



Woningstichting de Wieren te Sneek



Visitatieperiode 2009 - 2012

Zeist, 9 september 2013

COGNITUM

Visitatiecommissie:
Fred Sanders, voorzitter
Martin Buitenhuis
Bas Gietemans, secretaris

Voorwoord

Woningstichting de Wieren heeft het anno 2013 niet makkelijk, zo bleek tijdens de visitatie. De volkshuisvestelijke opgave in Sneek mag stevig worden genoemd. Enerzijds ligt er voor de woningstichting nog een enorme herstructureringsopgave om aan te beginnen en neemt de vraag om nieuwe eigentijdse ouderenhuisvesting toe. Anderzijds legt de economische recessie en de aankomende verhuurdersheffing vanuit Den Haag veel initiatieven stil, waardoor stakeholders en medewerkers vragen over het toekomstperspectief van de woningcorporaties hebben. In elk van de gevoerde gesprekken werd dit duidelijk. Natuurlijk ging de visitatie over de uitgangspunten en resultaten over de afgelopen vier jaar, geheel volgend de methodiek visitatie woningcorporaties. Echter, doordat veel van de gesprekken door de dynamiek van de omstandigheden toch over nu en de dag van morgen gingen werd de visitatie een zoektocht naar de relevante resultaten en de juiste diepgang in de gesprekken.

Dat heeft uiteindelijk zijn weerslag in deze rapportage gekregen. Om een zo'n duidelijk mogelijk rapport te leveren is er namelijk voor gekozen om de toelichting op de resultaten op het niveau van de prestatievelden te geven. De toelichting op de daar onderliggende meetpunten worden uiteraard wel gegeven en met toelichting, maar kort en zakelijk. Zo wordt voorkomen dat veel terugkomende onderwerpen niet steeds herhaald behoeve te worden. Ook kan de samenhang van het door stakeholders geschetste oordeel zo beter worden gepresenteerd. Dit mede om de presentatie van de meetpunten en de toelichting op de waardering binnen een duidelijk kader te kunnen presenteren.

De open houding van alle mensen van Woningstichting de Wieren heeft daarbij enorm geholpen. Adequaat en enthousiast werden alle documenten aangeleverd, gesprekken geregeld en vragen beantwoord. Dat maakte het werk lichter. Daarvoor alle dank van de visitatiecommissie,

De visitatoren, Fred, Martin en Bas

Een persoonlijke visitatie

Met de stakeholders zijn individuele gesprekken gevoerd, en geen groepsgesprekken. Hierdoor kreeg de visitatiecommissie een helder en duidelijk beeld voor de visitatie van Woningstichting de Wieren. Zo kon de visitatiecommissie zich goed in de situatie van Woningstichting de Wieren verplaatsen. Veel van de stakeholders alsmede de OR waarmee werd gesproken toonden deze persoonlijke inzet op prijs te stellen.

Ook is spontaan met een vertegenwoordiging van alle medewerkers gesproken. Zo konden we uitleggen wat de visitatie inhoudt en wat de woningcorporatie daar uiteindelijk mee kan. Dit om het team van Woningstichting de Wieren te helpen om het resultaat van de visitatie te zijner tijd beter te kunnen plaatsen, ook om de leerpunten op te pakken. Want in deze tijden wordt de woningcorporaties met veel controles en oordelen geconfronteerd. Het is belangrijk dat de visitatie daartussen een belangrijke plaats krijgt, dat leerpunten worden opgepakt.

Daarmee kreeg de visitatie een menselijk gezicht, voor en door mensen. Het is de wens van de visitatiecommissie dat het resultaat, zonder aan de methodiek af te doen, daarmee een leesbaar en inspirerend rapport moge zijn geworden.

Jan Haagsma, Directeur-bestuurder Cognitum.



Inhoud

Voorwoord	2
Een persoonlijke visitatie	3
Inhoud	4
1 Profielschets Woningstichting de Wieren	6
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	8
2.1 Integrale scorekaart	8
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:.....	9
2.3 Recensie:	9
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:.....	11
3 Prestaties Woningstichting de Wieren.....	12
4 Presteren naar Ambities.....	14
4.1 Ambities Woningstichting de Wieren	14
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	14
4.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	14
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	15
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	15
4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen	16
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	16
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten	17
4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties	18
5 Presteren naar Opgaven.....	19
5.1 Opgaven Woningstichting de Wieren	19
5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven	19
5.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	19
5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	20
5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	20
5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen	20
5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	21
5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten.....	21
5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op ‘presteren naar opgaven’	22
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	23
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	23

6.2	Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	23
6.3	Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	24
6.4	Beoordeling prestaties Woningstichting de Wieren door belanghebbenden	26
7	Presteren naar Vermogen	27
7.1	Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	27
7.2	Beoordeling visitatiecommissie	27
7.2.1	De financiële continuïteit	27
7.2.2	Financieel beheer	28
7.2.3	Doelmatigheid	28
7.2.4	Vermogensinzet	29
7.2.5	Totale beoordeling Presteren naar Vermogen	30
8	Governance	31
8.1	Overzicht scores drie prestatievelden Governance	31
8.2	Beoordeling visitatiecommissie	31
8.2.1	Besturing	32
8.2.2	Intern toezicht	32
8.2.3	Externe legitimatie	32
8.2.4	Totale beoordeling Governance	33
9	Bijlagen	34
	Overzicht geïnterviewde personen	35
	Korte cv's visitatiecommissie	36
	Onafhankelijkheidsverklaring	37
	Meetschaal	38
	Werkwijze visitatiecommissie	39
	Bronnenoverzicht	40
	Uitgebreid overzicht prestaties Woningstichting de Wieren	43

1 Profielschets Woningstichting de Wieren

Woningstichting de Wieren is pas in 1990 een zelfstandige woningcorporatie geworden. Daarvoor was de woningcorporatie een gemeentelijk Woningbedrijf. Dat heeft een belangrijke invloed op de samenstelling van het woningbezit van Woningstichting de Wieren gehad. In 1966 ontnam Den Haag de gemeentelijke woningbedrijven namelijk het recht tot nieuwbouw. Woningstichting de Wieren telde op dat moment 2.000 woningen, waarvan 245 woningen van voor 1945. Duidelijk is dat de meeste woningen van Woningstichting de Wieren van vlak na de Tweede Wereldoorlog zijn. De kwaliteit van de woningbouw was in die periode matig. Dat kleurt de woningvoorraad van Woningstichting de Wieren! Tussen 1966 en 1990 kreeg Woningstichting de Wieren er dus geen woningen bij. Alle wooncontingent ging in die periode naar de andere woningcorporatie in Sneek. Woningstichting de Wieren miste daarmee de grote bouwproductie uit de jaren zeventig, alsmede de kans om de woningvoorraad meer te differentiëren. Toen een fusie met deze collega in de jaren daarna niet lukte restte er geen andere keuze dan het woningbedrijf te verzelfstandigen. Daarmee ontstond de Woningstichting de Wieren in 1990. De woningbouw kon toen weer worden opgepakt. Uiteindelijk telt Woningstichting de Wieren mede daardoor heden ten dage een woningvoorraad van 2.500 woningen. 80% Van het woningaanbod is dus van voor 1990 en slechts 20% is jonger woningbezit. Woningstichting de Wieren telt daarmee relatief veel kleine woningen, met een plattegrond van minder dan 60 m².

