de strategische doelen en zijn de risico's van de daarvan afgeleide tactische en operationele doelen en activiteiten opgenomen. In de visitatieperiode zijn de kwartaalrapportages verder ontwikkeld en bevatten nu een scorecard met verkeerslichtkleuren op alle strategische doelen uit het ondernemingsplan.

### **Ambities rond bouwen naar opgaven te hoog gesteld**

Tijdens het opstellen van het ondernemingsplan in 2010 waren de vooruitzichten op het oplossen van de economische crisis in Nederland positief. Het aanhouden van de crisis heeft echter grote gevolgen gekregen voor de ambitieuze doelstellingen uit het ondernemingsplan. De organisatie blijkt niet in staat de grondposities volgens planning te ontwikkelen en Vieya constateert in de rapportages dat de ambities en doelen uit het ondernemingsplan niet gehaald gaan worden. Ondanks het feit dat de gevolgen van de aanhoudende crisis wel worden onderkend, worden er geen maatregelen genomen om de ambities en doelen bij te stellen naar een haalbaar en realistisch niveau. Vooral de bijsturing op de nieuwbouwprojecten blijft in de ogen van de visitatiecommissie te veel achter. De Raad van Commissarissen grijpt hier niet op in. Doordat doelen niet worden bijgesteld, ontnemt Vieya zichzelf de kans om hierover te communiceren met belanghebbenden en blijven de verwachtingen te hoog.

### **Sturing op vastgoed laat te wensen over**

Voor de strategische sturing op de vastgoedportefeuille beschikt Vieya niet over een strategisch voorraadbeleid. Dit beleid bestaat wel op deelgebieden, maar niet op de totale portefeuille. Gezien de omvang van de nog te ontwikkelen grondposities en de kansen op wijziging van de samenstelling van de portefeuille, acht de commissie de aanwezigheid van een strategisch voorraadbeleid voor het totale bezit van wezenlijk belang. De visitatiecommissie constateert voorts dat in het overleg tussen de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen de accenten veel meer op het tactisch en operationeel niveau werden gelegd dan op de strategische doelen.

### **Vergelijking met de vorige visitatie en Midterm-review**

Vieya heeft duidelijk ingezet op de verbetering van de PDCA-cyclus en het helder en meetbaar maken van de strategische doelen. De prestatiemeting aan de hand van landelijke benchmarks, zoals de gegevens van KWH, WSW, CFV, LEMON en de Landelijke Medewerker Opinie Meting, zorgt voor openheid en vergelijkbaarheid binnen de sector. De visitatiecommissie heeft hier veel waardering voor. Op de onderwerpen van Presteren naar Vermogen en Governance zijn duidelijke verbeteringen zichtbaar en maakt Vieya een positieve ontwikkeling door. De financiële continuïteit is gewaarborgd. In de sturing op de kasstromen worden toekomstige veronderstelde risico's uitgebreid weergegeven.

In de Midterm Review van 2011 krijgt Vieya het volgende advies: *“om tot een positieve waardering te komen bij de volgende visitatie, zullen de prestaties op de verschillende prestatievelden in overeenstemming met de geformuleerde ambities moeten zijn. Indien omstandigheden daartoe dwingen zal de corporatie haar ambities van het ondernemingsplan beargumenteerd en in afstemming met belanghebbenden moeten bijstellen”*. Ondanks de inzichtelijke rapportages en het besef dat de prestaties niet in overeenstemming zijn met de ambities heeft Vieya deze ambities niet bijgesteld.

### **Vieya ziet fusie als beste oplossing**

Volgens Vieya is de volkshuisvesting van Dongen het meest gebaat bij een fusie van Vieya met Slagenland Wonen en Casade. De drie corporaties zien een fusie als een middel om goede en betaalbare volkshuisvesting te blijven bieden in het werkgebied. Bij Vieya bestaan beperkingen in professionaliteit door de geringe omvang van de organisatie. De visitatiecommissie ziet in deze ontwikkeling een goede stap om de lokale opgaven van Dongen naar een goed resultaat te leiden en de volkshuisvestelijke uitdagingen in de toekomst te kunnen blijven uitvoeren.

## 1 Inleiding

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de feitelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Dit oordeel komt tot stand door de Prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de voorgenomen Ambities in die periode (PnA), door de Prestaties af te zetten tegen de Opgaven (PnO), door de prestaties te laten beoordelen door de Belanghebbenden (PvB) en door de Prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden oftewel het Vermogen van de corporatie (PnV). Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Om structuur te geven aan de wijde range aan prestaties en om onderlinge vergelijkbaarheid van die prestaties mogelijk te maken eist de Methodiek 4.0 om de prestaties te ordenen naar zes prestatievelden, waarop een corporatie verwacht wordt te presteren.

### Presteren naar Ambities

**Criterium:** De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de door de corporatie geformuleerde ambities (en daaruit volgende doelen).

*De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:*

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer van Presteren naar Ambities verlagen als zij gefundeerd van oordeel is, dat de ambities en doelen niet passen bij de opgaven in het werkgebied. Met opgaven worden niet alleen de formele vastgelegde afspraken bedoeld, maar ook opgaven die blijken uit bijvoorbeeld woningmarkt-onderzoeken en dergelijke.

### Presteren naar Opgaven

**Criterium:** De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de formele en/of vastgestelde externe opgaven (zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of beleidsdocumenten van de (lokale) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, politie enzovoort).

*De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:*

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit van wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

Indien er geen opgaven zijn beschreven in prestatieafspraken of beleidsdocumenten, kan dit perspectief dan ook niet worden beoordeeld.

## Presteren volgens Belanghebbenden

Criterium: De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld door de belanghebbenden.

*De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:*

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit van wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

De visitatiecommissie kan het gemiddeld gegeven cijfer per prestatieveld naar boven of beneden bijstellen als zij gefundeerd van mening is dat (een deel van) de belanghebbenden slechts een partieel of incidenteel oordeel (kunnen) hebben over de prestaties. Daarnaast geldt dat niet alle belanghebbenden een oordeel behoeven te geven over alle prestatievelden.

## Presteren naar Vermogen

Criterium: De corporatie wendt haar vermogen maximaal aan ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

*Hierbij wordt een oordeel gevormd over:*

- De financiële continuïteit.
- Het financieel beheer.
- De doelmatigheid.
- De vermogensinzet.

## Governance

Criterium: De kwaliteit van de besturing, van het toezicht en van de externe legitimatie is van dien aard dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

*Daarvoor wordt een oordeel gevormd over:*

- De besturing.
- Het intern toezicht.
- De externe legitimatie.

## 2 Vieya, profiel en werkgebied

### 2.1 Profiel

Vieya is werkzaam en lokaal verankerd in Dongen. Vieya laat zich in de eerste plaats leiden door haar maatschappelijke doelstelling. Vieya is er voor de Dongenaren met een ondersteuningsvraag op de woningmarkt in Dongen. Betaalbaarheid van het woningbezit staat voorop. In het Ondernemingsplan Vieya 2011-2014 *Lokaal Vertrouwen, Sociaal Bouwen* worden de volgende kernwaarden geschetst: betrokken, verbonden, ondernemend en resultaatgericht.

In het plan zijn vier speerpunten benoemd:

**Extern:**

- Bouwen naar opgave;
- Betaalbaar Wonen.

**Intern:**

- Op vol vermogen (financieel beleid);
- Interne en externe kracht (organisatie beleid).

Vieya kiest voor verbondenheid met Dongen, de Dongenaren en de lokale partners. Om lokaal te kunnen blijven presteren, kiest Vieya ook voor samenwerking met collega-corporaties.

Bij Vieya waren ultimo 2012 22 medewerkers in dienst. Het aantal fte's bedroeg in 2012 gemiddeld 18,0. Het aantal formatieplaatsen waren 20,4. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder, de heer F. Desloover.

De Raad van Commissarissen van Vieya heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, de algemene gang van zaken binnen Vieya en de met haar verbonden ondernemingen. Zij staat tevens het bestuur met raad en daad ter zijde. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden.

De woningvoorraad van Vieya volgens het Jaarverslag 2012 bestaat per ultimo 2012 uit:

|                  |              |             |
|------------------|--------------|-------------|
| <b>Goedkoop</b>  | <b>272</b>   | <b>14%</b>  |
| <b>Betalbaar</b> | <b>1.425</b> | <b>76%</b>  |
| <b>Duur</b>      | <b>189</b>   | <b>10%</b>  |
|                  |              |             |
| <b>Totaal</b>    | <b>1.886</b> | <b>100%</b> |

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting plaatst de corporatie in referentieregio Rg 36 Midden-Brabant en in de referentiegroep Rf06 'Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Als Vieya wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit de groep in de referentieregio. Volgens de gegevens van het CFV zit Vieya met een prijs van € 2,95 iets boven de € 2,85 per WWS-punt van de referentiegroep, maar onder het landelijk gemiddelde van € 3,17.

## 2.2 Werkgebied

Het werkgebied van Vieya is de gemeente Dongen gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het aantal inwoners bedroeg ultimo 2012 ruim 25.000 en de gemeente telt zo'n 10.000 woningen. In het werkgebied hebben zeven andere corporaties woningbezit.

## 2.3 De indeling van het rapport

Na een korte beschrijving van het profiel en werkgebied van Vieya kent het rapport, waarin de beoordeling volgt van de prestaties, de volgende onderdelen:

- \* Presteren naar Ambities (PnA), hoofdstuk 3;
- \* Presteren naar Opgaven (PnO), hoofdstuk 4;
- \* Presteren volgens Belanghebbenden (PvB), hoofdstuk 5;
- \* Presteren naar Vermogen (PnV), hoofdstuk 6;
- \* Governance, hoofdstuk 7.

## 3 Presteren naar Ambities

### 3.1 Inleiding

In dit eerste onderdeel van de prestaties van Vieya worden de eigen ambities en doelstellingen beoordeeld aan de hand van de feitelijke prestaties van de afgelopen vier jaar. De prestaties worden per prestatieveld omschreven.

De periode van deze visitatie 2009 – 2012 kent een tweedeling in ambities en doelstellingen. De eerste periode 2009 – 2010 was de periode van het oude meerjarenplan 2006 – 2010, gebaseerd op het ondernemingsplan 2005-2008 *Hart voor Wonen, Hart voor Dongen*. In deze periode zag Vieya zichzelf als een ontwikkelende corporatie en een maatschappelijk ondernemer.

Tijdens de tweede periode 2011- 2012 komen hierin grote veranderingen door de komst van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 januari 2010. Vieya heeft sindsdien gewerkt aan een nieuwe koers en in november 2010 is het ondernemingsplan *Lokaal vertrouwen, Sociaal bouwen* tot stand gekomen. Alhoewel de richting, de ontwikkelende corporatie en het maatschappelijk ondernemerschap van Vieya in het plan niet echt lijken te veranderen, worden de doelen en ambities veel concreter beschreven en daarmee beter meetbaar. Het ontwikkelen richt zich niet meer op het verwerven van nieuwe locaties, maar op de ontwikkeling van de bestaande posities.

Vieya maakt met het nieuwe ondernemingsplan de eigen prestaties meetbaar en vergelijkbaar met landelijke benchmarks. Voor de bedrijfsvoering en financiën worden de gegevens van het WSW en CFV als benchmark gebruikt. Voor de kwaliteit van dienstverlening wordt het KWH leidend. Voor de prestaties op het gebied van leefbaarheid wordt LEMON ingezet en voor de prestaties als aantrekkelijk werkgever wordt een Landelijke Medewerker Opinie Meting van Great Place To Work gehanteerd. Het oordeel van de belanghebbenden wordt tenslotte in beeld gebracht door het Midterm Review van 2011. Vieya streeft volgens dit rapport naar een gemiddelde score van 7 en een waardering van de belanghebbenden van 8 op basis van de toen gehanteerde visitatiemethodiek.

In de cijfermatige berekening van de prestaties maakt de visitatiecommissie, daar waar dit relevant en mogelijk is, onderscheid tussen de eerste periode 2009-2010 en de tweede periode 2011-2012, waarmee het inzicht in de effecten van de nieuw gekozen richting van Vieya duidelijker wordt.

### 3.2 Missie en ambities

In het oude ondernemingsplan uit 2005 “Hart voor Wonen, hart voor Dongen” was de focus vooral op bouwen, transformeren van de woningportefeuille en doorstroming gericht en zag Vieya zichzelf als een ontwikkelende maatschappelijk ondernemer. De periode kenmerkte zich door vernieuwing en verbreding van rollen en taken en door expansie van de ontwikkelportefeuille.

Vieya heeft in het nieuwe ondernemingsplan van november 2010 als missie *Lokaal Vertrouwen – Sociaal Bouwen* opgenomen. Het missionstatement van Vieya wordt door haar als volgt weergegeven.

*Vieya is dé Dongense wooncorporatie; wij zijn er voor Dongenaren met een ondersteuningsvraag op de woningmarkt. Betaalbaarheid staat bij ons voorop. Burgers kunnen bij hun initiatieven om de leefbaarheid te versterken rekenen op onze steun. Sociaal en betrokken zijn dan ook karaktertrekken van Vieya en daarmee van de mensen die bij ons werken. Vieya is ook een kapitaalintensieve organisatie; er is een groot vermogen belegd in woningen en maatschappelijk vastgoed. Dit vermogen moet (maatschappelijk) renderen. Rationeel, resultaatgericht en ondernemend zijn karaktertrekken die daarbij passen. Vieya kiest voor verbondenheid met Dongen, de Dongenaren en onze lokale partners.. Om lokaal te kunnen blijven presteren, kiezen we tevens voor verbondenheid met collega corporaties.*

Vieya kiest in het nieuwe plan voor een heldere positionering en visie. Vieya blijft dicht bij huis en doet waar ze goed in is. Heldere doelen en een goed ingerichte organisatie maken van Vieya een effectieve maatschappelijke onderneming. De inzet en ambities van Vieya liggen niet alleen op wonen, maar ook op woonomgeving, leefbaarheid en voorzieningen. Het werkgebied van Vieya is de gemeente Dongen. Vieya kiest voor samenwerking met andere partijen in Midden-Brabant, maar wel met behoud van lokale verankering en prestaties.

Het nieuwe ondernemingsplan is in 2011 vastgesteld. In dit plan heeft Vieya zoals eerder in het rapport aan de orde kwam, vier kernwaarden benoemd: *Betrokken, Verbonden, Ondernemend* en *Resultaatgericht*. Het handelen van Vieya voor de periode 2011 – 2014 is gericht op de volgende vier strategische speerpunten in het ondernemingsplan en de keuzes die daarbij gemaakt zijn:

## **Extern**

### **Bouwen naar opgave**

Vieya heeft een zeer forse opgave om de komende jaren de verworven grondposities tot ontwikkeling te brengen. Dit moet geïnvesteerd vermogen vrijmaken om de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren en verder te gaan met het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed. De concrete doelen die voor eind 2014 gerealiseerd moeten worden, zijn:

- 500 nieuwbouwwoningen in aanbouw genomen;
- 400 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan:
  - a. 100 sociale huurwoningen;
  - b. 75 sociale koopwoningen;
  - c. 60 beschermde/verzorgde woningen;
- 100 woningverbeteringen in de bestaande voorraad;
- 50 gesloopte woningen van de bestaande voorraad;
- € 10 miljoen geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed;
- ontwikkeling risicomanagement voor de vastgoedontwikkeling.

### **Betaalbaar wonen**

Vieya kiest voor sociale volkshuisvesting. Bovenaan staat de betaalbaarheid van de woningen voor de bewoners met voldoende beschikbare sociale huur- en koopwoningen. Energiekosten vertegenwoordigen een groeiend aandeel in de totale woonlasten. Energiezuinigheid is noodzakelijk om de betaalbaarheid te blijven waarborgen.

- Aantal woningen naar huurprijsklasse per eind 2014:
  - a. 1.950 goedkope (< € 552);
  - b. 100 middelduur middel (> € 552 < € 652);
  - c. beperkt middelduur hoog (> € 652 < € 765);
  - d. incidenteel duur (> € 765);
- 630 levensloopbestendige woningen;
- 120 beschermd/verzorgd;

- 150 verhuringen per jaar;
- 25 sociale koopwoningen uit bestaande voorraad per jaar;
- 1.450 huurwoningen met energielabel A t/m C;
- Duurzaamheidsbeleid geformuleerd;
- 0,6% huurachterstand bij zittende huurders;
- 7,5 als gemiddelde van de KWH-score bij continu meten;
- 7,6 als KWH-score op proces *woning zoeken*; verbetering woonruimteverdeling;
- € 100 per woning per jaar als leefbaarheidbudget;
- 0,2 punt hoger scoren op de aspecten voorzieningen en buurtbetrokkenheid bij de uitvoering van LEMON in 2013.

### **Intern**

#### **Op vol vermogen** (financieel beleid)

Vieya heeft de verantwoordelijkheid om een groot vermogen (maatschappelijk) te laten renderen, waarbij verantwoorde risico's worden genomen en zuinigheid wordt betracht bij het maken van interne kosten.

- **A1** als continuïteitsoordeel CFV;
- *voldoende* als solvabiliteitsoordeel CFV;
- positief operationele kasstromen (WSW-norm 2% aflossingsfictie);
- Voldoen aan normen financieel beleid Vieya:
- 3,8% direct rendement;
- < 70% loan-to-value;
- 1,3 als interest-dekkingsratio;
- jaarlijkse externe risicotoets;
- 23% van de bruto huuromzet als maximum voor beheerkosten;
- 25% van de bruto huuromzet als maximum voor onderhoud.

#### **Interne en externe kracht** (organisatiebeleid)

Vieya kan alleen extern presteren als de eigen organisatie sterk is. Een systematische, projectmatige manier van werken geeft voor haar de beste garanties. De schaal van Vieya leent zich uitstekend voor lokale verankering. De schaalgrootte brengt echter ook beperkingen met zich mee. Vieya zoekt daarom samenwerking met collega-corporaties:

- 80% als minimum voor de realisatie van werkplannen op jaarbasis;
- INK als motor voor organisatieontwikkeling;
- Adequaate personeelsinstrumentarium: personeelsbeleid en plannen 100% uitgevoerd in 2014;
- Scores MOM in top 25% in 2011 en 2014;
- Visitatie 2013: gemiddelde score 7 en score van belanghebbenden 8;
- Beheer maatschappelijk vastgoed en facilitair beheer uitbesteed; klanttevredenheid bij huurders MV in 2013 minimaal een 7,5;
- Prestatieafspraken met gemeente monitoren en jaarlijks evalueren;
- Goede samenwerkingsrelatie met HBV Dongen;
- Reglement bewonersparticipatie medio 2011 gereed en doelstellingen daaruit in 2014 100% gerealiseerd;
- Samenwerking met collega-corporaties. Vieya sluit zich aan als partner bij Futura, het samenwerkingsverband van corporaties in Midden-Brabant.

Met dit ondernemingsplan neemt Vieya een enorme uitdaging op zich. De startpositie hierbij is goed verwoord in de beleidsagenda 2010, waarbij het thema *Strategie en Beleid* de volgende observatie is opgenomen:

*Vieya is té beleidsarm, beleid dat er wel is vraagt om actualisatie en/of toepassing. Er is geen overkoepelende en geborgde organisatiestrategie en –doelstellingen. Het management kan nog flinke stappen zetten om als team te gaan functioneren. Er zijn forse ontwikkelposities ingenomen waardoor beheersing en realisatie van vastgoedontwikkeling sterk aan belang heeft gewonnen.*

De organisatieontwikkeling en de borging van de interne processen zijn essentieel voor het behalen van de eigen ambitie en de externe opgaven.

In 2012 heeft de *Regio Hart van Brabant* een quickscan uitgevoerd naar Woonvisies en Woningbouwprogramma's van de gemeenten in deze regio *Lokaal woonbeleid, regionaal bezien*. Uit dit onderzoek blijkt dat de omvang van de woningbouwprogramma's binnen de regionale woningbouwafspraken 2011-2021 blijven, maar de plancapaciteit veelal hoger ligt dan de geraamde woningbehoefte.

### 3.3 Presteren naar Ambities (PnA): Samenvattende beoordeling

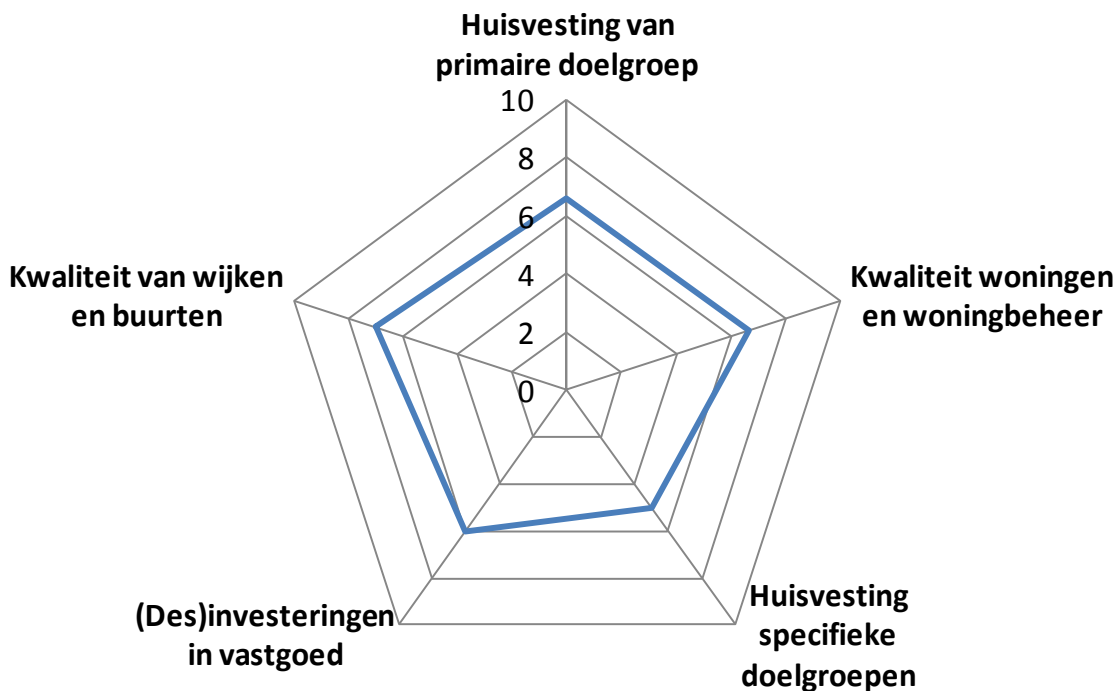
De jaarverslagen, kwartaalrapportages en andere interne documenten vormen naast de gegevens uit de externe benchmarks de belangrijkste bronnen voor de prestaties in deze periode. Gekoppeld aan de prestatievelden uit de visitatiemethodiek vormen ze de basis voor de beoordeling van de *Prestaties naar Ambities* en voor de volgende hoofdstukken *Presteren naar Opgaven* en *Presteren volgens Belanghebbenden*. De Prestaties naar Ambities en Opgaven worden in detail besproken in bijlage 4.

De visitatiecommissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,3.

#### Presteren naar Ambities

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden                                        | Beoordeling (cijfer) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>1. Huisvesting van primaire doelgroep</b>                                          | <b>6,6</b>           |
| Beschikbaarheid woningen                                                              | 5,0                  |
| Woningtoewijzing en doorstroming                                                      | 7,4                  |
| Betaalbaarheid                                                                        | 7,0                  |
| Bevorderen eigen woningbezit                                                          | 7,0                  |
| <b>2. Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>                                          | <b>6,7</b>           |
| Woningkwaliteit                                                                       | 7,0                  |
| Kwaliteit dienstverlening                                                             | 7,0                  |
| Energie en duurzaamheid                                                               | 6,0                  |
| <b>3. Huisvesting specifieke doelgroepen</b>                                          | <b>5,0</b>           |
| Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte                                  | 5,0                  |
| Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking (<65 jr)                       |                      |
| Overige personen die zorg/begeleiding nodig hebben                                    |                      |
| <b>4. (Des)investeringen in vastgoed</b>                                              | <b>6,0</b>           |
| Nieuwbouw                                                                             | 5,0                  |
| Sloop, samenvoeging                                                                   | 1,0                  |
| Verkoop                                                                               | 7,0                  |
| Verbetering bestaand woningbezit                                                      | 10,0                 |
| Maatschappelijk vastgoed                                                              | 7,0                  |
| <b>5. Kwaliteit van wijken en buurten</b>                                             | <b>7,0</b>           |
| Leefbaarheid                                                                          | 7,0                  |
| Vitale buurten en wijken                                                              | 7,0                  |
| Sociale stijging en emancipatie                                                       | 7,0                  |
| <b>Gemiddeld cijfer (gemiddelde over de prestatievelden)</b>                          | <b>6,3</b>           |
| <b>Passendheid ambities en doelen bij opgaven (volgens visitatiecie: gewicht 0-1)</b> | <b>1,0</b>           |
| <b>Eindcijfer Presteren naar Ambities (gemiddelde)</b>                                | <b>6,3</b>           |

## Presteren naar Ambities



### 3.3.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

Als corporatie met het meeste woningbezit in Dongen is de primaire taak van Vieya het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt van Dongen. Vieya zet hierbij de betaalbaarheid van de woningen voorop. Het woningbezit van Vieya bestaat eind 2012 voor 90% uit kernvoorraadwoningen, goedkoop 14% en betaalbaar 76%.

