

Woonstichting Land van Altena (Nieuwendijk)

Visitatie periode 2007-2010

Utrecht, 18 juli 2011



Visitatiecommissie:
Onno Peer, voorzitter
Eviene Peeters, secretaris

Inhoud

- 1 Woonstichting Land van Altena in vogelvlucht 3**
- 2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 4**
 - 2.1 Integrale scorekaart 4
 - 2.2 Spinnenwebben met de scores 5
 - 2.3 Recensie 5
- 3 Prestaties Woonstichting Land van Altena 7**
- 4 Presteren naar Ambities 9**
 - 4.1 Ambities Woonstichting Land van Altena 9
 - 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities 9
 - 4.3 Beoordeling visitatiecommissie 9
- 5 Presteren naar Opgaven 13**
 - 5.1 Opgaven werkgebied en prestaties Woonstichting Land van Altena 13
 - 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven 13
 - 5.3 Beoordeling visitatiecommissie 13
- 6 Presteren volgens Belanghebbenden 16**
 - 6.1 Belanghebbenden in werkgebied 16
 - 6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 18
 - 6.3 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden 20
 - 6.4 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling 21
- 7 Presteren naar Vermogen 22**
 - 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen 22
 - 7.2 Beoordeling visitatiecommissie 22
- 8 Governance 26**
 - 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 26
 - 8.2 Beoordeling visitatiecommissie 26
- 9 Bijlagen 30**
 - 9.1 Overzicht geïnterviewde personen 31
 - 9.2 Korte cv's visitatoren 32
 - 9.3 Onafhankelijkheidsverklaring 33
 - 9.4 Werkwijze visitatiecommissie 35
 - 9.5 Meetschaal 36
 - 9.6 Bronnenoverzicht 37
 - 9.7 Uitgebreid overzicht prestaties 40

1 Woonstichting Land van Altena in vogelvlucht

Woonstichting Land van Altena is een kleine woningcorporatie in Nieuwendijk met 951 woningen en 3 gebouwen met een maatschappelijke bestemming in eigendom en 69 woningen in beheer. De Woonstichting is actief in de dorpskernen Almkerk, Uitwijk en Waardhuizen (gemeente Woudrichem) en in de dorpskern Nieuwendijk (gemeente Werkendam). Woonstichting Land van Altena kiest bewust voor het werken in deze 4 dorpskernen omdat ze op deze wijze dicht bij de klanten en de dorpen kunnen staan, geworteld in de dorpsamenlevingen, informeel en flexibel.

Het woningbezit van Woonstichting Land van Altena eind 2010, verdeling per kern en per woontype.

Jaar	Eengezins-woning		Woonruimte voor 1 of 2 personen		Senioren Huisvesting		Totaal	Totaal
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	31-12-2009	31-12-2010
Almkerk	284	289	46	42	39	93	369	424
Nieuwendijk	320	313	47	68	104	116	471	497
Uitwijk	26	26	-	-	-	-	26	26
Waardhuizen	4	4	-	-	-	-	4	4
Totaal	634	632	93	110	143	209	870	951

Woonstichting Land van Altena heeft een beleidsplan opgesteld voor de jaren 2007 – 2012. De belangrijkste punten uit het beleidsplan zijn:

- Anders zijn en blijven dan collega-corporaties, is de drijfveer om zelfstandig te blijven.
- De corporatie zal ook in de koopsfeer projecten gaan ontwikkelen.
- Vrijkomende woningen worden zoveel mogelijk aangepast aan de wensen van de nieuwe bewoners. Bij het mutatiebeleid staan de oude en de nieuwe klant centraal.
- Bewoners krijgen een grotere vrijheid bij het zelf aanbrengen van aanpassingen aan de woning.
- Land van Altena streeft naar een jaarlijkse huurverhoging op inflatieniveau. Alleen als er een financiële noodzaak is, wordt een extra huurverhoging voorgesteld. Bij woningverbetering wordt de huur extra verhoogd.
- Waar mogelijk werkt de corporatie mee aan- of neemt initiatief om te komen tot projecten in het kader van de leefbaarheid en projecten op terrein van wonen en zorg.

De missie van Land van Altena is zorgen voor betaalbare huisvesting waarvan mensen kunnen houden, voor een brede doelgroep van de samenleving in een aantrekkelijke en landelijke leefomgeving.

De corporatie beschikt over een zogenaamde tweelagenstructuur. De organisatie wordt geleid door de directeur/bestuurder. De Raad van Commissarissen ziet toe op het werk van de directeur/bestuurder en de werkorganisatie. Twee leden van de Raad van Commissarissen zijn aangesteld op voordracht van de huurdersverenigingen. Bij Woonstichting Land van Altena werken per 1-1-2011 12 mensen.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

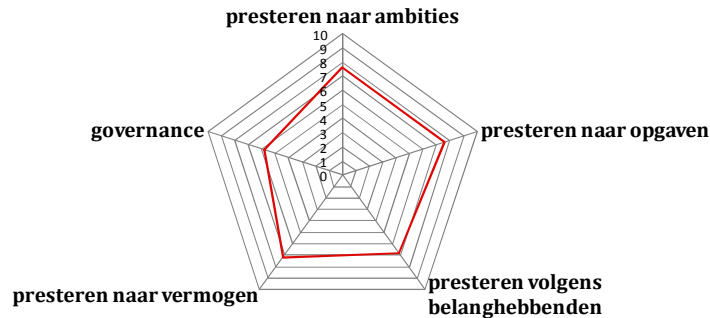
2.1 Integrale scorekaart

	score	gemiddelde score + gewicht			cijfer
Presteren naar Ambities					
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7			
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	8			
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	8	7,6	X 100%	= 7,6
4	(Des)investeren in vastgoed	7			
5	Kwaliteit van wijken en buurten	8			
6	Overige / andere prestaties				
Presteren naar Opgaven					
1	Huisvesting primaire doelgroep	7			
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	9			
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	7	7,6		= 7,6
4	(Des)investeren in vastgoed	8			
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7			
6	Overige / andere prestaties				
Presteren volgens Belanghebbenden					
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,1			
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,2			
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	7	6,8		= 6,8
4	(Des)investeren in vastgoed	6,6			
5	Kwaliteit van wijken en buurten	6,4			
6	Overige / andere prestaties	6,3			
Presteren naar Vermogen					
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7			
	Liquiditeit	7	7	x 20%	= 1,40 =
	Integrale kasstroomsturing	7			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	7	7	x 20%	= 1,40 =
	Treasurymanagement	7			
Doelmatigheid		8	8	x 20%	= 1,60 =
Vermogens- inzet	Visie op vermogensinzet	7			
	Mogelijkheid verruimen	7	7	x 40%	= 2,80 =
	Maximale inzet vermogen	7			
Governance					
Besturing	Plan	5			
	Check	6	6	x 33%	= 1,98 =
	Act	7			
Intern toezicht	Functioneren RvC	6			
	Toetsingskader	7	6,7	x 33%	= 2,20 =
	Toepassing governancecode	7			
Externe legitimatie		5	5	x 33%	= 1,65 =
Geïntegreerd eindoordeel					7

De visitatie bij Woonstichting Land van Altena is door het team van Resources Global Professionals uitgevoerd volgens de methodiek 4.0. Deze meest recente versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie is door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland eind 2010 vastgesteld. De visitatieperiode is 4 jaar: van 2007 t/m 2010.

2.2 Spinnenwebben met de scores

Spinnenweb 1: Overzicht scores op de vijf perspectieven



2.3 Recensie

Uit de cijfers komt een beeld naar voren dat Woonstichting Land van Altena op de meeste onderdelen boven de norm scoort. Dat het integrale oordeel toch precies op een cijfer 7 uitkomt, en dus conform de norm presteert, ligt aan het feit dat de commissie van mening is dat er op het onderdeel *Governance* ruimte is voor verbetering. Hier heeft de commissie meegewogen dat voor het onderdeel *Governance* hetzelfde toetsingskader geldt als voor grotere corporaties. Deels is het oordeel van de commissie op dit onderdeel beïnvloed door de bewuste en onderbouwde keuze van de Woonstichting om de RvC op afstand te houden van de lokale actoren.

Woonstichting Land van Altena is een corporatie welke zich zeer goed bewust is van haar rol in de kernen waarin zij actief is. Het is een typisch voorbeeld van een kleine corporatie waarbij het functioneren, en dus het oordeel hierover, niet te rigide gebaseerd kan worden op de aanwezigheid van documentatie. En dat is tijdens de gesprekken ook duidelijk geworden. Het ontbreken van een compleet gedocumenteerd managementinformatiesysteem lijkt niet van invloed op de effectiviteit van de organisatie. De lijnen intern en extern zijn kort en de organisatie doet haar taken goed tot zeer goed. De organisatie heeft ook een scherp zicht op haar taakopvatting. Onderdelen van de kerntaak die er in positieve zin uitspringen zijn de kwaliteit van de woningen, met name ook de prestaties op energie en duurzaamheid, de huisvesting van de primaire doelgroepen en de doelmatigheid van de organisatie.

De commissie ziet een duidelijke gedrevenheid op haar kerntaken bij Woonstichting Land van Altena. De corporatie beseft de maatschappelijke taak waar ze voor staat, namelijk het dienen van de samenleving. Ook heeft de Woonstichting een goed gevoel voor bijvoorbeeld de problematiek waar gemeenten en zorgpartijen mee te maken hebben. Binnen haar mogelijkheden doet de Woonstichting haar uiterste best en pakt ze uitdagingen en projecten (mee) op. Bij het tot stand komen van beleid en uitvoering heeft de organisatie veelvuldig overleg met haar belanghebbenden. Belanghebbenden ervaren dit overleg vooral effectief op tactisch niveau, op strategisch niveau

missen zij de mogelijkheid van de organisatie om proactief te opereren. Dit wordt het meest duidelijk verwoord op het prestatieveld *(Des)investeren in vastgoed*. Het is voor dit prestatieveld niet altijd duidelijk in hoeverre de ambities van de organisatie parallel lopen met de opgaven van de beide gemeenten waarin Woonstichting Land van Altena actief is. Investerings vinden wel degelijk plaats, in de vorm van bijvoorbeeld aankopen van vastgoed, maar gebeurt vooral op basis van kansen. Het is voor de belanghouders niet altijd duidelijk welk groter plan hierachter zit bij Land van Altena. Een meer gestructureerd overleg op bestuurlijk niveau in een vroeg stadium zou hier tot betere afstemming hebben geleid.

Belanghebbenden hebben in dit verband aangegeven behoefte te hebben aan een duidelijke communicatie over de visie van Woonstichting Land van Altena, juist in relatie tot de afzonderlijke belanghebbenden.

Uitzondering hierop vormen de beide huurdersorganisaties. Het overleg met hen is op zeer regelmatige basis, zowel formeel als informeel. Naar de mening van de commissie is hier goed zichtbaar hoe de corporatie zich concentreert op haar primaire taken, en haar huurders ook als één van haar belangrijkste, zo niet dé belangrijkste belanghouder ziet.

3 Prestaties Woonstichting Land van Altena

Het voert uiteraard te ver om alle volkshuisvestelijke prestaties van Woonstichting Land van Altena in de afgelopen 4 jaar (2006-2009) in detail te benoemen. In samenhang met de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, wordt duidelijk waar de belangrijkste prestaties liggen die Woonstichting Land van Altena heeft gerealiseerd. In de volgende hoofdstukken worden die prestaties vanuit de verschillende perspectieven beoordeeld. Hieronder worden de belangrijkste prestaties van Woonstichting Land van Altena weergegeven.

Huisvesting van primaire doelgroep

Woonstichting Land van Altena had in de jaren 2007, 2008 en 2009 100% van haar woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep dat betekent dat de huur onder de huurtoeslaggrens was. In 2010 was dit percentage 99,79%.

Per 31 december 2010 zat van de in totaal 951 woningen bijna 70% in de categorie betaalbaar, 27% was goedkoop en de overige 4% betrof dure woningen waarvan er 2 boven de huurtoeslaggrens zitten.

Woningtoewijzing vindt plaats door middel van het gezamenlijk toewijzingssysteem Wonen in Altena. Tot en met 2010 vond toewijzing plaats zonder inkomenstoets. Dit leidde volgens de BBSH rapportage niet of nauwelijks tot toewijzingen aan mensen met inkomens die boven modaal waren.

In periode 2007 – 2010 zijn geen huurwoningen verkocht.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

In die jaren zijn gemiddeld 50 woningen per jaar, veelal bij mutatie, kwalitatief verbeterd. De verbeteringen betreffen het investeren in betere isolatie, aanpassen van sanitaire voorzieningen aan huidige maatstaven en aanpassen van elektrische installatie aan huidige maatstaven daarbij rekening houdend met de wensen van de nieuwe bewoner(s). Ook zijn in de jaren 2007 tot en met 2010 in totaal 10 seniorenwoningen gerenoveerd om deze geschikt te maken voor ouderen met een zorgbehoefte.

Met betrekking tot de energie en duurzaamheid zijn in de jaren 2007 tot en met 2010 respectievelijk 28, 47, 56 en 61 woningen voorzien van isolatie. Ruim 88% van de woningen van Woonstichting Land van Altena heeft energielabel B, C of D. Bij nieuwbouw is in 2008 4 keer energielabel A en 4 keer energielabel B gerealiseerd en in 2010 5 keer energielabel A en 23 keer energielabel B.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Woonstichting Land van Altena heeft zorggedragen voor het realiseren van een woonzorgcomplex voor senioren in Nieuwendijk, in 2010 is het Jan Biesheuvel Dijkhuis met 26 appartementen opgeleverd.

In 2010 is een complex met 54 woningen aan de Antonialaan in Almkerk aangekocht met als doel dit, gezamenlijk met een zorgaanbieder, in te richten als woonzorgcomplex.

In de visitatiejaren 2007 tot en met 2009 zijn 4 en in 2010 5 statushouders gehuisvest.

(Des)investeringen in vastgoed

Met betrekking tot nieuwbouw heeft Woonstichting Land van Altena in 2008 zijn 8 woningen aan de Werf in Almkerk opgeleverd. In 2010 is het woonzorgcomplex Jan Biesheuvel Dijkhuis, met 26 appartementen, opgeleverd en 2 woningen aan de Fabriciusstraat, waarvan 1 na sloop in 2009.

Bij mutatie worden verbeteringen doorgevoerd in de woningen. Dit is gebeurd bij 200 woningen in de vier visitatiejaren. 10 woningen zijn gerenoveerd om deze geschikt te maken voor ouderen met een zorgbehoefte.

Ten aanzien van maatschappelijk vastgoed is in 2005 een dienstencentrum (medici, bibliotheek, kantoor en welzijnsinstellingen) gerealiseerd en in 2008 een muziek- en jongeren centrum in Nieuwendijk.

Kwaliteit van wijken en buurten

Woonstichting Land van Altena investeert in en levert een bijdrage aan een goed sociaal leefklimaat. Dit door het zorgen voor een goed voorzieningenniveau en zorg dragen voor openbare ruimte. Voorbeeld hiervan is de bouw van het muziek- en jongeren centrum. Ook financieel levert Land van Altena een bijdrage aan initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen. In 2007 betrof dit €5.000, in 2008 €75.000 en in 2010 €72.048. Aan het sponsoren van activiteiten ten behoeve van vitale buurten en wijken heeft Woonstichting Land van Altena de afgelopen 4 jaar ruim 50.000 euro beschikbaar gesteld.