Dat woningaanbod sluit heden ten dagen, zoals tijdens de visitatie bleek, niet geheel op de woonwensen van de mensen in Sneek aan. Sneek telt 32.000 inwoners en de trek naar de stad zet nog steeds door. De vergrijzing in de vele dorpen rondom Sneek en daarmee het wegvallen van voorzieningen maakt dat starters op de woningmarkt en die mensen die van goedkope huurwoningen afhankelijk zijn naar Sneek trekken. Het zijn de ouderen die achter blijven waardoor dit proces alleen maar versnelt. Het enorme aanbod aan werkgelegenheid in Sneek lonkt natuurlijk ook. Sneek heeft een stevige streekfunctie waardoor de bedrijvigheid als gezegd drie keer groter dan normaal voor een stad van deze omvang is. Desondanks is de behoefte aan goedkope huurwoningen groot. 40% Van alle huurders krijgt dan ook huurtoeslag. Daarbij is er een stevige basisvraag aan woningen van starters en gezinnen. Zij zoeken grote woningen met 3 à 4 slaapkamers. Maar ook in Sneek is er de vergrijzing. Dat maakt dat er ook behoefte aan nultreden woningen is. Stedelijk is er daardoor behoefte aan goede appartementen met lift. Het aanbod van Woningstichting de Wieren betreft grotendeels kleine grondgebonden woningen en portiekwoningen zonder lift. Voor Woningstichting de Wieren is de herstructureringsopgave daardoor groot. Plannen zijn dan ook gemaakt. Voor meerdere wijken is sloop en nieuwbouw voorbereid. Deze plannen zijn heden vertraagd. Aan Elkien collega woningcorporatie uit Leeuwarden en omgeving is hulp gevraagd. Zij hebben één van deze opgaven overgenomen. De nieuwe huurwoningen die hierdoor gaan worden gerealiseerd komen echter niet bij Woningstichting de Wieren terecht. De woningvoorraad door het verleggen van het herstructureringsproject krimpt maar de samenstelling van de woningvoorraad qua type woningen blijft hetzelfde, en verjongt niet. Het positieve neveneffect van herstructureren blijft daarmee uit. Logisch dat deze situatie in veel van de gevoerde gesprekken naar voren werd gebracht. De situatie van de woningstichting houdt logischerwijs alle betrokken bezig. Door de samenwerking met het grotere Elkien wordt dan ook door velen een fusie op termijn verwacht. Vier jaar geleden heeft Woningstichting de Wieren echter voor zelfstandigheid gekozen. Alle daarna gemaakte keuzen lopen daar ook keurig mee in de pas. In het kader van de visitatie is dat dan ook de essentie van de puzzel, om voor het presteren naar ambities en opgaven de resultaten in beeld te brengen.

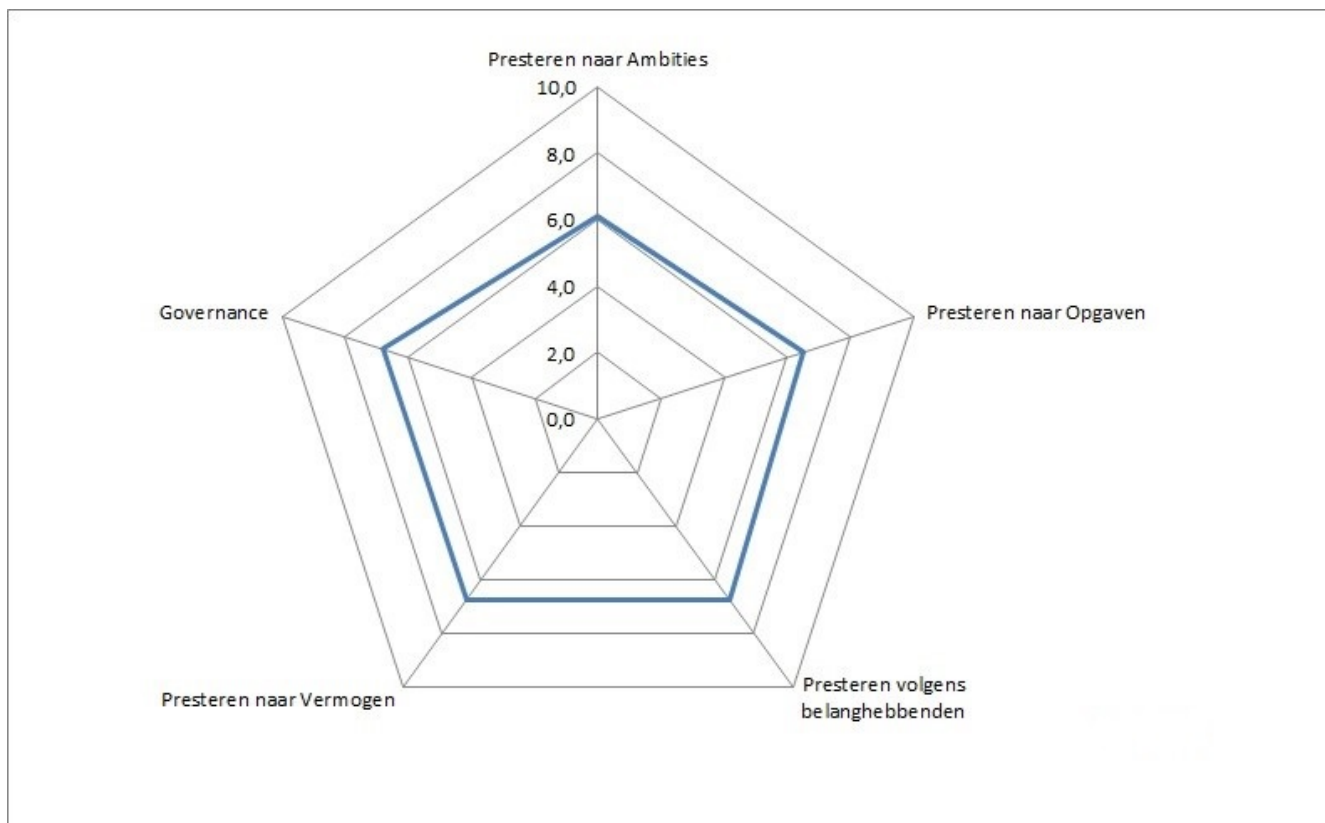
Er mag worden gezegd dat Sneek als één van de elf steden een uitnodigende stad is, vol met stadsgrachten, voorzieningen en historische mooie woningen. Het zomer toerisme is dan ook een mooie economische impuls voor de lokale bevolking. Maar ook in de stad is dreigende leegstand. Dat maakt een aantal plekken in de stad minder aantrekkelijk. Vanuit het belang van Sneek als winkelstad wordt deze problematiek opgepakt, door de gemeente samen met De Wieren, Stichting Oud Sneek, waarin De Wieren bestuurlijk vertegenwoordigd is, knapt panden op indien er sprake van verpaupering is. Wat dat betreft mag de Beleidsopgave van 2010, een gemeentelijk document, een mager document worden genoemd. Er staan geen harde opgaven in, getallen en meetbare doelen ontbreken. Een nieuwe woonvisie is in de maak. Uit de gesprekken is niet gebleken dat dit een ander type woonvisie zal opleveren. Vanuit de gemeente werd aangegeven dat de invulling van de gemeentelijke doelstellingen aan de actoren in de stad is. Zij moeten de eigen vertaling maken, in getal en kwaliteit. Hier ligt voor Woningstichting de Wieren dan ook een grote uitdaging. Zonder hulp lijkt dat moeilijk te worden, zo bleek uit de gevoerde gesprekken. Toch toont de woningstichting in deze karakter. Op maatschappelijk gebied worden opgaven nog steeds opgepakt. Er wordt met bewonersvertegenwoordiging en huurders open en goed gecommuniceerd en het team van medewerkers toont zich goed betrokken en onderhoud een open en warme relatie met de huurders. Dat werd door de huurdersvertegenwoordiging beaamd. Kortom, de visitatie van Woningstichting de Wieren betreft anno 2013 er niet één uit velen!