De ambitie van Vieya is om een sociale kernvoorraad (goedkoop + betaalbaar) te hebben van 1.950 woningen in 2014. De stand eind 2012 is 1.697 woningen en is ten opzichte van 2011 zelfs met 64 woningen afgenomen. Vanuit de nieuwbouwplanning voor de komende jaren komen daar nog 15 woningen bij uit het project Dintelstraat.

Vieya heeft in de periode 2009-2012 gemiddeld 93,6% van de woningen passend toegewezen. Dat ligt 6,6% boven het referentiegemiddelde. Vieya heeft streefhuren vastgesteld voor haar bezit. Zowel de werkelijke huren als de streefhuren zijn aanzienlijk lager dan Vieya volgens de maximaal toegestane huur zou mogen vragen. De werkelijke huur ligt op 64,7% en de streefhuur op 76,9% van maximaal redelijke.

Voor het verkrijgen van een huurwoning van Vieya hoeft een klant niet ingeschreven te staan. Voor doorstromers geldt de woningduur als criterium en voor starters de geboortedatum. Het gevolg van geen inschrijvingsplicht is dat er geen zicht is op de omvang van het aantal woningzoekenden. Uit de managementrapportages blijkt dat bij de toewijzing van een woning Vieya goed rekening houdt met jongeren en starters. Over de afgelopen vier jaar werd 57% van de woningen toegewezen aan starters op de woningmarkt en 42% aan doorstromers. De resterende 1% werd gebruikt voor urgenten. Van de bijzondere toewijzingen -ondermeer statushouders- werden er 14 binnen en 33 buiten het systeem gedaan. Hiermee heeft Vieya voldaan aan de gemeentelijke taakstelling. Vieya zet zich in om woninguitzetting door huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. De laatste jaren loopt het percentage huurachter-

stand van zittende bewoners gestaag terug en ligt nu op 0,73%. In 2014 wil Vieya op 0,6% uitkomen.

Het eigen woningbezit wordt door Vieya gestimuleerd door de inzet van het product *Slimmer kopen*. De afgelopen vier jaar heeft Vieya totaal 99 woningen verkocht, waarvan 65 met korting onder deze regeling. Totaal heeft Vieya in deze periode € 2,3 miljoen aan kortingen verleend. Aan het einde van de periode staan 185 woningen op de balans die via deze formule zijn verkocht. Naast de sociale koopwoningen realiseert Vieya ook koopwoningen in de andere prijscategorieën.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,6

### 3.3.2 Kwaliteit van Woningen en Woningbeheer

Voor het prestatieveld *Kwaliteit van Woningen en Woningbeheer* heeft de visitatiecommissie de investeringen van Vieya beoordeeld m.b.t. de kwaliteit van haar bezit in verband met onderhoud, woningverbetering, duurzaamheid en energie. Verder heeft de visitatiecommissie de kwaliteit van dienstverlening beoordeeld.

In de periode 2009–2012 heeft Vieya € 9,8 miljoen geïnvesteerd in onderhoud. De prijs-kwaliteitverhouding van de woningen van Vieya ligt iets boven het referentiegemiddelde (CIP). Vieya heeft voor al haar woningen een kwaliteitsbeleid vastgesteld. Onderscheid wordt gemaakt naar basiskwaliteit en streefkwaliteit. De streefkwaliteit is voor woningen met een levensduur van meer dan 20 jaar en een strategie die ruimte biedt om te investeren. Deze strategie heeft Vieya echter niet benoemd of uitgewerkt. De ondergrens voor de basiskwaliteit wordt gevormd door de wettelijke normen en bouwbesluiten, aangevuld met normen voor verschillende elementen, zoals isolatie, ventilatie en luchtkwaliteit, verwarming en tapwater en afwerking van vloeren wanden en plafonds, die Vieya zelf heeft vastgesteld.

Bij de streefkwaliteit gaat het om extra eisen ten aanzien van isolatie en ventilatie, verwarming en warm water, elektrotechnische voorzieningen, toegankelijkheid, sociale veiligheid, aansluitingen en opstelplaatsen voor wasmachine, vaatwasser, magnetron e.d. en het niveau van afwerking van vloer- en binnenwanden, alsmede de afwerking van sanitaire ruimten.

Vieya heeft veel aandacht voor het thema energie. Alle woningen zijn voorzien van een energielabel en Vieya spant zich in om de woningen naar een hoger label te krijgen. In de periode 2009 – 2012 is de categorie woningen met een A, B of C label met 105 woningen toegenomen. Vooral in het laatste jaar was de toename met 76 woningen fors. Toch wordt de ambitie van 1.450 in 2014 niet gehaald. De prognose van Vieya geeft een eindstand in 2014 van 1.244 woningen met energielabel A, B of C, waarmee de prestatie onvoldoende is om de ambitie te realiseren.

Vieya heeft de ambitie een duurzaamheidsbeleid op te stellen. Volgens het jaarplan 2011 zou dit beleid in het 3e kwartaal gereed zijn. Daarna is dit streven doorgeschoven naar het jaar 2012, waarna het uit de bewaking van de strategische doelstellingen is verdwenen. In het 4e kwartaal van 2012 komt het duurzaamheidsbeleid weer in de plannen met een deadline van eind 2014, zodat dit nog steeds binnen de doelstelling van het ondernemingsplan gerealiseerd kan worden. De commissie heeft echter geen aanwijzingen gevonden dat dit ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

*Kwaliteit van dienstverlening* is één van de speerpunten van Vieya. Vieya heeft de ambitie om een 7,5 te scoren op de KWH-benchmark. Bij de meest recente meting heeft Vieya een 7,85 behaald en staat daarmee op plaats 68 van de 168 deelnemende corporaties.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7

### 3.3.3 Huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen

De woonvoorzieningen in Dongen voor doelgroepen met specifieke aanpassingen zijn op peil, waardoor er voor Vieya geen grote uitdagingen meer zijn. Toch heeft Vieya gemeend 60 beschermde en/of verzorgde woningen, genoemd in het ondernemingsplan, aan de voorraad toe te moeten voegen. Er zijn twee opleveringen geweest van 18 onzelfstandige wooneenheden met Thebe en 19 met Amarant. In de planning staan geen andere projecten opgenomen. Hiermee wordt de eigen ambitie over de periode tot 2014 niet gehaald. In 2012 is Woonvoorziening Amarant met 19 studio's en appartementen, zoals hierboven is vermeld, in de sociale huur opgeleverd. Deze woningen zijn voor jonge mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking.

Vieya heeft de ambitie om 630 levensloopbestendige woningen in portefeuille te hebben. Uit de 1e kwartaalrapportage 2013 blijkt dat het er in 2011 527 zijn. In de prognose wordt geen toename van dit aantal genoemd. Daarmee haalt Vieya de eigen ambitie niet. Het aantal beschermde/verzorgde woningen in de portefeuille zou 120 moeten zijn. De prognose geeft er 110 aan, waarmee deze ambitie niet gehaald wordt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0

### 3.3.4 (Des)investeren in Vastgoed

In de afgelopen vier jaar zijn 211 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In het meerjarenplan 2006–2010 was voor de periode 2009–2010 de oplevering van 43 woningen gepland. Totaal zijn dat 84 geworden. Voor de periode 2011–2014 is de ambitie 400 opgeleverde woningen. In 2011 en 2012 zijn 127 woningen opgeleverd. In de prognose staan nog 26 woningen voor 2013 en 2014, waarmee het totaal op 153 woningen komt voor de periode 2011 - 2014. De ambitie wordt hiermee niet gehaald.

Het aantal te slopen woningen blijft sterk achter bij de ambitie van 50 stuks. Er zijn tot nu toe 3 woningen gesloopt en er staan geen woningen op de nominatie in de planning tot 2014. Deze ambitie wordt niet gehaald.

In de afgelopen vier jaar heeft Vieya ruim 200 woningen verkocht, waarvan 99 vanuit bestaand bezit via de MGE-constructie *Slimmer Kopen*. Van de nieuwbouw koopwoningen waren er 31 in de sociale-woningencategorie waarop de startersrentelening van toepassing is.

In de periode 2009–2010 zijn 20 woningen verbeterd. In de periode vanaf 2011 wordt, vooral in de wijk Oud-Dongen-Zuid met 279 woningen, de bestaande voorraad gerenoveerd door middel van woningverbetering. De evaluatie van het eerste pilotproject met 30 woningen in de Beatrixstraat heeft een aantal verbeterpunten opgeleverd, waarmee Vieya aan de slag is gegaan voordat de rest van de wijk wordt verbeterd. In de planning voor 2013 en 2014 zijn respectievelijk 58 en 72 woningen opgenomen. De voorbereidingen hiervoor zijn in gang gezet en liggen op schema. De ambitie van Vieya om in de periode tot 2015 100 woningen te verbeteren, wordt met deze aantallen zeer ruim gehaald.

Voor maatschappelijk vastgoed had Vieya de doelstelling om € 10 miljoen te investeren. In 2011 is het Medisch Centrum Beljaart opgeleverd. Naast de huisartsenpraktijken Kloosterpad en Beljaart Rood zijn er ook logopedisten, psychologen, kindertherapeuten, fysiotherapeuten, een Caesar-oefentherapeut, verloskundigen, een apotheek en een huisartsenlaboratorium gevestigd. De totale investering van dit project bedroeg ca. € 4 miljoen. Er was tevens een project in voorbereiding voor een Multifunctionele Accommodatie met € 2,9 miljoen aan ontwikkelkosten. Deze was oorspronkelijk gepland aan de Sint Josephstraat. De gemeente heeft echter besloten

af te zien van deze locatie om vervolgens een locatie in het centrum te kiezen. Vervolgens wordt gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst, waarbij de ontwikkelkosten voor Vieya beperkt bleven tot € 2,9 miljoen. Uiteindelijk heeft Vieya medio 2013 besloten om niet over te gaan tot het aangaan van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. De ambitie om € 10 miljoen te investeren in maatschappelijk vastgoed wordt niet gehaald. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,8

### 3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Vieya gebruikt LEMON als meetinstrument voor de leefbaarheid. Vieya wil bij de volgende meting 0,2 punt hoger scoren op de aspecten voorzieningen en buurtbetrokkenheid. De meest recente *leefbaarheidsmonitor* is gebaseerd op een onderzoek in Dongen van 2010. Feitelijk gaan deze gegevens over de periode voor 2010. De volgende LEMON monitor zou volgens plan in 2013 worden uitgevoerd. Hiermee kan LEMON niet als referentiekader dienen voor het beleid van Vieya over de periode 2010 tot 2012. De visitatiecommissie heeft daarom van de metingen van KWH als referentiekader voor de kwaliteit van wijken en buurten gebruik gemaakt.

Vieya en de gemeente Dongen werken in de aanpak van wijken goed samen. In de evaluatie van de prestatieafspraken in 2012 staat dat zowel het ambtelijk als het bestuurlijk overleg volgens wens werken. Zodra er in een wijk iets gedaan wordt, worden plannings van de corporatie en gemeente op elkaar afgestemd en uitgevoerd. Voor Vieya is het schoon en veilig houden van de woonomgeving een belangrijk speerpunt. Daarvoor ligt een grote rol weggelegd voor de huismeester van Vieya. Het handhaven van de huisregels voor appartementgebouwen en veel aandacht voor tuinonderhoud zijn onderdeel van het beleid. Op de verschillende KWH-onderdelen die met de woonomgeving en leefbaarheid te maken hebben, scoort Vieya volgens de norm. De KWH-normen heeft Vieya als ambitie gesteld.

Vieya scoort ruim voldoende op voorzieningen in de buurt met ontmoetingsruimten op drie adressen in Dongen:

*Europlus, Dunantstraat 28 in West I*

Op deze locatie kunnen de mensen bingoën, sjoelen, kaarten, biljarten, koersballen en handwerken. Er is een eetpunt voor warme maaltijden en er is een eigen bibliotheek. Europlus biedt ruimte aan 120 personen.

*Dr. Maassen, Min. Goselinglaan 4-05*

Op de 1e etage van het wooncomplex Dr. Maassen is een ontmoetingsruimte voor maximaal 100 personen, bereikbaar met een lift. Mensen kunnen hier bingoën, biljarten, kaarten, puzzelen, koersballen, spelletjes doen of darten. Op de afgesloten binnenplaats ligt een jeu-de-boulesbaan. Er is een eetpunt voor warme maaltijden.

*'t Palet, Tooropstraat 29*

Deze ontmoetingsruimte ligt op de 2e etage (bereikbaar met lift) boven 12 zorgwoningen. De zaalruimte is geschikt voor ca 50 personen en er is een groot dakterras van 40 m<sup>2</sup>.

Stichting Richting draagt zorg voor ondersteuning van besturen van verenigingen en vrijwilligers die zich inzetten voor het initiëren en onderhouden van sociale contacten in en het beheer van de ontmoetingsruimten. Vieya heeft in 2012 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Stichting Richting met betrekking tot Wonen, Zorg en Service in de Wijk (WZSW). Doel van deze overeenkomst is:

*Inwoners van de gemeente Dongen met een beperking en mantelzorgers uit de gemeente Dongen ondersteunen om zolang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. WZSW biedt ondersteuning in en om huis, geleverd door vrijwilligers of mensen met een uitkering. Op deze manier bevordert WZSW tevens de participatie van mensen.*

In het *Convenant Bouwen voor Werk (2011-2013)* is met de gemeente Dongen afgesproken dat Vieya zich inspant om de projecten, met behoud van een zorgvuldig aanbestedingsbeleid, te gunnen aan regionale bouwbedrijven met een aanzienlijk personeelsbestand in de gemeente Dongen en aan bouwbedrijven die met lokale aannemers werken. De omvang van de projecten--portefeuille wordt geschat op 512 manjaren werk. Ook Spant Vieya zich in om binnen deze projecten *werktoegeleiding* vorm te geven door bijvoorbeeld leerling-bouwplaatsen, stages en re-integratietrajecten in de aanbestedingscriteria te verzilveren. De daadwerkelijke resultaten van deze afspraak heeft de commissie echter niet kunnen meten.

Vieya investeert in vitalisering van wijken en buurten door actieve deelname aan bestaande burgerinitiatieven en structurele dorps- en wijkraadbijeenkomsten. Voorbeelden van deze samenwerking zijn onder andere:

- Buurtsignaal, project in Oud Dongen om buurtbewoners actief te betrekken bij een veilige woonomgeving;
- Op bezoek bij de burens, intercultureel project waarbij allochtonen en autochtonen elkaar bezoeken;
- Dongen Ice, gebruik gebouw ten behoeve van evenement;
- Klusdag in samenwerking met wijkraad west II.

In 2011 is het sponsorbeleid herschreven, op basis waarvan sponsoraanvragen worden beoordeeld. Vieya heeft in 2012 sponsorovereenkomsten gesloten met de stichting Leergeld, het Oranjepark festival, Stichting Parkplezier en De Looierij. Deze partijen kunnen tot en met 2014 rekenen op de steun van Vieya. Stichting Leergeld houdt zich bezig met de sociale participatie van schoolkinderen. Het motto van Leergeld is: "*Alle kinderen mogen meedoen, want nu meedoen is straks meetellen*". De Stichting Parkplezier heeft als doel het Park Vredeoord, in het hart van Dongen, beter bereikbaar en leefbaar te maken en speelplekken voor kinderen in dat park aan te leggen. De Looierij is een educatief museum in Dongen over historie, ambacht en kunst.

In de KWH-meting over leefbaarheid scoort Vieya een 6,7. Dat is iets onder de norm. Nadere analyse van deze score geeft echter aan dat de betrokkenen vooral op het gebied van communicatie en voorlichting door Vieya, een laag cijfer geven. Als deze cijfers niet meegeteld worden, scoort Vieya 7,3 op leefbaarheid. Communicatie en voorlichting zijn daarmee voor Vieya aandachts- en verbeterpunten.

## 4 Presteren naar Opgaven (PnO)

### 4.1 Inleiding

De opgaven van Vieya zijn getoetst door de visitatiecommissie aan de hand van de prestatieafspraken met de Gemeente Dongen over de periode 2007–2009 en 2011 t/m 2014, de gemeentelijke *Woonvisie*, het convenant *Bouwen en Wonen* en het *Beleidsplan Wonen actualisering 2005-2015*. Daarnaast is in de beoordeling betrokken de nota *Lokaal Woonbeleid*, regionaal gezien, en een scan van de Provincie Brabant ten aanzien van de Woonvisies en de Woningbouwprogramma's van het Hart van Brabant.

### 4.2 De opgaven van Vieya

#### Beleidsplan Wonen actualisering 2005–2015

De belangrijkste elementen voor Vieya in dit beleidsplan zijn:

- prioriteit voor de wijken Oud-Dongen, West I en West II;
- woningverbetering van de kleine eengezinswoningen in Oud-Dongen;
- verbetering energieprestatie woningen naar minimaal energielabel C;
- vernieuwing accommodatiebeleid en het realiseren van ontmoetingsruimten;
- inzicht verkrijgen in het aantal woningzoekenden (monitoring);
- middelen om starters in de koopsector te ondersteunen (inzet MGE Slimmer Kopen)

Verder wordt er in het beleidsplan geconstateerd dat er geen opgave ligt voor het realiseren van woonruimte voor wonen met zorg en voor bijzondere doelgroepen.

#### Prestatieafspraken Dongen 2007-2009

De belangrijkste afspraken met de gemeente Dongen zijn:

- inzicht geven in de inzet van de investeringscapaciteit van de corporatie;
- aanleveren gegevens voor de Woonmonitor Dongen over de woningvraag en de verhuringen met onderscheid naar de primaire doelgroep, starters en doorstromer, urgenten en 50 en 65-plussers;
- afspraken maken over gezamenlijke optrekken in schuldhulpverlening, aanpak en bestrijding illegale bewoning, bouwen zonder vergunning, hennepkwekerijen, tweede kansbeleid en opknappen achterpaden en schuttingen;
- afspraken maken over het aantal woningen aan te bieden in MGE;
- aanpassingsvoorstellen voor woonruimteverdelingsysteem;
- afspraken maken over toepassen WoonKeur bij nieuwbouw;
- Bij herstructurering wordt minimaal 50% teruggebouwd in de sociale sector, in Beljaart 1<sup>e</sup> fase is dit 30% sociaal (bereikbare huur en goedkope koop) en 40% als bereikbare koopwoningen en middeldure huurwoning en 30% duur.

#### Prestatieafspraken Dongen 2011 t/m 2015

Voor de periode 2011 t/m 2015 zijn de belangrijkste afspraken met de Gemeente Dongen:

- Vieya brengt het aandeel huurwoningen in haar bezit dat beschikt over een energielabel A, B of C omhoog met 400 woningen (van 1.077 naar 1.450 woningen);
- De gemeente Dongen en de corporaties waarborgen dat de omvang van de kernvoorraad voldoende is om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten. Vieya zorgt er daartoe voor dat zij per 31 december 2014 minimaal 2.050 woningen in de kernvoorraad bezit;

- De gemeente bedient de secundaire doelgroep door het aandeel in de goedkope prijsklasse in haar nieuwbouwprogramma te verhogen naar 35%, zoals vastgelegd in de woonvisie;
- Overeenkomstig het *Convenant Bouwen voor Werk* geven de gemeente en Vieya gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken prioriteit aan de volgende projecten:
  - a. 1. Beljaart – fase 1b;
  - b. 4. Beljaart – fase 2 woonvoorziening Amarant;
  - c. 6. Reggestraat;
  - d. 7. Exterbroek – fase 2 CPO;
  - e. 8. Dintelstraat;
  - f. 9/10 Gerba Windsor – Hoge Ham 125/127;
  - g. 11. De Hoogt;
  - h. 13. AHOED/Medisch centrum Beljaart;
  - i. 14. MFC;
  - j. 15. Beljaart – fase 3;
  - k. 18. Omgeving Planetenstraat;
  - l. 20. Ring MFC/St. Josephlocatie.
- Ontwikkelen van 40 woningen op locatie Beljaart t.b.v. doelgroep starters en secundaire doelgroep tegen maximale stichtingskosten van € 150.000,- met behoud van een goede basiskwaliteit van de woningen;
- De corporaties bedienen de secundaire doelgroep door het realiseren van sociale koopwoningen, het verkopen en liberaliseren van bestaande huurwoningen. De corporaties -Vieya en Slagenland- blijven woningen verkopen via een MGE-constructie als *Slimmer Kopen*;
- Bij het verbeteren van woningen en woonomgeving in Dongen geven de gemeente en Vieya prioriteit aan delen van de wijk Oud-Dongen;
- Vieya definieert, ontwikkelt en realiseert samen met de gemeente een pilotproject gericht op energetische verbetering van woningen in de wijk Oud-Dongen Zuid;
- De gemeente en Vieya stemmen werkzaamheden over woningverbetering en verbetering woonomgeving op elkaar af met als doel beperking van overlast voor bewoners;
- De corporaties inventariseren welke woningen in hun bezit levensloopbestendig te maken zijn binnen de geldende interne rendementseisen van de corporaties;
- Op wijk-, buurt- of kernniveau wordt periodiek aandacht besteed aan het opzetten van stimulerende acties. Bij voorkeur worden de wijk- en dorpsraden hierbij betrokken;
- De gemeente en de corporaties realiseren dan wel houden in stand een ontmoetingsruimte per wijk met functies voor inwoners in de gehele wijk;
- De gemeente en Vieya overleggen over de bijdragen aan *Wonen, zorg en service in de wijk*;
- De gemeente en Vieya streven naar betere afspraken over de verdeling van het facilitair beheer en organisatie van activiteiten in de ontmoetingsruimtes;
- Vieya en de gemeente werken samen bij het tegengaan van huurachterstanden;
- De Gemeente en Vieya starten met een tweede project met circa 20 woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- Vieya levert een proactieve bijdrage aan de realisatie van de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders;
- De corporaties Vieya en Slagenland zetten een pilot op met zorgondersteunende domotica;
- Vieya spant zich in om nieuwbouw projecten, onder behoud van zorgvuldig aanbestedingsbeleid, te gunnen aan regionale bouwbedrijven met een aanzienlijk

personeelsbestand in Dongen en bouwbedrijven die met lokale onderaannemers werken. Ook wil zij kansen benutten om *werktoegeleiding* vorm te geven. Dit kan bijvoorbeeld via leerling bouwplaatsen, stages en re-integratietrajecten in de aanbestedingscriteria.