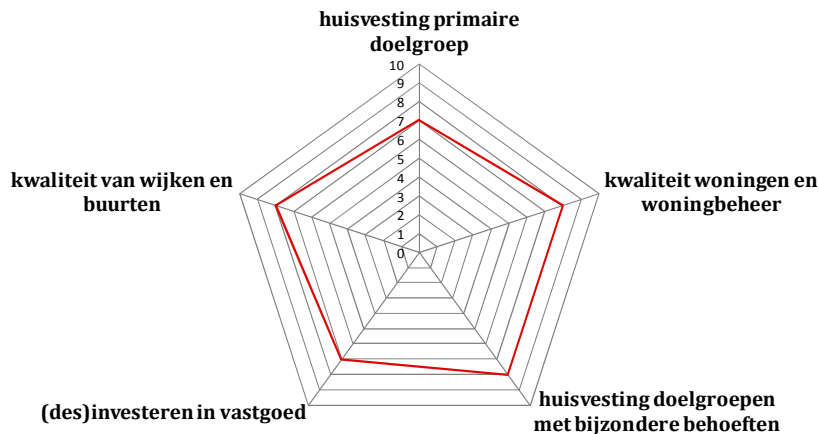
Ter bevordering van sociale stijging en emancipatie heeft Woonstichting Land van Altena in de visitatiejaren de volgende prestaties geleverd: het voeren van een intakegesprek met elke bewoner, deelnemen aan Maatschappelijk Steun Systeem van GGZ (MASS), meedoen aan convenant meldpunt schuldhulpverlening, deelgenomen aan woonzorgzone-overleg van de gemeente Werkendam en het begeleiden van individuele bewoners bij problemen van zowel financiële als sociale aard en burenoverlast.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woonstichting Land van Altena

In dit deel worden de feitelijke prestaties van Woonstichting Land van Altena beoordeeld in het licht van de voorgenomen ambities van de Woonstichting in de periode 2007 – 2010. Hierbij heeft het Beleidsplan 2007-2012 een grote rol gespeeld. De ambities en plannen die de corporatie (meer)jaarlijks maakt worden in dit hoofdstuk als de norm beschouwd. Het oordeel is daarmee gebaseerd op de mate waarin de feitelijke prestaties van de corporatie aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van de eigen ambities en doelen.

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



4.3 Beoordeling visitatiecommissie

Ambities en prestaties huisvesting van primaire doelgroep

Met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid had Woonstichting Land van Altena in de jaren van deze visitatieperiode het doel om 100% van haar woningen beschikbaar te stellen voor de primaire doelgroep en daarmee de huur onder de huurtoeslaggrens te houden. In de jaren 2007, 2008 en 2009 was het percentage 100%, in 2010 was dit percentage 99,79%. Per 31 december 2010 zaten 2 van de in totaal 951 woningen boven de huurtoeslaggrens.

De Woonstichting heeft de ambitie zich te richten op de aandachtgroep van huishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal €33.614. Woningtoewijzing vindt plaats door middel van het gezamenlijk toewijzingssysteem Wonen in Altena. Woonstichting Land van Altena heeft een voortrekkersrol vervuld bij de totstandkoming van het toewijzingssysteem. Tot en met 2010 vond toewijzing plaats zonder inkomenstoets. Dit leidde volgens de BBSH rapportage niet of nauwelijks tot toewijzingen aan mensen met inkomens die boven modaal waren.

Woonstichting Land van Altena had in jaren van 2007-2010 de ambitie om geen huurwoningen uit eigen bezit te verkopen. Dat is in die periode ook niet gebeurd. De Stichting wil eigen woningbezit, waar mogelijk, stimuleren door middel van nieuwbouw. Om dat te bewerkstelligen zijn in 2010 overeenkomsten aangegaan met de gemeente Werkendam en een medeontwikkelaar om een dergelijk nieuwbouwproject te realiseren (Westerhei in Nieuwendijk).

Het voorgaande overwegend beoordeelt de visitatiecommissie dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Ambities en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

Woonstichting Land van Altena wil woningen beheren op een goed kwaliteitsniveau en woningen verbeteren bij mutatie. De bewoners geven over de jaren 2007 tot en met 2010 gemiddeld een 7,1 als cijfer voor de woningkwaliteit. In die jaren zijn gemiddeld 50-55 woningen per jaar begroot om, bij mutatie, kwalitatief te verbeteren. Voor 2007 tot en met 2009 was dat ook het geval, in 2010 zijn zelfs 70 woningen bij mutatie verbeterd. De verbeteringen betreffen het investeren in betere isolatie, aanpassen van sanitaire voorzieningen aan huidige maatstaven en aanpassen van elektrische installatie aan huidige maatstaven daarbij rekening houdend met de wensen van de nieuwe bewoner(s). Ook zijn in de jaren 2007 tot en met 2010 in totaal 10 seniorenwoningen gerenoveerd om deze geschikt te maken voor ouderen met een zorgbehoefte. Doel bij deze renovatie was circa 2 per jaar, dus dat is conform de norm gehaald.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de bewoners gemiddeld beoordeeld met een ruime 7,6 waarbij het uitgangspunt van Woonstichting Land van Altena is dat een 7,5 de norm is.

Met betrekking tot de energie en duurzaamheid is het doel van Woonstichting Land van Altena dat per eind 2014 80% van de woningen minimaal een label C heeft. Dit is een zeer hoge ambitie voor een corporatie zoals de Woonstichting. Per eind 2010 is bij 69% van de woningen een label A, B of C gerealiseerd en daarmee een groot deel van de ambitie voor de komende 4 jaar al gerealiseerd. Woonstichting Land van Altena scoort op dit terrein aanzienlijk beter dan het landelijk gemiddelde en referentiecorporaties. In de jaren 2007 tot en met 2010 zijn respectievelijk 28, 47, 56 en 61 woningen voorzien van naisolatie. Bij nieuwbouw is het doel te streven naar een zo hoog mogelijk energetische kwaliteit tegen een betaalbare prijs. Resultaat is dat in 2008 4 keer energielabel A en 4 keer energielabel B gerealiseerd is en in 2010 5 keer energielabel A en 23 keer energielabel B.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld vanwege de goede prestaties met betrekking tot verbetering bij mutatie en energielabels boven de norm, met een 8.

Ambities en prestaties huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

In 2007 heeft Woonstichting Land van Altena de ambitie uitgesproken om, waar mogelijk, projecten te realiseren die wonen en zorg combineren. Dat heeft geleid tot het realiseren van een woonzorgcomplex voor senioren in Nieuwendijk, in 2010 is het Jan Biesheuvel Dijkhuis met 26 appartementen opgeleverd. De impact van het complex op de kern Nieuwendijk en haar omgeving is grootschalig en een bijzondere prestatie gezien de aard en omvang van het project in het licht van deze corporatie. Dit geldt eveneens voor de betrokkenheid en het doorzettingsvermogen dat Woonstichting Land van Altena in dit proces heeft laten zien.

Een plan met betrekking tot het realiseren van clusterwonen in Nieuwendijk is in 2009 afgeblazen in verband met problemen bij een van de samenwerkingspartijen. In 2010 is een complex met 54 woningen aan de Antonialaan in Almkerk aangekocht met als doel dit, gezamenlijk met een zorgaanbieder, in te richten als woonzorgcomplex.

In de visitatiejaren 2007 tot en met 2009 zijn 4 en in 2010 5 statushouders gehuisvest en dat aantal is conform de afspraken met de gemeenten en de ambitie van Woonstichting Land van Altena.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld, met name vanwege het realiseren van het woonzorgcomplex boven de norm, met een 8.

Ambities en prestaties (des)investeringen in vastgoed

In de visitatiejaren heeft de Woonstichting er duidelijk voor gekozen om, vanwege de beschikking over voldoende kernvoorraadwoningen, toekomstige investeringen in nieuwbouwhuurwoningen te beoordelen tegen het licht van vraag en omstandigheden.

Uiteindelijk heeft dat in 2008 geleid tot het opleveren van 8 nieuwbouwwoningen aan de Werf in Almkerk. In 2010 is het woonzorgcomplex Jan Biesheuvel Dijkhuis, met 26 appartementen, opgeleverd en 2 woningen aan de Fabriciusstraat, waarvan 1 na sloop in 2009.

Er zijn, naast de 3 gerealiseerde projecten, ook 3 projecten afgeblazen, één door de gemeente, één door problemen bij een samenwerkingspartner en één omdat het huidige bedrijf op die locatie niet wilde meewerken.

Er zijn geen woningen verkocht, conform het beleid van Woonstichting Land van Altena. Bij mutatie worden verbeteringen doorgevoerd in de woningen. Dit is gebeurd bij 200 woningen, dat betreft alle woningen die in deze jaren gemuteerd zijn. In de vier visitatiejaren zijn 10 woningen gerenoveerd om deze geschikt te maken voor ouderen met een zorgbehoefte, conform het gestelde doel.

Vanuit de ambitie om te investeren in voorzieningen die een bijdrage leveren aan het welzijn van de kernen waarin Woonstichting Land van Altena actief is, is, ten aanzien van maatschappelijk vastgoed, in 2005 een dienstencentrum (medici, bibliotheek, kantoor en welzijnsinstellingen) gerealiseerd en in 2008 een muziek- en jongeren centrum in Nieuwendijk.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Ambities en prestaties kwaliteit wijken en buurten

Woonstichting Land van Altena heeft de ambitie te investeren in en bijdrage te leveren aan een goed sociaal leefklimaat. Dit door het zorgen voor een goed voorzieningenniveau en zorg dragen voor openbare ruimte. Voorbeeld hiervan is de bouw van het muziek- en jongeren centrum. Dit centrum is gebouwd vanuit de drijfveer van de corporatie om de sociale cohesie te bevorderen. Andere voorbeelden hiervan zijn het realiseren van een dienstencentrum waar medici, bibliotheek, kantoor en welzijnsinstellingen in gevestigd zijn en het woonzorgcomplex, het Jan Biesheuvel Dijkhuis. De impact van deze investeringen op de sociale leefomgeving van de gemeente Werkendam en Woudrichem is significant te noemen.

De bewoners waarderen de woonomgeving, waar leefbaarheid een onderdeel van uitmaakt, gemiddeld met een 7,1. Ook financieel levert de Woonstichting een bijdrage aan initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen. In 2007 betrof dit €5.000, in 2008 €75.000 en in 2010 €72.048. Aan het sponsoren van activiteiten ten behoeve van vitale buurten en wijken heeft Woonstichting Land van Altena de afgelopen 4 jaar ruim 50.000 euro beschikbaar gesteld.

Ter bevordering van sociale stijging en emancipatie, en te voldoen aan de eigen ambitie 'opkomen voor mensen die tussen wal en schip dreigen te raken', heeft de Woonstichting in de visitatiejaren

de volgende prestaties geleverd: het voeren van een intakegesprek met elke bewoner, deelnemen aan Maatschappelijk Steun Systeem van GGZ (MASS), meedoen aan convenant meldpunt schuldhulpverlening, deelgenomen aan woonzorgzone-overleg van de gemeente Werkendam en het begeleiden van individuele bewoners bij problemen van zowel financiële als sociale aard en burenoverlast.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld, met name vanwege de investering in het muziek- en jongeren centrum, het woonzorgcomplex en het dienstencentrum, gezien de schaal van Woonstichting Land van Altena, boven de norm, met een 8.

Overige/andere prestaties

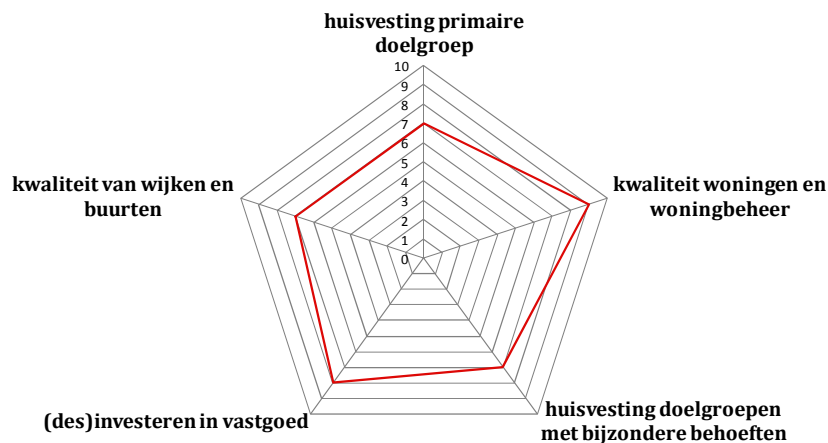
De commissie heeft dit onderdeel niet apart beoordeeld.

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven werkgebied en prestaties Woonstichting Land van Altena

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Land van Altena gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2006-2009. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn de volgende documenten: Volkshuisvestingsmonitor 2008 Werkendam, Gemeente Werkendam actualisering volkshuisvestingsbeleid 2009, woningmarktoriëntatie Werkendam 2009, Gemeente Woudrichem woonvisie 2006-2009, en woningmarktoriëntatie Woudrichem 2009. Daarnaast zijn met beide gemeenten prestatieafspraken gemaakt. De belangrijkste prestatieafspraken met de gemeenten richten zich op de onderdelen realiseren van nieuwbouw, huisvesting specifieke doelgroepen, aanpassing bestaande voorraad, duurzaam bouwen en energiebeheer en maatschappelijke investeringen. Met deze onderliggende documenten is de commissie in staat geweest dit perspectief voldoende te beoordelen.

5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven



5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Opgaven en prestaties huisvesten primaire doelgroep

Het oordeel van de commissie is dat Woonstichting Land van Altena in staat is voldoende woningen aan te bieden aan de primaire doelgroep. Conform afspraken met de gemeenten is de kernvoorraad gehandhaafd. Woonstichting Land van Altena stelt zich ten doel, conform de afspraken met de gemeente, haar bestaande voorraad beschikbaar te houden voor de doelgroep en heeft daarom geen actief verkoopprogramma. De Stichting heeft de afgelopen periode geen woningen verkocht. Prijsverhogingen bij mutatie volgen de inflatie, bij aanpassingen zijn deze kostendekkend. Wel valt op dat de wachttijden licht zijn gestegen. De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Opgaven en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

Aangaande de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is geen nadere expliciete, kwantitatieve prestatieopgave met de gemeenten vastgelegd. Uitzonderingen daarop vormen afspraken over het moment van aanleveren van onderhouds- en renovatieplannen en de daarin opgenomen energiebesparende maatregelen, namelijk dat alle woningen uiterlijk 2008 voorzien moeten zijn van een energielabel en dat in 2015 35% van de voorraad levensloopbestendig dient te zijn (Werkendam). Met Woudrichem is afgesproken dat iedere nieuw te bouwen woning van een PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen) dient te zijn voorzien en dat duurzaam wordt gebouwd. In de verslaglegging, zowel in het jaarverslag als in de evaluaties van de prestatieafspraken, zijn geen kwantitatieve beoordelingen gegeven van de prestaties. Wel heeft de commissie kunnen vaststellen dat alle woningen inderdaad van energielabels zijn voorzien en dat de verdeling per label beter scoort dan het landelijk gemiddelde volgens Aedes. Kwalitatieve woningverbeteringen, waarmee ook invulling wordt gegeven aan de opgave tot vergroting van de voorraad levensloopbestendige woningen, worden doorgevoerd. De Woonstichting besteedt significante bedragen aan woningverbetering bij regulier onderhoud en bij mutatie. Ook in de CiP samenvatting over 2008 en 2009 vinden we terug dat uitgaven voor renovatie en woningverbetering ver uitstijgt boven die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Ook is er een gedetailleerd jaarlijks inzicht over de beoordeling van de woningkwaliteit door bewoners. De commissie is van mening dat de Woonstichting hier behoorlijk boven de overeengekomen norm presteert, juist door haar focus op kwaliteitsverbetering en goede score op energielabels.

De visitatiecommissie is van mening dit prestatieveld behoorlijk boven de norm te kunnen beoordelen, met een 9.

Opgaven en prestaties huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Met Werkendam zijn kwantitatieve afspraken gemaakt over de huisvesting van 3 specifieke doelgroepen; starters, statushouders en mensen met een WMO indicatie. In Nieuwendijk zou 20% van de gemeentelijke taakstelling gerealiseerd moeten worden, de Woonstichting spreekt in haar jaarverslagen alleen over absolute aantallen. Het is onduidelijk of dit de 20% betreft. Daarnaast zijn aantallen genoemd voor gehuisveste starters. In de prestatieafspraken wordt gemeld dat jaarlijks 15% van de woningen levensloopbestendig gemaakt moet worden (Werkendam). Met 10 van de 30 aangepaste woningen lijkt de Woonstichting hiermee conform de norm te presteren. De commissie is van mening dat de Woonstichting presteert conform de norm van de opgave, hoewel wij hiervoor niet overal éénduidige vastlegging hebben kunnen vinden.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7.