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

Integrale scorekaart									
Perspectieven	Prestatievelden*						emiddel cijfer	Weging	Gewogen Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
	6,9	5,0	7,0	6,0	5,7	n.v.t.			6,1
Presteren naar Opgaven									
	6,5	7,0	7,0	6,4	7,0	n.v.t.			6,8
Presteren volgens belanghebbenden									
Gemiddeld	7,7	6,4	7,5	5,5	6,7	n.v.t.			6,8
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7,0	20%	7,0
	Liquiditeit						7,0		
	Intergrale kasstroomsturing						7,0		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						7,0	20%	7,0
	Treasurymanagement						7,0		
Doelmatigheid							7,5	20%	7,5
Vermogensinzet	Visie						7,0	40%	6,3
	Mogelijkheden						5,0		
	Maximalisatie						7,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (PnV)									6,8
Governance									
Besturing	Plan						7,0	33%	6,7
	Check						7,0		
	Act						6,0		
Intern toezicht	Functioneren RvT						6,5	33%	6,8
	Toetsingskader						7,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie							7,0	33%	7,0
Eindcijfer voor Governance									6,8
Geïntegreerd eindoordeel									6,7
*Prestatievelden (Ambities en Opgaven)									
1 = Huisvesten primaire doelgroep					4 = (Des)investeren in vastgoed				
2 = Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 = Kwaliteit van wijken en buurten				
3 = Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen					6 = Overige / andere prestaties				

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



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

2.3 Recensie:

Woningstichting de Wieren is als woningcorporatie rijk gedocumenteerd. Alle belangrijke procedures en interne regelgeving liggen gewoon goed vast en zijn beschikbaar. Dat is voor de schaal van deze woningcorporatie een compliment waard. Ook de Administratieve organisatie is goed op orde. De MARAP's worden keurig elk kwartaal gemaakt en zijn tot detail uitgewerkt. Ook kent de Raad van Commissarissen de benodigde commissies die blijkend uit de verslagen ook regelmatig bij elkaar komen. Het valt op dat Woningstichting de Wieren op dit punt enorm zijn best doet, ze willen gewoon dat de woningcorporatie op orde is. Op een keur van punten leidt dat als het gaat om de waardering van prestaties volgend de 'methodiek visitatie woningcorporaties', dan ook tot een mooi strak beeld in de beoordeling. Er konden vele keren een 7 worden gegeven, overeenkomstig 'presteren op de norm'.

Dat het eindoordeel van deze visitatie met een 6,7 desondanks echt onder de 7 is terecht gekomen is dan ook opvallend. De reden daartoe is dat Woningstichting de Wieren in de praktijk zoekt naar het juiste evenwicht tussen structuur en resultaat van demografische ontwikkelingen (waar investeer je nog in), financiële overwegingen (wat is een verantwoorde investering) en het klantperspectief (hoe blijven woningen betaalbaar). Dit is dan ook onderwerp van gesprek bij huurders en veel stakeholders maar ook intern de woningcorporatie. De mensen van de woningcorporatie kunnen daar zo is de indruk nog niet eens zoveel zelf aan doen. Het woningbezit is oud van voor en net na de Tweede Wereldoorlog. Daardoor is het woningaanbod overwegend klein van oppervlak, slecht

geïsoleerd en ontbreken in sommige complexen de voorzieningen van vandaag de dag. Zo kennen enkele flats van Woningstichting de Wieren nog enkel glas en een lavet in plaats van douche voorziening. Logisch dat de bewonersvertegenwoordiging maar ook volgens de visitatie methodiek 4.0 op de punten van woningbeheer en investeren in vastgoed daardoor een lagere beoordeling is gegeven door de visitatiecommissie dan een 7. Maar ook ten aanzien van de eigen ambities van Woningstichting de Wieren en de opgave vanuit de gemeente en stakeholders blijft Woningstichting de Wieren op deze punten achter, zoals blijkt uit de beoordeling van deze twee prestatievelen.

Over het Woonplan 2005-2010 van de gemeente Sneek, nadien geen actualisatie en/of nieuw Woonplan in verband met herstructurering gemeenten, moet overigens gezegd worden dat het om een weinig hard document gaat. Er staan toekomstbeelden in, onderwerpen om op te pakken en ambities maar in alle gevallen gaat het om mooie teksten zonder meetbare referenties, op geen enkel punt. In gesprek met de wethouder Wonen van Sneek bleek dat die lijn ook nu wordt doorgezet. De woningcorporaties worden daarmee uitgenodigd om de ambities zelf hard te maken werd gezegd. De gemeente wil met Woonvisies duidelijk beleidsmatig slechts met een stip op de horizon volstaan. Hiermee worden de woningcorporaties uitgenodigd om ambities zelf hard te maken om zo een eigen Woonplan te vormen. De visitatiecommissie kan het in deze niet laten hier een waarschuwend vinger op te steken. Woningcorporaties mogen van een gemeente verlangen dat ambities hard en meetbaar worden gemaakt. Gemeenten hebben veel kennis en denkracht in huis en hebben toegang tot de data. Daar ligt dan ook de logische taak om beleid te maken en dat getalsmatig te presenteren. Juist in deze tijd waarbij ambities omwille van minder financiële middelen moeten worden bijgesteld, is dat nodig. Woningstichting de Wieren heeft de eigen koers daar overigens niet door laten beïnvloeden. Nog recent begin 2013 zijn alle stakeholders door Woningstichting de Wieren over de strategie voor de komende jaren geïnformeerd. Ook vier jaar geleden had Woningstichting de Wieren een visie op haar taak en werden de interne doelen zoveel mogelijk hard gemaakt. Eigenlijk is dat in een situatie van een gemeente die het op dit punt zo laat afweten meer dan een compliment waard.

Woningstichting de Wieren ontbreekt echter de middelen om te doen wat het moet doen, de achterstand in onderhoud zowel technisch als wat betreft het voorzieningen niveau en de energie labels inhalen! Ook het beheer van de openbare ruimte rondom de woningen zou actiever opgepakt moeten worden, ondanks een actief tuinenbeleid en een continue schouw door Woningstichting de Wieren. Er zijn complexen die rijp zijn voor sloop nieuwbouw, ook dat programma zou eigenlijk al voorbij hebben moeten zijn. Wat dat betreft is de omstandigheid van Woningstichting de Wieren ernstig en zorgelijk, de huurinkomsten zijn gewoon laag en de opgaven zijn veel en financieel ingrijpend. Woningstichting de Wieren is daar overigens wel open over. De strategische plannen gaan niet verder dan mogelijk, er wordt goed aan gerekend en binnen de beschikbare financiële middelen wordt gedaan wat mogelijk is. Zo is op technisch gebied in 2011-2012 de meerjarenplanning geactualiseerd en in de meerjarenprognose zijn voor de komende 10 jaar alle middelen gereserveerd die nodig zijn om het onderhoud op niveau te houden. Op het punt van het volgen van eigen ambitie wil de visitatiecommissie Woningstichting de Wieren dan ook niet negatief beoordelen. Maar gaat het om de resultaten dan is dat wel nodig. Het is daarbij de vraag of Woningstichting de Wieren de meest logische afwegingen maakt. Nu ook de verhuurdersheffing er vanuit Den Haag aankomt, is het de vraag of Woningstichting de Wieren niet nog meer stappen qua investeringsambities moet terugnemen. Want ook de verkoop van woningen blijft zoals bij zoveel woningcorporaties op de noodzakelijke planning achter. Hetgeen voor de visitatiecommissie aanleiding is om ook op het punt van het onder control zijn van de woningcorporatie een oordeel onder de 7 te geven.

Dit alles betekent dat het rekenkundige eindoordeel van de visitatie Woningstichting de Wieren anno 2013 over de afgelopen vier jaar op een 6,7 ligt. Debet aan dit opvallende oordeel onder de 7, ondanks alle tot voorbeeldig toe aanwezige documenten, protocollen en rapportages, zijn: de lagere oordelen op de prestatievelden 'presteren naar ambities, en opgaven' alsmede het oordeel van belanghebbenden op de punten 'kwaliteit woningen en woningbeheer', '(des)investeren in vastgoed' en 'kwaliteit van wijken en buurten'. Tevens heeft de visitatiecommissie lagere oordelen voor 'planning- en control cyclus', vermogensmaximalisatie', het acteren binnen het 'besturingsmodel' en 'het toezicht van de RvC in deze' moeten geven. De RvC is bezig de hernieuwde structuur met betrekking tot Governance duidelijk op te zetten. Echter conform de visitatiemethodiek 4.0 dienen zij nog enkele vervolgstappen te zetten. Zoals uitvoering geven aan de jaarlijkse zelfreflectie, en 2 jaarlijks deze zelfreflectie uitvoeren onder externe begeleiding. Dat heeft de vele oordelen van een 7 naar genoemde 6,7 gedrukt, naar het oordeel 'iets onder de norm'.