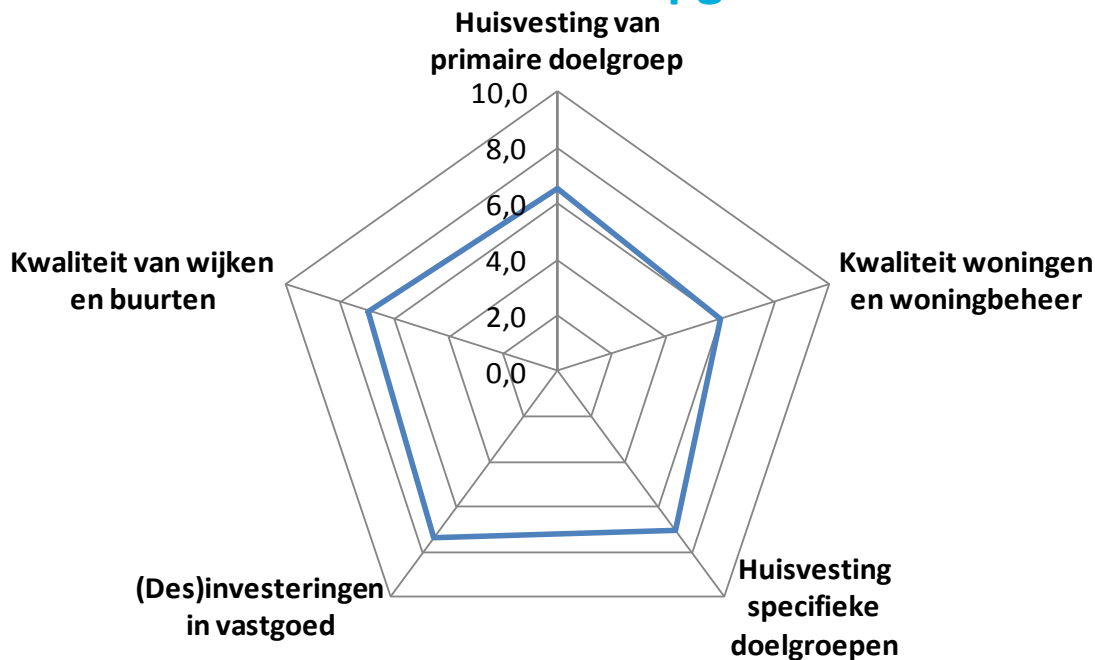
#### 4.3 Presteren naar opgaven (PvO): samenvattend oordeel

##### Presteren naar Opgaven

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden                  | Beoordeling (cijfer) |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>1. Huisvesting van primaire doelgroep</b>                    | <b>6,6</b>           |
| Beschikbaarheid woningen                                        | 5,0                  |
| Woningtoewijzing en doorstroming                                | 7,2                  |
| Betaalbaarheid                                                  | 7,0                  |
| Bevorderen eigen woningbezit                                    | 7,0                  |
| <b>2. Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>                    | <b>6,0</b>           |
| Woningkwaliteit                                                 |                      |
| Kwaliteit dienstverlening                                       |                      |
| Energie en duurzaamheid                                         | 6,0                  |
| <b>3. Huisvesting specifieke doelgroepen</b>                    | <b>7,0</b>           |
| Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte            | 7,0                  |
| Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking (<65 jr) |                      |
| Overige personen die zorg/begeleiding nodig hebben              |                      |
| <b>4. (Des)investeringen in vastgoed</b>                        | <b>7,3</b>           |
| Nieuwbouw                                                       | 7,0                  |
| Sloop, samenvoeging                                             |                      |
| Verkoop                                                         | 8,0                  |
| Verbetering bestaand woningbezit                                | 7,0                  |
| Maatschappelijk vastgoed                                        |                      |
| <b>5. Kwaliteit van wijken en buurten</b>                       | <b>6,9</b>           |
| Leefbaarheid                                                    | 6,7                  |
| Vitale buurten en wijken                                        | 7,2                  |
| Sociale stijging en emancipatie                                 | 7,0                  |
| <b>Eindcijfer Presteren naar Opgaven (gemiddelde)</b>           | <b>6,8</b>           |

De visitatiecommissie waardeert het presteren naar opgaven met een 6,8

## Presteren naar Opgaven



De ambitie van Vieya en de opgaven sluiten goed op elkaar aan. Soms is de ambitie van Vieya zelfs iets hoger gesteld dan vanuit de opgaven noodzakelijk is. Ook zijn er afspraken gemaakt met de gemeente die niet haalbaar bleken te zijn, zoals uit de volgende paragraaf blijkt.

### 4.3.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

In de prestatieafspraken tussen Vieya en de gemeente Dongen voor de periode 2011–2015 is vastgelegd dat de omvang van de sociale (kern)voorraad -goedkoop en betaalbaar- 2.050 woningen bedraagt. Dat is meer dan de totale woningportefeuille van Vieya en ook meer dan de eigen ambitie op de sociale woningvoorraad. Deze is slechts 1.950 woningen in 2014. Eind 2012 heeft Vieya 1.761 woningen in de sociale (kern)voorraad. Vanuit de nieuwbouwplanning komen hier nog 15 woningen bij van het project Dintelstraat. Daarentegen worden er 25 woningen per jaar verkocht uit de bestaande sociale voorraad. Totaal komt het aantal woningen in de sociale voorraad uit op 1.712 woningen. De prestatieafpraak wordt niet gehaald.

Vieya scoort in de KWH-metingen goed op het verhuren van woningen. Toch waardeert het KWH de wachttijd slecht. Op de vraag *“Hoe lang moet een klant wachten op een huurwoning?”* scoort Vieya in 2012 een 3,3. De reden is dat bij Vieya niet ingeschreven hoeft te worden voor een huurwoning, waardoor geen wachttijden bekend zijn. Wel berekent Vieya de gemiddelde woontijd voor doorstromers. Deze woontijd kwam in 2012 uit op 11,7 jaar. Dit cijfer wordt op geen enkele wijze bekendgemaakt. Wel publiceert Vieya de woontijd van de doorstromers en de geboortedatum van de starters. Dit geeft een indicatie aan de woningzoekenden over kansen en wachttijden.

Met de gemeente Dongen heeft Vieya de afspraak dat er koopwoningen voor starters en voor de secundaire doelgroep tegen maximale stichtingskosten van € 150.000 ontwikkeld worden. Deze woningen staan in de planning voor 2014-2015.

Vieya heeft een nieuw huurprijsbeleid opgezet aan de hand van de gewijzigde regelgeving dat gericht is op betaalbaarheid. In dit huurprijsbeleid is ruimte voor het vaststellen van een

inkomensafhankelijke huurverhoging. Zowel de gemeente als de BBV Dongen hebben dit huurbeleid positief beoordeeld. Vieya werkt goed mee aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling om statushouders te huisvesten. Dit blijkt ondermeer uit de management-rapportages.

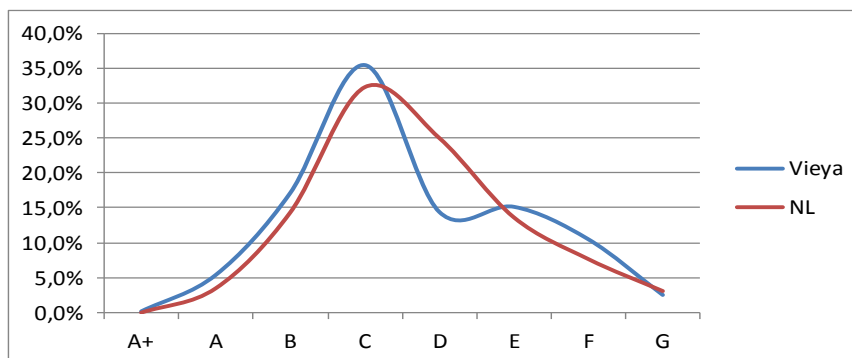
Het bevorderen van het eigen woningbezit doet Vieya mede door uit het bestaande bezit te verkopen. Hierbij gaat het om 99 woningen die alle onder de MGE constructie *Slimmer Kopen* zijn verkocht. Van de nieuwbouwprojecten zijn 105 woningen opgeleverd voor verkoop, waarvan 31 sociale koopwoningen en 70 middeldure woningen. Ook bij de nieuwbouw koopwoningen wordt de formule *Slimmer Kopen* ingezet. De afspraak met de gemeente Dongen wordt hiermee nagekomen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,6.

#### 4.3.2 Kwaliteit van Woningen en Woningbeheer

Vieya heeft met de gemeente Dongen afgesproken dat het aantal woningen met een energielabel A, B of C omhoog gaat met 400 naar 1.450 woningen. Volgens de laatste prognoses worden er in de periode tot 2015 slechts 233 woningen gerealiseerd met een A, B of C-label. Hiermee wordt de prestatieafspraken niet gehaald.

Vieya scoort met de energielabels wel boven het landelijk gemiddelde. Het meest recente onderzoek van Aedes -SHAERE 2012- geeft aan dat 50,3% van de corporatiewoningen een A, B of C-label hebben. Bij Vieya is dat 57,8%. In de grafiek worden per label de woningen van Vieya vergeleken met het gemiddelde van de corporatiewoningen in Nederland.



Energielabels vergeleken: Vieya en corporatiewoningen Nederland. Bron: SHAERE 2012

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0

#### 4.3.3 Huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen

Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt voor deze doelgroepen. In het *Beleidsplan Wonen actualisering 2005 – 2015* van de gemeente Dongen is geen opgave opgenomen voor woonruimte ten behoeve van wonen met zorg en bijzondere doelgroepen. In Dongen zijn voldoende woningen voor deze doelgroep aanwezig. De prestatieafspraken gaan over inventarisatie en het opstellen van visies. Er is een concrete afspraak gemaakt over een pilot met zorgondersteunende domotica. Deze afspraken komt Vieya na.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0

#### 4.3.4 (Des)investeren in Vastgoed

In de prestatieafspraken is opgenomen dat bij nieuwbouw minimaal wordt voldaan aan de verdeling 35% goedkoop, 35% middelduur en 30% in de prijsklasse duur. Er wordt geen onderscheid gemaakt in huur- of koopwoningen. Vieya voldoet ruim aan de percentages voor goedkoop en middelduur.

In het convenant *Bouwen voor Werk* is aan een twaalf nieuwbouwprojecten met in totaal circa 300 woningen, alsmede maatschappelijk vastgoed prioriteit gegeven. Het betreft onder andere de projecten Beljaart en Dintelstraat. De inspanningen van Vieya zijn gericht op deze prioriteitstelling.

Het streven is dat nieuwbouw van koopwoningen, waarvoor de startersregeling van toepassing is, in de categorie “sociale koop” op te nemen. Vieya heeft bij de ontwikkeling van de projecten hiermee rekening gehouden.

De gemeente en Vieya hebben aan woningverbetering prioriteit gegeven in delen van Oud-Dongen. Vieya heeft, samen met de gemeente, een pilot-project gerealiseerd dat gericht is op energetische verbetering van de woningen in Oud Dongen-Zuid. Uit deze pilot zijn zaken naar voren gekomen die veranderd moeten worden, voordat de rest van de wijk wordt verbeterd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

#### 4.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

De KWH-metingen die van toepassing zijn op de kwaliteit van de buurt zijn ruim voldoende. Voor *Rond de woning* leverde dat een 6,7 op en voor *schoon en veilig* een 7,3. Op het meetpunt *De omgeving veroorzaakt geenodeloze overlast* scoort Vieya een 6,6.

Met de prestatieafspraken stemmen de gemeente en de corporaties hun werkzaamheden op het vlak van woningverbetering en verbetering van de woonomgeving op elkaar af. Hierdoor wordt de periode van overlast voor de bewoners zoveel mogelijk beperkt.

Op het KWH meetpunt *In de directe woonomgeving zijn goed voorzieningen* scoort Vieya in 2012 een 7,2. Vieya heeft in 2012 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Stichting Richting met betrekking tot *Wonen, Zorg en Service in de Wijk (WZSW)*. De Stichting Richting zorgt voor ondersteuning van besturen en vrijwilligers van verenigingen die zich inzetten voor sociaal contact en het beheer van de ontmoetingsruimten Europlus, Dr. Maassen en 't Palet. Met deze samenwerkingsovereenkomst komt Vieya de afspraken met de gemeente Dongen na.

Vieya investeert in vitalisering van wijken en buurten door actieve deelname aan bestaande burgerinitiatieven en structurele dorps- en wijkraadbijeenkomsten. Daarnaast geeft Vieya zo'n € 10.000 per jaar uit aan sponsoring van sociale en culturele activiteiten. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,9

## 5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken, dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht en worden behartigd. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties.

Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven over de prestaties van Vieya. Het oordeel is verkregen door gesprekken te voeren met belanghebbenden en een uitgebreide enquête onder hen uit te zetten. Met tien belanghebbenden zijn gesprekken gevoerd. Deze belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van de bewonersvereniging, de gemeente, zes zorg/welzijnsinstellingen en een collega-corporatie. Dertien van de veertien uitgenodigde belanghebbenden (93%) hebben de enquête ingevuld, waarmee het als een representatieve uitkomst kan worden beschouwd.

### 5.1 De belanghebbenden van Vieya

Vieya is zich bewust van het belang van samenwerking met belanghebbenden. Vieya kent de gemeente Dongen en de maatschappelijke partners in haar netwerk.

In 2012 heeft Vieya een nieuw *kader Belanghoudersparticipatie* vastgesteld, waarin beschreven staat hoe Vieya haar belanghebbenden wil betrekken bij de ontwikkeling van haar strategie, beleid en projecten. Ook zijn de partners en belanghebbenden van Vieya opnieuw benoemd. Het kader wordt in 2013 geïntegreerd in de planning- en controlcyclus. Bij het opstellen van het jaarplan 2014 zullen belanghebbenden dan ook tijdig worden geraadpleegd.

*Werken Aan Toekomst–Dongen* heeft een plaats gekregen in het *kader Belanghoudersparticipatie*. In 2011 is dit platform door Vieya samen met welzijnsorganisatie Stichting Richting geïnitieerd met het doel om te overleggen met en verantwoording af te leggen aan belanghebbenden. Met *WAT-Dongen* worden in een ontwikkelcyclus van drie jaar toekomstscenario's verkend en een visie ontwikkeld gericht op "Dongen in 2025". Hiermee wordt een langetermijnvisie bepaald die voor de betrokken organisaties een basis voor verdere planvorming biedt. In 2012 is hier aan een vervolg gegeven door het beleggen van twee bijeenkomsten, een gezamenlijk manifest en een digitaal platform. De belanghebbenden die door de visitatiecommissie zijn geïnterviewd, waren unaniem zeer enthousiast over het initiatief *WAT-Dongen*.

Vieya is actief in het organiseren van bijeenkomsten voor belanghebbenden. Jaarlijks wordt er een Najaarsoverleg georganiseerd, waarbij een actueel thema gepresenteerd en besproken wordt. In december 2012 heeft Vieya een Themabijeenkomst georganiseerd voor de gemeenteraad van Dongen met als onderwerp *Gevolgen van Woningwet en Regeerakkoord voor het locale speelveld*.

Begin 2011 heeft Vieya ook een overleg georganiseerd, met als thema: *Toekomst, herbezinning op kerntaken en organisatieaanpassing en de positie van belanghouders daarin*.

## Bewoners

In de eerste helft van 2011 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Vieya en HBV Dongen opgeschort. Volgens Vieya voldeed de HBV Dongen niet aan de vereisten die de Wet Overleg Huurder Verhuurder stelt. HBV Dongen heeft een bestuurswisseling ondergaan en er zijn nieuwe statuten opgesteld. Onder een nieuwe naam *Bewoners Belangen Vereniging (BBV)* is de nieuwe bewonersorganisatie voortgezet, waarmee is voldaan aan de *Wet Overleg Huurder Verhuurder*. Op 14 november 2011 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Vieya en de Bewoners Belangen Vereniging Dongen (BBV Dongen) ondertekend. In deze overeenkomst zijn de wederzijdse rechten, verplichtingen en overlegstructuren vastgelegd. De overeenkomst heeft als doel de samenwerking, communicatie en overleg tussen Vieya en BBV Dongen zo goed mogelijk te laten verlopen. BBV Dongen behartigt de belangen van de huurders en kopers van sociale koopwoningen van Vieya. Zij adviseert onder andere over het huurprijzenbeleid, het mutatiebeleid en het beleid over zelf aangebrachte voorzieningen. Daarnaast bevorderen BBV Dongen en Vieya samen de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is of (nog) ontbreekt. Vieya en BBV Dongen overleggen tenminste zes keer per jaar.

Buurtsignaal is een initiatief waarbij iedereen die een rol in een wijk heeft, zoals burgers, bedrijven, wijkraad en professionele partners (gemeente, welzijnsorganisaties, politie en woningstichting) actief samenwerken aan problemen in de wijk. Gezamenlijk worden criminaliteit, overlast en vormen van asociaal gedrag aangepakt. In 2011 werd Buurtsignaal als proef ingezet in Oud Dongen. Het doel van dit initiatief was de wijk veilig en leefbaar te maken of te houden om zo het veiligheidsgevoel te vergroten. Naast bewoners zijn actief betrokken: de gemeente Dongen, wijkraad Centrum, Wooncorporatie Vieya, Stichting Richting en de politie.

## Gemeenten

Met de gemeente Dongen vindt overleg plaats over de woonvisies, prestatieafspraken en de jaarlijkse monitoring daarvan. Daarnaast vindt zowel bestuurlijk als ambtelijk regelmatig op verschillende niveaus, over verscheidene onderwerpen incidenteel en structureel overleg plaats. In 2011 hebben de gemeente Dongen, Vieya en Slagenland Wonen een nieuwe *Woonvisie* ontwikkeld en hebben op basis daarvan nieuwe prestatieafspraken gemaakt op het gebied van huisvesting, kwaliteit van het woningbezit, nieuwbouw, leefbaarheid en bewonersparticipatie.

De Raad van Commissarissen overlegt in principe eenmaal per jaar, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, met het voltallig college van B&W. Daarnaast vindt regelmatig beleidsmatig overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en de verantwoordelijke wethouders, terwijl op projectniveau leden van het managementteam van Vieya regulier overleg hebben met betrokken ambtenaren.

## Zorg/welzijnsinstellingen

Er wordt nauw samengewerkt met een aantal zorginstellingen, waaronder Thebe Thuiszorg, Stichting Prisma, GGZ-Midden Brabant, RIBW-Midden Brabant en Amarant. De samenwerking met Thebe, Prisma en Amarant heeft geleid tot de realisering van enkele woonzorgcomplexen bestemd voor senioren en/of mensen met een (verstandelijke) beperking.

Vanaf 1 januari 2012 is *WZSW (Wonen, Zorg en Service in de Wijk)* volledig opgegaan in Stichting Richting. Stichting Richting verzorgt onder de noemer WZSW woondiensten (klussen), zorgdiensten (boodschappen en klein huishoudelijk werk) en welzijnsdiensten (gezelschap).

Voor woon- en zorgdiensten wordt betaald met dienstencheques. De financiële bijdrage van de klant/gebruiker daarvoor bedraagt vijf euro per uur.

Met Stichting Richting is Vieya samenwerking aangegaan, om problemen en vraagstukken aan te pakken die liggen op sociaal en maatschappelijk werkterrein. Deze worden in product- en projectplannen vorm gegeven. Inspanningsverplichtingen die Vieya hierbij is aangegaan betreffen ondermeer de agogische ondersteuning van het beheer van de ontmoetingsruimten.

Samenwerking vindt verder plaats met diverse maatschappelijke groeperingen, zoals Stichting Welzijn Ouderen Dongen, de kinderopvang met stichting Kiddy en met groepen van ouders voor de realisering van een kindwoning voor minderjarige en veelvoudig lichamelijk gehandicapten.

### *Collega-corporaties*

Met Slagenland Wonen en gemeente Dongen wordt door Vieya regelmatig overleg gepleegd en nauw samengewerkt op het gebied van de woonruimteverdeling. Gezamenlijk is in 2011 een *Woonvisie* ontwikkeld, waardoor nieuwe prestatieafspraken konden worden gemaakt.

Vieya neemt per 1 januari 2011 deel aan Stichting Futura, een samenwerkingsverband van acht Brabantse corporaties, gericht op de verdere professionalisering en ontwikkeling van aangesloten corporaties.

Vieya heeft zich per 1 januari 2011 aangesloten bij de Onafhankelijke Geschillencommissie voor Slagenland Wonen en Casade. Het werkgebied van de geschillencommissie bestaat uit de gemeenten Waalwijk, Loon op Zand en Dongen. Het voordeel van deze samenwerking is dat er voldoende volume en kwaliteit aanwezig is om de commissie professioneel te laten functioneren. Er is in 2011 één klacht bij de geschillencommissie ingediend over het handelen van Vieya. Deze klacht is door de geschillencommissie gegrond verklaard en Vieya heeft conform het advies van de commissie de klacht afgehandeld.

### *Communicatie*

Met een speciale projectwebsite -[www.vieyaverkoopt.nl](http://www.vieyaverkoopt.nl)- wordt sinds 2011 de verkoop van bestaande en nieuwbouwwoningen onder de aandacht gebracht. Het woningaanbod wordt elke twee weken via de website gepubliceerd. Woningzoekenden en huurders worden via een digitale nieuwsbrief op de hoogte gehouden van het nieuwe aanbod van woningen, actualiteiten, projecten van Vieya en van activiteiten in Dongen. Eind 2012 waren er ruim 1.400 abonnees.

*Vie!magazine* werd in 2012 drie keer gratis huis-aan-huis verspreid in Dongen, Klein-Dongen-Vaart en 's Gravenmoer. Er is gestart met een Facebook-pagina. Eind 2012 had deze pagina ruim 100 'likers'.

## **5.2 Presteren volgens belanghebbenden: samenvattend oordeel**

Vieya hecht belang aan het oordeel van belanghebbenden over het functioneren van de corporatie. Geregeld worden metingen verricht om de prestaties in kaart te brengen op het gebied van dienstverlening en tevredenheid van bewoners over de woning en de woonomgeving.

### *Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH-huurlabel)*

Vieya monitort de tevredenheid van haar bewoners door jaarlijkse metingen met de KWH-huurlabel. Het KWH-huurlabel bestaat uit tien onderdelen. Om het KWH-huurlabel te behalen moet voor elk labelonderdeel het eindcijfer minimaal 7 zijn. Het gemiddelde resultaat van Vieya (7,9) in de meting van 2012 ligt op het landelijke gemiddelde (7,8). De onderdelen *Bereikbaarheid* en *Koop van de woning* scoren hoger dan het KWH landelijk gemiddelde. Het onderdeel *Klachten behandelen* is van 7,3 gedaald naar 6,1 en daarmee onder het landelijk gemiddelde (6,8) gekomen. Bij een gelijkblijvende score in de eindbeoordeling is dit echter niet voldoende voor verlenging van het KWH-Huurlabel. Daarvoor is een 6,5 nodig. In 2012 is de meetmethodiek van KWH overgegaan van een tweejarige cyclus naar continu meten. Dit houdt in dat Vieya in 2012 doorlopend op haar dienstverlening wordt beoordeeld.

### *Lemon*

Deze leefbaarheidsmonitor is een instrument om uitkomsten van enquêtes weer te geven op buurt-, wijk- of gemeenteniveau. Zodoende kan inzicht verkregen worden in de oordelen die bewoners hebben over de leefbaarheid in hun buurt of wijk. Lemon geeft inzicht in de beleving van leefbaarheid. Bewoners geven rapportcijfers voor leefbaarheidsaspecten.

In 2010 is de *Rapportage Leefbaarheidsmonitor Dongen* uitgevoerd in opdracht van en gefinancierd door Vieya en gemeente Dongen. Vieya richt zich vanuit haar rol sociale huisvester en naar aanleiding van het monitoronderzoek op naar het vergroten van de buurtbetrokkenheid en de tevredenheid over voorzieningen. Eind 2012 zou het volgende Lemon-onderzoek gestart worden. Inmiddels is een regionale woonvisie in de maak. In voorbereiding daarop wordt waarschijnlijk een regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd, dat in de plaats komt van Lemon.

### *Resultaten uit gesprekken en enquêtes*

Met een aantal belanghebbenden zijn gesprekken gevoerd en zijn vragen gesteld over de prestaties van Vieya op de prestatievelden en samenwerkingsverbanden met Vieya. De gemeente is zeer te spreken over de initiatieven die Vieya als gevolg van de prestatieafspraken heeft genomen en de rol die ze daarbij heeft gespeeld.

De geringe omvang van Vieya werkt volgens een belanghebbende 'eenpitter-gedrag' in de hand, waardoor het soms aan intern collegiaal overleg ontbreekt. Vieya heeft een goed imago en de contacten met huurders zijn goed. Er is volgens de gesprekken een goede relatie met vertegenwoordigers van de zorg- en welzijnsinstellingen. Er wordt een grote rol in een goede leefbaarheid van de wijken aan Vieya toegedicht. De gemeente is positief over het opzetten van planteam. De *Slimmer Kopen*-formule heeft volgens de gemeente een groot negatief effect op de woningmarkt gehad. De kortingen die zijn gegeven hebben de lokale markt ongunstig beïnvloed. Het niet doorgaan van de MFA is een enorme teleurstelling geweest voor de Gemeente. De voorgenomen fusie met Casade en Slagenland Wonen wordt door de gemeente Dongen toegejuicht.

De zorg- en welzijnspartijen hebben geen geformaliseerde samenwerking met Vieya. Het lijkt Vieya aan een duidelijke visie en beleid met deze partijen te ontbreken. In de tweede helft van 2012 is weliswaar het *kader Belanghoudersparticipatie* vastgesteld, dat de basis vormt voor een nauw omschreven samenwerking tussen Vieya en de belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden, ondanks het ontbreken van een geformaliseerde samenwerking in de visitatieperiode toch positief over Vieya, zij het met een aantal kanttekeningen. Vieya wordt niet als proactief ervaren maar reactief. Afspraken worden nagekomen, alhoewel dit als formeel en procedureel wordt ervaren. Vieya is goed benaderbaar en heeft een open en transparante

communicatie. Het 'schakelen' op huurdersniveau gaat soepel, maar op het niveau van het MT en directeur-bestuurder wordt het als stroever ervaren.