Opgaven en prestaties (des)investeren in vastgoed

Uit de beide woningmarktoriëntaties voor Werkendam en Woudrichem komt een gelijklopend beeld naar voren over de demografische opbouw voor de periode tot 2025. In absolute zin zal de bevolking in beide gemeenten nagenoeg constant blijven (lichte afname), terwijl de opbouw naar leeftijd iets zal wijzigen. Het aantal jongeren tussen 0-19 jaar zal licht dalen, de groep van 30 tot 54-jarigen zal significant kleiner worden en de groep van 55-plussers neemt significant toe. Hoe gaat Woonstichting Land van Altena met deze prognoses, en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de woningvoorraad, om? De beide woningmarktoriëntaties laten zien dat er in de toekomst een behoefte is aan meer woningen voor een gevarieerd type huishoudens.

Woonstichting Land van Altena heeft daartoe een Strategisch Voorraadbeleid opgesteld. Op basis van de hierin gepresenteerde gegevens lijkt de Woonstichting de opgave tot 2025 goed in beeld te hebben. De Woonstichting zal echter wel met een visie moeten komen waar, wanneer en in welke hoeveelheden zij deze woningen wil realiseren. Deze visie lijkt er wel te zijn, maar mag explicieter en formeler gemaakt worden richting de stakeholders en de eigen organisatie. Voor wat betreft

investeringen in de verbeteringen van bestaand bezit en maatschappelijk vastgoed scoort de Woonstichting de afgelopen periode vooral in de kern Nieuwendijk heel goed, naar oordeel van de commissie boven de norm. Mede omdat de investeringen die gedaan zijn met name zijn gericht op de toenemende groep 55-plussers. Op verkoop scoort de Woonstichting niet, maar dat past in de afspraken met de gemeenten. Het beleid van de Woonstichting is gericht op doorexploiteren wat ertoe leidt dat er geen woningen worden gesloopt of verkocht. Op het gebied van nieuwbouw zijn de prestaties de afgelopen 4 jaar achtergebleven bij de oorspronkelijke opgaven, oorzaak hiervan ligt bij de uitkomsten van de woningmarktoriëntatie. Daar staat tegenover dat in 2010 de Woonstichting in één keer 54 woningen van Habion in Almkerk heeft gekocht plus nog een stuk grond waar in de toekomst additionele woningen kunnen worden ontwikkeld. Deze aankoop is een bijzondere prestatie, los van de schaal van Land van Altena, vanwege de contacten die de corporatie jaren heeft onderhouden en die hebben gemaakt dat juist deze corporatie de woningen heeft kunnen kopen. Op dat onderdeel waardeert de commissie de prestaties gemiddeld iets boven de norm, met een 8.

Opgaven en prestaties kwaliteit van wijken en buurten

De opgave voor de kwaliteit van wijken en buurten is nauwelijks gekwantificeerd. Zowel de gemeente Woudrichem als Werkendam hebben geen kwantitatieve prestatieafspraken gemaakt die dit prestatieveld betreffen. Bij oudere prestatieafspraken komt men niet verder dan de afspraak om bij nieuwbouwprojecten tijdig overleg te voeren over inrichting van de openbare ruimte. Het is daarom niet of nauwelijks te beoordelen in hoeverre Woonstichting Land van Altena haar afspraken met de gemeenten nakomt. Wel heeft de Woonstichting in de ogen van de commissie kunnen aantonen zich bewust te zijn van de opgave in de diverse kernen waarin zij actief is. Dit wordt onder andere zichtbaar gemaakt via de bewonersonderzoeken die de woningstichting al sinds 1996 op eigen initiatief jaarlijks onderneemt, de investeringen in maatschappelijk vastgoed (vooral in Nieuwendijk), het sponsoren van activiteiten in de kernen en de deelname aan MASS, een netwerk dat tot doel heeft problemen bij bewoners te signaleren. Daarnaast neemt de Woonstichting op verzoek van de gemeente Werkendam deel aan de Woonzorgzone. De bouw van een Dienstencentrum en muziek- en jongerencentrum maakt onderdeel uit van het Masterplan Nieuwendijk. De commissie is van mening dat de Woonstichting hier presteert conform de opgave.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft dit onderdeel niet apart beoordeeld.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met de belangrijkste belanghebbenden interviews gehouden. De te interviewen belanghebbende partijen zijn in overleg met het MT geselecteerd. In ieder geval dienen gesprekken met de gemeenten en de huurdersvereniging onderdeel uit te maken van de visitatie. Daarnaast is gesproken met twee zorginstellingen. De visitatiecommissie is van mening dat deze belanghebbenden een goede afspiegeling vormen van het werkveld en dat de geïnterviewden, indien van toepassing, tot een gedegen onderbouwd oordeel over de corporatie zijn gekomen. De interviews zijn afgenomen in de vorm van persoonlijke gesprekken. In deze paragraaf wordt een korte toelichting op de geselecteerde organisaties gegeven. Een overzicht met alle geïnterviewde partijen is opgenomen in de bijlagen.

Aan alle externe belanghebbenden is gevraagd een cijfer te geven op de prestatievelden uit de methodiek; *huisvesten van primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesten specifieke doelgroepen, (des) investeren in vastgoed, vernieuwen van wijken en buurten en (indien van toepassing) overige/andere prestaties*. Aan de geïnterviewden is gevraagd het cijfer toe te lichten op basis van de meetschaal welke onderdeel vormt van de methodiek.

Gemeente Werkendam

De gemeente Werkendam had op 1 februari 2008 26.402 inwoners. Zij wonen en werken op een oppervlakte van ruim 124 km². Binnen de gemeentegrenzen ligt een waterrijk gebied van 13,60 km². Hieronder een overzicht van het aantal inwoners en woningen in de gemeente Werkendam.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal inwoners
Werkendam	3.883	11.277
Sleeuwijk	1.920	5.528
Hank	1.504	3.818
Nieuwendijk	1.330	3.465
Dussen	1.004	2.449

Van oorsprong ontstond de gemeente Werkendam uit kleine dorpen met eigen dorpsbesturen. Vanaf 1810 gaan de dorpen meer en meer samen gemeenten vormen. In 1973 heeft de laatste samenvoeging plaatsgevonden en is Nieuwendijk onderdeel geworden van Werkendam.

Woonstichting Land van Altena heeft zeker 10 keer per jaar overleg met de gemeente Werkendam, zowel op het niveau van wethouders als de ambtelijke organisatie.

Gemeente Woudrichem

De huidige gemeente ontstond op 1 januari 1973, toen de gemeenten Almkerk, Andel, Giessen, Rijswijk en Woudrichem werden opgeheven en samengevoegd tot één gemeente die de naam Woudrichem kreeg. Momenteel bestaat de gemeente, naast het vestingsstadje Woudrichem, uit de woonkernen: Almkerk, Andel, Giessen, Oudendijk, Rijswijk, Uitwijk, Uppel en Waardhuizen. De gemeente heeft een oppervlakte van 51,57 km² en een wateroppervlakte van 1,93 km².

Per 1 januari 2011 is het inwoneraantal van Woudrichem 14.430 en staan er 5613 woningen in Woudrichem. Het aantal is inclusief huurwoningen, appartementen en woonunits in

woonzorgcomplexen. De verdeling van woningen en inwoneraantal over de verschillende kernen is als weergegeven in onderstaande tabel.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal inwoners
Almkerk en Uppel	1.406	3.554
Andel	925	2.437
Giessen	602	1.525
Oudendijk	140	400
Rijswijk	666	1.731
Uitwijk/Waardhuizen	191	601
Woudrichem en Oudendijk	1.683	4.579

Woonstichting Land van Altena heeft jaarlijks 5-10 keer overleg met de gemeente Woudrichem, voornamelijk op projectbasis (met verschillende wethouders) en met beleidsmedewerkers. Het bestuurlijk overleg tussen Woonstichting Land van Altena en deze gemeente is beperkt.

Huurdersorganisatie Nieuwendijk

In het gebied van de huurdersorganisatie van Nieuwendijk staan 420 huizen van de woningcorporatie. Ongeveer 25% van de bewoners is lid van de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie heeft een bestuur bestaande uit 5 personen.

Woonstichting Land van Altena heeft, mede op basis van formele eisen, structureel overleg met de huurdersorganisatie. Het bestuur van de huurdersorganisatie Nieuwendijk gaf aan regelmatig binnen te lopen bij de Woonstichting, dus ook informeel veel contact te hebben.

Huurdersorganisatie A.U.W. (Almkerk, Uitwijk, Waardhuizen)

In het gebied van de huurdersorganisatie van Almkerk, Uitwijk en Waardhuizen staan 399 huizen van de woningcorporatie. Ongeveer 25% van de bewoners is lid van de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie heeft een bestuur bestaande uit 3 personen.

Woonstichting Land van Altena heeft, mede op basis van formele eisen, structureel overleg met de huurdersorganisatie.

Welzijnsinstelling Trema

Trema is een zorginstelling die oplossingen biedt voor lokale en regionale samenlevingsvraagstukken op het gebied van kinderopvang, algemeen maatschappelijk werk en sociaal cultureel werk. Deze drie sectoren werken waar mogelijk nauw samen. Uitgangspunt voor Trema is de vraagstelling uit de samenleving. Juist het bundelen van expertise uit verschillende sectoren maakt Trema tot een krachtige samenwerkingspartner maken voor gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen en andere welzijnsorganisaties.

Het werkgebied van Trema ligt ingeklemd tussen de Merwede met het aangrenzende Zuid-Holland Zuid aan de noordkant en de steden Waalwijk - Oosterhout - Breda aan de zuid- en oostkant. Er wonen bijna negentigduizend inwoners in ongeveer twintig dorpsgemeenschappen. De dorpen variëren in grootte van circa zeshonderd tot ruim tienduizend inwoners. Het gebied heeft een overwegend landelijk karakter.

De welzijnsinstelling en Woonstichting Land van Altena komen elkaar regelmatig tegen bij activiteiten en initiatieven op het kruisvlak wonen, welzijn en zorg, bijvoorbeeld bij brede school met kinderopvang, bij realisatie popcentrum en in het kader van de woonzorgzone Werkendam.

Dat maakt dat de beide organisaties zeer frequent contact en overleg hebben. De contacten zijn zowel op directieniveau als op uitvoeringsniveau.

Riethorst Stromenland

De Riethorst Stromenland is er in de eerste plaats voor mensen met ondersteuningsvragen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De organisatie streeft naar invulling geven aan de vier basisbehoeften die cliënten in hun dagelijks leven ervaren: Wonen, Mentaal welbevinden, Lichamelijk welbevinden en Participatie.

De Riethorst Stromenland beschikt over een aantal (woon)zorgcentra, verpleeghuizen en een zorgboerderij. Daarnaast heeft de organisatie een breed aanbod voor zelfstandig wonende ouderen, waaronder thuiszorg, dagverzorging, dagbehandeling, tijdelijk verblijf, alarmering en maaltijden aan huis.

Het werkgebied van De Riethorst Stromenland bevindt zich in de punt van het gebied dat begrensd wordt door Gorinchem, Den Bosch, Oosterhout en de Biesbosch. In dit werkgebied liggen het Land van Heusden en Altena (gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg) en regio Dongemond (woonkernen Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk, gemeente Oosterhout en woonkern Waspik van de gemeente Waalwijk).

Het contact tussen Woonstichting Land van Altena en Riethorst Stromenland is nog vrij primair, voornamelijk met betrekking tot het verkennen van mogelijkheden tot samenwerking. De verwachting is dat er in de toekomst intensiever en formeler contact zal ontstaan vanuit actieve samenwerking/afspraken.

6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Het beeld van de belanghebbenden komt grotendeels met elkaar overeen.

Woonstichting Land van Altena wordt gezien als een kleine Woonstichting die open en toegankelijk is. De Woonstichting is gemakkelijk te benaderen en er wordt gewerkt via korte lijnen. De mentaliteit waar de Stichting om bekend staat is 'we gaan ervoor'. De organisatie wil wat ze doet goed doen en hoeft daarin niet het beste jongetje van de klas te zijn. Vooral de directeur wordt gezien als hét gezicht van de corporatie en geeft daarmee een duidelijk (veelal positief) signaal af aan de belanghebbenden.

De belanghebbenden zien een duidelijke gedrevenheid bij Woonstichting Land van Altena. De corporatie beseft de maatschappelijke taak waar ze voor staat, namelijk het dienen van de samenleving. Ook heeft de Woonstichting een goed gevoel voor bijvoorbeeld de problematiek waar gemeenten en zorgpartijen mee te maken hebben. Binnen haar mogelijkheden doet de Woonstichting haar uiterste best en pakt ze uitdagingen en projecten (mee) op.

Ten aanzien van de bewoners en huurders bestaat bij de belanghebbenden het beeld dat de Woonstichting goed zorgt voor huurders en bewoners en daar een duidelijke focus op heeft. Eventuele problemen met onderhoud worden naar behoren en direct oplost. Ook de verbeteringen die worden doorgevoerd bij mutatie krijgen veel waardering bij bewoners en huurders. Daarin wordt de nuance aangebracht dat het gevoel heerst dat Woonstichting Land van Altena er vooral is voor de bewoners en huurders in Nieuwendijk. Deel van dit gevoel komt ook doordat de bewoners en huurders van Nieuwendijk praktisch gezien de mogelijkheid hebben om sneller bij de corporatie binnen te lopen.

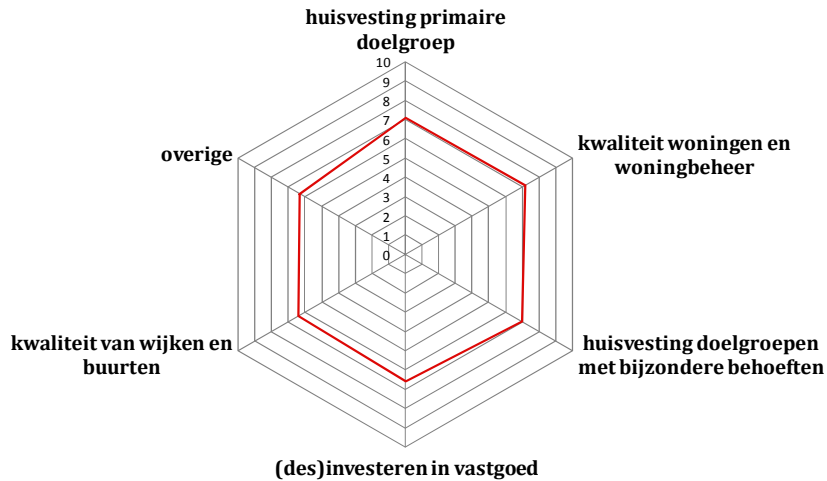
De Woonstichting heeft regelmatig contact met haar voornaamste belanghebbenden en is erop gebrand om dit overleg kwalitatief en breed in te steken. Zo heeft de corporatie bijvoorbeeld haar belanghebbenden om input gevraagd op het ondernemingsplan/(meerjaren)beleidsplan. Op deze manier geeft de Woonstichting de belanghebbenden de mogelijkheid om invloed uit te oefenen en worden belanghebbenden actief betrokken bij de totstandkoming van beleid en de toekomstvisie van de corporatie. De diepgang en scherpte van de beleidsbeïnvloeding zou, naar de mening van de belanghebbenden, nog intensiever en gedetailleerder kunnen. Echter hierbij steken veel belanghebbenden ook de 'hand in eigen boezem' aangezien ze daar zelf niet actief op sturen.