De visitatiecommissie vult daarbij aan dat Woningstichting de Wieren een mooi team van medewerkers heeft die hard werken, en het hart voor de volkshuisvestelijke opgave op de goede plek hebben. Ook de jongstleden grotendeels vernieuwde raad van Commissarissen en de bestuurder leveren naar inzicht van de commissie een stevige bijdrage aan Woningstichting de Wieren. Daar ligt echter wel de opgave om de ontstane patstelling te doorbreken. Er wordt hieraan ook gewerkt maar velen, die wij als visitatiecommissie spraken, twijfelen of er wel wordt doorgepakt. Zo is Woningstichting de Wieren de samenwerking met collega woningcorporatie Elkien uit Leeuwarden aangegaan. Woningstichting de Wieren en Elkien gaan het Front-Office samen invullen en Elkien heeft een herstructureringslocatie van Woningstichting de Wieren overgenomen. De strategische koers notitie van februari 2013 ligt daaraan ten grondslag. Probleem is echter dat de nieuwe woningen daar bij oplevering aan Elkien zullen vervallen, Woningstichting de Wieren verjongt het woningbezit daar nu dus niet. De omstandigheid van het woningbezit blijft daardoor ongewijzigd, een kleinere voorraad bij gelijk blijven van de problematiek. Kortom, Woningstichting de Wieren heeft het niet makkelijk en er zullen meer structurele oplossingen moeten komen. Echter, over 'welke en hoe', daar gaat de visitatiecommissie niet over. De visitatie stopt bij genoemde constatering en de daarbij gegeven oordelen. De commissie wenst Woningstichting de Wieren in deze wel uiteraard wel al het goede toe.

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de daarna volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de ingevulde prestatietabel. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

3 Prestaties Woningstichting de Wieren

In dit hoofdstuk wordt per prestatieveld op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is een totaal beeld verkregen en zijn de prestaties duidelijk geworden. De prestatietabel 2009-2012 is daartoe samen met de woningcorporatie ingevuld. Zo werd een gezamenlijk gevoel van de doelstellingen en de prestaties opgebouwd.

Huisvesting primaire doelgroep

Woningstichting de Wieren heeft anno 2013 een 2550 huurwoningen waarvan 1225, bijna 50%, grondgebonden woningen zijn. Het gemiddelde huurniveau is 410 euro per maand en Woningstichting de Wieren heeft enkele woningen boven de huurtoeslag grens. Feitelijk zijn alle woningen voor de primaire doelgroep geschikt.

Kwaliteit woningen en woningbeheer,

Op basis van de meerjarenprognose waarbij Woningstichting de Wieren in 2022 nog 2479 VHE heeft wordt voorzien in de aanpak dat afgeschaald gaat worden naar 1800 VHE, waarvan er in 150 woningen grootschalig moet worden geïnvesteerd. Er worden met dit scenario 200 woningen voor nieuwbouw gesloopt en een kleine 500 verkocht. Met hetzelfde jaarverslag wordt duidelijk dat de sloop en nieuwbouwplannen sterk zijn vertraagd, veel groot onderhoud is uitgesteld en dat de verkoop op de planning achterligt. Gezien de beperkte kwaliteit van de woningen (klein oppervlak, enkel glas en laag energie label) is dat voor de woningcorporatie en daarmee voor de huurder een stevige problematiek. De sloop en nieuwbouw van de Noorderhoek 1 is in 2012 wel gestart. Deze opgave is door collega woningcorporatie Elkien overgenomen. Dit betekent wel dat de nieuwe huurwoningen niet aan de woningvoorraad van Woningstichting de Wieren toegevoegd worden, maar aan Elkien vervallen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen,

Woningstichting de Wieren biedt al jaren aan diverse instellingen (o.a. huisvesting voor gehandicapten uitgaande van 100% zelfstandig wonen) woonruimte en recent valt het sociaal pension van Sneek onder Woningstichting de Wieren. De woningvoorraad van Woningstichting de Wieren zelf is echter weinig voor ouderen en gehandicapten geschikt. De grondgebonden woningen zijn klein met trap en zijn daarmee amper voor deze doelgroep toegankelijk. De gestapelde bouw is slecht, 40% is van een lift voorzien en dan nog zijn er drempels en smalle deurpartijen. De woningen van Woningstichting de Wieren hebben ook weinig aanpassingen omdat het effect daarvan te beperkt zal zijn.

(Des)investeringen in vastgoed,

De beperkte financiële middelen van Woningstichting de Wieren maken dat er veel minder dan nodig wordt geïnvesteerd. Ook wordt er weinig gesloopt omdat er geen middelen voor de onrendabele toppen van de nieuwe huurwoningen beschikbaar zijn. Het Eigen vermogen bedraagt anno 2012 bijna 43,0 mln. Op de balans van 138 mln., geeft dat een solvabiliteit van 31%. De goede woningen staan in de verkoopplanning, in totaal 500 woningen. Dit betekent overigens een extra verarming van de woningvoorraad als deze worden verkocht. Ervan uitgaande dat de verkoop van woningen voorlopig geen soelaas biedt, liggen de investeringen ruim boven het Eigen Vermogen.

Kwaliteit wijken en buurten,

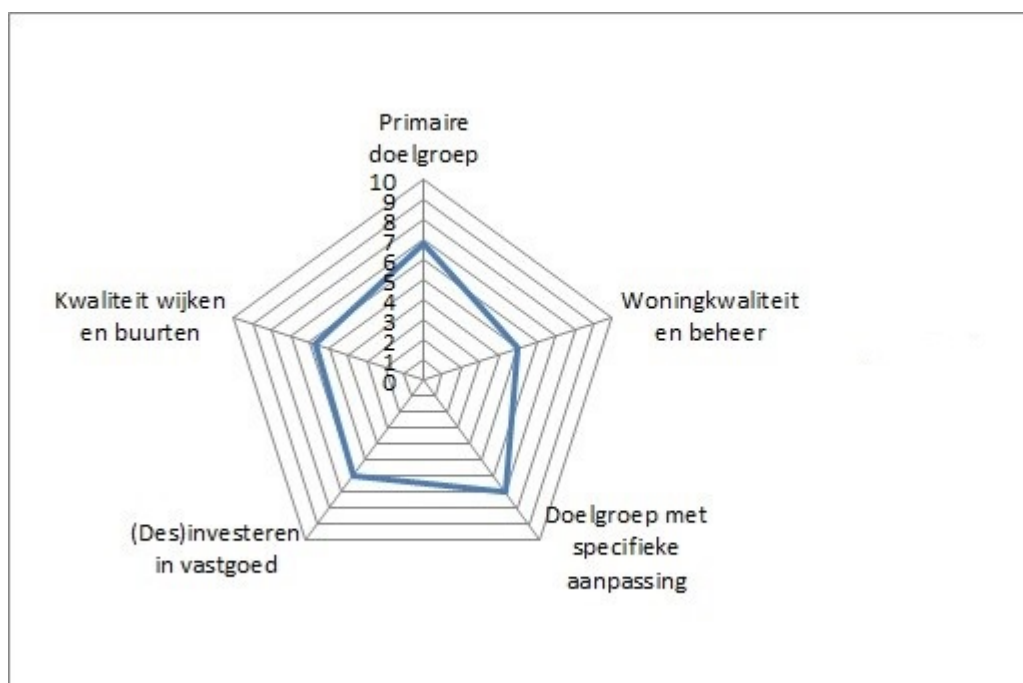
Bij de oude kleine woningen waarvan hiervoor werd gesproken gaat het overigens voor Sneek wel om een mooi karakteristiek bezit. Veel van deze kleine woningen hebben mooie rode en gele gevelsteen, vaak afgewisseld met een knipoog naar de Amsterdamse school maar dan op een veel kleinere schaal. De buurten waar deze woningen staan zien er daardoor gezellig en voor de lokale bevolking vertrouwd uit. De woningen worden echter met leegstand bedreigd. Als de ouderen eruit trekken zullen jongeren voor deze woningen weinig belangstelling hebben. Een dreigend verval van de buurten ligt daarmee voor de deur. Heden is er echter nog duidelijk van een trek naar de stad Sneek sprake. Ouderen ontvluchten de omliggende dorpen omdat de voorzieningen daar wegvallen. Jongeren vinden daar geen werk, en dat is er wel in Sneek. De streekfunctie van Sneek maakt dat de bedrijvigheid daar drie keer zo groot is als in een vergelijkbare gemeente. Daardoor is er geen leegstand. In de buurten van Sneek zie je daardoor nog geen verval!