Een visie op het huisvesten van doelgroepen met een specifieke huisvestingsbehoefte is onderbelicht in het ondernemingsplan. De relatie met zorginstellingen is in dit plan niet sterk ontwikkeld. De belanghebbenden hebben in de interviews aangegeven dan er geen helder beeld is wat zij van Vieya mogen en kunnen verwachten.

De collega-corporaties zijn onverdeeld positief over Vieya.

De BBV Dongen voelt zich steeds met respect behandeld. Vieya staat altijd open voor de visies van de bewonersorganisatie. De gesprekken met de corporatie zijn volgens BBV steeds positief, constructief, goed en duidelijk.

In het ondernemingsplan 2011-2014 heeft Vieya haar ambitie geuit om een 8 op Presteren volgens Belanghebbenden te behalen. In de Midterm Review van 2011 is volgens de commissie: *"nodig dat zij over een sterke relatie met de meest relevante belanghebbenden op haar werkterrein beschikt én dat Vieya helder is in wat belanghebbenden van haar mogen verwachten op de verschillende prestatievelden"*. In het derde kwartaal 2012 is het kader Belanghoudersparticipatie tot stand gekomen, waarin duidelijk de rol en de randvoorwaarden van de participatie worden beschreven en de positie van de belanghebbenden is geformaliseerd. De visitatiecommissie is van oordeel dat Vieya niet volledig heeft voldaan aan de uitvoering van de aanbevelingen in het Midterm Review.

Onder de belanghebbenden is een enquête uitgezet waarbij naast de thema's uit de prestatievelden ook een aantal andere onderwerpen zijn bevraagd op het gebied van communicatie, participatie, samenwerking, realisatie, verantwoording afleggen en actualiteit. Deze zijn samengevat onder de overige/andere prestaties.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot een score zoals is opgenomen in onderstaand overzicht.

#### Presteren volgens belanghebbenden

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden                   | Beoordeling door Belanghebbenden:        |            |                                      |             | Gemiddelde score van de belanghebbenden | Eindscore volgens visitatie commissie |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                  | Bewoners en maatschappelijke doelgroepen | Gemeenten  | Maatschappelijke en zorginstellingen | Corporaties |                                         |                                       |
| <b>Wegingsfactor belanghebbenden</b>                             | <b>25%</b>                               | <b>25%</b> | <b>25%</b>                           | <b>25%</b>  |                                         |                                       |
| 1. Huisvesting van primaire doelgroep                            | 6,7                                      | 6,7        | 6,7                                  | 7,0         | 6,8                                     | 6,8                                   |
| 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer                            | 6,8                                      | 6,3        | 7,2                                  | 7,2         | 6,9                                     | 6,9                                   |
| 3. Huisvesting specifieke doelgroepen                            | 7,5                                      | 7,5        | 7,1                                  | 7,2         | 7,3                                     | 7,3                                   |
| 4. (Des)investeringen in vastgoed                                | 7,0                                      | 5,3        | 7,3                                  | 7,0         | 6,6                                     | 6,6                                   |
| 5. Kwaliteit van wijken en buurten                               | 6,8                                      | 6,0        | 6,8                                  | 7,2         | 6,7                                     | 6,7                                   |
| 6. Overige/andere prestaties                                     | 7,8                                      | 6,4        | 7,4                                  | 7,5         | 7,3                                     | 7,3                                   |
| <b>Eindcijfer Presteren volgens Belanghebbenden (gemiddelde)</b> | <b>7,1</b>                               | <b>6,4</b> | <b>7,1</b>                           | <b>7,2</b>  | <b>6,9</b>                              | <b>6,9</b>                            |

Er zijn aan de belanghebbenden tevens twee open vragen gesteld: “In welke zaken blinkt Vieya uit?” en “In welke zaken blijft Vieya achter?” Dit leidde tot de volgende persoonlijke antwoorden:

#### In welke zaken blinkt Vieya uit?

- Lokale gewortelheid, dichtbij de huurders
- Vieya zet zichzelf proactief neer in de Dongense omgeving
- Werken aan toekomst Dongen
- Correctheid, de zaken zijn goed geregeld
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Overleg met bestuurder is goed en constructief
- Lokaal vertrouwen: Vieya is betrokken bij en verbonden met de burgers in de Dongense samenleving
- Vieya geeft inhoud aan verbetering van de leefbaarheid, stimuleert en steunt initiatieven in deze sfeer
- Communicatie, openheid van zaken
- Vieya hecht waarde aan goede relaties met klanten en stakeholders
- Vieya is een sociale verhuurder, verhuurt woningen van goede kwaliteit voor een betaalbare prijs, tot heden ook voor specifieke doelgroepen met een eigen zorgvraag
- Maken van prestatieafspraken
- Huurbeleid
- Governance en transparantie
- Slagvaardigheid
- Betaalbaarheid woningbezit
- Dicht bij de klant
- Goed plaatselijk imago

#### In welke zaken blijft Vieya achter?

- Vieya is niet proactief, maar reactief
- Vieya is formeel procedureel
- Overdreven ambities projectontwikkeling
- Contact met beleidsmedewerkers zorg zijn te beperkt
- Ontbreken van één lijn directeur/bestuurder met RvC
- Bestuurlijke antenne/empathie politieke omgeving
- Vasthouden aan gemaakte keuzes
- Terugtrekken uit leefbaarheid
- Groot onderhoud/renovatie
- Energetische –en duurzaamheidsaspecten bestaand woningbezit
- Beperkingen in professionaliteit door geringe omvang

### 5.3 Presteren volgens belanghebbenden: Prestaties

#### *Huisvesting primaire doelgroep*

De gemiddelde score op dit onderwerp is een 6,8. De corporaties geven met een 7,0 de hoogste score.

#### *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

Op dit onderwerp is de gemiddelde score een 6,9. De zorgpartijen en corporaties geven met een 7,2 de hoogste score. Het laagst scoort de gemeente met een 6,3.

#### *Huisvesten doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen*

De gemiddelde score is een 7,3. Hier liggen de scores van alle belanghebbenden dicht bij elkaar.

#### *(Des)investeren in vastgoed*

Hierop haalt Vieya een gemiddelde van 6,6. De Gemeente geeft een cijfer van 5,3. De andere partijen scoren een 7,0 of meer. Het cijfer van de Gemeente is gebaseerd op de niet gehaalde aantallen in de prestatieafspraken en het niet doorgaan van de MFA.

#### *Kwaliteit van wijken en buurten*

De gemiddelde score op dit onderwerp is 6,7. Ook hier geeft de Gemeente met een 6,0 de laagste score. De corporaties geven de hoogste score met een 7,2.

#### *Overige/andere prestaties*

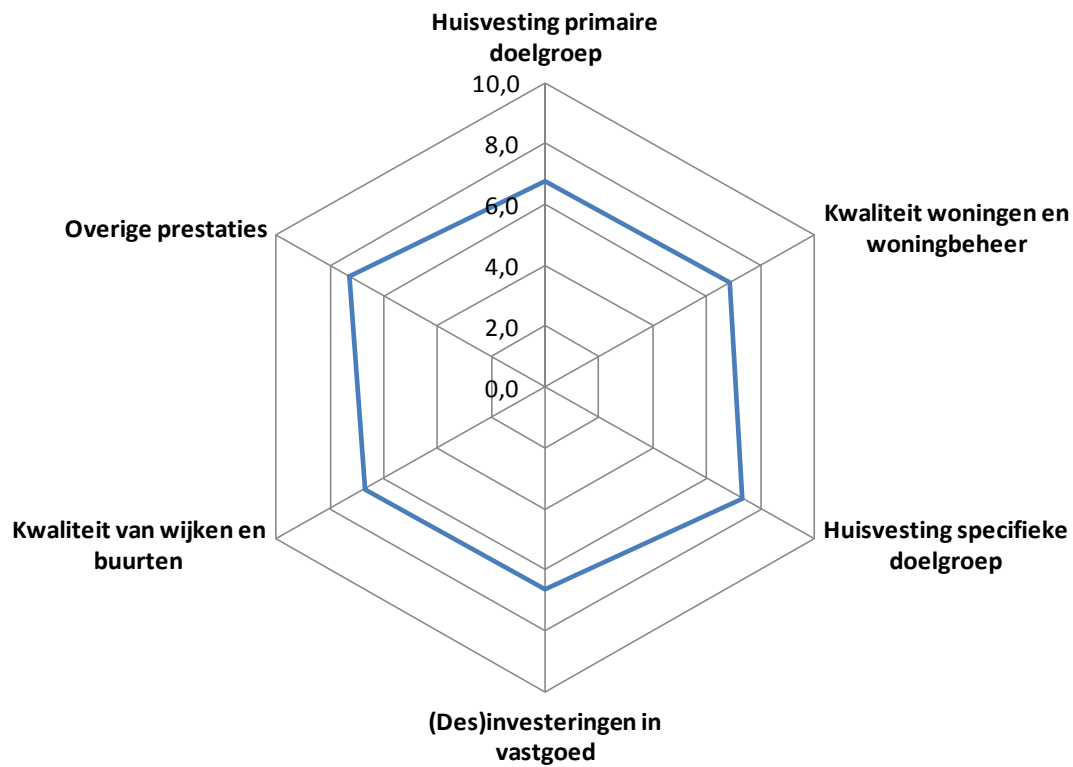
Onder de overige prestaties zijn vragen gesteld over de onderwerpen:

- communicatie
- participatie en samenwerking
- realisatie
- verantwoording afleggen
- actualiteit

| Deelonderwerpen<br>overige/andere<br>prestaties | totaal score | Bewoners en<br>maatschappelijke<br>doelgroepen | Gemeenten  | Maatschappelijke<br>en<br>zorginstellingen | Corporaties |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-------------|
| communicatie                                    | 7,2          | 8,0                                            | 6,3        | 7,2                                        | 7,5         |
| participatie en samenwerking                    | 7,5          | 8,0                                            | 6,9        | 7,5                                        | 7,8         |
| realisatie                                      | 6,9          | 7,0                                            | 5,8        | 7,3                                        | 7,5         |
| verantwoording afleggen                         | 7,4          | 8,0                                            | 6,5        | 8,0                                        | 7,5         |
| actualiteit                                     | 7,0          | 8,0                                            | 6,5        | 7,2                                        | 6,8         |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>7,3</b>   | <b>7,8</b>                                     | <b>6,4</b> | <b>7,4</b>                                 | <b>7,5</b>  |

De uitkomsten van de verschillende groepen belanghebbenden, met uitzondering van de gemeente variëren van 7,2 tot 7,5, waarmee Vieya boven de norm scoort. De gemeente geeft met een 6,4 de laagste score. Op het deelonderwerp *participatie en samenwerking* scoort Vieya het hoogst (7,5). Op *realisatie* het laagst (6,9).

## Beoordeling volgens belanghebbenden



## 6 Presteren naar Vermogen (PnV)

Bij het presteren naar vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

### 6.1 Financiële continuïteit

#### *Vermogenspositie*

Vieya heeft tot en met 2011 een A1-continuïteitsoordeel van het CFV gekregen. In 2012 is dit verlaagd naar een B2-oordeel. De reden was, dat, gelet op de financiële omvang van de projectenportefeuille en als gevolg van een sterk oplopende loan-to-value waarde, teveel risico wordt gelopen om deze projecten te starten. Vieya heeft daarvoor een herstelplan ingediend bij het CFV met een aanvullende opgenomen maatregel dat investeringen pas plaats kunnen vinden als de helft uit eigen middelen kan worden gefinancierd. Daarnaast zijn veel investeringsplannen nog niet definitief besloten, waarmee de investeringen de komende jaren beter gefaseerd kunnen worden. Deze resultaten zijn in het *financieel beleid 2013* verwerkt en worden sindsdien vermeld in ondermeer de kwartaalrapportages. Het herstelplan is inhoudelijk besproken met het CFV. Volgens het CFV voldoet het herstelplan aan de gestelde voorwaarden.

In 2010 is een stelselwijziging doorgevoerd in de waardering van het vastgoed '*verkocht onder voorwaarden*'. Deze wijziging heeft een positief effect op de waardevaststelling gehad van € 118.000,-. In 2012 is een grotere stelselwijziging in waardering doorgevoerd, waarbij een splitsing is aangebracht tussen sociaal en commercieel vastgoed. Vieya heeft ervoor gekozen het sociaal vastgoed te waarderen tegen bedrijfswaarde en het commercieel vastgoed tegen marktwaarde. Tot en met 2011 heeft Vieya haar vastgoed gewaardeerd volgens het historische kostprijsmodel gecombineerd met afschrijving op lineaire basis op grond van de economische levensduur van het desbetreffende vastgoed. De stelselwijziging per 2012 heeft gezorgd voor een stijging van het vermogen met € 42,5 miljoen.

Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt het vastgoed ingedeeld in negen product-markt-combinaties gebaseerd op geografische ligging. De bedrijfswaardeberekening wordt in de jaarstukken toegelicht en onderbouwd. De disconteringsvoet bedraagt 5,25% en is gelijk aan de landelijke CFV-norm. De bedrijfswaarde van het bezit is ultimo 2011 berekend op € 128,8 miljoen (eind 2010 € 115,3 miljoen) tegenover een totale boekwaarde van € 91,5 miljoen. De bedrijfswaarde was ultimo 2011 derhalve € 37,3 miljoen hoger dan de boekwaarde. De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed bedroeg ultimo 2012 € 131,4 miljoen.

CFV heeft in de periode 2008-2011 het solvabiliteitsoordeel jaarlijks vastgesteld op voldoende en concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming. CFV trekt de conclusie dat Vieya aan haar verplichtingen kan voldoen.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar *Oordeelsbrieven* dat Vieya in de visitatieperiode een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan, zonder rekening te houden met voorgenomen investeringen en renovaties, door Vieya in financieel opzicht gewaarborgd is. De verhouding marktwaarde en bedrijfswaarde is door het CFV ultimo 2011 bepaald op ruim 216,8%, dat aanzienlijk hoger dan de door CFV gehanteerde norm van 150%.

Dit prestatieonderdeel scoort een 7,0.

### *Liquiditeit*

Volgens de normering van het WSW voldoet Vieya tot en met 2014 aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Vieya door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille.

Bij kredietwaardigheid volgens WSW-normen gaat het om het faciliteringsvolume die het WSW beschikbaar wil stellen aan corporaties om met borging externe financiering te kunnen aantrekken. Ultimo 2012 bedraagt de vrijgegeven faciliteitsruimte zo'n € 8.6 miljoen.

Vieya voldoet aan de WSW-normering. De operationele kasstromen zijn cumulatief positief met een aflossingsfictie van 2%. De kasstroom komt volgens WSW wel onder druk te staan door de verhuurdersheffing vanaf 2014. Vanaf 2016 dreigt bij gelijkblijvende omstandigheden de kasstroom een tekort op te leveren. Daarnaast vindt WSW de schuld per verhuureenheid te hoog, namelijk 20% hoger dan het sectorgemiddelde. Nadat WSW Vieya in overweging gaf maatregelen te treffen, heeft Vieya haar beleid aangepast door vanaf 2012 temporisatie van haar investeringen door te voeren met als toetsregel, dat 50% van de investering uit eigen middelen wordt gedekt.

WSW geeft te kennen dat de inkomsten uit verkopen vanaf de prognoseperiode 2014 onvoldoende onderbouwd zijn. WSW twijfelt of de operationele kasstromen vanaf 2014 nog voldoende zijn. De accountant geeft in haar accountantsverslag over 2012 weer dat Vieya bij ongewijzigde bedrijfsvoering in de periode 2014–2017 niet kan voldoen aan de 2%-aflossingsfictie van het WSW. Echter door relatief kleine beperkingen van het investeringsvolume, in totaal per jaar gekwantificeerd op € 2 miljoen, kan Vieya blijven voldoen aan de voorgeschreven norm.

De visitatiecommissie constateert dat de liquiditeitspositie van Vieya vanaf 2012 is verbeterd. De investeringen in nieuwbouw vallen lager uit. De verkoop van bestaande woningen lag ongeveer op lijn met haar ambitie en dat heeft positief bijgedragen aan haar liquiditeitspositie. Vieya heeft in 2011 haar verkoopbeleid bestaande woningen uitgebreid. Dit past in het beleid van Vieya om meer liquiditeit aan te houden om op basis van de 50%-toetsregel een groot deel van de investeringen uit eigen middelen te financieren.

Het door het WSW vrijgegeven faciliteringsvolume in 2012 is ruim voldoende om de investeringen in de volgende twee jaren, die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting, te financieren. De liquiditeitspositie is gedurende de visitatieperiode op orde en Vieya heeft op basis van signalen van externe toezichthouders -accountant en WSW- haar beleid aangepast om in de nabije toekomst nog steeds hieraan te blijven voldoen. Dit onderdeel scoort 7,0.

### *Integrale kasstroomcyclus*

De financiële sturing vindt plaats op basis van kasstromen, waarbij een aantal kengetallen benoemd is en waarbij normen zijn gesteld.

Vieya beschikt gedurende de visitatieperiode over een positief exploitatieresultaat. De solvabiliteit op basis van de historische kostprijs bedraagt ultimo 2011 13,9%. De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2011 20,5%. Landelijk wordt een solvabiliteitsnorm op basis van bedrijfswaarde voorgeschreven van 20%.

Vieya heeft een rentedekkingsgraad in 2011 van 1,40 en in 2012 van 1,93. Vieya hanteert een directe rendementseis van minimaal 3,8% en stuurt periodiek met de kwartaalrapportages op deze ratio. Het direct rendement is gesteld op de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde.

In de begroting 2012 en jaarrekening 2012 wordt melding gemaakt van een disconteringsvoet van 5,25%. Vieya heeft in haar financieel beleid haar rendementseisen voor haar investeringen geformuleerd en wordt de IRR-eis gedifferentieerd naar type vastgoed. Vieya vermeldt in de jaarstukken 2012 een waardering op basis van bedrijfswaarde met toelichting op basis van de grondslagen voor de waardebepaling. De waardering van de bedrijfswaarde wordt in de rekenmodellen voor een periode van 5 jaar gemaakt. Binnen de visitatiemethodiek wordt een waarderingsperiode van 10 jaar voorgeschreven. De visitatiecommissie adviseert Vieya in haar rekenmodellen daarmee rekening te houden.

Vieya hanteert uitgebreide kasstroomoverzichten op basis van veronderstelde toekomstige risico's. Daarbij kijkt Vieya in haar begroting en meerjarenplanning maximaal 5 jaar vooruit. Er worden gedurende de visitatieperiode investerings- en financieringsratio's weergegeven in de jaarplannen en kwartaalrapportages gekoppeld aan vastgestelde normeringen. In de tussentijdse rapportages wordt de ontwikkeling van de resultaten en financiële positie getoetst aan de kaders, die in het financieel beleid zijn vastgelegd. Vieya voert tevens zogenaamde 'worstcase'-scenario's uit die door de accountant gecontroleerd en goedgekeurd zijn.

Vieya noemt als belangrijkste doelstelling van het financierings- en beleggingsbeleid het beperken van de risico's, zoals:

- \* het hebben van een positieve operationele kasstroom;
- \* een direct vermogen van tenminste 3,8% ;
- \* een loan-to-value van maximaal 70% bij zo laag mogelijke gemiddelde rentelasten.

De leningenportefeuille van Vieya is zodanig opgebouwd dat de -door het WSW gehanteerde- norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningportefeuille per jaar, niet wordt overschreden.

In 2012 is voor een bedrag van € 2,0 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en werd er € 2,5 miljoen afgelost. De leningenportefeuille bedroeg per 31 december 2012 € 85,6 miljoen en in 2011 € 86,1 miljoen. De gemiddelde rentevoet was 4,2% als ook in 2011.

De WOZ-waarde bedroeg in 2012 € 311 miljoen. Vieya heeft ultimo 2012 een loan-to-value op basis van de WOZ-waarde van ongeveer 27,5%. Als algemene regel stelt WSW dat een corporatie maximaal 50% van de WOZ-waarde aan vermogen kan lenen bij WSW. Vieya blijft daar ruimschoots binnen.

De visitatiecommissie is van mening dat de materiële beoordeling van de huidige financiële situatie goed is. Vieya heeft grote stappen gemaakt na haar eerste visitatie en krijgt op basis van periodieke benchmarking steeds adequatere controle op de kasstroomcyclus. Dit onderdeel dan ook scoort een 7,5.

#### *Totaaloordeel Financiële continuïteit*

Het totaaloordeel op dit onderdeel wordt gemiddeld 7,2 vanwege enerzijds de goede uitgangssituatie (CFV, WSW en financiële kengetallen) en anderzijds de lastige materiële beoordeling over de toekomstige financiële situatie,

## 6.2 Financieel beheer

Bij dit onderdeel wordt de werking van de planning- en controlcyclus en de treasury beoordeeld.

### *Planning- en controlcyclus*

De planning- en controlcyclus bestaat uit de volgende elementen:

- Meerjarenondernemingsplan en –begroting;
- Jaarplan en -begroting;
- (Management-)rapportages;
- Jaarverslagen en jaarrekeningen met accountantsverklaring;
- Maandelijkse stuurinformatie ten behoeve van het management.

De interne financiële bewaking van Vieya gebeurt ondermeer door toepassing van een planning & control cyclus, begroting, managementrapportages en jaarverslag op basis van *plan, do, check, act*. Ook maakt Vieya actief gebruik van meerjarenprognoses voor de doorrekening van verschillende beleidsalternatieven en het genereren van financiële kengetallen. Vieya is geen lid van IPD/aeDex corporatie-vastgoedindex.

Alle elementen uit de planning- en controlcyclus zijn aanwezig. De uitvoering van het jaarplan en de jaarbegroting wordt gevolgd in de managementrapportages met concrete aandachts- en verbeterpunten voor de opvolgende periode.

De kwartaalrapportages zijn gedurende de visitatieperiode 2009 -2012 doorontwikkeld en geprofessionaliseerd qua inrichting en methodiek. Deze rapportages worden gemaakt om te verklaren en te verantwoorden, alsmede om bij te sturen. Zo wordt een prognose van het resultaat gegeven en worden ook maatregelen getroffen die er voor zorgen dat binnen de uitgangspunten van het jaarplan en de jaarbegroting wordt gehandeld. Er worden op maandbasis voortgangrapportages opgesteld en besproken binnen het MT, waarin actuele ontwikkelingen aan de orde komen, als ook monitoring van financiële kengetallen .

De accountant heeft in de visitatieperiode de financiële cijfers van Vieya gecontroleerd, alsmede jaarlijks een Managementletter uitgegeven. De accountant heeft steeds een goedkeurende verklaring afgegeven. De accountant heeft in de Managementletter 2011 geadviseerd om de aanpak en uitvoering van de interne controle verder vorm te geven door het opstellen van controleplannen per proces. In 2012 heeft Vieya dit advies opgevolgd. De controleplannen kunnen nog verder in kwaliteit toenemen met een meer risicogerichte aanpak. Daarnaast adviseert de accountant een organisatiebreed intern controleplan op te zetten. In dit plan dient op hoofdlijnen de inrichting en uitwerking van de interne controles te worden uitgewerkt. Op basis van een risicoanalyse van de belangrijkste bedrijfsprocessen kan vervolgens de omvang en diepgang van de interne controle worden opgenomen. De visitatiecommissie heeft geen informatie in de documenten aangetroffen of Vieya de adviezen heeft opgevolgd.

De accountant heeft voorts specifieke opmerkingen gemaakt ten aanzien van het financiële beheer op de verbindingen. Dit beheer kan de visitatiecommissie niet goed beoordelen. De visitatiecommissie heeft een marginale toets uitgevoerd op de verbindingen door middel van bestudering van beperkte door Vieya overlegde documenten.

Vieya beschikt niet over een strategisch voorraadbeleid voor haar gehele bezit. Vieya geeft te kennen dat zij het integrale beleid eind 2014 afgerond wil hebben. In 2012 is op deelniveau, zoals voor Prinsessen-, Bomen-, Pastorenbuurt en Driehoek een strategisch voorraadbeleid geformuleerd en vastgelegd. Vieya heeft te kennen gegeven om het strategisch voorraadbeleid verder uit te breiden op basis van de wijken waar renovatie en verbetering nodig zijn. De

commissie geeft Vieya in overweging om voor haar gehele bezit een strategisch voorraadbeleid te formuleren, hetgeen een belangrijk sturingselement voor Vieya kan zijn.

Samenvattend oordeelt de commissie dat alle elementen uit de planning- en controlcyclus voldoende aanwezig zijn. Er zijn de laatste jaren aanzienlijke verbeteringen op dit terrein doorgevoerd. De planning en uitvoering zijn voldoende doorontwikkeld en worden nageleefd

zoals de kwartaalrapportages en verslagen MT laten zien. Aan de Act uit de PDCA-cyclus wordt inhoud gegeven.