De sturing die plaatsvindt, komt volgens de belanghebbenden veelal vanuit de directeur en daarmee reist de vraag of dit wordt gedeeld door de gehele organisatie. Hierbij ontbreekt het de belanghebbenden aan een deel inzicht. De communicatie vanuit de Woonstichting kan optimaler door richting belanghebbenden duidelijkheid te creëren over de visie van de Woonstichting.

De belanghebbenden zien de kleinschaligheid van de Woonstichting soms ook als een nadeel in de samenwerking. De organisatie is bij grote projecten en/of investeringen (bijv. nieuwbouw of grootschalige renovaties) altijd afhankelijk van samenwerkingspartners en toont in deze trajecten weinig vernieuwende initiatieven met betrekking tot beleid en innoverend vermogen. Woonstichting Land van Altena wordt door haar belanghebbenden dan ook niet gezien als een proactieve en ondernemende club als het op investeren aankomt.

De kleinschaligheid wordt ook gezien als een risico door schaalproblemen en financiën (krimp en toenemende wet- en regelgeving). Dat erkennen alle belanghebbenden en dat maakt dat de corporatie ervoor kiest om goed te zijn in de core business, maar minder in staat is te investeren in ambitieuze projecten of bijzondere zaken. Op deze terreinen komt de Stichting dan ook niet zelf, maar moet actief benaderd en bevroegd worden door partners. Als de partner actief stuurt dan is Woonstichting Land van Altena een partner die creatief meedenkt en, vooral, meedoet in het project. Alle belanghebbenden erkennen en vooral herkennen dat en dat maakt dat ze bij samenwerkingsverbanden weten hoe deze in te steken en tot een succes te maken. Er bestaat een grote empathie voor de Woonstichting als kleine club. Echter, er is ook door belanghebbenden uitgesproken dat juist de combinatie met de 2 andere corporaties in de regio dit acceptabel maakt. Als de regio alleen op Woonstichting Land van Altena zou moeten draaien, dan zou er een groot gemis aan professionaliteit en deskundigheid zijn. Anderzijds speelt Woonstichting Land van Altena een goede rol in de samenwerking en afstemming met de 2 grote broers in de regio en dat maakt de corporatie onmisbaar.

6.3 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

Belanghebbenden ¹	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gem.
	1	2	3	4	5	6	
Gemeente	7,3	7	6,5	6,3	6,3	6	6,6
Zorg & welzijn	7,5	7	7	7	7	6,5	7
Huurdersorganisaties	6,5	7,5	7,5	6,5	6	6,5	6,8
Gemiddeld per prestatieveld	7,1	7,2	7	6,6	6,4	6,3	6,8

Toelichting prestatievelden: 1. Huisvesting primaire doelgroep, 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer, 3. Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, 4. (Des)investeringen in vastgoed, 5. Kwaliteit wijken en buurten en 6. Overig.

Met betrekking tot de 'overige prestaties' variëren de cijfers. Sommige belanghebbenden gaven een 8 vanwege de voortrekkersrol die Land van Altena vervult en dan met name de directie. Dat uit zich in creativiteit en overtuigingskracht.

Andere belanghebbenden gaven lagere cijfers (5 en 6) vanwege onder andere het gebrek aan transparantie/communicatie over financieel beleid en maatschappelijk vermogen. Ook de wens die bestaat bij belanghebbenden om meer proactieve communicatie en structureel contact vanuit de corporatie speelde hierbij een rol.

¹ De cijferbeoordelingen betreft een rekenkundige onderbouwing en gemiddelde van gesprekken met meerdere afgevaardigden per gebied.

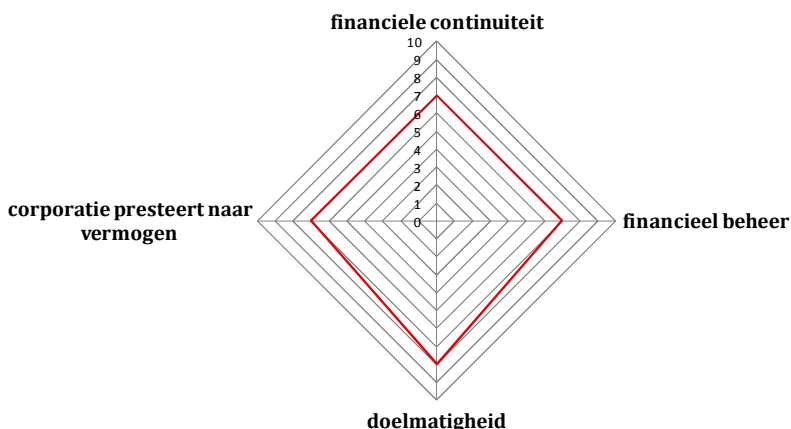
6.4 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling

De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven. Opvallend bij de beoordelingen is:

- De grote mate van tevredenheid over de zorg voor bewoners en huurders en de woningen. Dit staat bij de Woonstichting Land van Altena heel duidelijk op nummer 1 en hier bestaat ook waardering voor.
- De Woonstichting is bij investerings- en projectmatige initiatieven vanwege haar schaalgrootte afhankelijk van samenwerkingspartner. In dergelijke trajecten is de corporatie niet de initiatiefnemer, maar wordt door de belanghebbenden gezien als een praktische prettige partner. De cijfers zijn niet heel ver onder de norm gezien de 'we gaan ervoor' mentaliteit die heel duidelijk uit de organisatie, haar mensen en initiatieven spreekt en wordt nageleefd.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de financiële continuïteit

Vermogenspositie

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting, CFV, oordeelt over de jaren 2007, 2008 en 2009 dat de voorgenomen activiteiten van Woonstichting Land van Altena passend zijn bij de financiële mogelijkheden. Ook op basis van de vermogenspositie oordeelt het CFV dat de corporatie in de toekomst aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. Daarmee heeft de Woonstichting de afgelopen periode het continuïteitsoordeel A ontvangen. In haar jaarverslagen geeft de Woonstichting een meerjarenprognose over de vermogenspositie en de bedrijfswaardeberekening welke een positief beeld geven van de financiële continuïteit. De corporatie laat haar vermogen controleren en berekenen door de accountant, op basis van bedrijfswaarde.

De visitatiecommissie beoordeelt de vermogenspositie conform de norm, met een 7.

Liquiditeit

De WSW-beoordelingen gaven aan dat Woonstichting Land van Altena in de periode 2007-2010 onveranderd kredietwaardig is.

De visitatiecommissie beoordeelt de liquiditeit met een 7.

Integrale kasstroomsturing

Woonstichting Land van Altena stuurt bewust op kasstromen. Als voorbeeld heeft de organisatie een risicoanalyse laten maken voor deelname in het project Westerhei. De totale portefeuille wordt gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. In de meerjarenprognose ligt de ICR permanent boven een waarde van 1,65, een solvabiliteit op minimaal 15,50% en een solide eigen vermogen. De

Woonstichting kiest er bewust voor bij projectontwikkeling (tijdelijke) verbindingen aan te gaan met ontwikkelaars om zo ontwikkelrisico's te kunnen spreiden. De Woonstichting kent een positief exploitatieresultaat.

Concluderend beoordeelt de visitatiecommissie de integrale kasstroomsturing conform de norm, met een 7.

Prestatieveld financiële continuïteit	Beoordeling visitatiecommissie
Vermogenspositie	7
Liquiditeit	7
Integrale kasstroomsturing	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit met een 7.

Beoordeling van het financieel beheer

Planning- en controlcyclus

De organisatie kent een SVB en deze wordt vertaald naar financiële meerjarenramingen. Wat de commissie niet uit documenten terug heeft kunnen vinden is de sturing aan de hand van een toelichting in aparte kwartaalrapportages. Deze verantwoording komt achteraf via het jaarverslag tot stand. De organisatie claimt dat zij al haar prestaties realiseert, dat zij veel van haar doelen al vroeg in een lopend begrotingsjaar heeft bereikt. Bij de commissie is het beeld ontstaan dat de doelen weliswaar weinig ambitieus lijken en dat de organisatie vooral stuurt op kansen die zich voordoen, maar dat hierbij wel de nuance past dat een en ander aansluit bij het schaalniveau waarop wordt geopereerd en de hoeveelheid doelen die dit met zich meebrengt zijn navenant beperkt. De commissie heeft verder kunnen constateren dat de eerstejaarschijf bedrijfszwaarde uit het MJB en de begroting op elkaar aansluiten. Er is een positief accountantsoordeel aanwezig.

De visitatiecommissie beoordeelt de planning- en controlcyclus conform de norm, een 7.

Treasurymanagement

Woonstichting Land van Altena kent een treasurystatuut dat eens per drie jaar wordt geactualiseerd. De laatste keer dat dit gebeurde was in juli 2010. De commissie heeft geen treasury jaarplan aangetroffen, dit wordt als apart onderdeel in het jaarplan opgenomen. De commissie heeft vast kunnen stellen dat de organisatie haar kasstromen voor de komende tien jaren in beeld heeft, alsmede een daaruit voortvloeiende financieringsbehoefte. De Woonstichting heeft een beeld van de toekomstige financieringsbehoefte en deze is niet groter dan de beschikbare middelen, inclusief het faciliteringsvolume van het WSW.

De visitatiecommissie beoordeelt treasurymanagement conform de norm, een 7.

Prestatieveld financieel beheer	Beoordeling visitatiecommissie
Planning- en controlcyclus	7
Treasurymanagement	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer met een 7.

Beoordeling van de doelmatigheid

Om te kunnen beoordelen of Woonstichting Land van Altena doelmatig werkt is de commissie vooral teruggevallen op CiP-rapportages. Hieruit komt een zeer positief beeld naar voren over de doelmatigheid van de organisatie. Zo zijn de netto bedrijfslasten per vhe, en de ontwikkeling daarin de afgelopen periode, buitengewoon laag in vergelijking met de referentiegroep en de landelijke ontwikkeling. Deze prestatie overtreft behoorlijk de norm (9). Opvallend is wel dat de uitgaven voor leefbaarheid op voor een aantal jaren op € 0,0 staat. Op andere jaren zitten de uitgaven daarentegen ruim boven de norm zodat men gemiddeld uitkomt op het vooraf ingezette ambitieniveau. Dit beeld sluit aan bij de constatering dat uitgaven op leefbaarheid niet structureel vallen in te plannen maar worden gedaan wanneer kansen daartoe zich voordoen. Wat de commissie niet terug heeft kunnen vinden is de manier waarop de opgeschreven ambities uit het meerjarenbeleidsplan zijn vertaald naar een jaarplan en hoe de organisatie daar ‘het stuur op heeft zitten’. Het is daarom voor de commissie niet duidelijk geworden, op basis van welke indicatoren, en hoe actie wordt ondernomen wanneer ontwikkelingen afwijken van doelstellingen. In gesprekken met het MT is hier specifiek op ingegaan en daar komt het beeld uit naar voren dat de organisatie geen routine heeft in het planmatig bijsturen, maar dat dit ook niet nodig wordt geacht omdat de opgaven in het hele werkgebied als zeer overzichtelijk worden ervaren. De commissie heeft daarmee kennis genomen van de schaal waarop enerzijds ambities en opgaven, en anderzijds de naleving daarvan, op elkaar passen en op elkaar worden afgestemd. De corporatie heeft haar doelstelling om te komen tot het vergroten van de efficiëntie weliswaar niet op papier kunnen aantonen maar de commissie is wel overtuigd van de doelmatigheid. Voor het ontbreken van de documentatie en de zichtbaarheid van de manier van sturing is de commissie van mening dat dit, gezien het schaalniveau waarop Woonstichting Land van Altena opereert, geen risico inhoud en beoordeelt zij dit als conform de norm (7).

Gemiddeld beoordeelt de visitatiecommissie de doelmatigheid op de norm, een 8.

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	8
Oordeel	8

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld doelmatigheid met een 8.

Beoordeling van de vermogensinzet

Visie

Woonstichting Land van Altena heeft een onderbouwde visie, verwoord in het ondernemingsplan ‘Op naar Beter!’. Daarnaast kent de corporatie een aparte notitie Maatschappelijk Investeren. De commissie is van mening dat de corporatie hiermee in staat is een afweging te maken met betrekking tot het maatschappelijk rendement bij de inzet van haar middelen. De sterkste aanwijzing hiervoor ligt in de klantwaardering voor dienstverlening, woning en woonomgeving in combinatie met de waardeontwikkeling van het vastgoed. Uitgangspunt van Woonstichting Land van Altena is om het grootste deel van haar maatschappelijk vermogen door te exploiteren. Op basis van drie geformuleerde speerpunten, het aanbieden van passende huisvesting, wonen met kwaliteit en zorg en welzijn in de kern, wil zij het maatschappelijk rendement van haar bezit verhogen en/of verduurzamen. De corporatie is bereid en in staat om voor de geformuleerde speerpunten onrendabele investeringen te doen.

De visitatiecommissie beoordeelt de visie op de inzet van vermogen conform de norm, met een 7.

Mogelijkheden verruimen

De commissie is van mening dat Woonstichting Land van Altena zicht heeft op haar mogelijkheden om haar vermogen te verruimen. Extra verdien capaciteit wordt niet gevonden uit efficiënter werken of uit verkoop van bezit. Verruiming van middelen zit wel in huurharmonisatie en samenwerking met andere partijen. Als onderdeel van toekomstige mogelijkheden stuurt de Woonstichting op kasstromen. Afgezien van het project Westerhei, een nieuwbouwlocatie voor de ontwikkeling van woningen, heeft de commissie geen stukken aangetroffen die specifiek de mogelijkheden in kaart hebben gebracht de financieringsruimte te vergroten. De commissie ziet dit niet als een noodzaak omdat hieraan in het meerjarenbeleidsplan geen behoefte blijkt. De Woonstichting heeft een aparte financiële commissie ingesteld welke zich regelmatig buigt over grote uitgaven en de mogelijke risico's die zich daarbij voordoen voor de organisatie. Daarmee scoort de corporatie ook op dit onderdeel conform de norm.

Ook op dit onderdeel presteert de corporatie op de norm, een 7.

Maximalisatie

Woonstichting Land van Altena is bewust niet op zoek naar verruiming van haar financieringsmogelijkheden omdat zijn voor de toekomst het aanbod van haar portefeuille in evenwicht vindt met de vraag. Dit op basis van de woonmarktoriëntaties voor Woudrichem en Werkendam. Daarnaast heeft de Woonstichting beredeneerde plannen voor de inzet van haar vermogen in maatschappelijk vastgoed, als onderdeel van het versterken/behouden van de leefbaarheid in de diverse kernen (investeringsstrategie per complex).

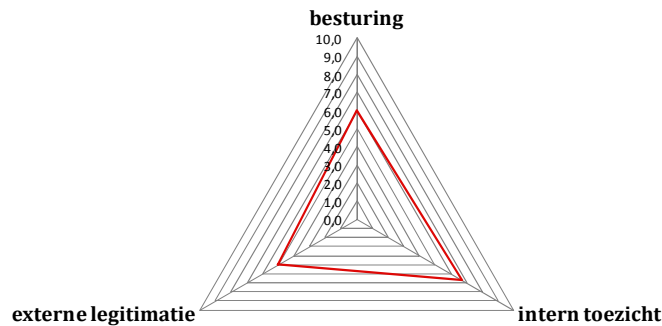
De visitatiecommissie beoordeelt de maximalisatie met een 7.

Prestatieveld vermogensinzet	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	7
Mogelijkheden verruimen	7
Maximalisatie	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet met een 7.

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de besturing

Plan

De commissie heeft zich voor dit oordeel een beeld gevormd over de mate waarin Woonstichting Land van Altena haar relevante belanghebbenden betrekt in haar planvorming. In de aangeleverde documentatie zijn alleen prestatieafspraken aangetroffen waarvan de meest recente uit 2008 zijn. Opgrond van de documentatie (of juiste het ontbreken daarvan) heeft de commissie niet of nauwelijks zicht op de manier waarop de corporatie haar belanghebbenden betreft bij strategievorming. Er zijn geen verslagen aan getroffen van dit type belanghebbendenbijeenkomsten.