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woningstichting de Wieren

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningstichting de Wieren gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2009-2012. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn de meerjarenbegrotingen en jaarverslagen.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



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

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

Anno 2009 had Woningstichting de Wieren een palet aan ambities allen erop gericht op de sociale doelgroep van beleid goed te bedienen, om in buurten te investeren en vooral om de woningcorporatie dichtbij mensen te zijn. Laatste heeft in de visitatie geen vaste rubriek maar het is de visitatiecommissie duidelijk geworden dat deze ambitie in Sneek van belang is. Ook al is het resultaat moeilijk te meten (reden waarom dit punt niet als extra prestatieveld is opgenomen) opvallend was hoe de stakeholders en bewoners juist hierop terug kwamen. De mensen van Woningstichting de Wieren staat gewoon bekend als een team dat er voor de huurders altijd en graag is. Ook de gemeente roemde Woningstichting de Wieren om het prettige laagdrempelige contact, dat de oude relatie van toen Woningstichting de Wieren nog een gemeentelijk woningbedrijf was toch nog steeds inhoud had behouden werd zeker gewaardeerd. Maar ook als het om de eigen ambities van Woningstichting de Wieren gaat zijn er positieve geluiden. Woningstichting de Wieren houdt nu eenmaal niet van uitzettingen, heeft een mild huurverhogingsbeleid en er is geen leegstand. Ook zijn de plannen voor intensiever onderhoud van de oude woningvoorraad

voorbereid, is de verkoop van woningen gestart en zijn de energie labels in kaart gebracht. Op veel punten voldoet Woningstichting de Wieren gewoon aan de ambities van vier jaar geleden. Toch is een kritische kanttekening in deze op zijn plaats. Bij veel van de ambities van vier jaar geleden gaat het om planvoorbereiding, nieuw beleid en de uitvoering daarvan ligt in de komende jaren, en het vooruitzicht op resultaat is gewoon matig tot slecht. Anderzijds strikt volgende de methodiek van visitatie in deze, heeft Woningstichting de Wieren veel van haar ambities van toen redelijk tot goed waargemaakt. Slechts een paar punten zijn daar uitzondering op. Zo heeft Woningstichting de Wieren geen kwaliteitsmeting vanuit het gezichtsveld van de huurder (met KWH in 2009 gestopt). Als het om de uitvoering van het geplande onderhoud, sloop en nieuwbouw en betere energie labels gaat, dan is de voortgang sterk vertraagd. De reden is duidelijk en daar kan Woningstichting de Wieren niet zo veel aan doen. Maar jammerlijk wordt er geen nieuw beleid verkend, worden geen alternatieve wegen onderzocht. Dat had de visitatiecommissie wel anders verwacht. Er zijn altijd redenen om iets niet te doen, maar in de volkshuisvesting is er een maatschappelijke verantwoordelijkheid om juist wel te acteren, om nieuwe wegen te verkennen als de oude niet blijken te werken. Zo kan de verkoop van woningen anders worden opgepakt, voorbeelden te over in Nederland. Ook kan over de energie labels met energiebedrijven worden gesproken, er is vandaag ook vanuit deze bedrijven steeds meer mogelijk. Op die punten heeft de commissie dan ook een lager oordeel gegeven, met als resultaat van het rekenkundig oordeel van 6,1. Voor het totale beeld in deze wordt hieronder de toelichting op hoofdlijnen gegeven;

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; de woningvoorraad is overeenkomstig de ambities van Woningstichting de Wieren in zijn geheel voor de sociale doelgroep beschikbaar. Oordeel een 7, op de norm.
- Woningtoewijzing en doorstroming; voor de toewijzing van huurwoningen en het voorkomen van woonfraude voldoet het resultaat goed aan de lokaal afgesproken normen (als opgave geaccepteerd wordt het voor Woningstichting De Wieren een ambitie). Ook is er geen bijzondere leegstand en is de mutatiegraad normaal. Oordeel een 7, op de norm.
- Betaalbaarheid; Woningstichting de Wieren heeft een mild huurverhogingsbeleid, wijst de woningen bijna volledig passend toe, geheel volgens de lokaal gemaakte afspraken. Oordeel een 7, op de norm.
- Bevorderen eigen woningbezit; de ambitie om verkoopbeleid te ontwikkelen en de verkoop te starten is ingevuld. Alleen ontbreekt het verkoopbeleid voor de zittende huurder, terwijl dat in het kader van sociale stijging zo belangrijk is. Oordeel een 6,5 onder de norm.

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

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; gepland onderhoud is tussentijds sterk vertraagd t.o.v. eigen onderhoudsbegroting, waardoor kwaliteit van de woningen voor een nu onbepaalde termijn onder ambitieniveau zal blijven. Oordeel een 5, Prestatie ligt significant lager dan de norm.

- Kwaliteit dienstverlening; er is geen onafhankelijk kwaliteitsmeting vanuit gezichtsveld van de huurder. Een dissonante verandering ten opzicht van voorgaande jaren waarbij KWH als meetinstrument werd gebruikt. Oordeel een 5, prestatie ligt significant lager de norm.
- Energie en duurzaamheid; de voortgang van de uitvoering is vertraagd t.o.v. eigen onderhoudsbegroting en er is ook geen alternatief plan in ontwikkeling. Oordeel een 5, prestatie ligt significant lager dan de norm.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	5
Kwaliteit dienstverlening	5
Energie en duurzaamheid	5
Oordeel	5,0

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; er worden volgens plan nieuwe seniorencomplexen ontwikkeld. Oordeel is derhalve een 7, gelijk aan de norm.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; veel woningen voldoen niet en er ligt geen plan om die situatie te veranderen. (als voorbeeld : diverse woningen hebben nu nog een lavet als sanitair, de uitvoering van de onderhoudsbegroting is vertraagd en er is geen 'zicht' erop wanneer deze uitgevoerd gaat worden). Oordeel is een 6, wat lager dan de norm.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; Woningstichting de Wieren doet in deze meer dan van de schaal van deze woningcorporatie normaal verlangd mag worden. Zo regelde Woningstichting de Wieren een sociaal pensioen. Oordeel is een 8, overtreft de norm.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	6,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0
Oordeel	7,0

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

- Nieuwbouw; de nieuwbouw is sterk vertraagd. Elken is geregeld om een eerste sloop en nieuwbouw plan Noorderhoek 1 voor Woningstichting de Wieren op te pakken. Omdat de nieuwbouw in handen is van collega Elken, levert dit een oordeel 6, wat lager is dan de norm op. Immers Woningstichting de Wieren heeft geen invloed op het totale proces en de eigen ambitie.
- Sloop of samenvoeging; zie voorgaande. Oordeel 6, wat lager dan de norm.
- Verkoop; beleid voor sloop is volgens plan uitgewerkt. Dat de verkoop in de economische tijden staakt daar kan Woningstichting de Wieren weinig aan doen. Maar er wordt ook geen alternatief beleid ontwikkeld en dat is jammerlijk. Oordeel een 6, wat lager dan de norm.

- Verbetering bestaand woningbezit; onderhoud aan het bestaand woningbezit is sterk vertraagd terwijl de woningen hard aan upgrading toe zijn. Oordeel is een 5, significant lager dan de norm.
- Maatschappelijk vastgoed; geen beleid en toch is een gemeentelijk monument gekocht en opgeknapt, voor een hotel functie. Dit is positief maar financieel beperkt verstandig. Daarom een gemiddeld oordeel in deze op een 7, op de norm.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	6,0
Sloop	6,0
Verkoop	6,0
Verbetering bestaand bezit	5,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	6

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; onduidelijk is wat Woningstichting de Wieren nu aan de leefbaarheid doet. Herstructureringsopgaven zijn sterk vertraagd en er ligt geen alternatief plan in deze terwijl de leefbaarheid voor mensen zo belangrijk is. Dit met als referentie de missie van Woningstichting De Wieren. Oordeel is een 5, significant onder de norm
- Vitale buurten en wijken; navenant wordt er ook niet aan vitalisatie van buurten gewerkt in tegenstelling tot de omschreven missie van Woningstichting de Wieren. Maar het één vloeit uiteraard uit het ander voort. Daarom oordeel van een 6, wat lager dan de norm.
- Sociale stijging; idem. Oordeel is een 6, wat lager dan de norm.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	5,0
Vitale buurten en wijken	6,0
Sociale stijging en emancipatie	6,0
Oordeel	5,7

4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties

Omdat er geen bijzondere andere prestatievelden zijn benoemd dan wel geconstateerd leiden de met de methodiek visitatie gegeven prestaties tot het gemiddeld rekenkundig oordeel van de commissie, een 6,1 voor 'presteren naar ambities' wat lager dan de norm.