Vieya beschikt over een zelfcorrigerend vermogen; echter die kan beter worden verankerd in de bestaande planning- en controlcyclus. Gezien de behoorlijke kwaliteitsslagen, zoals de opname van de beleidscyclus, het opstellen standaardprocesbeschrijving, het investeringsstatuut, het eerste deel van het strategisch voorraadbeleid beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7,0.

### *Treasury*

Bij Treasury worden de volgende elementen getoetst:

- De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte;
- De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW;
- Er is een actueel, door de Raad van Commissarissen goedgekeurd treasurystatuut, waarin spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten;
- Er is een treasuryjaarplan geïntegreerd in de begroting en toegelicht in de jaarstukken.

Het treasurystatuut van Vieya heeft de status van een bestuursbesluit en dient door de Raad van Commissarissen te worden goedgekeurd. In het treasury statuut zijn de volgende onderdelen voorgeschreven:

- De hoofdlijnen van het financierings- en beleggingsbeleid;
- De bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van dit beleid;
- De informatievoorziening.

De uitwerking van het treasurybeleid komt tot uitdrukking in het treasuryjaarplan. Dit plan plaatst het beleid in een meerjarig perspectief en beschrijft de treasurydoelstellingen voor de tijdsduur van een jaar. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks geactualiseerd als onderdeel van de begrotingscyclus. Het treasuryjaarplan wordt geschreven binnen de kaders van het treasurystatuut.

Vieya heeft een treasuryoverleg, bestaande uit de directeur-bestuurder, de financieel manager en de medewerker Financiële Administratie. In sommige gevallen wordt een externe treasurydeskundige geraadpleegd. Het Treasury jaarplan is een vast onderdeel van de begroting. Tevens is de treasuryprocedure, informatievoorziening en interne controle vastgelegd in het statuut.

Besluiten worden genomen op basis van de kasstroomprognoses. De korte termijnprognose kent een planningshorizon van minimaal 24 maanden en de meerjarenkastroomprognose van minimaal tien jaar. Voor deze periode zijn de kasstromen en de investeringsbehoefte in beeld gebracht. De financieringsbehoefte is in deze periode niet groter dan het faciliteringsvolume van het WSW.

Ten aanzien van het huidige treasuryproces vragen enkele bevindingen van formele aard nog de aandacht. De accountant heeft dat in haar Managementletter 2012 expliciet benoemd en

verzocht om het treasurystatuut daadwerkelijk integraal uit te voeren. De visitatiecommissie heeft niet kunnen vaststellen op basis van documenten of het statuut inmiddels volledig wordt nageleefd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5. Op papier heeft Vieya het treasuryproces wel op orde, echter de naleving daarvan dient beter opgevolgd te worden.

#### *Totaaloordeel Financieel beheer*

Het totaaloordeel op dit prestatieonderdeel is 6,8.

### **6.3 Doelmatigheid**

Vieya heeft een visie vastgelegd en criteria benoemd waaraan de doelmatigheid gemeten kan worden. De corporatie werkt efficiënt en stuurt actief bij. De doelmatigheid wordt beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur is gemiddeld 63,8% van de maximaal toegestane huur. Bij de referentiecorporaties is dit 61,9% en landelijk is dat 72,0% (CiP 2011). Periodiek verhoogt Vieya de huur van de woningen op basis van inflatie, in 2012 met 2,3%. Evenals voorgaande jaren was tot en met 2012 differentiatie niet mogelijk, omdat de Rijksoverheid de maximale huurverhoging op woningniveau begrensd heeft. Vieya kon derhalve geen gedifferentieerd beleid voeren terzake van de jaarlijkse huurverhogingen voor haar woningbezit. Dit heeft potentiële scheefhuur in de hand gewerkt. Vanaf 2013 is de regelgeving aangepast met de mogelijkheid van differentiatie op basis van inkomen. Vieya maakt daar ook gebruik van. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van de doelgroep, huidige puntenprijs van de woning en de marktpositie.

De netto bedrijfslasten liggen over de visitatieperiode bijna gelijk aan de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CiF 2011). De procentuele toename van de netto bedrijfslasten ligt bij Vieya met 0,8% lager dan bij referentiecorporaties (4,3%) en het gemiddelde op landelijk niveau (4,0%).

De personeelskosten per vhe liggen gemiddeld genomen over de gehele periode iets onder het landelijke gemiddelde en iets boven de referentiecorporaties. Vieya beschikte in 2011 over een ratio van 104 vhe per fte.

De onderhoudskosten liggen gemiddeld genomen over de visitatieperiode iets onder het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. Aangezien het bezit van Vieya qua ouderdom goed aansluit bij zowel het gemiddelde van de referentiecorporaties als het landelijke gemiddelde, zouden de kosten van planmatig onderhoud dezelfde trend moeten laten zien. Een opmerkelijk verschil vormt de waarde van de grondposities per vhe binnen Vieya. Daaruit blijkt dat de gemiddelde waarde van de grondposities per vhe vijf keer hoger ligt dan het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties.

De doelmatigheid van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten wordt beoordeeld met gemiddeld een 7,0.

### **6.4 Vermogensinzet**

Met een vermogensinzet wordt beoordeeld of de corporatie haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie kennis heeft van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

### Visie

Vieya heeft als ambitie dat de financiële continuïteit moet worden gewaarborgd, zonder dat dit leidt tot onnodig 'oppotten van geld'. Het geld moet actief beschikbaar zijn voor de maatschappelijke doelen. Vieya houdt door periodieke sturing van investeringen haar vermogenspositie in beeld op basis van expliciet verankerde normen voor sturing op risico en rendement, zoals een IRR sociale huurwoning tenminste op 3,4% in 2012 en ICR van minimaal 1,3. Met deze normen wil Vieya haar ambitie waarmaken en de financiële continuïteit waarborgen.

De commissie acht dit onderdeel voldoende en beoordeelt dit met een 7,0.

### Mogelijkheden

Vieya heeft een heldere en toetsbare visie op beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen kan vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen kan de corporatie zoeken in ondermeer extra financieringsruimte, beschikbare reserves en/of extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop, samenwerking en efficiency van het werkapparaat.

Vieya heeft tijdens de onderzochte visitatieperiode een aanzet gemaakt tot verruiming van haar vermogen. Onder de formule *Slimmer Kopen* is in de visitatieperiode een methode ingevoerd om de verkoop van het bezit te verhogen. Mede in verband met de huidige economische omstandigheden heeft de regeling nog niet die vlucht genomen, waarop gehoopt werd.

De visitatiecommissie is van mening dat Vieya in het verleden te veel grondposities heeft aangekocht. Vieya tracht op verschillende manieren deze posities te verkleinen. Initiatieven, zoals de regeling *Slimmer Kopen* en samenwerking met externe partijen, zoals projectontwikkelaars en bouwers hebben nog niet het gewenste effect gehad. Vieya is zich daarvan bewust, maar beseft dat een oplossing op korte termijn niet aanwezig is. De visitatiecommissie ziet hierin wel financiële risico's, maar is tevens van mening dat Vieya in de huidige marktomstandigheden wel kansen weet te benutten.

Daarnaast is Vieya een fusietraject aangegaan met twee andere woningcorporaties om haar volkshuisvestelijke taken naar behoren te kunnen blijven uitvoeren en tot verruiming van haar vermogen kan leiden. Met een fusie denkt Vieya een optimalisatieslag te maken en een verlaging van de bedrijfskosten door efficiencyvoordelen te bewerkstelligen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

### Maximalisatie

Vieya heeft beredeneerde plannen voor de haar gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties. Vieya beschikt over een financieel beleid en een investeringsstatuut. Daarin worden financiële beleidskaders vastgesteld om uiteindelijk tot een minimaal beoogd maatschappelijk rendement te komen. De visitatiecommissie stelt vast dat Vieya haar vermogen maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers en begrotingen kunnen vaststellen dat Vieya haar vermogen naar behoren heeft ingezet. Door de aanwezigheid van een concrete toetsbare visie en beredeneerde doelstellingen kan worden vastgesteld of de vermogensinzet maximaal ingezet wordt en doelmatig is.

De commissie is van mening dat Vieya daarin geslaagd is. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

### Totaaloordeel Vermogensinzet

Het totaaloordeel op dit onderdeel wordt een 7,0.

## 6.5 Presteren naar Vermogen: Samenvattende beoordeling

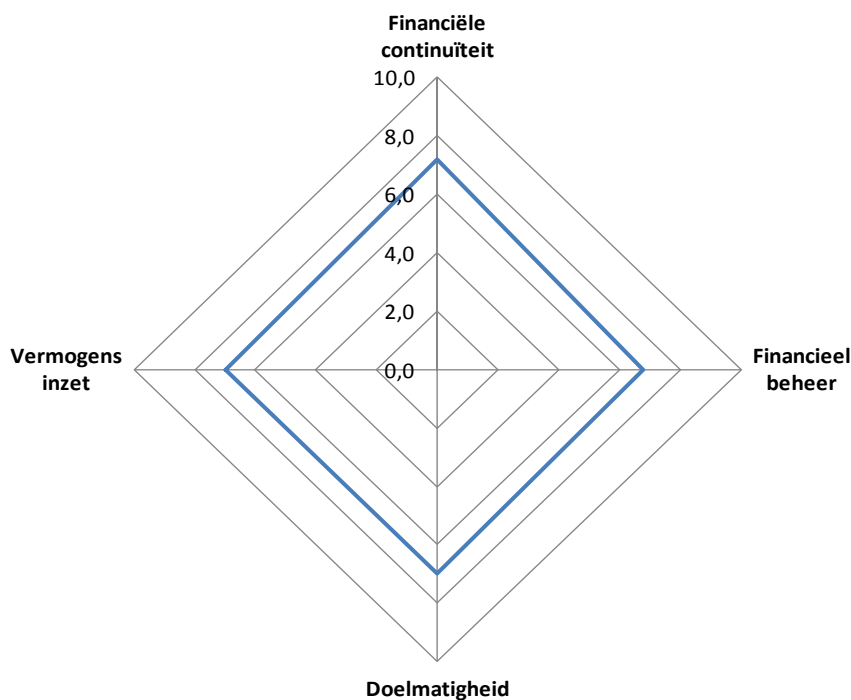
Het totaaloordeel komt uit op een **7,0**.

### Presteren naar Vermogen

| Meetpunt                                                     | Beoordeling (cijfer) | Weging | Gewogen eindcijfer |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------------------|
| Financiële continuïteit                                      |                      |        |                    |
| Vermogenspositie                                             | 7                    | 20%    | 1,4                |
| Liquiditeit                                                  | 7                    |        |                    |
| Integrale kasstroomsturing                                   | 7,5                  |        |                    |
| Financieel beheer                                            |                      |        |                    |
| Planning- en controlcyclus                                   | 7                    | 20%    | 1,35               |
| Treasurymanagement                                           | 6,5                  |        |                    |
| Doelmatigheid                                                |                      |        |                    |
| Doelmatigheid                                                | 7                    | 20%    | 1,4                |
| Vermogensinzet                                               |                      |        |                    |
| Visie op vermogensinzet                                      | 7                    | 40%    | 2,8                |
| Visie op verruiming vermogen                                 | 7                    |        |                    |
| maximale inzet vermogen                                      | 7                    |        |                    |
| Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gewogen gemiddelde) |                      |        | 7,0                |

### Prestatiespinnenweb

#### Presteren naar Vermogen



## 7 Governance

In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimatie. Het interne toezicht wordt beoordeeld in het licht van de VTW-criteria en de Governancecode. Bij de externe legitimatie beoordeelt de commissie het belanghebbenden-management.

### 7.1 Beschrijving governance structuur

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen Vieya en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In totaal beschikt de Raad van Commissarissen over vijf leden. Een zittingstermijn duurt maximaal vier jaar.

Op grond van de *statuten* en *Reglement Raad van Commissarissen* kan een lid van de Raad van Commissarissen dat reglementair dient af te treden worden herbenoemd, met dien verstande dat een lid van de Raad van Commissarissen ten hoogste drie maal voor een periode van vier jaar zitting kan hebben. Overeenkomstig het bepaalde in de Governancecode Woningcorporaties zal een lid van de Raad van Commissarissen zich niet voor herbenoeming beschikbaar stellen nadat hij tweemaal voor een periode van vier jaar lid is geweest van de Raad van Commissarissen. Het aantal zittingstermijnen is derhalve maximaal twee.

De kernwaarden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijkheid, betrokken, deskundig en verantwoordelijk. De Raad van Commissarissen van Vieya kent volgens de jaarverslagen een vierledige taakopdracht. Ze fungeert als klankbord voor de directeur-bestuurder, heeft een toezichthoudende rol, vervult de rol van werkgever en heeft de functie van netwerker. Als netwerker is de raad aanspreekbaar op het functioneren van het bestuur en de organisatie, aanwezig in de lokale samenleving en beschikbaar om haar netwerk in te zetten ten behoeve van de organisatie.

Werving van nieuwe leden vindt plaats op basis van een profielschets. Selectieprocedures worden begeleid door een extern wervingsbureau en er wordt geadverteerd in landelijke, regionale en lokale media. Voor het opstellen van een voordracht worden de adviezen van de bestuurder en de Ondernemingsraad meegewogen. De profielschets wordt tevens op de website van Vieya geplaatst. De statuten van Vieya voorzien in een benoeming van twee commissarissen op bindende voordracht van de huurdersorganisatie en/of een collectief van minimaal 10 huurders. In de huidige raad zijn twee commissarissen lid op voordracht van de huurdersorganisatie. Ieder van de leden van de Raad van Commissarissen heeft een specifiek aandachtsgebied in zijn of haar portefeuille. Elk lid heeft kennis van zowel volkshuisvesting als financiën.

De directeur-bestuurder van Vieya is sinds 1 januari 2010 de heer F. P. Desloover. De directeur-bestuurder vormt met drie teammanagers en de adviseur Beleid het managementteam. Er zijn drie afdelingen: Klantenservice, Vastgoed en Financieel-economische zaken.

Op basis van de nieuw vastgestelde Governancecode zijn medio 2011 het RvC-reglement, het Directiestatuut en het Besluit Bestuursbenoeming op deze code afgestemd. De Raad van

Commissarissen stelt de wijzigingen van die documenten vast. Wijziging van het Besluit Bestuursbenoeming heeft tot gevolg gehad dat de benoeming voor onbepaalde tijd van de bestuurder is omgezet in een benoeming voor bepaalde tijd tot 1 juli 2015.

Vieya beschikt over een Ondernemingsraad die in 2009 is opgericht en waarin drie personeelsleden zitting hebben. Onderwerpen die de OR in 2012 heeft behandeld zijn ondermeer het plan van aanpak risicoinventarisatie en –evaluatie als onderdeel van de Arbowet en aanpassingen van de regeling werk en verlof. In 2012 is de OR in de gelegenheid gesteld te adviseren over de voorgenomen benoemingen van twee commissarissen. Jaarlijks vindt overleg plaats tussen een delegatie van de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad.

## 7.2 Besturing

De besturing wordt beoordeeld aan de hand van de strategievorming en prestatiesturing. Het gaat hierbij om Plan, Check en Act. ‘Do’ is beoordeeld in de hoofdstukken Presteren naar Ambities (PnA), Presteren naar Opgaven (PnO) en Presteren volgens Belanghebbenden (PvB).

### Plan

Begin 2010 is de huidige directeur-bestuurder F. Desloover benoemd, nadat de vorige directeur-bestuurder medio 2009 een functie bij een andere corporatie had aanvaard. Tijdens de interim-periode werd het bestuur waargenomen door de heer C. Nouws, financieel manager en controller van Vieya.

Na de implementatie van het ondernemingsplan 2005-2008 *Hart voor Wonen, Hart voor Dongen* werd in 2011 een nieuw ondernemingsplan 2011-2014 *Lokaal Vertrouwen, Sociaal Bouwen* ingevoerd. In dit ondernemingsplan worden de doelstellingen helder en goed geformuleerd.

Om de effectiviteit van haar activiteiten beter te kunnen meten, heeft Vieya een onderscheid aangebracht tussen het strategische beleid, verwoord in het ondernemingsplan en de gedetailleerde uitvoering, verwoord in de jaarplannen en de onderliggende afdelingsplannen.

Uit de jaarverslagen blijkt dat een goed en professioneel planningsproces gehanteerd wordt. Vieya legt rekening en verantwoording af aan de belanghebbenden. Belanghebbenden, zoals gemeente en bewonersorganisatie worden betrokken bij de beleidsvorming van de corporatie. Meerdere bijeenkomsten per jaar worden belegd. Vieya voert periodiek een klanttevredenheids-onderzoek -KWH-label en LEMON- uit en verwerkt de resultaten, waar mogelijk, in haar uit te voeren beleid.

Om de interne bedrijfsvoering te bewaken, worden, zowel op het gebied van financiële-, technische- en verhuuraspecten, interne maandrapportages opgesteld en besproken in het MT. Daarnaast wordt in de kwartaalrapportages een uitgebreide verslaglegging weergegeven. De kwartaalrapportages beschikken over duidelijke vertalingen naar missie en visie. Tevens zijn de risico's naar jaarlijkse strategische plannen en de daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten opgenomen. Lopende de visitatieperiode zijn de kwartaalrapportages verder doorontwikkeld.

Vieya brengt haar risico's door middel van een rapportages overzichtelijk in beeld. Deze worden periodiek geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Vieya beschikt over uitgebreide en gedetailleerde werkprocesbeschrijvingen, zulks mede met het oog op functiescheidingen en risicobeheersing. In 2012 heeft Vieya daaraan verder inhoud gegeven door in een investeringsstatuut helder de processen en de risico's weer te geven voor haar investeringen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

### Check

De visitatiecommissie is van mening dat Vieya de informatievoorziening op orde heeft. De voorgenomen prestaties worden helder vertaald naar meetbare eenheden en in kwartaal-rapportages gevolgd en gemonitord. De vertaling van haar plannen van strategisch niveau naar tactisch en operationeel niveau gebeurt naar het oordeel van de commissie voldoende.

Voorts stelt de visitatiecommissie vast dat de kwartaalrapportages gebruikt worden om afwijkingen met het ondernemingsplan te signaleren. De rapportages zijn vrij uitgebreid en goed visueel ondersteund. Deze worden in de vergadering van de Raad van Commissarissen door de bestuurder toegelicht, besproken en uiteindelijk door de Raad goedgekeurd. Uit de managementverslagen blijkt dat Vieya constant werkt aan het verder doorontwikkelen van de processen en verbeteren van de monitoring.

Vieya verantwoordt haar prestatievelden in haar jaarplannen. De visitatiecommissie is van mening dat Vieya het monitoren van werkprocessen, implementatie van jaarplannen, periodieke managementrapportages gedurende de visitatieperiode heeft geoptimaliseerd. De commissie constateert dat Vieya lopende de visitatieperiode werkt aan het verder professionaliseren van haar organisatie en het optimaliseren van de besturingscyclus (PDCA-cyclus). De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

### Act

Vieya steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en weet dat helder en uitgebreid in verantwoordingsdocumenten vast te leggen. Bij de voortgang van (nieuwbouw-) projecten wordt dat zelfs op gedetailleerd niveau gedaan, waarbij een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd wordt. Binnen de overlegstructuren van het managementteam en Raad van Commissaris wordt de informatie uitgebreid behandeld en besproken. De visitatiecommissie constateert dat veel doelstellingen uit het ondernemingsplan 2011-2014 gehaald worden zoals het aantal woningverbeteringen (+50%), de financiële kengetallen en het overleg met belanghebbenden. De realisatie van nieuwbouwplannen en sloopopgave bestaande bezit blijft substantieel achter bij het ondernemingsplan.

Uit de aangeleverde documenten blijkt dat Vieya na constatering van deze afwijkingen ten opzichte van haar ondernemings- en jaarplan haar beleid en acties hierop niet heeft aanpast. Vooral de bijsturing op de (nieuwbouw-)projecten blijft in de ogen van de visitatiecommissie te veel achter. Zo wordt de opgave van 500 eenheden wel verlaagd naar 350 eenheden, maar deze gewijzigde doelstelling blijkt nog steeds te ambitieus te zijn. De Raad van Commissarissen heeft niet op een bijstelling aangedrongen. Uit de verslagen van de raad is wel op te maken dat er een bovengemiddelde aandacht uitgaat naar de onderhanden projecten. Vieya heeft binnen haar organisatie wel actie ondernomen om de vastgoedafdeling te professionaliseren en haar directeur-bestuurder een heldere opdracht op het gebied van projecten mee te geven.

Als er op deelgebieden gewijzigd beleid wordt geformuleerd, presenteert Vieya dat aan haar belangrijkste belanghebbenden, de gemeente Dongen en de bewonersorganisatie. De visitatiecommissie trof ondermeer wijzigingen aan in het ondernemingsplan 2011- 2015, de jaarplannen, de begrotingen, managementrapportages, notulen van het managementteam en verslagen van de Raad van Commissarissen. Als voorbeeld kan het intrekken van de betrokkenheid bij het MFA-complex dienen. De Raad van Commissarissen heeft uiteindelijk op basis van ingeschatte (financiële) risico's besloten goedkeuring te onthouden aan het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst MFA. Dat heeft tot discussie binnen Vieya en de direct belanghebbenden geleid, maar uiteindelijk is dit gecommuniceerd met de gebruikers en de gemeente Dongen.

De visitatiecommissie stelt vast dat de communicatie met belanghebbenden voldoende is. Vieya treedt bijvoorbeeld als voortrekker op in een regionale discussiegroep *WAT Dongen*. Daarnaast wordt de communicatie over uitgevoerde renovatie- en onderhoudsplannen als helder en effectief ervaren. De visitatiecommissie constateert dat genomen besluiten door de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen gemonitord worden en over afwijkingen legt het bestuur verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De visitatiecommissie is van mening dat Vieya haar doelstellingen bij haar bouwopgave te weinig heeft bijgestuurd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

### *Totaaloordeel Besturing*

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Vieya gedurende de visitatieperiode veel aandacht besteedt aan het verbeteren van de interne organisatie en beheersing van de bedrijfsvoering. Het totaaloordeel op dit onderdeel wordt een 6,7.

## **7.3 Het intern toezicht**

Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de Raad van Commissarissen op open cultuur, zelfreflectie, rolopvatting als toezichthouder, klankbord voor de bestuurder en een evenwichtige samenstelling van de Raad. Ook toetst de commissie of de Raad van Commissarissen een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of Vieya de Governancecode toepast.

### *Het functioneren van de Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen heeft zich een vierledige taakopdracht opgelegd. Ze fungeert als klankbord voor de bestuurder, heeft een toezichthoudende rol, vervult de rol van werkgever en heeft de functie van netwerker. De taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de *statuten* en in *het Reglement Raad van Commissarissen*. Hierin wordt de scheiding in taken en verantwoordelijkheden tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur verwoord. Het Reglement Raad van Commissarissen, de profielschets Raad van Commissarissen, de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling zijn op de website van Vieya geplaatst.

De commissie beoordeelt het functioneren van de huidige Raad van Commissarissen als ruim voldoende. De cultuur binnen de Raad van Commissarissen is open en kritisch. Voor de directeur-bestuurder is de Raad van Commissarissen een goed klankbord. Al naar gewenst, worden tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen interne en of externe deskundigen geraadpleegd. Overleg van de Raad van Commissarissen met belanghebbenden vindt periodiek plaats.

Ieder lid van de RvC heeft de verantwoordelijkheid onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming zodanig dat de Raad van Commissarissen alle betrokken belangen op een evenwichtige wijze kan afwegen.

### *Zelfreflectie*

De Raad van Commissarissen evalueert jaarlijks zowel het functioneren van de Raad als geheel als ook dat van haar leden. De Raad geeft blijk van kritische zelfreflectie, waarbij de zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van de Governancecode Woningbouwcorporaties.

Onderwerpen als rolverdeling tussen de raad en directeur-bestuurder, integriteit, samenwerkingsvormen met collega-corporaties en belangenverstrengeling komen aan de orde en worden getoetst. In de evaluatie is tevens de communicatie met de directeur-bestuurder besproken.

Begin 2013 heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gedaan onder leiding van een externe adviseur over haar eigen functioneren. De uitkomsten daarvan zijn gedeeld met de directeur-bestuurder als basis voor een permanent verbeteringsproces in de relatie Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder.

### *Rolopvatting toezichthouder*

De Raad van Commissarissen is de interne toezichthouder van Vieya. De Raad toetst de activiteiten van de bestuurder en de organisatie aan de normen en eisen vastgesteld in wet- en regelgeving en volkshuisvestelijke opgaven. De Raad vervult daarmee een belangrijke schakelfunctie tussen enerzijds de eigen organisatie en het externe toezicht dat uitgeoefend wordt door instanties als het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Ministerie van VROM.