In de inleiding van haar meest recente ondernemingsplan, getiteld *Op weg naar beter!*, wordt melding gemaakt van betrokkenheid van diverse belanghebbenden. Op basis van gesprekken met deze belanghebbenden blijkt dat er wel sprake is geweest van raadpleging achteraf, maar niet van het actief betrekken bij de planvorming vooraf, cq. actieve beïnvloeding in een vroeg stadium. Jaarlijks zijn er meerdere momenten waarop met belanghouders wordt overlegd, in sommige gevallen zelfs zeer frequent.

Uit geen van de documenten is gebleken of en hoe de organisatie haar RvC bij planvorming, en afstemming met haar belanghebbenden, betreft. Uit het gesprek met de RvC kwam verder naar voren dat leden van de RvC bijvoorbeeld geen direct contact met bestuurders van belanghebbenden onderhouden. In een toelichting heeft de Woonstichting aangegeven bewust de keuze te hebben gemaakt de RvC niet te betrekken bij contacten met belanghebbenden. Men is van mening dat zo een betere borging wordt gerealiseerd van de onafhankelijke en onpartijdige rol van de RvC als toezichthouder. De commissie weegt dit onderdeel niet in negatieve zin mee, omdat het een bewuste en onderbouwde keuze betreft van de organisatie.

Hoewel de organisatie op regelmatige basis klanttevredenheidsonderzoeken laat uitvoeren, met als resultaat goede beoordelingen, is het voor de commissie niet duidelijk geworden hoe de resultaten verwerkt worden tot beleid (en hoe de RvC hierin betrokken wordt). De RvC verslagen bestaan uit beknopte weergaven van overleggen maar bevatten bijvoorbeeld geen besluitenlijsten en geen toelichting op genomen besluiten. In de documentatie zijn geen kwartaalrapportages aangetroffen of andere documenten waaruit de commissie een gedocumenteerde beleidscyclus heeft kunnen opmaken. Het is niet duidelijk of en hoe de RvC haar goedkeuring geeft aan de visie van de organisatie, en of de RvC haar goedkeuring geeft aan de planning.

Dit hele beeld overziend moet de commissie op basis van de methodiek op dit onderdeel het volgende oordeel vellen over de manier waarop de organisatie op een gestructureerde manier haar plannen afstemt met haar omgeving, die intern goedkeurt en de voortgang monitord; een gedocumenteerd systeem ter controle ontbreekt of is onvolledig maar wij zijn op grond van de toelichtingen overtuigd dat wel sprake is van (interne en externe) afstemming. Er is weinig sprake van serieuze beïnvloeding door belanghebbenden. Wij concluderen dat de prestatie hier onder de norm ligt.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld 'plan' dan ook met een cijfer 5.

Check

De commissie heeft geen informatie aangetroffen waaruit blijkt hoe doelen uit jaarplannen SMART geformuleerd worden. Hiermee bedoelen wij een managementinformatiesysteem (bijvoorbeeld kwartaalrapportages met een Balanced ScoreCard) op basis waarvan medewerkers elkaar informeren over de voortgang van prestatiedoelen en te nemen acties. Er is geen duidelijk beeld van welke risicovolle activiteiten de organisatie onderneemt en hoe hierop wordt gemonitord. Van de op handen zijnde projecten en investeringen worden vooraf intern (risico)analyses en inschattingen gemaakt. Dit ligt aan de basis van het besluitvormingsproces met bestuur en RvC. Voorbeeld hiervan is de risicoanalyse voor de ontwikkeling van de Westerhei. Wel heeft de organisatie een aparte financiële commissie ingesteld (zie ook onder 7.2) welke zich met enige regelmaat buigt over de financiële risico's. De verslaglegging van de vergaderingen van deze commissie is beknopt en geeft geen inzage in de afwegingen die worden gemaakt. Er wordt wel op transparante wijze verantwoording in jaarverslagen afgelegd over gerealiseerde prestaties, maar de mate van realisatie van doelen zijn vooral van kwalitatieve aard. De commissie komt op basis van de voorgeschreven methodiek hier tot het oordeel dat deze prestatie iets onder de norm is.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld 'check', met een cijfer 6.

Act

Op dit onderdeel moet de commissie een oordeel geven over de manier waarop Woonstichting Land van Altena actief stuurt op afwijkingen ten opzichten van voorgenomen plannen, of dat zij met redenen omkleed haar plannen bijstelt. De Woonstichting heeft ook op dit onderdeel de commissie niet met een managementinformatiesysteem (of een andere vorm van verslaglegging) kunnen overtuigen. In een aantal situaties heeft een mondelinge toelichting van de directeur-bestuurder of MT lid wel aannemelijk kunnen maken dat door de focus op een beperkt aantal speerpunten (voldoende voorraad doelgroep, inzet op kwaliteit en welzijn in de kernen) het sturen hierop nogal overzichtelijk is en geen uitgebreid informatiesysteem behoeft. Een minpuntje is dat sommige belanghebbenden aangeven niet het gevoel te hebben altijd even adequaat te worden geïnformeerd over achterblijvende prestaties of bijstellingen hierop. De commissie kan dit prestatieveld toch conform de norm beoordelen en is van mening dat de organisatie hier wel effectief opereert.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld ‘act’ met een 7.

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	5
Check	6
Act	7
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een eindcijfer 6

Intern toezicht

Het functioneren van de RvC

De RvC van Woonstichting Land van Altena bestaat in 2010 uit 5 personen. Uit het gesprek met en de verslagen van de vergaderingen van de RvC heeft de commissie de conclusie getrokken dat er een open en ‘veilige’ cultuur heerst waardoor ieder lid zich kritisch kan en durft op te stellen. De commissie heeft inzage gekregen in de zelfevaluatie van de RvC maar deze is onvolledig ingevuld en niet van alle jaren beschikbaar. Niet duidelijk is of een zelfevaluatie ooit onder begeleiding van een externe heeft plaatsgevonden. De RvC heeft in 2008 een integriteitscode vastgesteld, in haar verslagen heeft de commissie dit onderwerp niet teruggevonden.

De RvC heeft via haar notulen van vergaderingen, opgestelde documenten en een mondelinge toelichting blij gegeven bewust te zijn van haar rollen. De RvC heeft geen of nauwelijks externe formele contacten met belanghebbenden en kan op die manier niet aannemelijk maken aan zelfstandige informatiegaring te doen. In voorkomende gevallen heeft zij in de mondelinge toelichting hier wel blij van gegeven. Er is sinds kort een verbeterde, meer onafhankelijke toezichtrelatie tussen raad en bestuurder. Deze was niet effectief over de gehele visitatieperiode. De RvC beoordeelt periodiek de passendheid van de competenties van de bestuurder. De RvC heeft een algemeen profiel opgesteld t.b.v. werving van nieuwe leden. In de huidige samenstelling is onvoldoende gewaarborgd dat alle inhoudelijke gebieden met voldoende kennis en ervaring zijn afgedekt; er bestaat een mate van overlap en specifieke kennis op gebied van projectontwikkeling, portfoliomanagement, treasury en risicomanagement ontbreken in de huidige samenstelling. De commissie weegt deze omissie niet te zwaar in relatie tot de rol, ambitie en omvang van de organisatie.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de RvC iets onder de norm met een 6.

Het toetsingskader

Het gehanteerde toetsingskader dat de RvC gebruikt is niet getoond aan de commissie. Uit de verslagen van RvC vergaderingen is niet gebleken dat regelmatig risicoanalyses worden gemaakt. Een uitzondering hierop vormt de risicoanalyse voor de ontwikkeling van Westerhei. Wat ook is gebeurd is de instelling van een aparte financiële commissie welke zich buigt over de (financiële) risico’s van de organisatie. In deze commissie hebben 2 leden van de RvC zitting en zij komt regelmatig bijeen. Risico’s worden in de meerjarenbegroting in kaart gebracht en door de financiële commissie beoordeeld. De RvC geeft in haar verslagen uiting van haar betrokkenheid maar de mate waarin (diepgang) is onduidelijk. Ondanks dat het ontbreekt aan een toetsingskader is de visitatiecommissie toch van mening dat Land van Altena hier conform de norm presteert vanwege het bestaan van de financiële commissie met RvC inbreng en de weergave hiervan in de meerjarenbegroting. Deze opzet en inzichten geven voldoende inzicht in de toetsing.

De visitatiecommissie beoordeelt het toetsingskader dan ook met een 7.

Governance code

De commissie heeft de RvC niet gevraagd de checklist voor de Governancecode in te vullen. De RvC heeft via haar verslaglegging van vergaderingen en jaarverslagen wel aannemelijk kunnen maken de Governancecode toe te passen. Ook legt zij uit waar zij hiervan afwijkt. De RvC hanteert de honoreringscode voor de raad van commissarissen en de beloningscode voor bestuurders.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld governance code conform de norm met een 7.

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren RvC	6
Toetsingskader	7
Toepassing governancecode	7
Oordeel	6,7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht gemiddeld met een 6,7.

Externe legitimatie

Externe legitimatie

De commissie heeft kunnen vaststellen dat Woonstichting Land van Altena als organisatie wel, maar haar RvC als toezichthoudend orgaan:

- niet voldoet aan de eisen die de Governancecode stelt aan belanghebbendenmanagement
- er overleg met huurders conform de Overlegwet plaatsvindt
- bewoners zeer beperkt worden betrokken bij beleid en beheer

De commissie heeft geen belanghebbendenregister op de website aangetroffen, er is geen jaarlijks, door de RvC goedgekeurd en door bestuurder vastgesteld, overleg met belanghebbenden. RvC is daar dus ook niet voltallig bij aanwezig. Er is geen verslag van een jaarlijks belanghebbendenoverleg, en dus ook niet op de site terug te vinden. Samenvattend trekt de commissie hieruit de conclusie, aangevuld met de opmerkingen over dit onderwerp gedaan tijdens de interviews, dat van serieuze beleidsbeïnvloeding of advisering op jaarrekening, jaarverslag en strategie en beleid, door belanghebbenden geen sprake is. De commissie vindt deze prestatie, welke betrekking heeft op de rol van de RvC daarin, daarom significant onder de norm.

Prestatieveld externe legitimatie	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimatie	5
Oordeel	5

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie met een 5.

9 Bijlagen

- 9.1 Overzicht geïnterviewde personen
- 9.2 Korte cv's visitatoren
- 9.3 Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren
- 9.4 Werkwijze visitatiecommissie
- 9.5 Meetschaal
- 9.6 Bronnenoverzicht
- 9.7 Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Land van Altena

9.1 Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena

- de heer H. Bults, voorzitter
- mevrouw J. Branderhorst
- de heer H. B. Val
- de heer D. Ruiter

Bestuur Woonstichting Land van Altena

- de heer C. Biesheuvel, directeur/bestuurder

Managementteam Woonstichting Land van Altena

- mevrouw G. van Pelt, hoofd Verhuur
- de heer A. Ebert, hoofd Technische Dienst

Gemeente Werkendam

- de heer J. Luteijn, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting

Gemeente Woudrichem

- de heer R. Bergsma, wethouder Financiën, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Huurdersorganisatie Nieuwendijk

- de heer A. Dekker
- de heer D. van den Haak

Huurdersorganisatie A.U.W. (Almkerk, Uitwijk, Waardhuizen)

- de heer C. Combee

Welzijnsinstelling Trema

- de heer W. Colijn, directeur

Riethorst Stromenland

- de heer F. Staal, voorzitter Raad van Bestuur

9.2 Korte cv's visitatoren

Onno Peer (voorzitter) heeft in het verleden diverse rollen vervuld waarin hij vorm en inhoud heeft gegeven aan het thema 'Presteren volgens stakeholders'. Hij kent 'beide kanten van de tafel'. Als openbaar bestuurder (wethouder) heeft hij in de rol van opdrachtgever gefunctioneerd richting corporaties in een complexe herstructureringsoperatie in Amsterdam. Later heeft hij als MT lid gewerkt voor een organisatie welke in opdracht van corporaties zich bezighield met het operationaliseren van leefbaarheid in complexen en wijken. In zijn functie als vestigingsdirecteur bij een grote wooncorporatie heeft hij leiding gegeven bij de maatschappelijke agendering. Intensief overleg met diverse stakeholders werd vertaald naar prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid, herstructurering, woningbouwprogramma's en maatschappelijk vastgoed. Tevens heeft hij ervaring met het werken binnen een fusieorganisatie en met het implementeren van (cultuur)veranderingstrajecten.

Eviene Peeters (secretaris) heeft als operational auditor geruime ervaring met het uitvoeren van operational audits en bedrijfsvoeringsdoorlichtingen bij grote publieke projecten en verschillende bedrijfsonderdelen binnen ministeries. In die trajecten was Eviene verantwoordelijk voor het vastleggen en uitvoeren van documentanalyse en interviews met stakeholders en stond zij aan de basis van de rapportages met bevindingen en aanbevelingen ter verbetering. Binnen woningcorporaties heeft Eviene zich bezig gehouden met het uitvoeren en implementeren van risicomanagement.

9.3 Onafhankelijkheidsverklaring

Resources Global Professionals verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Land van Altena** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Resources Global Professionals heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Onno Peer verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Land van Altena** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Onno Peer heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Onno Peer** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Onno Peer** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Eviene Peeters verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Land van Altena** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Eviene Peeters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft *Eviene Peeters* geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal *Eviene Peeters* geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

9.4 Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance). Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

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

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

9.5 Meetschaal

In dit visitatierapport is, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, de onderstaande meetschaal gebruikt, waarmee de prestaties zijn beoordeeld.

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%

9.6 Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik kunnen maken van de hierna opgesomde documenten.

- Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Werkendam en ontwikkelingsmaatschappij Westerhei C.V. betreffende plan Westerhei Nieuwendijk, april 2010
- Commanditaire Vennootschap, Ontwikkelmaatschappij Westerhei C.V. getekend door Ontwikkelingsmaatschappij Westerhei Beheer, Land van Altena Participatie en Van Wanrooij Commandiet, april 2010 en concept versie met revisies
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en Woonstichting Land van Altena, april 2010 en concept versie met revisies
- Concept Woningmarktoriëntatie Gemeente Woudrichem, november 2009
- Concept Woningmarktoriëntatie Gemeente Werkendam, november 2009
- BBSH overzicht Land van Altena 2007, 2008, 2009 en 2010
- Memo van Deloitte aan Land van Altena inzake additionele risicoanalyse voor bouwexploitatie-berekening voor project Westerhei, juni 2009
- Rapport van Deloitte aan Land van Altena inzake BBSH 2008
- Rapport van Deloitte aan Land van Altena inzake rapport Volkshuisvestingsverslag 2007, 2008, 2009
- Rapport van Deloitte aan Land van Altena inzake controle jaarrekening 2007
- Rapport van Deloitte aan Land van Altena inzake assurance rapport 2009
- Rapport van Deloitte aan Land van Altena inzake feitelijke bevindingen bijlage II en IV 2009
- Accountantsverslag Deloitte voor Land van Altena boekjaar 2008, 2009
- Beleidsplan 2007-2012 Woonstichting Land van Altena
- CFV, Corporatie in Perspectief, Woonstichting Land van Altena, Analyse, Samenvatting en Toelichting en bijlage 2007, 2009 en 2010
- CFV, afstemming oordeelsbrief 2009. Bijlage Hoor/Wederhoor oordeelsbrief Land van Altena
- CFV, oordeelsbrief 2008, november 2008
- WSW, beoordeling kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2009 en 2010
- WSW, beoordeling verantwoordingsgegevens 2007 en 2008
- Overeenkomst (convenant) tussen de corporaties Woonstichting Land van Altena, Woonservice Meander, Stichting Woonlinie en Meldpunt Schuldhulpverlening Werkendam/Woudrichem Roosendaal betreffende schuldhulpverlening, 2006
- Volkshuisvestingsmonitor 2008 Gemeente Werkendam, inclusief commissievoorstel en bijlagen
- Resultaten van de monitoring energiebesparing door Aedes, februari 2011-04-12
- Directiestatuut Woonstichting Land van Altena 2008 en 2010
- CorpoData – dPi, de Prospectieve Informatie verslagjaar 2009 en 2010
- Brief van gemeente Werkendam aan Land van Altena inzake maatschappelijk investeren, maart 2011
- Beleidsnota gemeente Werkendam inzake Actualisering van het Volkshuisvestingsbeleid 2009
- Prestatieafspraken tussen gemeente Werkendam en woonservice Meander, Woonlinie en woonstichting Land van Altena 2008-2011
- Woonvisie gemeente Woudrichem 2006 – 2009 van gemeente Woudrichem door Companen, november 2005

- Woonvisie gemeente Woudrichem 2011 – 2015 van gemeente Woudrichem door Atrivé, maart 2011
- Voortgang prestatieafspraken gemeente Werkendam 2008
- Concept prestatieafspraken 2007 tussen gemeente Woudrichem en Woonlinie, Woonstichting Land van Altena en Stichting Woonservice Meander
- Evaluatie prestatieafspraken 2007 tussen gemeente Woudrichem en Woonlinie, Woonstichting Land van Altena en Stichting Woonservice Meander
- Prestatieafspraken 2008 tussen gemeente Woudrichem en Woonlinie, Woonstichting Land van Altena en Stichting Woonservice Meander
- Jaarplan 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011
- Jaarverslag en jaarrekening 2007, 2008, 2009 en 2010
- Integriteitscode 2008 Woonstichting Land van Altena
- Lijst steekhouders Woningstichting Land van Altena
- Verslag bijeenkomst 'Opzet netwerk vermaatschappelijking en preventie', oktober 2003
- Masterplan Nieuwendijk 2002 door gemeente Werkendam, mei 2002
- Meerjarenbegroting 2010 – 2020 Land van Altena
- Ondernemingsplan 'Op naar beter!' 2011-2014 woonstichting Land van Altena
- Document inzake maatschappelijk investeren als gevolg op ondernemingsplan Land van Altena
- Oprichtingsakte Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Land van Altena Participatie B.V., april 2010
- Oprichtingsakte Ontwikkelingsmaatschappij Westerhei Beheer B.V., april 2010
- Overzicht VHE's Land van Altena per 31 december 2010
- Reglement Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena 2008
- Profielschets Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena 2008
- Eindrapportage Strategisch Voorraadbeleid Woonstichting Land van Altena, juli 2010. Inclusief bijlage 'Omschrijving strategie per complex'
- Reglement regionale geschillencommissie Land van Heusden en Altena
- Treasurystatuut 2010 Woonstichting Land van Altena
- Werkprocessen Woonstichting Land van Altena 2011
- Managementrapportage Begroting en Realisatie: Technisch Beheer 2010
- Managementrapportage Begroting en Realisatie: Financieel Beheer 2009/2010
- Managementrapportage Begroting en Realisatie: Huur en Verhuur 2010
- Stakeholdersonderzoek 2005/2006 Rapportage Land van Altena
- Verslagen Woonstichting Land van Altena met huurdersvereniging van Almkerk/Uitwijk/Waardhuizen en huurdersvereniging van Nieuwendijk 2006, 2007, 2008, 2009 en 2010
- Notulen Raad van Toezicht Woonstichting Land van Altena 2006, 2007, 2008
- Notulen Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena 2009 en 2010
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena 2009 en 2010
- Advertentie Lid Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena 2008
- Agenda vergadering Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena met leden RvT van Woonlinie en Meander, juli 2010
- Functieprofiel Raad van Toezicht Woonstichting Land van Altena
- Profielschets Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena 2008
- Beoordeling directeur-bestuurder Woonstichting Land van Altena, december 2010
- Programma opleidingsconferentie Raad van Commissarissen Woonservice Meander en Raad van Toezicht Woonstichting Land van Altena door Atrivé, september 2008

- Notitie Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena betreffende 'Wisselen van Accountant om integer te kunnen blijven handelen?', oktober 2010
- Reactie Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena op brief ministerie BZK inzake te hoge beloning 2010, januari 2011

9.7 Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze inhoudelijk door Naam aan de visitatiecommissie zijn aangeleverd.

Presteren naar Ambities			
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Concreet benoemde doelen	Geformuleerde ambities	Beoordeling (cijfer)
Huisvesting primaire doelgroep			7
Beschikbaarheid woningen			
2007 - 100% 2008 - 100% 2009 - 100% 2010 - 99,79% <i>(Jaarverslag 2010 blz. 73)</i>	Het Woningbezit is beschikbaar voor de doelgroep (huur onder de huurtoeslaggrens) <i>(ondernemingsplan Op naar beter, speerpunt 1 blz. 8 en Beleidsplan 2007-2012 blz.2)</i>	In een markt die wordt gekenmerkt door vergrijzing en ontgroening, bieden we passende huisvesting aan. We zien dat er op dit moment in de beide gemeenten voldoende betaalbare en geschikte woningen zijn voor onze aandachtsgroep. Onze strategie is dan ook voor al onze kernen gericht op het doorexploiteren van onze bestaande woningvoorraad. We monitoren de vraag en daar waar nodig passen we onze woningvoorraad aan met speciale aandacht voor senioren en starters op de woningmarkt. <i>(ondernemingsplan Op naar beter, speerpunt 1 blz. 8)</i>	
Huurwoningen per 31-12-2010: Goedkoop 253 - 26,60% Betaalbaar 656 - 68,98% Duur 42 - 4,42% Totaal 951 Van de dure woningen zijn er 2 die boven de huurtoeslaggrens vallen. <i>(Jaarverslag 2010 blz. 73)</i>			
Betaalbaarheid			
Woningtoewijzing vindt plaats door middel van het gezamenlijk toewijzingssysteem Wonen in Altena. Tot en met 2010 vond toewijzing plaats zonder inkomenstoets. Dit leidde volgens de BBSH rapportage niet of nauwelijks tot toewijzingen aan	Tot en met 2010 woningen toewijzen zonder inkomenstoets, met als doel onze klanten een maximale vrijheid te geven bij het zoeken naar een woning. Vanaf 2011 wordt in verband met de Europese regelgeving wel toegewezen op basis van	We richten ons op de aandachtsgroep van huishoudens, met een bruto jaarinkomen van maximaal € 33.614 (modaal). Dure woningen houden we beschikbaar voor de inkomens groep van € 33.614 tot € 43.000. <i>(Convenant gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en</i>	

mensen met inkomens die boven modaal waren.(Jaarverslag 2010 blz.14, 21, 27)	inkomens(Convenant gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en woonbond, januari 2011)	woonbond, januari 2011)	
Bevorderen eigenwoningbezit			
In periode 2007 – 2010 zijn geen huurwoningen verkocht (jaarverslagen)	Geen huurwoningen verkopen. (blz.12 jaarverslag 2009, bestaand beleid wat hier nog wordt toegelicht)	Er worden voorsnog geen huurwoningen uit het eigen bezit verkocht. (blz.12 jaarverslag 2009, Bestaand beleid wat hier nog wordt toegelicht)	
In 2010 zijn overeenkomsten aangegaan met gemeente Werkendam en met medeontwikkelaar Van Wanrooij in dit kader. Gestreefd wordt naar start verkoop in 2011. (jaarverslag 2010 blz.5)	Meewerken aan de totstandkoming van bestemmingsplan Westerhei in Nieuwendijk. (jaarplan 2010 –blz.4)	Waar mogelijk stimuleren wij eigen woningbezit door middel van nieuwbouw (Ondernemingsplan Op naar beter blz. 9 en 10, - Beleidsplan 2007-2012 blz.2)	
Kwaliteit woningen en woningbeheer			8
Woningkwaliteit			
Cijfers bewonersonderzoek woonkwaliteit: 2007 – 7,09 2008 – 7,06 2009 – 7,10 2010 - 7,13 (jaarverslag 2009 blz.13en jaarverslag blz.5)	Waardering bewoners voor woonkwaliteit jaarlijks onderzoeken. (Beleid vanaf 1996. Jaarlijks wordt een bewonersenquête gehouden. Ieder jaar onder een (verschillend) kwart van de huurders)	Woningen op een goed kwaliteitsniveau. (Ondernemingsplan Op naar beter blz. 11 Beleidsplan 2007-2012 blz.4, 5)	
Verbetering kwaliteit: 2007: 53 woningen 2008: 45 woningen 2009: 41 woningen 2010: 61 woningen (jaarverslag 2010 blz.5, jaarverslag 2009 blz.14 jaarverslag 2008 blz.10 jaarverslag 2007 blz.11)	Verbetering woningen bij mutatie: Investeren in betere isolatie. Sanitaire voorzieningen aanpassen aan huidige maatstaven. Elektrische installatie aanpassen aan huidige maatstaven Rekening houden met de wensen van de nieuwe bewoner(s). Jaarplan 2009 blz. 5, Jaarplan 2011 blz.	De woningvoorraad naar een hoger kwaliteitsniveau brengen (Ondernemingsplan Op naar beter blz. 11 en 12 Beleidsplan 2007-2012 blz.4, 5)	

	7,8)		
<p>2007: 1 seniorenwoning gerenoveerd</p> <p>2008: 3 seniorenwoningen gerenoveerd</p> <p>2009 2 seniorenwoningen gerenoveerd</p> <p>2010 4 seniorenwoningen gerenoveerd <i>(jaarverslag 2010 blz.5, jaarverslag 2009 blz.14 jaarverslag 2008 blz.10 jaarverslag 2007 blz.11)</i></p>	<p>Bij mutatie 35 woningen nabij Steunpunt Nieuwendijk renoveren (circa 2 per jaar), zodat deze geschikt worden voor ouderen met een zorgbehoefte. <i>(Jaarplan 2010 blz. 5, Jaarplan 2011 blz. 8)</i></p>		
Kwaliteit dienstverlening			
<p>Cijfers kwaliteit dienstverlening 2007 : 7,66 2008 : 7,53 2009 : 7,65 2010 : 7,68 <i>(Jaarverslag 2010 blz.32)</i></p>	<p>Waardering bewoners voor kwaliteit dienstverlening jaarlijks onderzoeken. Uitgangspunt: een score van minimaal 7,5. <i>(Jaarplan 2011 blz. 10, streven naar 7,6)</i></p>	<p>De kwaliteit van de organisatie wordt gemeten aan de buitenkant. Gaan voor tevreden bewoners die onze dienstverlening waarderen. <i>(Ondernemingsplan Op naar beter blz. 14 beleidsplan 2007-2012 blz.9)</i></p>	
Energie en duurzaamheid			

<p>Naisolatie: 2007: 28 woningen 2008: 47 woningen 2009: 56 woningen 2010: 61 woningen Energielabels 31-12-10: Label A - 2,11% - 1,9% Label B - 35,79% - 10,7% Label C - 31,26% - 31,2% Label D - 22,32% - 27,2% Label E - 5,47% - 15,9% Label F - 2,42% - 9,2% Label G - 0,63% - 3,8% <i>Het 2^e percentage is van de benchmark die Aedes heeft uitgevoerd (Jaarverslag 2010 blz. 17, 23, 29)</i></p>	<p>Eind 2009 was 68% van onze woningvoorraad voorzien van energielabel C of hoger. Doel is dat eind 2014 80 procent van de woningen label C heeft. <i>(Jaarplan 2011 blz.8)</i></p>	<p>Blijven investeren in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Doorgaan met het energetisch opwaarderen van de bestaande woningvoorraad. <i>(Ondernemingsplan Op naar beter blz. 12)</i></p>	
<p>Gerealiseerd bij nieuwbouw: 2008: 4x label A; 4 x label B 2010: 5 x label A; 23 x label B <i>(Overzicht vhe's per 2010)</i></p>	<p>Per project kijken naar wat mogelijk en betaalbaar is.</p>	<p>Bij nieuwbouw streven naar een zo hoog mogelijke energetische kwaliteit tegen een betaalbare prijs. <i>(Ondernemingsplan Op naar beter blz. 12)</i></p>	
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen			8
Doelgroepen			
<p>Huisvesting statushouders conform afspraken: 2007 : 4 2008: 4 2009: 4 2010: 5 <i>(jaarverslag 2007 blz.15 jaarverslag 2008 blz.14 jaarverslag 2009 blz.17 jaarverslag 2010 blz. 14, 27)</i></p>	<p>Statushouders huisvesten conform de afspraken met de gemeenten. <i>(Prestatie afspraken Werkendam en Woudrichem)</i></p>	<p>Statushouders huisvesten conform de afspraken met de gemeenten</p>	
Wonen en zorg			
<p>Jan Biesheuvel Dijkhuis met 26 appartementen in 2010 opgeleverd. Particuliere zorgaanbieder Altenastaete doet de zorg en alarmopvolging. <i>(Jaarverslag 2010 blz.5)</i></p>	<p>Realiseren van een woon zorgcomplex voor senioren in Nieuwendijk <i>(Jaarplan 2009 blz.4)</i></p>	<p>Waar mogelijk het realiseren van projecten die wonen en zorg combineren <i>(Beleidsplan 2007-2012 Blz.7)</i></p>	

Plan is in 2009 afgeblazen in verband met problemen bij Philadelphia <i>(Jaarverslag 2009 blz.14)</i>	Realiseren van clusterwonen in Nieuwendijk in samenwerking met Philadelphia en Pro Seniore. <i>(Jaarplan 2009 blz.4)</i>		
Complex met 54 woningen Antonialaan in 2010 aangekocht. Met zorgaanbieder Riethorst-Stromenland afspraken gemaakt over alarmopvolging en het bieden van zorg. <i>(Jaarverslag 2010 blz.5)</i>	Aankoop complex Antonialaan in Almkerk <i>(Jaarplan 2010 blz.3)</i>		
(Des)investeren in vastgoed			7
Nieuwbouw			
Plan Zeil is door de gemeente Woudrichem afgeblazen <i>(Jaarverslag 2009 blz. 14)</i>	Plan Zeil: 4 huurwoningen <i>(Jaarplan 2009 blz. 3)</i>	Na nieuwbouw in de afgelopen periode, zijn voldoende huurwoningen beschikbaar op onze woningmarkt. Toekomstige investeringen in nieuwbouwhuurwoningen zullen bekeken worden tegen het licht van vraag en omstandigheden. <i>(Ondernemingsplan Op naar beter blz. 8-10)</i>	
Jan Biesheuvel Dijkhuis met 26 appartementen in 2010 opgeleverd. <i>(Jaarverslag 2010 blz.5)</i>	Woon-zorgcomplex Nieuwendijk <i>(Jaarplan 2009 blz.4)</i>		
8 woningen aan de Werf in Almkerk in 2008 opgeleverd <i>(Jaarverslag 2008, blz.10)</i>	8 woningen gemeenteterrein voor starters Almkerk <i>(Jaarplan 2007 blz. 4, Jaarplan 2008 blz.3)</i>		
Plan is in 2009 afgeblazen in verband met problemen bij Philadelphia <i>(Jaarverslag 2009 blz.14)</i>	Clusterwonen in Nieuwendijk. . <i>(Jaarplan 2009 blz.4)</i>		
2 woningen opgeleverd in 2010 <i>(Jaarverslag 2010 blz. 5)</i>	8 woningen Fabriciusstraat na sloop <i>(Jaarplan 2009 blz. 3)</i>		
Garagebedrijf wilde niet meewerken. Afgeblazen in 2009 <i>(Jaarverslag 2009 blz.12)</i>	Realisering koop en huur op een locatie waar nu een garagebedrijf is gevestigd <i>(Jaarplan 2008 blz. 4)</i>		
Sloop of samenvoeging			
1 woning gesloopt in 2009. <i>(Jaarverslag 2010 blz. 5)</i>	Sloop 4 woningen Fabriciusstraat Almkerk bij mutatie <i>(Jaarplan 2009 blz. 3)</i>		
Verkoop			