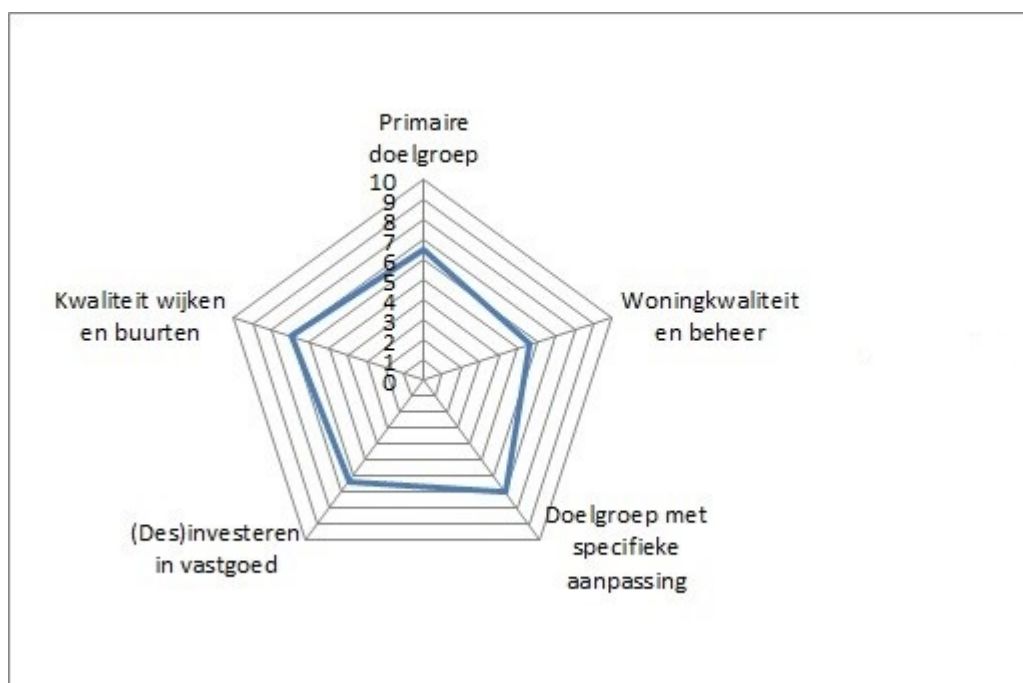
Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	6,9
Kwaliteit woningen en woningbeheer	5,0
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit wijken en buurten	5,7
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	6,1

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Woningstichting de Wieren

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningstichting de Wieren gerelateerd aan de geformuleerde opgaven in de periode 2009-2012. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn de woonvisie en prestatieafspraken met belanghebbenden.

5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven



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

5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Het Woonplan 2005-2010 van de gemeente Sneek bevat geen harde meetbare doelen maar het staat desondanks natuurlijk wel vol ambities. Eigenlijk jammer dat de ambities van Woningstichting de Wieren daar niet gewoon naast gelegd zijn. Want de gemeente heeft als hiervoor gezegd het uitgangspunt, dat de woningcorporaties maar zelf hun ambities hard moeten maken. Daarnaast is er overheidsbeleid waar Woningstichting de Wieren zich in deze aan zou kunnen warmen. Als eerste is er de oude nota herstructurering van steden van het voor vorige kabinet. Geen wijk van Sneek wordt daarin als één van de 56 wijken genoemd, maar het beleid en het instrumentarium zouden voor de eigen opgave gebruikt kunnen worden. Duidelijk is dat fysiek ingrijpen in deze Haagse nota steeds dichterbij de sociale opgave komt te liggen, niet alleen dus als doel maar ook als instrument voor sociale stijging. De nota 'Stad en Stijging' van de toenmalige VROM-Raad kan daarbij ook worden gebruikt om de eigen opgave in te kleuren. Duidelijk blijft dat de gemeente eigenlijk geen eisen aan Woningstichting de Wieren stelt, maar dat kan geen reden zijn om de leemte niet zelf in te vullen door Woningstichting de Wieren. Dat kleurt uiteraard in het oordeel van de beoordeling door de visitatiecommissie in deze, met een totaal rekenkundig gemiddelde van 6,8.

5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; geen norm van de gemeente. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.
- Woningtoewijzing en doorstroming; geen gemeentelijk beleid. Oordeel 7, gelijk aan de norm.
- Betaalbaarheid; mild huurbeleid maar geen lokaal beleid. Oordeel 7, gelijk aan de norm.
- Bevorderen eigen woningbezit; verkoop beleid is omwille van inkomsten en niet om het woningbezit onder huurders te bevorderen. Dat is jammer want juist daar lijken kansen voor stijging van de lokale bevolking te liggen. Verkoop bespaart Woningstichting de Wieren ook enorm veel uitgaven aan achterstallig onderhoud. De verkoopprijs moet daar dan natuurlijk wel op aansluiten. Hier blijft een gerede aanpak onnodig liggen. Oordeel een 5, significant onder de norm.

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

5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; er zijn geen specifieke doelstellingen als opgave; geen beoordeling.
- Kwaliteit dienstverlening; de gemeente stelt geen eisen. Oordeel is een 7, gelijk aan de norm.
- Energie en duurzaamheid; er zijn geen specifieke doelstellingen als opgave; geen beoordeling.

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

5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; er is geen lokaal beleid beschikbaar. Er zijn wel demografische gegevens maar dat is geen beleid. Derhalve oordeel 7, gelijk aan de norm.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; idem. Oordeel 7, gelijk aan de norm.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen. Voor deze doelgroep is het de vraag of er beleid gemaakt moet worden. Hier kan het op de schaal van Sneek voldoende zijn dat de woningcorporatie oren en ogen open houdt. Het team van Woningstichting de Wieren lijkt dat ook te doen, dat werd in meerdere gesprekken verteld. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.

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

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

- Nieuwbouw, geen lokaal beleid beschikbaar. Landelijk echter is er duidelijk koers voor het herstructureren van verouderde woningbouw uitgezet. Woningstichting de Wieren balanceert als het ware tussen beide uitersten. Oordeel zou in deze een 5 kunnen zijn, maar logischer is gezien voorgenoemde het oordeel van een 6, wat lager dan de norm.
- Sloop of samenvoeging; idem. Oordeel een 6, wat lager dan de norm.
- Verkoop; idem. Oordeel een 6, wat lager dan de norm.
- Verbeteren bestaand woningbezit; idem. Oordeel een 6, wat lager dan de norm.
- Maatschappelijk vastgoed; geen lokaal beleid. Maar in elke gemeente is er toch die maatschappelijk oproep aan woningcorporaties om er mede voor te zorgen dat het maatschappelijk voorzieningen niveau op pijl blijft. Woningstichting de Wieren voelt die oproep, de woningcorporatie houdt goed voeling met de lokale omstandigheden en behoeften. Oordeel een 8, overtreft de norm.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	6,0
Sloop	6,0
Verkoop	6,0
Verbetering bestaand bezit	6,0
Maatschappelijk vastgoed	8,0
Oordeel	6,4

5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; hieraan doet Woningstichting de Wieren nog erg weinig. Er zou bijvoorbeeld aan een low budget buurt beheerbedrijf gedacht kunnen worden of aan het inzetten van vrijwilligers in de openbare ruimten. Daarom het oordeel van een 6, wat lager dan de norm.
- Vitale buurten en wijken; Woningstichting de Wieren heeft een Maatschappelijk raad opgericht om beter te horen over wat er in wijken en buurten speelt, wat daaraan gedaan zou kunnen worden. Zo kan ze ook ondervangen dat de gemeente in deze geen beleid hard maakt. Oordeel een 8, overtreft de norm.
- Sociale stijging en emancipatie; Woningstichting de Wieren heeft hier aandacht voor maar doet op dit gebied nog weinig. De gemeente doet in deze ook helemaal geen beroep op de woningcorporatie. Oordeel daarom een gewone 7, gelijk aan de norm.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	6,0
Vitale buurten en wijken	8,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	7,0

5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'

Daarmee komt de rekenkundige beoordeling van de visitatiecommissie aangaande 'presteren naar opgaven' op een 6,8 net onder de norm.