In de rol van toezichthouder is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- Het toezicht houden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie en de wijze waarop de bestuurder uitvoering geeft aan het vastgestelde beleid;
- Het bewaken van de risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen;
- Het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;
- Het goedkeuren van besluiten van de bestuurder over belangrijke onderwerpen als zulke besluiten zijn onderworpen aan de goedkeuring van de RvC.

Het zwaartepunt van de taakopvatting van de Raad van Commissarissen heeft in de afgelopen jaren gelegen op haar interne toezichthoudende rol en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Uit verslagen van de Raad van Commissarissen blijkt dat er sprake is van een cultuur, waarin afwijkende meningen geventileerd mogen worden. Meningsverschillen en kritische vragen komen op tafel en zijn bespreekbaar. De Raad van Commissarissen is op basis van haar samenstelling, deskundigheid en ervaring kwalitatief voldoende toegerust om evenwichtig en adequaat toezicht te kunnen houden. De Raad heeft zelfstandig toegang tot de Ondernemingsraad, het managementteam en de controller.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties). De ledenvergaderingen van de VTW werden door verschillende leden van de raad bezocht en er werd deelgenomen aan de daaraan gekoppelde thema-bijeenkomsten.

### *Samenstelling*

De samenstelling van de Raad en het reglement functieprofielen ten behoeve van haar leden, is mede onder begeleiding van een extern bureau tot stand gekomen. Werving van nieuwe leden vindt plaats op basis van een profielschets waarin de kennisgebieden en deskundigheden zijn benoemd. Twee leden zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisatie.

### *Samenvatting functioneren Raad van Commissarissen*

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

### *Het toetsingskader*

Het toetsingskader dient alle eisen, criteria, minimale ijkpunten te bevatten waaraan de Raad van Commissarissen alle jaarplannen, investeringsbeslissingen en verbindingen toetst. In de statuten en het Directiereglement zijn de besluiten van de directie genoemd die onderworpen zijn aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Toetsing vindt plaats op basis van het vastgestelde jaarplan- en begroting. Daarnaast beschikt Vieya over een strategische ondernemingsplan, jaarlijkse integrale begrotingen en meerjarenraming, risico-beheersingssysteem, financiële beleidsnota's, kwartaalrapportages en strategisch voorraadbeleid om het toetsingskader optimaal te laten functioneren. Het strategisch voorraadbeleid is echter pas deels opgesteld en niet dekkend voor de totale vastgoed-portefeuille. Het toetsingskader is door Vieya overzichtelijk samengevat en in een document helder en duidelijk weergegeven. Het vastgestelde toezichtskader omvat eisen, criteria, minimale ijkpunten waaraan de Raad van Commissarissen de plannen en investeringsbeslissingen toetst.

De Raad van Commissarissen laat systematisch risico's in kaart brengen met betrekking tot investeringen, groot onderhoud en projectontwikkeling en beoordeelt deze. Uit agenda's, notulen van de vergaderingen en voortgangsrapportages aan de Raad van Commissarissen blijkt dat periodiek deze risico's binnen Vieya besproken en toegelicht worden. De commissie beoordeelt het toetsingskader met een 7,0.

## Governancecode

Vieya heeft de Aedescode, waarvan de Governancecode integraal onderdeel uitmaakt, ondertekend. De Governancecode is in beginsel geschreven voor corporaties met een stichtingsvorm. Corporaties die deze vorm niet hebben, zoals Vieya, kunnen de Governancecode onverkort toepassen, implementeren en naleven.

Op enkele uitzonderingen na leeft Vieya alle principes en uitwerkingen uit de Governancecode na. De uitleg van afwijkingen heeft Vieya in haar jaarverslag opgenomen. Vieya wijkt op de volgende punten af van de Governance Code Woningcorporaties:

- De aanbeveling om een auditcommissie aan te stellen wordt, gelet op de schaalgrootte van de organisatie, niet opgevolgd. Overleg met de externe accountant vindt eenmaal per jaar plaats met de voltallige Raad van Commissarissen. Bij dit overleg zijn de bestuurder en de controller aanwezig.
- De aanbeveling om een selectie- en remuneratiecommissie aan te stellen wordt eveneens in het licht van de kleinschaligheid van de organisatie niet opgevolgd. Besluiten omtrent beloning en benoeming van de bestuurder worden door de gehele Raad gezamenlijk genomen. Het wervings- en selectieproces is gedelegeerd aan een commissie, bestaande uit de voorzitter en bij toerbeurt een lid van de RvC. Dit proces wordt begeleid door een extern adviseur.

Vieya voldoet aan nagenoeg alle voorschriften uit de Code. Alle statuten en reglementen van Vieya zijn in 2011 getoetst en daar waar nodig aangepast. Tevens heeft Vieya de checklist Governancecode ingevuld.

De honorering van de bestuurder is tot stand gekomen op basis van de *Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties* en voldoet daaraan. Tevens hanteert Vieya de *Honoreringscode commissarissen*. De honoreringen worden toegelicht in het jaarverslag. Voorts is een Integriteitscode en klokkenluidersregeling ingevoerd.

Vieya voldoet aan de regels uit de code en geeft bij afwijkingen een uitleg waarom ervan wordt afgeweken. De vereiste documenten worden door Vieya op haar website geplaatst. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

## 7.4 De externe legitimatie

Met de Gemeente Dongen vindt structureel overleg plaats over woonvisies, prestatieafspraken en de jaarlijkse monitoring daarvan. Daarnaast vindt regelmatig op verschillende niveaus, over verschillende onderwerpen, incidenteel en structureel overleg plaats, zowel bestuurlijk als ambtelijk. Op basis van een nieuwe Woonvisie zijn afspraken gemaakt op het gebied van de huisvesting, kwaliteit van het woningbezit, nieuwbouw, leefbaarheid en bewonersparticipatie. De Raad van Commissarissen overlegt in principe eenmaal per jaar, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, met het voltallig college van B&W.

Met de bewonersorganisatie wordt geregeld overlegd. De samenwerking door Vieya met de huurders wordt door beide partijen als positief beoordeeld. Er bestaat een structureel overleg waarbij de belangen van en samenwerking met de huurders voorop staat.

De relatie met de collega-corporaties, zoals met Casade en Slagenland Wonen lijkt de laatste jaren versterkt te zijn. Inmiddels is een intentieovereenkomst tussen deze drie corporaties getekend voor een fusie, die medio 2014 zijn beslag krijgt. Voorts is er periodiek overleg met de aangesloten corporaties binnen Stichting Futura.

De samenwerking met zorginstellingen gebeurt op adhoc-basis. Er bestaan geen geformaliseerde samenwerkingsafspraken met deze instellingen.

Samen met Stichting Richting zijn bijeenkomsten onder de naam *Werken Aan Toekomst Dongen* georganiseerd, waarbij personen van lokale organisaties op het gebied van cultuur, onderwijs, leefbaarheid, werken, welzijn en zorg aanwezig waren. Het doel van deze bijeenkomsten was de verkenning van de toekomst om een lange termijnvisie te kunnen ontwikkelen. De belanghebbenden hebben alle zeer positief gereageerd op dit initiatief.

De commissie van het Midterm Review in 2011 heeft aanbeveling gedaan om een belanghebbendenbeleid te formuleren waarin staat aangegeven welke belanghebbenden op welke beleidsterreinen invloed (mogen) hebben. In het derde kwartaal 2012 heeft het Management Team een *Kader belanghoudersparticipatie* vastgesteld, waarin is geformuleerd hoe Vieya haar belanghebbenden wil betrekken bij de ontwikkeling van haar strategie, beleid en projecten. Het doel van deze participatie is het creëren van draagvlak, vergroten van Vieya's legitimiteit en aangesloten zijn, en blijven, bij haar belanghebbenden. Met dit vastgestelde kader zal Vieya haar belanghebbenden meer kunnen gaan betrekken bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van ondernemingsplannen en de jaarplannen.

De visitatiecommissie is van mening dat er wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met 7,0.

## 7.5 Governance: Samenvattende beoordeling

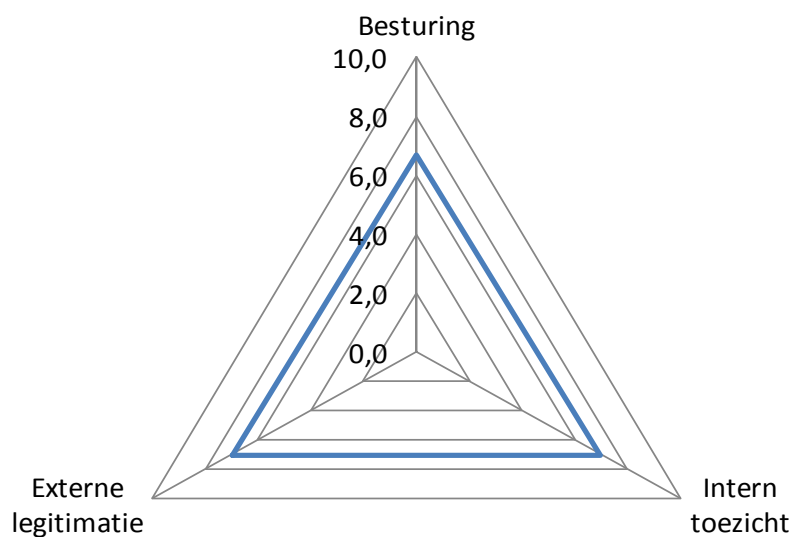
Het totaaloordeel komt uit op een **6,9**.

### Governance

| Meetpunt                                               | Beoordeling (cijfer) | Weging | Gewogen eindcijfer |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------------------|
| <b>Besturing</b>                                       |                      |        |                    |
| Plan                                                   | 7                    | 33%    | 2,2                |
| Check                                                  | 7                    |        |                    |
| Act                                                    | 6                    |        |                    |
| <b>Intern toezicht</b>                                 |                      |        |                    |
| Functioneren RvC                                       | 7                    | 33%    | 2,3                |
| Toetsingskader                                         | 7                    |        |                    |
| Governancecode                                         | 7                    |        |                    |
| <b>Externe legitimatie</b>                             |                      |        |                    |
| Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden               | 7                    | 33%    | 2,3                |
| <b>Eindcijfer voor Governance (gewogen gemiddelde)</b> |                      |        | <b>6,9</b>         |

### Prestatiespinnenweb

## Governance



## Bijlage 1 Geraadpleegde notities, verslagen en documenten

| Perspectief/<br>Ratio         | Documenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presteren naar Ambities (PnA) | <p><i>Missiedocument</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Deze gegevens zijn opgenomen in het jaarplan en ondernemingsplan</li> </ul> <p><i>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* jaarplan 2013</li> <li>* jaarplan 2012</li> <li>* jaarplan 2011</li> <li>* Centraal Fonds Volkshuisvesting, Corporatie in Perspectief 2012</li> <li>* Centraal Fonds Volkshuisvesting, Samenvatting Corporatie in Perspectief 2012</li> <li>* Activiteitenplan 2009</li> <li>* Beleidsagenda 2010</li> <li>* Foto bord jaarplan</li> </ul> <p><i>Jaarverslagen/jaarrekeningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* jaarverslag 2012</li> <li>* jaarverslag 2011</li> <li>* jaarverslag 2010</li> <li>* Jaarverslag 2009</li> </ul> <p><i>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Meerjarenplan 2006-2010</li> <li>* Ondernemingsplan 2011-2014</li> <li>* Voortgang Ondernemingsplan Vieya</li> </ul> <p><i>Volkshuisvestingsverslagen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Jaarverslag 2012</li> <li>* Jaarverslag 2011</li> <li>* Jaarverslag 2010</li> <li>* Jaarverslag 2009</li> </ul> <p><i>Strategisch voorraadbeleid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Portfoliobeleid</li> <li>* Kwaliteitsbeleid</li> <li>* PvE Onderhoud</li> <li>* Overzicht vastgoedbeheer en onderhoud</li> <li>* Inkoopbeleid Vastgoed</li> </ul> <p><i>Eigen wijkvisies</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Wijkvisie Oud-Dongen</li> </ul> <p><i>Verkoopbeleid eigen bezit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Brief minister ontheffing verkoop woningen</li> <li>* Vergroten lijst verkoopwoningen</li> </ul> <p><i>Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Rapportage woningmarkt oriëntatie</li> <li>* Lemon</li> <li>* Dongense Casus</li> </ul> <p><i>Interne memo's, Vieya beleid inzake volkshuisvesting en intern etc.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Huurprijsbeleid</li> </ul> |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Wijzigingen woonruimteverdeling</li> <li>* Huurprijsbeleid, actualisering 2011</li> <li>* Leefbaarheid-ondersteuning wijkgraden 2011</li> <li>* Leefbaarheid- PvA vergroten buurtbetrokkenheid</li> <li>* Kader bewonersparticipatie</li> <li>* Kader belanghoudersparticipatie</li> <li>* Hoofdpijnen Huurprijsbeleid 2.0</li> <li>* Zorgen om zorgwonen van morgen</li> <li>* Ondersteuning Vieya bij algemeen gebruikelijke woonvoorzieningen</li> <li>* Leefbaarheid-ondersteuning wijkgraden 2012</li> <li>* Leefbaarheid-notitie buurtbetrokkenheid 2012</li> <li>* Leefbaarheidsopgave 2013-2014</li> <li>* De organisatie irt personeelsbeleid</li> <li>* Uitwerkingsprogramma Midterm Visitatie</li> <li>* INK Activiteitenprogramma 2012-2014</li> <li>* Opvolging ML interim 2011</li> <li>* Uitwerkingsprogramma MOM en MTtraining</li> <li>* Opvolging ML interim 2012</li> <li>* KWH2012 MT notitie en bijlage</li> <li>* Algemene Inkoopvoorwaarden</li> </ul>                                                                               |
| <b>Presteren naar Opgave (PnO)</b>             | <p><i>Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015</li> <li>* Woonvisie Dongen 2011-2021</li> <li>* Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant</li> <li>* Adviesnota inventarisatie behoefte geschikt-wonen met begeleidende brief</li> <li>* Aedes rapportage SHAERE 2012</li> <li>* CPB Nieuwsbrief maart 2010</li> </ul> <p><i>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Woonvisie Dongen 2011-2021</li> </ul> <p><i>Prestatieafspraken met belanghebbenden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Prestatieafspraken Dongen 2007-2009</li> <li>* Terugblik op prestatieafspraken 2007-2009 in bijlage 3 van Prestatieafspraken Dongen 2011-2015</li> <li>* Prestatieafspraken Dongen 2011-2015</li> <li>* Evaluatie prestatieafspraken 2011-2012 met 2 bijlage</li> </ul> <p><i>Relevante contracten en convenanten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Convenant bouwen voor werk</li> </ul> |
| <b>Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)</b> | <p><i>Belanghebbendenregister</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Belanghoudersidentificatie 2008</li> <li>* Kader bewonersparticipatie</li> </ul> <p><i>Verslagen van overleg met belanghebbenden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Verslagen Bestuurlijk overleg Wonen</li> <li>* Verslagen Bestuurlijk overleg Welzijn</li> <li>* Bijeenkomsten WAT-Dongen incl deelnemerslijst</li> <li>* Bijeenkomst met gemeente Raad (uitnodiging en presentatie)</li> </ul> <p><i>Onderzoeken tevredenheid huurders en andere belanghebbenden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* KWH-resultaten</li> <li>* Medewerker Opinie Meting (MOM door GPTW), incl lijst Beste werkgevers 2012 GPTW</li> <li>* Midterm Visitatie</li> <li>* Periodiek arbeids geneeskundige onderzoek SKB, incl overzicht Topwerkgevers</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | 2011<br>* Samenwerkingsovereenkomst BBV 2009<br>* Samenwerkingsovereenkomst BBV 2011<br><br>* Samenwerkingsovereenkomst WZSW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Presteren naar Vermogen (PnV)</b> | <i>Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief 2011, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsbrief</i><br><br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2009 samenvatting<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2010 samenvatting<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2012 samenvatting<br><br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2009<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2010<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2011<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2012<br><br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2009<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2010<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2011<br>* Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2012<br><br>* Stresstest ultimo 2012<br><br><i>De oordeelsbrief van de Minister</i><br>* oordeelsbrief 2009<br>* oordeelsbrief 2010<br>* oordeelsbrief 2011<br><br>WSW: het cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief<br>* Oordeelsbrieven WSW 2009, 2010, 2011, 2012<br>* Correspondentie aanpassing faciliteringsvolume 2010<br>* Oordeelbrief WSW Kredietwaardigheid<br><br><i>Jaarrekeningen</i><br>* Zie jaarverslagen, 2009, 2010, 2011 en 2012<br><br><i>Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming</i><br>* Begroting 2009-2013<br>* Begroting 2010-2014<br>* Begroting 2011-2015<br>* Begroting 2012-2016<br>* Begroting 2012-2017<br><br><i>Managementrapportages, kasstroomberekeningen en bedrijfswaardeberekeningen</i><br>* Kwartaalrapportages 2009t/m 2013(Q1)<br><br><i>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's</i><br>* Herstelplan vermogensontwikkeling<br>* Brief CFV bevestiging 'normaal' toezicht<br><br><i>Managementletter van de accountant</i><br>* Managementletter 2009<br>* Managementletter 2010<br>* Managementletter 2011<br>* Managementletter 2012 |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p><i>Verslagen en brieven van accountant</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Controlerapporten accountant 2009, 2010</li> </ul> <p>Accountantsverslagen 2011, 2012</p> <p><i>Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Financieel beleid Vieya 2010</li> <li>* Financieel beleid Vieya 2013</li> <li>* Verbindingsstatuut</li> <li>* Investeringsstatuut</li> </ul> <p><i>Documenten over na te streven maatschappelijk rendement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* niet aanwezig</li> </ul> <p><i>Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiëncy</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Managementletters accountant</li> </ul> <p><i>Treasurystatuut en -jaarplan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Treasurystatuut , juli 2010</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Governance</b> | <p><i>Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* P&amp;C-kalender 2012-2013</li> <li>* Midterm Visitatie</li> <li>* Kwartaalrapportages</li> </ul> <p><i>Relevante correspondentie met minister</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Correspondentie procedure HBV ivm voordragen lid RvC</li> <li>* Correspondentie verkoop Hotel vila Vredenoord</li> </ul> <p><i>Documenten over toezicht inclusief notulen vergaderingen Raad van Commissarissen</i></p> <p><i>Raad van Commissarissen 2009 t/m 2013</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 17 feb 2009</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 9 april 2009</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 16 juni 2009</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 29 sept 2009</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 3 nov. 2009</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 18 jan 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 23 feb 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 13 april 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 28 april 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 15 juni 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 7 sept 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 5 okt 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 2 nov 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 14 dec 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 15 juni 2010</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 8 feb 2011</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 11 april 2011</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 24 mei 2011</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 30 aug 2011</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 8 nov 2011</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 12 dec 2011</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 14 feb 2012</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 18 april 2012</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 16 mei 2012</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 24 sept 2012</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 31 okt 2012</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 18 dec 2012</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 14 jan 2013</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 20 feb 2013</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 15 april 2013</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 13 mei 2013</li> <li>* Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen, 29 mei 2013</li> </ul> <p><i>Agenda's Raad van Commissarissen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Agenda's 2009</li> <li>* Agenda's 2010</li> <li>* Agenda's 2011</li> <li>* Agenda'S 2012</li> </ul> <p><i>Besluitenregisters Raad van Commissarissen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Besluitenregister 2009</li> <li>* Besluitenregister 2010</li> <li>* Besluitenregister 2011</li> <li>* Besluitenregister 2012</li> </ul> <p><i>Notulen vergaderingen/verslagen Managementteam</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* MT-verslagen 2009 t/m augustus 2013</li> </ul> <p><i>Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Reglement Raad van Commissarissen, vastgesteld en goedgekeurd door RvC op 30 augustus 2010</li> <li>* Statuten, wijziging 15 november 2010</li> <li>* Directiestatuut, vastgesteld en goedgekeurd door RvC op 30 augustus 2011</li> <li>* Huishoudelijk reglement ,vastgesteld en goedgekeurd door ALV op 5 juli 2010</li> <li>* Profielschets RvC, vastgesteld 9 april 2009</li> <li>* Profielschets RvC 2012</li> <li>* Klokkenluidersregeling</li> <li>* Integriteitscode</li> <li>* Toezichtskader RvC Vieya, 6 juni 2012</li> <li>* Gedragscode Vieya, maart 2004</li> <li>* Verslag Zelfevaluatie, 23 januari 2013</li> <li>* Checklist Governancecode</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Bijlage 2: Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden**

### **Geïnterviewden:**

#### **Directeur-bestuurder:**

De heer F. P. Desloover

#### **Raad van Commissarissen:**

De heer P.F.H.B. Verwaaijen (voorzitter)

#### **Vieya:**

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| De heer K. Nouws     | (manager Financieel-economische Zaken) |
| De heer R. v.d. Berg | (manager Vastgoed)                     |
| De heer N. Broers    | (manager Klantenservice)               |

#### **Belanghebbenden:**

|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| De heer J. Velthoven         | (Gemeente Dongen, wethouder Wonen c.a.)       |
| De heer L. Langenberg        | (Gemeente Dongen, beleidsadviseur Wonen c.a.) |
| Mevrouw A. Rooijakkers       | (BBV, voormalig voorzitter)                   |
| De heer S. Kock              | (Slagenland Wonen, directeur/bestuurder)      |
| De heer T. Leeggangers       | (Stichting Richting, bestuursvoorzitter)      |
| De heer A. F.M. Vlemmix      | (Maria Oord, bestuurder)                      |
| Mevrouw A. Boekelman         | (De Volkaert, bestuurder)                     |
| Mevrouw W. Claassen          | (Prisma, sectormanager)                       |
| De heer W. Koreman           | (Amarant, locatiemanager)                     |
| De heer W.H.M van der Linden | (Thebe, concernmanager Vastgoed)              |

#### **Geënquêteerden:**

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| De heer R. van Gurp  | (Casade, directeur-bestuurder)               |
| Mevrouw M. Starmans  | (Gemeente Dongen, wethouder Welzijn c.a.)    |
| Mevrouw L. Soffers   | (Gemeente Dongen, beleidsadviseur Zorg c.a.) |
| De heer M. Welvaarts | (Amarant, clustermanager)                    |

## Bijlage 3: Normenkader

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

1. Presteren naar Ambities en Opgaven (gecombineerd);
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. Dat komt dan terug in het rapport. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering, zoals vastgelegd in het model voor maatschappelijke visitaties versie 4.0. De cijfers worden als volgt verwoord:

| 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%  |

## **Bijlage 4 Overzicht Presteren naar Ambities (PnA) en naar Opgaven (PnO)**

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

## 4.1 Huisvesting primaire doelgroep

### Beschikbaarheid woningen

| Kernvoorraad(beleid)                                                                           |       |       |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |                                                                                                                                      |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Kernvoorraad(beleid)</b>                                                                    |       |       |       |       | In de periode tot 2010 wil Vieya 423 woningen in de goedkope voorraad hebben en 1.513 in de betaalbare voorraad. De stand eind 2010 is 340 woningen.<br>Score 340/423 = 80%                                                                                                   | 5 | Voor de periode tot 2010 zijn geen concrete afspraken gemaakt over de sociale voorraad.                                              | 5 |
| Prijsklasse woningen                                                                           | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |                                                                                                                                      |   |
| Goedkoop (<366)                                                                                | 374   | 340   | 313   | 272   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |                                                                                                                                      |   |
| Betaalbaar (366-561)                                                                           | 1.348 | 1.296 | 1.448 | 1.425 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |                                                                                                                                      |   |
| Goedkoop+betaalbaar                                                                            |       |       | 1.761 | 1.697 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |                                                                                                                                      |   |
| Duur (>561)                                                                                    | 238   | 273   | 138   | 189   | In de periode tot 2014 ligt de ambitie op 1.950 woningen in de sociale (kern)voorraad. De huidige projectplanning voorziet nog 15 huurwoningen aan de Dintelstraat in 2013. Daarnaast worden ook nog 25 sociale woningen per jaar verkocht. Score (1.697+15-50) / 1.950 = 85% |   | Voor de periode tot 2014 is afgesproken dat de omvang van de sociale (kern)voorraad (goedkoop + betaalbaar) 2.050 woningen bedraagt. |   |
| De goedkope voorraad en de betaalbare voorraad worden samen de sociale (kern)voorraad genoemd. |       |       |       |       | Totaal score 80% + 85% / 2 = 82,5%; cijfer volgens tabel 5                                                                                                                                                                                                                    |   | Score op deze afspraak (1.697+15) / 2.050 = 83%; cijfer 5                                                                            |   |