Geen woningen verkocht. (jaarverslagen)	Geen verkoop bestaande huurwoningen (blz.12 jaarverslag 2009, Bestaand beleid wat hier nog wordt toegelicht)	Geen verkoop bestaande huurwoningen. (blz.12 jaarverslag 2009, Bestaand beleid wat hier nog wordt toegelicht)	
Verbetering bestaand woningbezit			
Verbetering kwaliteit: 2007: 53 woningen 2008: 45 woningen 2009: 41 woningen 2010: 61 woningen (jaarverslag 2010 blz.5, jaarverslag 2009 blz.14 jaarverslag 2008 blz.10 jaarverslag 2007 blz.11)	Verbetering woningen bij mutatie: Investeren in betere isolatie. Sanitaire voorzieningen aanpassen aan huidige maatstaven. Elektrische installatie aanpassen aan huidige maatstaven Rekening houden met de wensen van de nieuwe bewoner(s). 2009 blz. 5, Jaarplan 2011 blz. 7,8)	De woningvoorraad naar een hoger kwaliteitsniveau brengen (Ondernemingsplan Op naar beter blz. 11 en 12)	
2007: 1 seniorenwoning gerenoveerd 2008: 3 seniorenwoningen gerenoveerd 2009 2 seniorenwoningen gerenoveerd 2010 4 seniorenwoningen gerenoveerd (jaarverslag 2010 blz.5, jaarverslag 2009 blz.14 jaarverslag 2008 blz.10 jaarverslag 2007 blz.11)	Bij mutatie 35 woningen nabij Steunpunt Nieuwendijk renoveren (circa 2 per jaar), zodat deze geschikt worden voor ouderen met een zorgbehoefte. (Jaarplan 2010 blz. 5, Jaarplan 2011 blz. 8)		
Maatschappelijk vastgoed			
Dienstencentrum (medici, bibliotheek, kantoor welzijnsinstelling) gerealiseerd in 2005, muziek en jongerencentrum in 2008. (Jaarverslag 2008, blz.10)	Bouw van een dienstencentrum en een muziek- en jongerencentrum in Nieuwendijk (Jaarplan 2007 blz.4 en masterplan Nieuwendijk)	Investeren in voorzieningen die een bijdrage leveren aan het welzijn van de kernen waarin we actief zijn. (Ondernemingsplan Op naar beter blz. 13 en 14, Beleidsplan 2007-2012 blz.4)	
Kwaliteit wijken en buurten			8
Leefbaarheid			
Bewonersonderzoek uitgevoerd en	Waardering bewoners voor woonomgeving	Investeren in en een bijdrage leveren aan een	

<p>gecommuniceerd met bewoners en gemeenten. Cijfers bewonersonderzoek woonomgeving: 2007 – 7,16 2008 – 7,14 2009 – 7,13 2010 - 7,23 <i>(jaarverslag 2009 blz.19 Jaarverslag 2010 blz.5)</i></p>	<p>jaarlijks onderzoeken. <i>(Beleid vanaf 1996. Jaarlijks wordt een bewonersenquête gehouden. Ieder jaar onder een (verschillend) kwart van de huurders)</i></p>	<p>goed sociaal leefklimaat. Een goed voorzieningenniveau en mede zorg dragen voor de openbare ruimte <i>(Ondernemingsplan Op naar beter blz. 13 en 14, Beleidsplan 2007-2012, blz.4))</i></p>
<p>Muziek en jongerencentrum in gebruik genomen in 2008. <i>(Jaarverslag 2008, blz.10)</i></p>	<p>Bouwen muziek- en jongerencentrum <i>(Jaarplan 2007 blz.4)</i></p>	
<p>2007: 5.000 <i>(jaarverslag 2007 blz.17)</i> 2008: 75.000 <i>(Jaarverslag 2008 blz.16)</i> 2009: - <i>(jaarverslag 2009 blz.18)</i> 2010: 72.048 <i>(jaarverslag 2010 blz. 31)</i></p>	<p>Financiële bijdrage leveren aan initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen <i>(Jaarplan 2011 blz.4, Jaarplan 2010 blz.6))</i></p>	
<p>Vitale buurten en wijken</p>		
<p>Tot en met 2009 deelgenomen aan de wijktafel van de gemeente Werkendam. In 2010 deelgenomen aan de wijkmarkt <i>(Jaarverslag 2009 blz.18) (Jaarverslag 2010 blz.30)</i></p>	<p>Deelnemen aan wijkavonden van de gemeente. <i>(Bestaand beleid van voor 2007)</i></p>	<p>Investeren in en een bijdrage leveren aan een goed voorzieningenniveau en aan dorpsopbouw <i>(Ondernemingsplan Op naar beter blz. 13 en 14, beleidsplan 2007-2012 blz. 6)</i></p>
<p>2007: 6.739 <i>(jaarverslag 2007 blz.17)</i> 2008: 34.844 <i>(Jaarverslag 2008 blz.16)</i> 2009: 5.866 <i>(jaarverslag 2009 blz.19)</i> 2010: 2.999 <i>(jaarverslag 2010 blz.17, 24,31)</i></p>	<p>Sponsoren van activiteiten in de dorpen. <i>(Jaarplan 2011 blz.4, Jaarplan 2010 blz.6))</i></p>	
<p>Sociale stijging en emancipatie</p>		
<p>Met iedere nieuwe bewoner is een intakegesprek gevoerd. <i>(werkprocessen 2010 blz. 5)</i></p>	<p>Intakegesprek met nieuwe bewoners, waarin ook wordt ingegaan op sociale en financiële aspecten van het wonen. <i>(Bestaand beleid van voor 2007)</i></p>	<p>Opkomen voor mensen die tussen wal en schip dreigen te raken. <i>(Beleidsplan 2007-2012, Blz.5)</i></p>
<p>Deelgenomen aan MASS</p>	<p>Deelname aan MASS. Dit</p>	

(Maatschappelijk Steun Systeem van GGZ). (jaarverslagen)	netwerk heeft als doel het signaleren van problemen van bewoners (<i>Bestaand beleid van voor 2007</i>)		
Convenant meldpunt schuldhulpverlening tussen gemeenten en woningcorporaties (1 november 2008)	Komen tot een meldpunt schuldhulpverlening, waardoor hulp aan huurders met betalingsproblemen beter verloopt (<i>initiatief GKB en gemeenten</i>)		
Deelgenomen aan Woonzorgzone-overleg Gemeente Werkendam (jaarverslagen)	Deelname aan Woonzorgzone-overleg Gemeente Werkendam. (<i>Bestaand beleid van voor 2007</i>)		
Zeer regelmatig worden bewoners begeleid die hulp nodig hebben bij problemen van zowel financiële als sociale aard en burenoverlast (<i>werkprocessen 2010, blz. 9</i>)	Begeleiding individuele bewoners. (<i>Bestaand beleid van voor 2007</i>)		
Overige/andere prestaties			
nvt	nvt	nvt	
Eindcijfer Presteren naar Ambities (gemiddelde)			7,6

Presteren naar Opgaven		
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden (2006-2010)	Opgaven	Beoordeling (cijfer)
Huisvesting primaire doelgroep		7
Beschikbaarheid woningen		
2007 - 100% 2008 - 100% 2009 - 100% 2010 - 99,79% <i>(Jaarverslag 2010 blz. 73)</i> Huurwoningen per 31-12-2010: Goedkoop 253 - 26,60% Betaalbaar 656 - 68,98% Duur 42 - 4,42% Totaal 951 Van de dure woningen zijn er 2 die boven de huurtoeslaggrens vallen. <i>(Jaarverslag 2010 blz. 73)</i>	Gemeente Woudrichem en Werkendam willen dat de kernvoorraad beschikbaar blijft voor de doelgroep. <i>(actualisering volkshuisvestingsbeleid Werkendam 2009, blz.6, prestatieafspraken Woudrichem 2008. Blz.8, woonvisie Woudrichem 2006-2009 blz.20))</i>	
Bevorderen eigenwoningbezit		
In periode 2007 – 2010 zijn geen huurwoningen verkocht <i>(jaarverslagen)</i>	Gemeente Woudrichem en Werkendam willen dat de kernvoorraad beschikbaar blijft voor de doelgroep. <i>(actualisering volkshuisvestingsbeleid Werkendam 2009, blz.6, prestatieafspraken Woudrichem 2008. Blz.8))</i>	
In 2010 zijn overeenkomsten aangegaan met gemeente Werkendam en met medeontwikkelaar Van Wanrooij in dit kader. Gestreefd wordt naar start verkoop in 2011. <i>(jaarverslag 2010 blz.5)</i>	Bouw koopwoningen starters <i>(Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.9)</i> Bestemmingsplan Westerhei is door de gemeente Werkendam ontworpen en vastgesteld en is gebaseerd op de uitgangspunten van de gemeente zelf. <i>(10-4-22 ondertekening versie sok met gemeente)</i>	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		9
Woningkwaliteit		
Cijfers bewonersonderzoek woonkwaliteit: 2007 – 7,09 2008 – 7,06 2009 – 7,10 2010 – 7,13 <i>(jaarverslag 2009 blz.13 en jaarverslag blz.5)</i>	Rekening houden met de huidige en veranderende samenstelling, leefstijlen en daarop te baseren woonbehoefte van de inwoners <i>(Woonvisie Woudrichem 2006-2009, blz. 1 en 2, Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz. 13)</i>	

Verbetering kwaliteit: 2007: 53 woningen 2008: 45 woningen 2009: 41 woningen 2010: 61 woningen <i>(jaarverslag 2010 blz.5, jaarverslag 2009 blz.14 jaarverslag 2008 blz.10 jaarverslag 2007 blz.11)</i>		
Energie en duurzaamheid		
Naisolatie: 2007: 28 woningen 2008: 47 woningen 2009: 56 woningen 2010: 61 woningen Energielabels 31-12-10: Label A - 2,11% - 1,9% Label B - 35,79% - 10,7% Label C - 31,26% - 31,2% Label D - 22,32% - 27,2% Label E - 5,47% - 15,9% Label F - 2,42% - 9,2% Label G - 0,63% - 3,8% <i>Het 2^e percentage is van de benchmark die Aedes heeft uitgevoerd (jaarverslag 2010 blz. 17, 23, 29)</i>	De corporaties zullen jaarlijkse hun definitieve onderhoudsplannen en renovatieplannen overleggen. In deze plannen zal ook bijzonder aandacht worden besteed aan energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad. <i>(Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz. 15.</i> Aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid. Nieuwbouw woningen voorzien van PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen) <i>(Woonvisie Woudrichem 2010-2014 blz.5)</i>	
Gerealiseerd bij nieuwbouw: 2008: 4x label A; 4 x label B 2010: 5 x label A: 23 x label B Vanaf 2010 is een EPC van 0,6 de norm.	Alle nieuw te bouwen woningen zullen worden gerealiseerd met EPC van 0,6, waarbij in overleg gemotiveerd kan worden afgeweken tot 0,7. <i>(Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.15)</i>	
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		7
Doelgroepen		
Huisvesting statushouders conform afspraken: 2007 : 4 2008: 4 2009: 4 2010: 5 <i>(jaarverslag 2007 blz.15 jaarverslag 2008 blz.14 jaarverslag 2009 blz.17 jaarverslag 2010 blz. 14, 27)</i>	Statushouders. De door het Rijk aan de gemeente jaarlijks op te leggen huisvestingsopgave voor statushouders wordt door de corporaties via een verdeelsleutel gerealiseerd <i>(Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz. 11 en 12, prestatieafspraken Woudrichem 2008, blz.9).</i>	
Wonen en zorg		
Jan Biesheuvel Dijkhuis met 26 appartementen in 2010 opgeleverd. Particuliere zorgaanbieder Altenastaete doet de zorg en alarmopvolging. <i>(Jaarverslag 2010 blz.5)</i>	Realiseren van een woon zorgcomplex voor senioren in Nieuwendijk. <i>(Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.14 en bijlage, Masterplan Nieuwendijk)</i>	
Plan is in 2009 afgeblazen in verband met	Realiseren van clusterwonen in	

problemen bij Philadelphia (<i>Jaarverslag 2009 blz.14</i>)	Nieuwendijk in samenwerking met Philadelphia en Pro Seniore. (<i>Volkshuisvestingmonitor 2008 Werkendam, blz.18</i>)	
Complex Antonialaan in 2010 aangekocht. Met zorgaanbieder Riethorst-Stromenland afspraken gemaakt over alarmopvolging en het bieden van zorg. (<i>Jaarverslag 2010 blz.5</i>)	Aankoop complex Antonialaan in Almkerk (<i>prestatieafspraken 2008 Woudrichem, blz.16</i>)	
(Des)investeren in vastgoed		8
Nieuwbouw		
Plan Zeil is door de gemeente Woudrichem afgeblazen (<i>Jaarverslag 2009 blz. 14</i>)	Plan Zeil: 4 huurwoningen (<i>Prestatieafspraken Woudrichem 2008 blz.16</i>)	
Jan Biesheuvel Dijkhuis met 26 appartementen in 2010 opgeleverd. (<i>Jaarverslag 2010 blz.5</i>)	Woon-zorgcomplex Nieuwendijk(<i>Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.14 en bijlage, Masterplan Nieuwendijk</i>)	
8 woningen aan de Werf in Almkerk in 2008 opgeleverd (<i>Jaarverslag 2008, blz.10</i>)	8 woningen voor starters voormalig terrein gemeentewerken Almkerk (<i>prestatieafspraken Woudrichem, blz.16</i>)	
Plan is in 2009 afgeblazen in verband met problemen bij Philadelphia Philadelphia (<i>Jaarverslag 2009 blz.14</i>)	Realiseren van clusterwonen in Nieuwendijk in samenwerking met Philadelphia en Pro Seniore. (<i>Volkshuisvestingmonitor 2008 Werkendam</i>)	
2 woningen opgeleverd in 2010 (<i>jaarverslag 2010 blz. 5</i>)	8 woningen Fabriciusstraat na sloop (<i>Jaarplan 2009 blz. 3</i>)	
Garagebedrijf wilde niet meewerken. Afgeblazen in 2010.	Op verzoek van de gemeente Werkendam een bedrijfsterrein aangekocht met de bedoeling om garagebedrijf in de dorpskern te laten verhuizen en woningen te ontwikkelen op de vrijgekomen plek.	
Sloop of samenvoeging		
1 woning gesloopt in 2009. . (<i>jaarverslag 2010 blz. 5</i>)	Sloop 4 woningen Fabriciusstraat Almkerk bij mutatie(<i>Jaarplan 2009 blz. 3, Plan goedgekeurd door de gemeente Woudrichem</i>)	
Verkoop		
Geen woningen verkocht. (<i>jaarverslagen</i>)	Gemeente Woudrichem en Werkendam willen dat de kernvoorraad beschikbaar blijft voor de doelgroep. (<i>actualisering volkshuisvestingsbeleid Werkendam 2009, blz.6, prestatieafspraken Woudrichem 2008. Blz.8</i>)	
Verbetering bestaand woningbezit		
Verbetering kwaliteit: 2007: 53 woningen 2008: 45 woningen	Rekening houden met de huidige en veranderende samenstelling, leefstijlen en daarop te baseren	