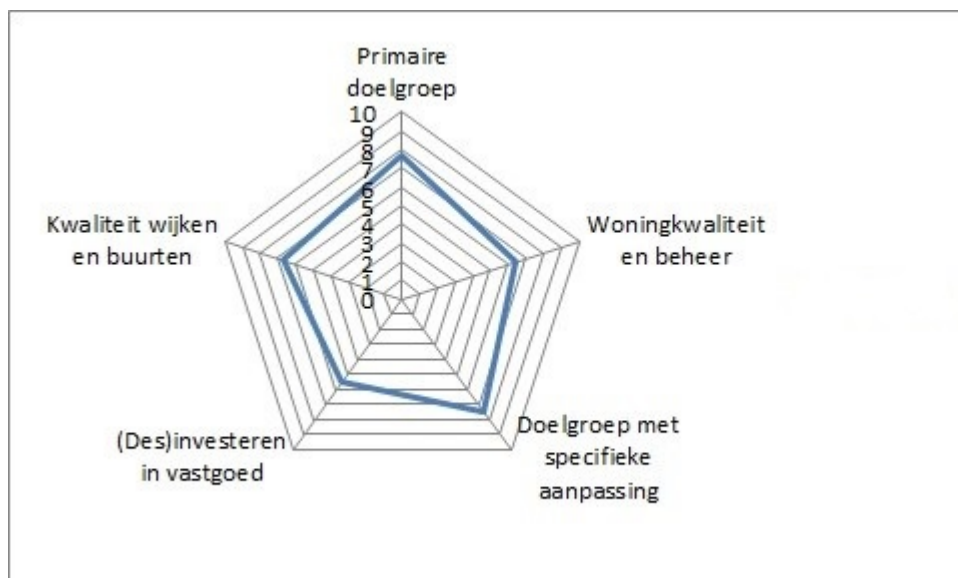
Presteren naar Opgaven	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	6,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	6,4
Kwaliteit wijken en buurten	7,0
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	6,8

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Een stevig aantal gesprekken is er binnen de context van deze visitatie gevoerd. De situatie was ook bijzonder, geen echt gemeentelijk beleid terwijl er toch grote vraagstukken op de tafel van de woningcorporatie liggen. Voor Woningstichting de Wieren komt daarbij dat de financiële mogelijkheden heel beperkt zijn geworden, zeker nu de verhuurdersheffing er aankomt. Voor een goed beeld, om Woningstichting de Wieren echt de spiegel voor te kunnen houden, was het nodig om meerdere gesprekken te voeren. Bij de start van de visitatie is eerst met de medewerkers gesproken. Binnen organisaties wordt tegen visitatie al gauw als een controle ten dienst van het bestuur aangekeken. Door uit te leggen waar het echt over gaat, door te vertellen dat het toch de medewerkers zijn die met het resultaat aan het werk kunnen, kan voor de woningcorporatie veel worden bereikt. Ook bij Woningstichting de Wieren werden de medewerkers gaande het gesprek al meer belangstellend. Daarna is met de huurdersvereniging, met wethouder Volkshuisvesting/Wonen, collega bestuurder van Elkien, de bestuurder en lokale manager van Zorggroep Tellens en de Maatschappelijke raad als hiervoor genoemd gesproken. Elk van deze gesprekken was de moeite ook waard. Vragen stellen was bijna niet nodig. Elk van de geïnterviewde had zich goed voorbereid en wilde ook echt iets zeggen, over Woningstichting de Wieren, over hun moeilijke omstandigheden en wat er gedaan moest worden. Hieronder de weergave van de gesprekken en een toelichting op de oordelen zoals deze ten aanzien van de vijf prestatievelden werden gegeven, gesprekken met een totaal oordeel van 6,8.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



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

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Huurdersvereniging Houkewier,

De huurdersvereniging maakte zich over de sloop en nieuwbouwplannen van Woningstichting de Wieren duidelijk zorgen. Huurders zijn onzeker over waar ze aan toe waren, zo zeiden ze. En nu Elkien de opgave van Noorderhoek 1 van Woningstichting de Wieren heeft overgenomen vroegen ze zich af of ze de nieuwe huurders wel lid konden maken. Voor een natuurlijk evenwicht in de buurt zou het goed zijn, zo vertelden ze, dat huurders van Woningstichting de Wieren en Elkien aldaar lid konden worden. Maar ze waren door Woningstichting de Wieren opgericht en dan kan dat toch niet zo dachten ze. Kortom op beide terreinen leek het aan overleg te schelen. Logisch dat de huurdersvereniging voor de investeringsopgave en de kwaliteit van buurten een lager oordeel gaven, respectievelijk een 6 en 5,5, beiden lager dan de norm. De andere prestatievelden werden met een 7, op de norm beoordeeld.

Gemeente Sudwest Fryslân,

De wethouder Volkshuisvesting/Wonen maakte zich zorgen over de toekomst van Woningstichting de Wieren. Maar ze was heel positief over de inzet en betrokkenheid van de woningcorporatie. De mensen van Woningstichting de Wieren staan gewoon dicht bij de huurders dan bij andere woningcorporaties, zei ze. Ook is er een goed onderling contact met de gemeente ambtenaren. Ze zou de betrokkenheid van Woningstichting de Wieren niet graag kwijt willen raken, dat was snel duidelijk. Maar de financiële situatie van Woningstichting de Wieren baarde haar zorgen. Ze zou daar gauw toch weer eens over door gaan praten. Kortom, ze was lovend en gaf voor drie van de vijf prestatievelden enthousiast een 8, overtreffende de norm. Alleen voor investeren gaf ze een 6, wat lager dan de norm. En gaat het om de kwaliteit van buurten dan had ze niet te klagen. Ten dele gaf ze toe, had dat te maken met het feit dat de gemeente in deze geen eisen stelde. Ze liet dat graag aan de woningcorporaties zelf over. Vandaar het oordeel van een 7, gelijk aan de norm.

Woningcorporatie Elkien,

De bestuurder van Elkien was makkelijk aan de praat te krijgen. Hij had dan ook een eigen visie op de behoefte aan huurwoningen en de relatie van Sneek met de dorpen er omheen in deze. Naar zijn idee waren in de dorpen geen huurwoningen meer nodig. Daar trekken de voorzieningen weg zei hij, niet reëel om ouderen en jongeren dan met huur daar vast te houden. Want juist deze doelgroepen hebben behoefte aan voorzieningen. Daarnaast liggen de seniorencomplexen en het aanbod aan werk in de stad. Nee de dorpen waren voor de koop, voor middeninkomens, gezinnen en 55+. Daar konden de huurwoningen verkocht worden en met de opbrengst kon er dan in de stad geïnvesteerd worden. Woningcorporaties zouden wat dat betreft volgens hem moeten fuseren. Alleen dan kon die opgave op een overzienbare termijn worden afgerond. Elkien wilde zich dan ook op Leeuwarden en Sneek concentreren, niet voor zichzelf maar omwille van de opgave. Vandaar ook de samenwerking met Woningstichting de Wieren. Zijn oordeel over Woningstichting de Wieren was dan ook somber. Alleen kan Woningstichting de Wieren weinig zei hij, maar wij ook niet. We moeten samen aan het werk was de boodschap. Zijn oordeel was ook helder. Hij vond dat Woningstichting de Wieren de sociale doelgroep van beleid prima bediende, en gaf het oordeel van een 8 overtreffende de norm. Echter gaf hij voor het investeringsbeleid en de kwaliteit van buurten respectievelijk een 4 en een 5, aanzienlijk en significant onder de norm. Ook de kwaliteit van de woningen van Woningstichting de Wieren gaf hij het oordeel van een 5, significant onder de norm. Alleen over het huisvesten van doelgroepen was hij positiever. Woningstichting de Wieren zo was zijn indruk stond dichtbij mensen en dat paste bij de lokale setting. Daarbij paste het oordeel van een 6, wat lager dan de norm.