### Woningtoewijzing en doorstroming

| Passend toewijzen                                                                                                                                                                         |              |                  |                  |                |                                                                                                                                                                                  | 7,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7,2 |                                                                                                                                                  |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Toewijzing urgenten</b>                                                                                                                                                                |              |                  |                  |                | <b>buiten</b>                                                                                                                                                                    | <p>Vieya doet onderzoek onder de bewoners naar doorstroming (tbv verkoop). De verhuisgeneigdheid is zeer laag. Er wordt speciaal geadverteerd voor en voorrang verleent aan doorstromers.</p> <p>Vieya houdt de gemiddelde woonduur bij van doorstromers. Deze kwam in 2012 uit op 11,7 jaar</p> <p>Cijfer 7</p> | 7   |                                                                                                                                                  |   |
| <b>jaar</b>                                                                                                                                                                               | <b>1-jan</b> | <b>nieuw</b>     | <b>af 31-dec</b> | <b>systeem</b> | <p>Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente om de reacties op de woningen te monitoren. Het doel is om meer inzicht te krijgen in het aantal woningzoekenden.</p>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| 2009                                                                                                                                                                                      | 18           | 43               | -44              | 17             |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     | 8                                                                                                                                                |   |
| 2010                                                                                                                                                                                      | 17           | 17               | -27              | 7              |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| 2011                                                                                                                                                                                      | 7            | 0                | 7                | 0              |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| 2012                                                                                                                                                                                      | 0            | 0                | 0                | 0              |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| <p>In oktober 2010 is een nieuw urgentiesysteem ingevoerd. Daarna heeft niemand hier nog gebruik van gemaakt.</p>                                                                         |              |                  |                  |                |                                                                                                                                                                                  | <p>Alle urgent woningzoekenden worden geholpen: 7</p>                                                                                                                                                                                                                                                            | 7   |                                                                                                                                                  |   |
| <b>Passend toewijzen</b>                                                                                                                                                                  |              |                  |                  |                | <p>Vieya scoort 93,6% met passend toewijzen. Het door Vieya als ambitie gestelde referentie gemiddelde ligt op 87%.</p> <p>Score 93,6/87,0 = 107,6%; cijfer volgens tabel: 8</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| <b>jaar</b>                                                                                                                                                                               | <b>Vieya</b> | <b>ref.groep</b> |                  |                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     | <p>Vieya scoort met een 8,1 in de KWH meting over woning zoeken hoger dan de eigen ambitie van een 7,6</p> <p>Score 8,1/7,6 = 107%; cijfer 8</p> |   |
| 2009                                                                                                                                                                                      | 96,0%        | 88,2%            |                  |                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  | 8 |
| 2010                                                                                                                                                                                      | 94,9%        | 87,8%            |                  |                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| 2011                                                                                                                                                                                      | 94,0%        | 87,1%            |                  |                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| 2012                                                                                                                                                                                      | 89,5%        | 85,0%            |                  |                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| Gemidd.                                                                                                                                                                                   | 93,6%        | 87,0%            |                  |                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |
| <p>Vieya heeft ervoor gekozen om alle toewijzingen volledig binnen de Europese regels uit te voeren.</p> <p>Starters krijgen in 2010 een aparte status waardoor zij voorrang krijgen.</p> |              |                  |                  |                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                  |   |

| GEREALISEERDE PRESTATIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                                                                                                                                                                              | PRESTEREN NAAR AMBITIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN                                                                                                                                                       | Cijfer |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-----------|-------|------|-------|------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|---------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------|--|
| <table><tr><td colspan="2">Huurachterstand zittende bewoners</td><td rowspan="5">Vieya heeft veel aandacht voor huurachterstanden. Zowel een aangescherpte incassoprocedure als aandacht (en training) van de medewerkers leiden tot dit resultaat.</td></tr><tr><td>2009</td><td>0,79%</td></tr><tr><td>2010</td><td>0,91%</td></tr><tr><td>2011</td><td>0,87%</td></tr><tr><td>2012</td><td>0,73%</td></tr></table> |               |                                                                                                                                                                              | Huurachterstand zittende bewoners                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | Vieya heeft veel aandacht voor huurachterstanden. Zowel een aangescherpte incassoprocedure als aandacht (en training) van de medewerkers leiden tot dit resultaat.           | 2009   | 0,79% | 2010      | 0,91% | 2011 | 0,87% | 2012 | 0,73% | <p>De ambitie van Vieya is om de huurachterstanden van de zittende huurders terug te brengen naar 0,6% in 2014.</p> <p>Met het behaalde percentage van 0,73% ligt Vieya goed op koers ten opzichte van het startpunt van 0,91% bij het vaststellen van dit doel.</p>                                                                         | 7    | Vieya en de gemeente werken samen bij het tegengaan van huurachterstanden                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7    |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| Huurachterstand zittende bewoners                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               | Vieya heeft veel aandacht voor huurachterstanden. Zowel een aangescherpte incassoprocedure als aandacht (en training) van de medewerkers leiden tot dit resultaat.           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,79%         |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,91%         |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,87%         |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,73%         |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| Tegengaan woonfraude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| Er zijn geen prestaties geleverd bij het tegengaan van woonfraude.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                              | Er is geen ambitie op het tegengaan van woonfraude.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        | In de prestatieafspraken 2007 is een afspraak opgenomen over illegale bewoning.                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| Keuzevrijheid voor doelgroep                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| <p>Leeggekomen woningen worden aangeboden via een aanbodmodel. Mensen hoeven niet ingeschreven te zijn om te mogen reageren op dit aanbod. Het gevolg is wel dat er geen zicht is op het aantal woningzoekenden.</p> <p>Klanten kunnen, tegen een huurverhoging, kiezen voor woningverbetering.</p>                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                                              | Vieya balanceert tussen individuele woonwensen van nu en het algemeen volkshuisvestelijke belang op lange termijn; tussen het profijtbeginnsel voor de individuele klant en het solidariteitsbeginnsel binnen de doelgroep. Keuzevrijheid wordt ingekaderd in een beperkt keuzepalet aan woondiensten (maatwerk in serieproductie). | 7      |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| Wachttijd/slaagkans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| <table><tr><td colspan="2">Reacties per aangeboden woning</td><td rowspan="5">Het aantal reacties per aangeboden woning neemt de laatste jaren af. De monitoring van de toewijzingen geeft voor doorstromers een gemiddelde woonduur van 11,7 jaar in 2012</td></tr><tr><td>2009</td><td>23</td></tr><tr><td>2010</td><td>29</td></tr><tr><td>2011</td><td>23</td></tr><tr><td>2012</td><td>19</td></tr></table>      |               |                                                                                                                                                                              | Reacties per aangeboden woning                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        | Het aantal reacties per aangeboden woning neemt de laatste jaren af. De monitoring van de toewijzingen geeft voor doorstromers een gemiddelde woonduur van 11,7 jaar in 2012 | 2009   | 23    | 2010      | 29    | 2011 | 23    | 2012 | 19    | Er zijn geen gegevens bekend over wachttijden en er is geen zicht op het aantal woningzoekenden, omdat mensen niet ingeschreven hoeven te zijn om in aanmerking te komen voor een woning. Vieya monitort daarom alle reacties op de woningen en de toewijzing op doelgroep, herkomst, inkomen, leeftijd en samenstelling van het huishouden. | 7    | Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente om de reacties op de woningen te monitoren. Het doel is om meer inzicht te krijgen in het aantal woningzoekenden. Tijdens de evaluatie van de prestatieafspraken in 2012 is geconstateerd dat de verhouding van de reacties tussen de doelgroepen doorstromers en starters lijkt aan te sluiten op het aanbod. | 7    |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| Reacties per aangeboden woning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Het aantal reacties per aangeboden woning neemt de laatste jaren af. De monitoring van de toewijzingen geeft voor doorstromers een gemiddelde woonduur van 11,7 jaar in 2012 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 23            |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 29            |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 23            |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 19            |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| Leegstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| <table><tr><td colspan="3">Leegstand &gt; 3 maanden</td></tr><tr><td>jaar</td><td>markt</td><td>projecten</td></tr><tr><td>2009</td><td>0,1%</td><td>0,5%</td></tr><tr><td>2010</td><td>0,0%</td><td>0,0%</td></tr><tr><td>2011</td><td>0,3%</td><td>0,4%</td></tr><tr><td>2012</td><td colspan="2">geen gegevens</td></tr></table>                                                                                   |               |                                                                                                                                                                              | Leegstand > 3 maanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                                                                                                                                                                              | jaar   | markt | projecten | 2009  | 0,1% | 0,5%  | 2010 | 0,0%  | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2011 | 0,3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,4% | 2012 | geen gegevens |  | <p>De leegstand ligt in beide categorieën onder het door Vieya als ambitie gestelde referentiegemiddelde van het CFV. De gegevens van 2012 zijn nog niet bekend. Voor 2011 is de score:</p> <p>Score markt: 0,3/0,4 = 75%; cijfer 9</p> <p>score projecten 0,4/0,6 = 66% cijfer 9</p> | 9 | Er zijn geen prestatieafspraken over de leegstand gemaakt. |  |
| Leegstand > 3 maanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | markt         | projecten                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,1%          | 0,5%                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,0%          | 0,0%                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,3%          | 0,4%                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | geen gegevens |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                              |        |       |           |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                            |  |

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

| Maatregelen ten behoeve van specifieke doelgroepen, zoals starters, statushouders of jongeren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |                         |                         |  |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|--|------|-----|-----|----|----|------|-----|-----|----|----|------|-----|-----|----|----|------|-----|-----|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <table> <tr> <th>Toewijzingen</th><th>Door-<br/>Starter</th><th>urgen-<br/>stromer</th><th>Bijz.<br/>ten<br/>doelgr.</th><th></th></tr> <tr> <td>2009</td><td>60%</td><td>39%</td><td>1%</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>2010</td><td>61%</td><td>37%</td><td>1%</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>2011</td><td>55%</td><td>44%</td><td>1%</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>2012</td><td>52%</td><td>48%</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> </table> | Toewijzingen     | Door-<br>Starter  | urgen-<br>stromer       | Bijz.<br>ten<br>doelgr. |  | 2009 | 60% | 39% | 1% | 0% | 2010 | 61% | 37% | 1% | 1% | 2011 | 55% | 44% | 1% | 0% | 2012 | 52% | 48% | 0% | 0% | Vieya spant zich in om starters, en statushouders en jongeren te huisvesten. Vieya monitort de toewijzing op leeftijd. In 2012 werd 40% van de woningen toegewezen aan personen < 35 jaar. | 7 | Vieya levert een proactieve bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling bij de huisvesting van statushouders. | 7 |
| Toewijzingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Door-<br>Starter | urgen-<br>stromer | Bijz.<br>ten<br>doelgr. |                         |  |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                              |   |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 60%              | 39%               | 1%                      | 0%                      |  |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                              |   |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 61%              | 37%               | 1%                      | 1%                      |  |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                              |   |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 55%              | 44%               | 1%                      | 0%                      |  |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                              |   |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 52%              | 48%               | 0%                      | 0%                      |  |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |      |     |     |    |    |                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                              |   |

| Betaalbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|-------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------|------|----------|-------|------|----------|-------|------|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|----------------|--|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|--|
| Huurprijsbeleid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                  |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| <table><tr><th>Huurprijs</th><th>Gerealiseerd</th></tr><tr><th>absoluut</th><th>%max.red.</th></tr><tr><td>2009</td><td>€ 424,00</td><td>64,8%</td></tr><tr><td>2010</td><td>€ 431,00</td><td>65,1%</td></tr><tr><td>2011</td><td>€ 442,00</td><td>63,8%</td></tr><tr><td>2012</td><td>€ 458,00</td><td>64,7%</td></tr></table> | Huurprijs                                                                                                                                                                                                                                        | Gerealiseerd | absoluut | %max.red.                                                               | 2009 | € 424,00 | 64,8% | 2010 | € 431,00 | 65,1% | 2011 | € 442,00 | 63,8% | 2012 | € 458,00 | 64,7% | <table><tr><th>Streefhuur in</th><th></th></tr><tr><th>% max.redelijk</th><th></th></tr><tr><td>2009</td><td>67,6%</td></tr><tr><td>2010</td><td>75,6%</td></tr><tr><td>2011</td><td>76,6%</td></tr><tr><td>2012</td><td>76,9%</td></tr></table> | Streefhuur in |  | % max.redelijk |  | 2009 | 67,6% | 2010 | 75,6% | 2011 | 76,6% | 2012 | 76,9% | Periode tot 2010: huurprijs bij mutatie optrekken van 68% van maximaal redelijk naar 75%.<br><br>2012: de streefhuur wordt de meer marktconform gemaakt en wordt gekoppeld aan het portfolio beleid, dat eens in de 4 jaar geactualiseerd wordt. | 7 |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Huurprijs                                                                                                                                                                                                                                        | Gerealiseerd |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| absoluut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | %max.red.                                                                                                                                                                                                                                        |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 424,00                                                                                                                                                                                                                                         | 64,8%        |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 431,00                                                                                                                                                                                                                                         | 65,1%        |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 442,00                                                                                                                                                                                                                                         | 63,8%        |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 458,00                                                                                                                                                                                                                                         | 64,7%        |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| Streefhuur in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                  |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| % max.redelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 67,6%                                                                                                                                                                                                                                            |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 75,6%                                                                                                                                                                                                                                            |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 76,6%                                                                                                                                                                                                                                            |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 76,9%                                                                                                                                                                                                                                            |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| Vieya volgt de door het Rijk vastgestelde huurverhoging en harmoniseert bij mutatie.<br><br>Vieya heeft het huurprijsbeleid opnieuw opgezet aan de hand van de gewijzigde regelgeving en gericht op betaalbaarheid.                                                                                                             | <div>Maximale huurprijs</div> <div>- Afslag voor sociale of geliberaliseerde huur</div> <div>+/- Omslag voor locatie/licging</div> <div>+/- Omslag voor populariteit</div> <div>+/- Omslag voor evt. extra kwaliteit</div> <div>Streefhuur</div> | 7            |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| Huur/inkomen verhouding                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                  |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| In het nieuwe huurprijsbeleid is ruimte voor het vaststellen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De RvC heeft aan het nieuwe huurprijsbeleid goedkeuring verleent.                                                                                                                                                      | Dit nieuwe huurprijsbeleid sluit goed aan op het strategische speerpunt "betaalbaar wonen".                                                                                                                                                      |              | 7        | De gemeente en de BBV hebben positief advies uitgebracht op dit beleid. | 7    |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| Overige woonlasten                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                  |              |          |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
| Vieya levert verschillende diensten en producten aan haar huurders, zoals een glasverzekering, gemeenschappelijk stroomverbruik, glazen wassen, schoonmaakkosten, warmtelevering, huismeester en een servicecontract. doorberekend.                                                                                             | Deze diensten worden op kostprijs basis geleverd                                                                                                                                                                                                 |              | 7        |                                                                         |      |          |       |      |          |       |      |          |       |      |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |               |  |                |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

| Bevorderen eigen woningbezit                                                                                                              |    |                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Verkoop woningen                                                                                                                          |    |                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| Vanuit nieuwbouwprojecten heeft Vieya 105 woningen opgeleverd voor de verkoop. 31 sociale koopwoningen, 70 middeldure en 4 dure woningen. |    | Vieya heeft de ambitie om, in het kader van betaalbaar wonen, 25 woningen per jaar te verkopen met korting onder de regeling "Slimmer kopen". |  | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | De gemeente en Vieya starten met een tweede project op locatie Beljaart met circa 20 woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.<br><br>De corporaties blijven woningen verkopen via een MGE-constructie als Slimmer Kopen; | 7 |
| Tussenvormen                                                                                                                              |    |                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| Verkoop                                                                                                                                   |    | Totaal zijn er 99 woningen uit de bestaande voorraad via de MGE constructie "Slimmer Kopen" verkocht in de periode 2009 – 2012.               |  | Vieya heeft de ambitie om, in het kader van betaalbaar wonen, 25 woningen per jaar te verkopen met korting onder de regeling "Slimmer kopen". Voor zittende bewoners is deze korting 30% op de taxatiewaarde en voor anderen is dit in 2012 gemiddeld 13%.<br>score $99/(4 \times 25) = 99\%$ ; cijfer 7 |                                                                                                                                                                                                                                        | 7 |
| 2009                                                                                                                                      | 20 |                                                                                                                                               |  | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vieya bedient de secundaire doelgroep door het realiseren van sociale koopwoningen, het verkopen en liberaliseren van bestaande huurwoningen. De verkopen worden aangeboden via de MGE constructie "Slimmer Kopen".                    | 7 |
| 2010                                                                                                                                      | 33 |                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 2011                                                                                                                                      | 18 |                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 2012                                                                                                                                      | 28 |                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                        |   |

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

## 4.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer

### Woningkwaliteit

#### Prijs-kwaliteitverhouding

| <table><tr><th>Huur<br/>prijs</th><th>gereaal.<br/>max.red.</th></tr><tr><td>2009</td><td>64,8%</td></tr><tr><td>2010</td><td>65,1%</td></tr><tr><td>2011</td><td>63,8%</td></tr><tr><td>2012</td><td>64,7%</td></tr></table> | Huur<br>prijs        | gereaal.<br>max.red. | 2009 | 64,8% | 2010 | 65,1% | 2011 | 63,8% | 2012 | 64,7% | Per 1 juli 2011 wordt het WWS aangepast, waardoor de het maximaal redelijk stijgt en de gerealiseerde huurprijs procentueel lager uitkomt. | Vieya zit met een percentage van 63,8 in 2011 (gegevens 2012 zijn nog niet bekend) iets hoger dan het door Vieya als ambitie gestelde referentiegemiddelde (CIP) van 61,3%<br><br>Score 63,8/61,3 = 104%; cijfer 7 | 7 | Geen prestatieafpraak |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|--|
| Huur<br>prijs                                                                                                                                                                                                                 | gereaal.<br>max.red. |                      |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |   |                       |  |
| 2009                                                                                                                                                                                                                          | 64,8%                |                      |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |   |                       |  |
| 2010                                                                                                                                                                                                                          | 65,1%                |                      |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |   |                       |  |
| 2011                                                                                                                                                                                                                          | 63,8%                |                      |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |   |                       |  |
| 2012                                                                                                                                                                                                                          | 64,7%                |                      |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |   |                       |  |

#### Conditie en onderhoudstoestand

| <table><tr><th>Onderhoud uitgaven (€x1.000)</th><th></th></tr><tr><td>2009</td><td>2.900</td></tr><tr><td>2010</td><td>2.969</td></tr><tr><td>2011</td><td>2.392</td></tr><tr><td>2012</td><td>1.545</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>9.806</td></tr></table> | Onderhoud uitgaven (€x1.000) |  | 2009 | 2.900 | 2010 | 2.969 | 2011 | 2.392 | 2012 | 1.545 | Totaal | 9.806 | In de periode 2009 – 2012 heeft Vieya € 9,8 miljoen geïnvesteerd in onderhoud. In deze periode heeft Vieya ook 50 woningen verbeterd. | Vieya heeft begin 2011 een kwaliteitsbeleid voor woningen vastgesteld. Onderscheid wordt gemaakt naar een basiskwaliteit en een streefkwaliteit. De basis kwaliteit moet gaan gelden voor alle woningen en de streefkwaliteit voor woningen met een levensduur van langere dan 20 jaar en een strategie die ruimte biedt voor investeringen. | 7 | Geen prestatieafspraken |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|--------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| Onderhoud uitgaven (€x1.000)                                                                                                                                                                                                                                 |                              |  |      |       |      |       |      |       |      |       |        |       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                         |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.900                        |  |      |       |      |       |      |       |      |       |        |       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                         |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.969                        |  |      |       |      |       |      |       |      |       |        |       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                         |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.392                        |  |      |       |      |       |      |       |      |       |        |       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                         |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.545                        |  |      |       |      |       |      |       |      |       |        |       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                         |
| Totaal                                                                                                                                                                                                                                                       | 9.806                        |  |      |       |      |       |      |       |      |       |        |       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                         |

#### Tevredenheid over de woning

|                     |              |  |                         |
|---------------------|--------------|--|-------------------------|
| Geen meetinstrument | Geen ambitie |  | Geen prestatieafspraken |
|---------------------|--------------|--|-------------------------|

### Kwaliteit dienstverlening

#### Tevredenheid dienstverlening

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                    |   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| In de afgelopen periode heeft Vieya het KWH huurlabel telkens weten te continueren.<br>De meest recente totaalscore van Vieya is 7,8. Op het proces woning zoeken is de score een 7,7.<br><br>Vieya sluit zich aan bij een onafhankelijke klachtencommissie. | Vieya heeft als doel een KWH score van een 7,5 bij continu meten. En op het proces woning zoeken een 7,6<br>Score op totaal: $7,8 / 7,5 = 104\%$ ; cijfer 7<br>Score op woning zoeken $7,7 / 7,6 = 101\%$ cijfer 7 | 7 | Geen prestatieafspraken |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

| Energie en duurzaamheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------------------------------|--|--|--|--|-------|------|------|------|------|----|--|--|--|---|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|-----|-----|-----|---|----|----|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Voldoen aan energienormen/label                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| <table><tr><th colspan="5">Realisatie energie en duurzaamheid</th></tr><tr><th>label</th><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr><tr><td>A+</td><td></td><td></td><td></td><td>1</td></tr><tr><td>A</td><td>143</td><td>122</td><td>122</td><td>101</td></tr><tr><td>B</td><td>256</td><td>256</td><td>268</td><td>326</td></tr><tr><td>C</td><td>601</td><td>643</td><td>639</td><td>677</td></tr><tr><td>D</td><td>289</td><td>268</td><td>239</td><td>274</td></tr><tr><td>E</td><td>362</td><td>368</td><td>335</td><td>288</td></tr><tr><td>F</td><td>229</td><td>241</td><td>213</td><td>199</td></tr><tr><td>G</td><td>80</td><td>81</td><td>71</td><td>46</td></tr></table> |       |                                                                                                                                                                         |      |      | Realisatie energie en duurzaamheid |  |  |  |  | label | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | A+ |  |  |  | 1 | A | 143 | 122 | 122 | 101 | B | 256 | 256 | 268 | 326 | C | 601 | 643 | 639 | 677 | D | 289 | 268 | 239 | 274 | E | 362 | 368 | 335 | 288 | F | 229 | 241 | 213 | 199 | G | 80 | 81 | 71 | 46 | <p>De prognose in de laatste kwartaal-rapportage van 2012 geeft een stand van 1.244 woningen met het A, B of C label in 2014.</p> | <p>Vieya wil in 2014 het aantal huurwoning met energielabel A t/m C op 1.450 brengen. Tot en met 2012 is de stand 1.105 woningen.</p> <table><tr><th colspan="2">Woningen met energielabel A,B,C</th></tr><tr><td>2009</td><td>1.000</td></tr><tr><td>2010</td><td>1.021</td></tr><tr><td>2011</td><td>1.029</td></tr><tr><td>2012</td><td>1.105</td></tr></table> <p>Score: 1244/1450 = 86%; cijfer 6</p> | Woningen met energielabel A,B,C |  | 2009 | 1.000 | 2010 | 1.021 | 2011 | 1.029 | 2012 | 1.105 | <p><b>6</b></p> <p>In de periode 2011 tot 2015 brengt Vieya het aantal woningen met energielabel A, B of C omhoog met 400. Volgens de laatste prognose worden er 1.244 – 1.021 = 223 woningen gerealiseerd in die periode.</p> <p>Score volgens prestatieafpraak:<br/>223/400 = 56%; cijfer 4</p> <p>In vergelijking met de gemiddelde corporatie-woning in Nederland scoort Vieya echter bijzonder goed. Vieya heeft 57,8% van het bezit in een A, B of C label. Voor alle corporatiewoningen van Nederland is dit 50,3%.</p> <p>Score volgens gemiddeld Nederland:<br/>57,8/50,3 = 115%; cijfer 8</p> | <p><b>4</b></p> <p><b>8</b></p> |
| Realisatie energie en duurzaamheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| label                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2009  | 2010                                                                                                                                                                    | 2011 | 2012 |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| A+                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                                                                                                                                                         |      | 1    |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 143   | 122                                                                                                                                                                     | 122  | 101  |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 256   | 256                                                                                                                                                                     | 268  | 326  |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 601   | 643                                                                                                                                                                     | 639  | 677  |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 289   | 268                                                                                                                                                                     | 239  | 274  |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 362   | 368                                                                                                                                                                     | 335  | 288  |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| F                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 229   | 241                                                                                                                                                                     | 213  | 199  |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| G                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 80    | 81                                                                                                                                                                      | 71   | 46   |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| Woningen met energielabel A,B,C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.000 |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.021 |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.029 |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.105 |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| Beleid en uitvoering duurzaamheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                                                                                                                                                                         |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| <p>Nog geen prestatie geleverd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       | <p>Vieya heeft de ambitie een duurzaamheidsbeleid op te stellen. Volgens het jaarplan 2011 in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Daarna wordt dit doorgeschoven naar 2012.</p> |      |      |                                    |  |  |  |  |       |      |      |      |      |    |  |  |  |   |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |     |     |     |     |   |    |    |    |    |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |  |      |       |      |       |      |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