<p>2009: 41 woningen 2010: 61 woningen (<i>jaarverslag 2010 blz.5, jaarverslag 2009 blz.14 jaarverslag 2008 blz.10 jaarverslag 2007 blz.11</i>)</p>	<p>woonbehoefte van de inwoners (<i>Woonvisie Woudrichem 2006-2009, blz. 1 en 2, Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz. 13</i>)</p>	
<p>2007: 1 seniorenwoning gerenoveerd 2008: 3 seniorenwoningen gerenoveerd 2009 2 seniorenwoningen gerenoveerd 2010 4 seniorenwoningen gerenoveerd (<i>jaarverslag 2010 blz.5, jaarverslag 2009 blz.14 jaarverslag 2008 blz.10 jaarverslag 2007 blz.11</i>)</p>	<p>Gemeente Werkendam wil een aantal bestaande woning levensloopbestendig maken. De woningen moeten zodanig zijn dat verpleeghuishulp aan huis kan worden geleverd. (<i>prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.12</i>)</p>	
<p>Maatschappelijk vastgoed</p>		
<p>Dienstencentrum gerealiseerd in 2005, muziek en jongerencentrum in 2008. (<i>jaarverslag 2008, blz.10</i>)</p>	<p>Bouw van een dienstencentrum (met bibliotheek) en een muziek- en jongerencentrum in Nieuwendijk. Plan is onderdeel van het masterplan Nieuwendijk van de gemeente Werkendam. (<i>Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.14 en bijlage, Masterplan Nieuwendijk</i>)</p>	
<p>Kwaliteit wijken en buurten</p>		<p>7</p>
<p>Leefbaarheid</p>		
<p>Bewonersonderzoek uitgevoerd en gecommuniceerd met bewoners en gemeenten. Cijfers bewonersonderzoek woonomgeving: 2007 – 7,16 2008 – 7,14 2009 – 7,13 2010 - 7,23 (<i>jaarverslag 2009 blz.19 Jaarverslag 2010 blz.5</i>)</p>	<p>Bewonersonderzoek kwaliteit woonomgeving. (<i>Eigen beleid vanaf 1996. Jaarlijks wordt een bewonersenquête gehouden. Ieder jaar onder een (verschillend) kwart van de huurders</i>)</p>	
<p>Muziek en jongerencentrum in gebruik genomen in 2008 (<i>jaarverslag 2008, blz.10</i>)</p>	<p>Bouwen muziek- en jongerencentrum. Dit project is onderdeel van het masterplan Nieuwendijk dat door de gemeente Werkendam is opgesteld (<i>Prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.14 en bijlage, Masterplan Nieuwendijk</i>)</p>	
<p>2007: 5.000 (<i>jaarverslag 2007 blz.17</i>)</p>	<p>Op verzoek en in overleg met de gemeente Werkendam is het stuk</p>	

2008: 75.000 (<i>Jaarverslag 2008 blz.16</i>) 2009: - (<i>Jaarverslag 2009 blz.18</i>) 2010: 72.048 (<i>Jaarverslag 2010 blz. 31</i>)	maatschappelijk investeren tot stand gekomen (<i>Brief gemeente Werkendam 17-3-11, prestatieafspraken Werkendam 2008-2011, blz.16</i>)	
Vitale buurten en wijken		
Tot en met 2009 deelgenomen aan de wijktafel van de gemeente Werkendam. In 2010 deelgenomen aan de wijkmarkt (<i>Jaarverslag 2009 blz.18</i>) (<i>Jaarverslag 2010 blz.30</i>)	Deelnemen aan wijkavonden van de gemeente Werkendam.	
2007: 6.739 (<i>Jaarverslag 2007 blz.17</i>) 2008: 34.844 (<i>Jaarverslag 2008 blz.16</i>) 2009: 5.866 (<i>Jaarverslag 2009 blz.19</i>) 2010: 2.999 (<i>Jaarverslag 2010 blz.17, 24,31</i>)	Sponsoren van activiteiten in de dorpen. Op verzoek en in overleg met de gemeente Werkendam is het stuk maatschappelijk investeren tot stand gekomen (<i>Brief gemeente Werkendam 17-3-11, prestatieafspraken Werkendam 2008-2011,)</i>	
Sociale stijging en emancipatie		
Met iedere nieuwe bewoner is een intakegesprek gevoerd. (<i>werkprocessen 2010 blz. 5</i>)	Intakegesprek met nieuwe bewoners, waarin ook wordt ingegaan op sociale en financiële aspecten van het wonen. (<i>eigen beleid</i>)	
Deelgenomen aan MASS. (<i>Jaarverslagen</i>)	Deelname aan MASS. Dit netwerk heeft als doel het signaleren van problemen van bewoners (<i>startnotitie MASS 20-10-2003</i>)	
Deelgenomen aan Woonzorgzone Nieuwendijk (<i>Jaarverslagen</i>)	Deelname aan Woonzorgzone Nieuwendijk. De Woonzorgzone is een initiatief van de gemeente Werkendam. <i>Volkshuisvestingsmonitor 2008 Werkendam, blz. 17,18</i>	
Zeer regelmatig worden bewoners begeleid die hulp nodig hebben bij problemen van zowel financiële als sociale aard (<i>werkprocessen 2010, blz. 9</i>)	Begeleiding individuele bewoners. (<i>eigen beleid</i>)	
Overige/andere prestaties		
nvt	Nvt	
Eindcijfer Presteren naar Opgaven (gemiddelde)		7,6

Presteren naar Vermogen				
Meetpunt	Situatie bij De Corporatie	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit				7
Vermogenspositie	<p>Oordeel CFV 2007 A oordeel 2008 A oordeel 2009 A oordeel 2010 A oordeel <i>(oordeelsbrieven CFV)</i></p> <p>Brief WSW 6-4-2010: Woonstichting is onveranderd kredietwaardig</p> <p>Solvabiliteit 2007 24,28% 2008 20,97% 2009 19,93% 2010 16,38% <i>(jaarverslagen)</i></p> <p>Rentabiliteit eigen vermogen 2007 10,63% 2008 1,52% 2009 5,51% 2010 1,97% <i>(jaarverslagen)</i></p> <p>Ontwikkeling bedrijfswaarde (exclusief boekwaarde grond) 2007: 35.044.000 2008: 35.439.000 2009: 34.961.000 2010: 47.428.000 Prognose bedrijfswaarde 2011: 50.733.000 2012: 52.816.000 2013: 53.881.000 2014: 54.146.000 <i>(meerjarenbegroting)</i></p>	7	20%	
Liquiditeit	<p>Woonstichting is onveranderd kredietwaardig <i>(Brief WSW 6-4-2010)</i></p> <p>In meerjarenbegroting wordt aangegeven wat de geplande uitgaven zijn en welke middelen beschikbaar zijn om deze uitgaven te betalen. <i>(meerjarenbegroting 2010 – 2020)</i></p>	7		
Integrale kasstroomsturing	Om onze investeringen nu en in de toekomst blijvend te garanderen voor onze doelgroepen, sturen we actief op onze financiën. Met het sturen op			

	<p>kasstromen borgen we de financiële continuïteit en zorgen ervoor dat we extern financierbaar blijven. <i>(meerjarenbegroting 2010- 2020 en jaarplan 2011)</i></p>			
	<p>Ten aanzien van onze financiële sturing hanteren we de volgende doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ We zijn in staat om de rentelasten als gevolg van de financieringsbehoefte uit het voorgenomen beleid uit te lopende exploitatie te voldoen. We conformeren ons aan de gangbare norm van 1,25 Interest Coverage Ratio. ▪ We zijn kredietwaardig voor het WSW en ontvangen financieringsruimte voor borgbare investeringen. Onze kasstromen zijn gedurende de ondernemingsplanperiode positief (>0). <p>We voldoen aan de minimale grens van het eigen vermogen volgens het CFV, met een A-oordeel van het CFV over 2011 – 2014 als uitgangspunt <i>(meerjarenbegroting 2010- 2020 en jaarplan 2011)</i></p>	7		
Financieel beheer				7
Planning- en controlcyclus (P&C-cyclus)	De meerjarenbegroting is een vertaling van onze ambities en opgaven	7	20%	
	Na afloop van een kwartaal zijn er binnen een maand rapportages beschikbaar.			
	Doorgaans sluiten begroting en realisatie goed op elkaar aan.			
Treasurymanagement	<p>Kasstromen zijn in beeld tot 2020 <i>(meerjarenbegroting 2010- 2020 en jaarplan 2011)</i></p> <p>Op basis van de financiële meerjarenbegroting 2011 zal naar verwachting het faciliteringsvolume door het WSW voor de jaren 2011 t/m 2013 worden vastgesteld op € 9,6 miljoen, minus € 1,0 miljoen liquide middelen resteert een saldo van € 8,6 miljoen. Dit betekent dat de financieringsbehoefte zoals opgenomen in de financiële meerjarenraming 2011 - 2020 voor de jaren 2011-2013 qua hoofdsom volledig geborgd zal worden door het</p>	7		

	WSW voor zover het WSW geborgde activiteiten betreft <i>(jaarplan 2011)</i>			
	Het treasury statuut is in 2010 geactualiseerd en door de RvC goedgekeurd <i>(treasury statuut 2010)</i>			
	Het treasuryjaarplan is onderdeel van ons jaarplan als treasuryparagraaf. <i>(jaarplan 2011)</i>			
Doelmatigheid				8
Doelmatigheid	De efficiëntie van onze organisatie wordt geborgd door het vasthouden van onze ervaren krachten en door het aannemen van personeel met ervaring.	8	20%	
	In 2011 zijn twee nieuwe ervaren krachten aangenomen			
	De netto bedrijfslasten volgens het CIP 2009 bedragen voor onze corporatie € 648 per vhe. De referentiecorporatie volgens het CIP heeft netto bedrijfslasten van € 1.287 en landelijk zijn deze lasten € 1.396 <i>L1704 Analyse CiP 2010</i>			
Vermogensinzet				7
Visie op vermogensinzet	Om ervoor te zorgen dat we ook in de toekomst meegaan in de ontwikkelingen op de markt, is de kwaliteit en continuïteit van de organisatie een bepalende succesfactor. Daarin is gelet op onze schaalgrootte het belangrijk dat we onze gezonde financiële positie continueren. Gelet op de ontwikkelingen binnen het fiscale en politieke speelveld neemt de druk op de corporatiesector echter toe. Stakeholders en toezichhouders verlangen maximale maatschappelijke betrokkenheid van de corporatie met behoud van financiële zekerheid. Deze ontwikkelingen vragen om proactieve financiële sturing die de financiële continuïteit borgt en ervoor zorgt dat we extern financierbaar blijven. Hiermee kunnen we als organisatie blijvend investeren ten behoeve van onze doelgroepen	7	40%	
Visie op verbruiking vermogen	Als basis voor onze financiële sturing kiezen we voor het sturen op kasstromen. Op deze wijze wordt zichtbaar wat er daadwerkelijk aan			

	<p>geld binnenkomt en uitgaat. We hebben hiervoor kaders vastgelegd in een nieuw investeringsstatuut die we in een financieel dashboard op belangrijke kengetallen monitoren. Ten aanzien van onze financiële sturing hanteren we de volgende doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ We zijn in staat om de rentelasten als gevolg van de financieringsbehoefte uit het voorgenomen beleid uit te lopende exploitatie te voldoen. We conformeren ons aan de gangbare norm van 1,25 Interest Coverage Ratio. ▪ We zijn kredietwaardig voor het WSW en ontvangen financieringsruimte voor borgbare investeringen. Onze kasstromen zijn gedurende de ondernemingsplanperiode positief (>0). <p><i>(Ondernemingsplan op naar beter)</i></p>	7		
Maximale inzet vermogen	<p>We voldoen aan de minimale grens van het eigen vermogen volgens het CFV, met een A-oordeel van het CFV over 2011 – 2014 als uitgangspunt</p> <p><i>(Ondernemingsplan op naar beter)</i></p>	7		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)				7,2

Governance				
Meetpunt	Situatie bij	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				6
Plan				
Plan (professioneel planningsproces)	In het ondernemingsplan zijn missie, visie en doelstellingen vastgelegd en wat er voor nodig is om de doelstellingen uit te voeren.	5	33%	
	In jaarplannen worden, aan de hand van het ondernemingsplan, de plannen voor dat jaar nader uitgewerkt			
	Plannen worden uitgevoerd in het betreffende jaar en afgesproken wordt wie wat wanneer doet.			
	In jaarverslag en jaarrekening wordt verslag gedaan van de plannen en de uitvoering daarvan. Geëvalueerd wordt of doelstellingen gerealiseerd zijn en op welke wijze.			
Check				
Periodieke monitoring	Tussentijdse monitoring vindt plaats aan de hand van de kwartaalrapportages. Daarnaast wordt in elke RvC vergadering verslag gedaan van de activiteiten van de periode vanaf de vorige RvC vergadering.	6		
	De bevindingen van de accountant worden met de accountant besproken in een vergadering van de RvC.			
Verantwoording in openbare publicatie	In jaarverslag en jaarrekening wordt verslag gedaan van de plannen en de uitvoering daarvan. Geëvalueerd wordt of doelstellingen gerealiseerd zijn en op welke wijze			
	In het jaarverslag worden de voornemens uit het jaarplan vergeleken met de uitvoering en waar nodig toegelicht.			
	Jaarverslagen zijn opvraagbaar via de website van de corporatie en worden toegezonden aan de stakeholders			
Act				

Act (actieve bijsturing)	De voortgang van plannen wordt gemonitord aan de hand van kwartaalrapportages en andere verslagen en besproken in de vergadering van de RvC.	7		
	Indien wordt geconstateerd dat resultaten afwijken van de doelstellingen, wordt gekeken naar de oorzaak hiervan en op welke wijze bijsturing mogelijk is			
Intern toezicht				6,7
Functioneren RvC				
Open cultuur	Leden van de RvC kunnen onafhankelijk en kritisch opereren ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook	6	33%	
Zelfreflectie	Sinds 2009 vindt zelfevaluatie. De evaluatie wordt gedaan aan de hand van een vragenlijst over het functioneren van ieder individueel RvC lid. De vragenlijsten worden ingevuld door alle RvC leden en door de leden van het MT. In de vragenlijst wordt gevraagd om een waardering te geven voor een aantal aspecten van toezicht houden, adviseren, de werkgeversrol en de bemensing van de RvC. De resultaten worden besproken in een bijeenkomst met het MT en in een bijeenkomst van allen de leden van de RvC.			
Rolopvatting	De RvC heeft tot taak toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, vervult de werkgeversrol en staat tevens het bestuur met raad terzijde.	6		
	De RVC houdt onder ander toezicht op: <ul style="list-style-type: none"> • Realisering van de doelstellingen van de corporatie • Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven • Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie • Kwaliteitsbeleid • Kwaliteit van de maatschappelijke 			

	verantwoording <ul style="list-style-type: none"> • Financieel beleid • Naleving van wet- en regelgeving • Governance 			
Samenstelling	Om de kwaliteit van het toezicht te borgen, heeft de RvC in 2008 een schriftelijke profielschets opgesteld.			
	De RvC bestaat uit 5 leden die voor een periode van vier jaar zijn benoemd en die voor tweevolgende zittingstermijnen van vier jaar kunnen worden herbenoemd. Twee leden worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de profielschets.			
Toetsingskader				
	De RvC houdt toezicht met behulp van: <ul style="list-style-type: none"> • BBSH • Aedescode • Het ondernemingsplan • Het jaarplan • De meerjarenbegroting • De kwartaalrapportages • Het jaarverslag en de jaarrekening • Accountantsverslag en managementletter met de aanbevelingen van de externe accountant • De benchmarkanalyses van het CFV • De prestatieafspraken met de gemeenten • De integriteitscode 	7		
Governancecode				
	De Aedescode en de Governancecode worden onderschreven en toegepast volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe	7		
	In 2008 is de integriteitscode opgesteld			
Externe legitimatie				5
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	Door middel van prestatieafspraken worden de afspraken met de gemeenten vastgelegd. Met beide gemeenten vindt meerdere malen per jaar overleg			

	plaats.	5	33%	
	Met de huurdersorganisaties vindt in principe twee keer per jaar overlegplaats. Jaarplannen en jaarverslagen van de corporatie zijn onderdeel van deze overleggen.			
	De volgende stakeholders hebben actief meegewerkt aan de totstandkoming van het ondernemingplan: <ul style="list-style-type: none"> • Wethouders Gemeente Werkendam en Woudrichem • De 2 huurdersorganisaties • Welzijnsinstelling Trema • Zorginstelling Riethorst Stromenland Stakeholders hebben op basis van concept op- en aanmerkingen gemaakt, die vervolgens verwerkt zijn in het ondernemingsplan			
	Het jaarlijks bewonersonderzoek geeft een beeld van wat onze klanten vinden en wensen.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				5,8