## 4.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen/voorzieningen

### Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                     |   |                                                                                                                                                           |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Het woonzorg complex Dr. Maassen in het centrum heeft seniorenwoningen en appartementen voor verstandelijk of lichamelijk gehandicapten. | Vieya heeft in het ondernemingsplan een doelstelling van 60 nieuwe beschermde/verzorgde woningen opgenomen.                                                                                                                                         |   | De corporaties inventariseren waar woningen in hun bezit levensloopbestendig te maken zijn binnen de geldende interne rendementseisen van de corporaties. | 7 |
| Het woonzorg complex Pastor Rompa biedt woonruimte aan senioren en verstandelijk gehandicapten.                                          | Tot nu toe zijn er 18 (Thebe) + 19 (Amarant) woningen opgeleverd.                                                                                                                                                                                   | 4 |                                                                                                                                                           |   |
| In 2011 is aan het Kloosterpad een complex opgeleverd voor 18 dementerende ouderen. Thebe is de zorgleverancier.                         | Er staat niets meer in de planning.<br>Score 37/60 = 62%; cijfer 4                                                                                                                                                                                  | 5 |                                                                                                                                                           |   |
|                                                                                                                                          | Vieya heeft ook de ambitie om tot 630 levensloopbestendige woningen in portefeuille te hebben. Uit de 1 <sup>e</sup> kwartaalrapportage 2013 blijkt dat het er in 2011 527 zijn. Er is geen prognose over toename.<br>score 527/630 = 84%; cijfer 5 | 6 |                                                                                                                                                           |   |
|                                                                                                                                          | Het aantal beschermde / verzorgde woningen in de portefeuille zou 120 moeten zijn. De prognose geeft er 110 aan. Score 110/120 = 92%; cijfer 6                                                                                                      |   |                                                                                                                                                           |   |

### Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (< 65 jaar)

|                                                                                                                                                                           |  |  |             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------|--|
| In 2012 is Woonvoorziening Amarant met 19 studio's en appartementen in de sociale huur opgeleverd. Deze woningen zijn voor jonge mensen met een verstandelijke beperking. |  |  | geen opgave |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------|--|

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

|  |              |  |             |  |
|--|--------------|--|-------------|--|
|  | geen ambitie |  | geen opgave |  |
|--|--------------|--|-------------|--|

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

## 4.4 (Des)investeren in vastgoed

### Nieuwbouw

| Naar cate-<br>gorie     | soc.<br>huur | mid.<br>dure<br>huur | soc.<br>koop<br>(mge) | mid.<br>dure<br>koop | soc.<br>koop | mid.<br>dure<br>koop | to-<br>taal |
|-------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|----------------------|-------------|
| 2009                    | 15           | 8                    |                       | 19                   | 12           | 2                    | 56          |
| 2010                    | 8            | 18                   |                       |                      | 2            |                      | 28          |
| 2011                    | 6            | 1                    | 1                     | 4                    | 48           | 2                    | 80          |
| 2012                    | 31           |                      |                       | 8                    | 8            |                      | 47          |
| <b>totaal</b>           | <b>60</b>    | <b>27</b>            | <b>1</b>              | <b>31</b>            | <b>70</b>    | <b>4</b>             | <b>18</b>   |
| <b>Naar prijsklasse</b> |              |                      |                       |                      |              |                      |             |
| soc/mge                 | 60           |                      |                       | 31                   |              |                      | 91 43%      |
| mid.duur                |              | 27                   |                       |                      | 70           |                      | 97 46%      |
| duur                    |              |                      | 1                     |                      |              | 4                    | 5 2%        |

De productie in de periode 2009 – 2012 bedraagt 211 woningen. Dat zijn er 84 in de periode tot 2010 en 127 tot 2012.

In het projectenoverzicht in de eerste kwartaalrapportage van 2013 staan twee projecten die nog opgeleverd worden voor 2015:

- Beljaart 1B fase 2 (11 koopwoningen)
- Dintelstraat (15 huurwoningen)

Het totaal aantal nieuwbouwwoningen komt hiermee uit op 237.

De projectinspanningen van Vieya zijn gericht op de prioriteitsprojecten uit het convenant Bouwen voor Wonen.

De 40 goedkope woningen (stiko max. € 150 K) staan in de MJB voor 2014/2015

In het meerjarenplan 2006 – 2010 is de volgende ambitie opgenomen.

| Ontwikkeling aantal huurwoningen |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
|                                  | Plan<br>2009 | Plan<br>2010 |
| Aantal woningen begin            | 2.111        | 2.148        |
| Nieuwbouw                        | 43           | -            |
| Sloop                            | -            | -            |
| Vekoop                           | 8-           | 8-           |
| Aankoop                          | 2            | 2            |
| Aantal woningen eind             | 2.148        | 2.142        |

Voor de periode 2009 – 2010 was de ambitie de realisatie van 43 woningen. Het zijn er uiteindelijk 84 geworden. Score  $84/43 = 195\%$

Uit het ondernemingsplan 2011 – 2014 blijkt een ambitie van 400 opgeleverde woningen.

Uit de gerealiseerde productie en de prognose blijkt dat, met  $(127 + 26)$  153 opgeleverde woningen, deze ambities niet gehaald zijn/worden. Score  $153/400 = 38\%$

Totaal score volgens 25 / 75 verdeling  
 $195\% \times 25 + 38\% \times 75 = 78\%$ ; cijfer 5

In de prestatieafspraken 2011 – 2014 is het volgende opgenomen:

Bij woningbouwprojecten wordt minimaal voldaan aan de afspraak om 35% van het woningaantal in de prijsklasse goedkoop te realiseren, 35% in de prijsklasse middelduur en 30% in de prijsklasse duur (alles huur en koop).

| Gerealiseerde nieuwbouw |            |             |
|-------------------------|------------|-------------|
| Prijsklasse             | aantal     | perc.       |
| sociaal                 | 91         | 47%         |
| middel duur             | 97         | 50%         |
| duur                    | 5          | 3%          |
| <b>totaal</b>           | <b>193</b> | <b>100%</b> |

Uit de realisatie blijkt dat deze afspraken voor sociaal en middelduur ruim worden nagekomen, maar voor duur sterk achterblijven. Cijfer: 7

In het convenant Bouwen voor Werk is aan een aantal projecten prioriteit gegeven.

Realisatie van 40 goedkope woningen tegen max. stichtingskosten van € 150.000 voor starters en secundaire doelgroep op locatie Beljaart.

### Sloop, samenvoeging

In de periode zijn 3 woningen gesloopt.

Ambitie: sloop 50 woningen bestaande voorraad.  
 Planning: geen sloop komende twee jaar.  
 Score op de eigen ambitie  $3/50 = 6\%$

1

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

| Verkoop                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------|------|----|------|----|------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|------|----|--|----|--------|----|--|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <table><tr><th>Verkoop</th><th>Bestaand</th><th>Uit nieuw-<br/>koop bezit</th><th>bouw</th></tr><tr><td>2009</td><td>20</td><td></td><td>33</td></tr><tr><td>2010</td><td>33</td><td></td><td>2</td></tr><tr><td>2011</td><td>18</td><td></td><td>54</td></tr><tr><td>2012</td><td>28</td><td></td><td>16</td></tr><tr><td>totaal</td><td>99</td><td></td><td>105</td></tr></table> | Verkoop     | Bestaand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Uit nieuw-<br>koop bezit | bouw | 2009 | 20 |      | 33 | 2010 | 33 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2011 | 18                                                                                                                                                                                                                                                             |        | 54 | 2012 | 28 |  | 16 | totaal | 99 |  | 105 | <p>De verkoop van bestaand bezit gaat allemaal via de MGE constructie "Slimmer Kopen".</p> <p>Van de 105 nieuwbouw koopwoningen zijn er 31 woningen in de categorie sociale koop.</p> | <p>Het Meerjarenplan 2006 – 2010 gaf een verkoopplanning aan van 6 woningen per jaar.</p> <p>Ondernemingsplan 2011-2014: 25 woningen per jaar uit bestaande huur en sociale koopvoorraad.</p> <p>In juni 2011 werd het verkoopprogramma uitgebreid met 135 woningen, omdat de doelstelling niet gehaald leek te worden.</p> <p>De ambitie uit het Meerjarenplan is zeer ruim gehaald. De ambitie is met 46 woningen in 2011 en 2012 niet helemaal gehaald, maar er is tijdig getracht bij te sturen.</p> | 7 | <p>Er wordt naar gestreefd dat nieuwboukoopwoningen, waarop de startersrenteregeling van toepassing is, in de categorie 'sociale koop' vallen. Daarnaast verleent Vieya ook nog korting via de "Slimmer Kopen" regeling.</p> | 8 |
| Verkoop                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bestaand    | Uit nieuw-<br>koop bezit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | bouw                     |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33                       |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 33          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2                        |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 18          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 54                       |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 28          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 16                       |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| totaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 99          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 105                      |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| Verbetering bestaand woningbezit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| <table><tr><th>Verbetering</th><th></th></tr><tr><td>2009</td><td>2</td></tr><tr><td>2010</td><td>18</td></tr><tr><td>2011</td><td>30</td></tr><tr><td>2012</td><td>?</td></tr></table>                                                                                                                                                                                             | Verbetering |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2009                     | 2    | 2010 | 18 | 2011 | 30 | 2012 | ?  | <p>In de planning staan voor 2013 en 2014 respectievelijk 58 en 72 woningen opgenomen. Totaal komt het resultaat dan uit op 160 woningverbeteringen.</p> <p>De verbetering van eerste woningen van Oud-Dongen-Zuid zijn begin 2011 afgerond. Uit de evaluatie van dit pilotproject zijn punten naar voren gekomen die eerst verbeterd moeten worden voordat de rest wordt aangepakt. In 2013 wordt gestart met de concrete uitvoering van deze plannen.</p> | <p>In het meerjarenplan tot 2010 is geen ambitie voor woningverbetering opgenomen.</p> <p>In het ondernemingsplan 2011-2014 is een ambitie benoemd van 100 woningverbeteringen in de bestaande voorraad.</p> <p>Score (gerealiseerd + planning) 160/100 = 160%</p> <p>De ambitie is om de 279 woningen van Oud-Dongen-Zuid te verbeteren valt gedeeltelijk binnen deze visitatieperiode.</p> | 10   | <p>Gemeente en Vieya geven prioriteit aan woningverbetering in delen van Oud-Dongen.</p> <p>Vieya definieert, ontwikkelt en realiseert samen met de gemeente een pilotproject gericht op energetische verbetering van woningen in de wijk Oud-Dongen Zuid.</p> | 7<br>7 |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| Verbetering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 18          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ?           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| Maatschappelijk vastgoed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |
| <p>Medisch Centrum Beljaart is in 2011 opgeleverd. De ontwikkeling van het Multifunctioneel Centrum (MFC) is uitgesteld doordat de gemeente uiteindelijk voor een andere locatie heeft gekozen. Deze ontwikkeling betreft een investering van € 2,9 miljoen</p>                                                                                                                     |             | <p>In de periode 2009-2010 is geen doelstelling opgenomen voor maatschappelijk vastgoed</p> <p>De ambitie van Vieya voor 2011-2014 is een totaal investering in maatschappelijk vastgoed van € 10 miljoen in de periode tot 2014. Volgens de prognose komt de investering eind 2014 uit op € 6,2 miljoen, inclusief het MFC zit Vieya in de buurt van de ambitie.</p> | 7                        |      |      |    |      |    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |    |      |    |  |    |        |    |  |     |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                              |   |

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

## 4.5 Kwaliteit wijken en buurten

### Leefbaarheid

#### Schoon, heel en veilig

| <table><tr><th colspan="2">KWH score op Rond de woning</th></tr><tr><td>2009</td><td>7,0</td></tr><tr><td>2010</td><td>-</td></tr><tr><td>2011</td><td>6,8</td></tr><tr><td>2012</td><td>6,7</td></tr></table> <p>Vieya heeft een huismeester in dienst die zich inzet voor de leefbaarheid in buurten. Hij ziet erop toe dat de woonomgeving schoon en veilig blijft en zorgt o.a. voor het herstel van kapotte verlichting.</p> <p>Vieya heeft huisregels voor appartementgebouwen ontwikkeld en tips voor het onderhouden van de tuinen. Deze zijn allemaal op de website van Vieya te vinden.</p> <p>Vieya heeft een zeer duidelijk beleid ten aanzien van hennepsteelt.</p> | KWH score op Rond de woning |  | 2009 | 7,0 | 2010 | - | 2011 | 6,8 | 2012 | 6,7 | <p>Vieya wil bij de volgende LEMON meting 0,2 punt hoger scoren op de aspecten voorzieningen en buurtbetrokkenheid. Er is echter nog geen nieuwe LEMON monitor.</p> <p>De inzet van Vieya en de KWH score geven echter wel aan dat deze ambitie haalbaar lijkt.</p> | <div>7</div> <p>In de periode 2009–2010 werd conform de norm gescoord. Cijfer 7</p> <p>Op het totaal “Rond de woning” werd in de periode 2011–2012 iets onder de norm gescoord met gemiddeld een 6,75.</p> <p>Op afzonderlijke scores van schoon en veilig in 2012 waren:<br/>De omgeving van de woning is schoon: 7,3<br/>De woning en de woonomgeving zijn veilig: 6,7</p> <p>Gemiddelde score een 7,0; cijfer 7</p> | <div>7</div> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--|------|-----|------|---|------|-----|------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| KWH score op Rond de woning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |  |      |     |      |   |      |     |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7,0                         |  |      |     |      |   |      |     |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                           |  |      |     |      |   |      |     |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6,8                         |  |      |     |      |   |      |     |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6,7                         |  |      |     |      |   |      |     |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |

#### Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                 |          |                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <p>Vieya en de gemeente overleggen over hun plannen en stemmen deze op elkaar af bij de aanpak van buurten. Het ambtelijke vooroverleg en de bestuurlijke overleggen werken naar wens.</p> | <p>Vieya wil een goede samenwerking met de gemeente op actuele volkshuisvestelijke thema's.</p> | <b>7</b> | <p>De gemeente en de corporaties stemmen werkzaamheden op het vlak van woningverbetering en verbetering van de woonomgeving in buurten en wijken op elkaar af met als doel de periode van overlast voor de bewoners te beperken.</p> | <b>7</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

#### Tevredenheid over leefbaarheid buurt

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                                                                                                                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <p>De huismeester van Vieya probeert problemen op te lossen en spreekt bewoners aan bij overlast. De huismeester houdt elke dag spreekuur.</p> <p>In het Platform Leefbaarheid Dongen praten de wijk- en dorpsraden van Dongen met de Adviescommissie Wonen, Stichting Richting, politie, Slagenland Wonen en Vieya om de leefbaarheid in Dongen te verbeteren.</p> | <p>De eigen ambitie wordt bepaald door de KWH score. Vieya wil gemiddeld een 7,5 halen. De KWH score op alle leefbaarheidsaspecten is 6,7. Wordt de mager gewaardeerde communicatie over leefbaarheid niet meegeteld, scoren de leefbaarheidsaspecten een 7,3 score <math>7,3 / 7,5 = 97\%</math></p> | <b>7</b> | <p>Op het KWH meetpunt "de omgeving veroorzaakt geen nodeloze overlast" scoort Vieya in 2012 een 6,6.</p> <p>Dit ligt onder de norm van 7.<br/> Score <math>6,6/7 = 94\%</math>; cijfer 6</p> | <b>6</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

| GEREALISEERDE PRESTATIES | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN | Cijfer |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|
|--------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|

| Vitale buurten en wijken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Versterken voorzieningen in de buurt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| <p>Vieya heeft ontmoetingsruimten op 3 adressen in Dongen:</p> <p><b><u>Europlus, Dunantstraat 28 in West I</u></b><br/>Europlus biedt ruimte aan 120 personen.</p> <p><b><u>Dr. Maassen, Min. Goselinglaan 4-05</u></b><br/>Op de 1<sup>e</sup> etage van het wooncomplex Dr. Maassen is een ontmoetingsruimte voor maximaal 100 personen.</p> <p><b><u>'t Palet, Tooropstraat 29</u></b><br/>Deze ontmoetingsruimte ligt op de 2<sup>e</sup> etage (bereikbaar met lift) boven 12 zorgwoningen. De zaalruimte is geschikt voor ca 50 personen. En een groot dakterras van 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Vieya werk samen met Stichting Richting. Zij zorgen voor ondersteuning van besturen en vrijwilligers die zich inzetten voor sociaal contact en het beheer van de ontmoetingsruimten.</p> | <p>Op het KWH meetpunt "In de directe woonomgeving zijn goede voorzieningen" scoort Vieya in 2012 een 7,2.</p> <p>Dit ligt onder de eigen ambitie van 7,5<br/>Score 7,2/7,5 = 96%; cijfer 7</p>                                                                                             | 7 | <p>Op het KWH meetpunt "In de directe woonomgeving zijn goede voorzieningen" scoort Vieya in 2012 een 7,2.</p> <p>Dit ligt boven de norm van 7.<br/>Score 7,2/7 = 103%; cijfer 7</p> <p>De gemeente en de corporaties realiseren dan wel houden in stand een ontmoetingsruimte per wijk met functies voor inwoners in de gehele wijk;</p> <p>De gemeente en Vieya streven naar betere afspraken over de verdeling van het facilitair beheer en organisatie van activiteiten in de ontmoetingsruimtes;</p> | 7<br><br><br>7<br><br>7 |
| Versterken sociale infrastructuur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| <p>Vieya heeft in 2012 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Stichting Richting met betrekking tot Wonen, Zorg en Service in de Wijk (WZSW).</p> <p>Vieya investeert in vitalisering van wijken en buurten door actieve deelname aan bestaande burgerinitiatieven en de structurele dorps- en wijkraadbijeenkomsten.</p> <p>Daarnaast geeft Vieya zo'n € 10.000 per jaar uit aan sponsoring voor sociale en culturele activiteiten</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Op het KWH meetpunt "De corporatie stimuleert de sociale cohesie van de buurt" scoort Vieya in 2012 een 5,8. Dit ligt onder het gestelde doel van 7. Dit blijkt alleen door de juiste voorlichting en communicatie te komen. De werkelijke prestaties worden gewaardeerd met een 6,7</p> | 7 | <p>De gemeente en Vieya overleggen over de bijdragen aan 'Wonen, zorg en service in de wijk'</p> <p>Op wijk-, buurt- of kernniveau wordt periodiek aandacht besteed aan het opzetten van stimulerende acties. Bij voorkeur worden de wijk- en dorpsraden hierbij betrokken;</p> <p>Vieya sponsort € 10.000 per jaar voor sociale en culturele activiteiten in de buurten</p>                                                                                                                              | 7<br><br>7<br><br>8     |
| Versterken economische infrastructuur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| In het Convenant Bouwen voor Werk wordt gesloten tussen Vieya en de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Sociale stijging en emancipatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Jeugd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Vieya heeft een sponsorovereenkomst gesloten met de stichting Leergeld, het Oranjepark festival, stichting Parkplezier en museum De Looierij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Alhoewel Vieya geen expliciete ambitie heeft opgesteld, past sponsoring goed binnen het algemene beleid en levert het een bijdrage aan Bouwen naar Opgaven en                                                                                                                               | 7 | Geen prestatieafpraak of opgave                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |

| GEREALISEERDE PRESTATIES                               |                                                                                        | PRESTEREN NAAR AMBITIES | Cijfer | PRESTEREN NAAR OPGAVEN                                                                | Cijfer   |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                        | Betaalbaar wonen.                                                                      |                         |        |                                                                                       |          |
| <b>Langdurig werklozen</b>                             |                                                                                        |                         |        |                                                                                       |          |
| Convenant Bouwen voor Werk afgesloten met de gemeente. | Deze overeenkomst levert het een bijdrage aan Bouwen naar Opgaven en Betaalbaar wonen. | <b>7</b>                |        | Geen prestatieafspraken of opgave                                                     | <b>7</b> |
| <b>Immigranten/statushouders</b>                       |                                                                                        |                         |        |                                                                                       |          |
| Alle statushouders zijn aan woonruimte geholpen.       | Goede samenwerking met de gemeente                                                     | <b>7</b>                |        | Statushouders: proactieve bijdrage realisatie jaarlijkse taakstelling van 7 personen. | <b>7</b> |

## Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



### **Rob van Oostveen**

Hij werkte tien jaar in de ICT (Multihouse) in diverse uitvoerende, management en directie-functies. Tijdens deze periode studeerde hij bestuurlijke informatica en marketing en was hij lid van de NEN commissie die Nederland vertegenwoordigde bij de ontwikkeling van de ISO 9000 serie. Daarna heeft hij acht jaar als directeur gewerkt bij Kolpron. Vanuit Kolpron is hij betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Structuurschets voor de Vastgoedinformatie-voorziening in Nederland en heeft hij veel adviezen uitgebracht en reorganisaties, privatiseringen en fusies begeleid en interim posities bekleed bij organisaties die actief zijn in de vastgoedbranche (corporaties, gemeenten, provincies, VROM).

Vervolgens is hij ruim twaalf jaar directeur van regio Noord bij Ymere geweest. Een positie waarin hij verantwoordelijk was voor het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille van 10.000 eenheden. Binnen het directieteam was hij ook verantwoordelijk voor de portefeuilles ICT, P&O, servicebedrijven en communicatie en is hij betrokken geweest bij invoering van de aeDex/IPD en de vernieuwing en invoering van diverse informatiesystemen.

Zijn specialisme ligt vooral op ontwikkeling en implementatie van nieuwe strategieën, resultaatgerichte sturingsconcepten, optimaliseren van de informatiehuishouding, de organisatie van vastgoedontwikkeling en de professionalisering van organisaties, management en medewerkers.

**drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE**

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoedgerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



### **mr. L.J.M.G. (Léon) Hulsebosch MRE**

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



## **Onafhankelijkheidsverklaring visitor**

Plaats: Zeist

Datum: 14 november 2013

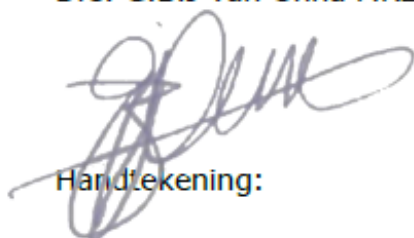
De heer G.B.J van Onna verklaart hierbij dat de visitatie van woningcorporatie Vieya te Dongen in 2013 volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer G.B.J van Onna heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft de heer G.B.J van Onna geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer G.B.J van Onna geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Vieya hebben.

Drs. G.B.J van Onna MRE



Handtekening:



## Onafhankelijkheidsverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 14 november 2013

De heer R. van Oostveen verklaart hierbij dat de visitatie van woningcorporatie Vieya te Dongen in 2013 volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer R. van Oostveen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer R. van Oostveen geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer R. van Oostveen geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Vieya hebben.

R. van Oostveen



Handtekening:



## Onafhankelijkheidverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 14 november 2013

De heer L.J.M.G. Hulsebosch verklaart hierbij dat de visitatie van woningcorporatie Vieya te Dongen in 2013 volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer L.J.M.G. Hulsebosch heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Vieya hebben.

Mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE



Handtekening:



visitatie woningbouwcorporaties

## **Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.**

Plaats: Zeist

Datum: 15 July 2013

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van Vieya te Dongen in 2013 in volledige onafhankelijkheid zal plaatsvinden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vieya op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

  
Mr. H. Wilbrink

  
van der ...

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A. • 1e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist  
• E [info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl) • [www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)



## Onafhankelijkheidsverklaring Vieya

Plaats: Dongen

Datum: 5 september 2013

Ondergetekende verklaart namens Vieya dat de onderstaande leden van de visitatiecommissie, te weten:

- de heer R. van Oostveen
- de heer G.B.J. van Onna en
- de heer L.J.M.G. Hulsebosch

de afgelopen vier jaren, voorafgaande de start van het visitatieonderzoek geen zakelijke noch persoonlijke band hebben (gehad) met Vieya.

Namens Vieya  
de heer F. Desloover



Handtekening:

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A. • 1e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist  
• E [info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl) • [www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)