Zorggroep Tellens,

De bestuurder en manager van de zorggroep vertelden energiek hoe zij een tien jaar geleden in eenzelfde situatie als Woningstichting de Wieren nu hadden verkeerd. In de dorpen rond Sneek moest worden geïnvesteerd en geen enkele zorginstelling kon dat doen zonder de andere. Je had nu eenmaal niets aan teveel voorzieningen bij elkaar. Afstemming was nodig. Uiteindelijk hadden ze met drie zorginstellingen voor fusie gekozen en nog steeds liep het uitstekend. Ze hadden in al de afgelopen jaren veel kunnen investeren. Door de managementlagen klein te houden waren ze ook financieel gezond. Ze zouden Woningstichting de Wieren graag een vergelijkbare stap gunnen. Want over de situatie van de woningcorporatie nu maakten ze zich zorgen. In hun oordeel klonk dat ook door. Voor de kwaliteit van de woningen van Woningstichting de Wieren en de investeringsruimte gaven ze respectievelijk een 6 en een 5 als oordeel, wat lager en significant lager dan de norm. Voor de andere prestatievelden gaven ze gemiddeld een 8, overtreffende de norm. Ze uitte zich dan ook positief over de wijze waarop Woningstichting de Wieren de mensen met lage inkomsten en bijzondere doelgroepen graag aan een huurwoning hielp. Ook waren ze positief over de betrokkenheid van Woningstichting de Wieren bij de leefbaarheid van buurten.

Maatschappelijke Raad,

Er kwamen acht heren en dames de zaal binnen, zij waren de Maatschappelijke raad zeiden ze. Sommigen keken wat verbaasd op omdat het hun eerste keer was. Dit ondanks het feit dat de raad al geruime tijd bestaat. Het werd dan ook een open kringgesprek. Zij vertegenwoordigden niet één groepering tenslotte. Belangrijk item werd toch het scheiden van wonen en zorg in de seniorenhuisvesting en bij bijzondere doelgroepen als de RIBW en gehandicapten huisvesting zoals de regering dat dit jaar en in volgende jaren gaat doorvoeren. De vraag om woonruimte bij woningcorporaties zal enorm toenemen zo werd gezegd. Er is nu al meer behoefte aan kleine goede woningen. Woningstichting de Wieren heeft wel veel kleine woningen werd al snel gezegd, maar de kwaliteit laat sterk te wensen over. En we willen de woningen beetje bij elkaar in de buurt hebben, dit om het reizen van het verzorgend personeel te beperken. Kortom ook dit signaal dat breed werd gedeeld klonk in het oordeel aangaande de prestatievelden duidelijk door. Aangaande de kwaliteit van de woningen en de mogelijkheden voor Woningstichting de Wieren om te investeren gaven ze het oordeel van respectievelijk een 6 en 6,5, wat lager dan de norm. Aangaande het huisvesten van doelgroepen gaven ze een 7, gelijk aan de norm. Over hoe Woningstichting de Wieren mensen met lage inkomens huisvest en aan buurten werkt waren ze erg te spreken. Het oordeel dat ze gaven was een 8, overtreffende de norm.

6.4 Beoordeling prestaties Woningstichting de Wieren door belanghebbenden

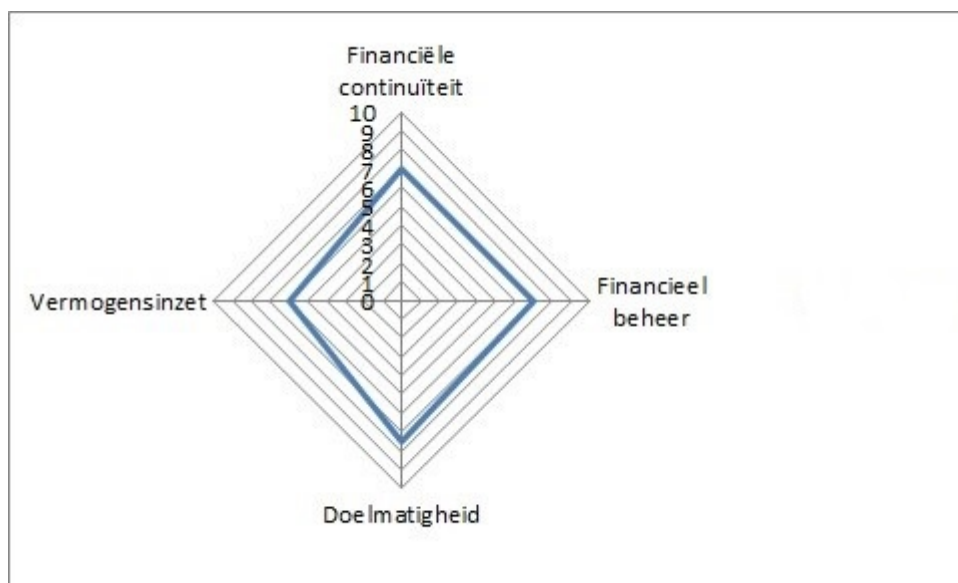
Met voorgaande komt het gemiddelde van het oordeel van de belanghebbenden rond+ de norm op een 6,8. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en waardering hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(De)sjinvesteren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	
Belanghebbenden							
1 Huurdersvereniging Houkewier	7,0	7,0	8,0	6,0	5,5	-	6,7
2 Gemeente Súdwest-Fryslân	8,0	8,0	8,0	6,0	7,0	-	7,4
3 Woningcorporatie Elkien	8,0	5,0	6,0	4,0	5,0	-	5,6
4 Zorggroep Tellens	7,5	6,0	8,5	5,0	8,0	-	7,0
5 Maatschappelijke raad	8,0	6,0	7,0	6,5	8,0	-	7,1
Gemiddelde per prestatieveld	7,7	6,4	7,5	5,5	6,7	-	6,8

*Dit veld is beschikbaar om prestaties te beoordelen die niet onder de eerstgenoemde vijf velden vallen.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



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

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Als gezegd is de vermogenspositie van Woningstichting de Wieren mager tot slecht. Er is gewoon weinig geld om te investeren. Daardoor zijn de onderhoudsplannen vertraagd, worden herstructureringsopgaven vertraagd uitgevoerd en kan er onvoldoende in nieuw woningbezit worden geïnvesteerd. Maar Woningstichting de Wieren gaat dat vanuit het belang van vermogensbeheersing goed mee om, dat kan gezegd worden. Op tijd is ingegrepen. Dankzij het feit dat Woningstichting de Wieren de uitgavenplanning goed op orde heeft zag het management op tijd in dat er een probleem aan het ontstaan was. Er is adequaat ingegrepen, het kostbare groot onderhoud is gestopt en voor de herstructurering is een partner gevonden. Dat mag dan voor de huurders minder prettig zijn, vanuit het belang van financieel beheer heeft Woningstichting de Wieren adequaat gehandeld. Dat is dan ook in het oordeel aangaande 'presteren naar vermogen' terug te vinden. Veel prestatiefactoren moeten het oordeel 7, gelijk aan de norm krijgen. Slechts enkele prestatie indicatoren scoren daaronder, van een 6,5 tot 6, zie de toelichting hieronder. Het totale oordeel voor 'presteren naar vermogen' wordt daarmee een 6,7.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; met een solvabiliteit van bijna 30% heeft Woningstichting de Wieren voldoende vermogenspositie. Ook het CFV en het Haagse ministerie bevestigen door de jaren heen, dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.
- Voldoende middelen; Woningstichting de Wieren heeft voor de geplande uitgaven voldoende middelen. Het WSW bevestigt dat door de borging te continueren. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.

- Stuur op alle kasstromen; Woningstichting de Wieren stuur zeker nauwgezet op kasstromen. Als gezegd heeft de woningcorporatie een adequaat systeem van MARAP's waarmee elk kwartaal tot in detail wat betreft de uitgaven en budget in beeld wordt gebracht. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit daarmee met een 7,0 op de norm.

Prestatieveld financiële continuïteit	beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	7,0
Voldoende middelen	7,0
Stuur op alle kasstromen	7,0
Oordeel	7,0

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus op orde; ook de control cyclus is daarmee op orde. Voor de schaal van een woningcorporatie als Woningstichting de Wieren heeft de kwaliteit van het financieel beheer op de visitatiecommissie indruk gemaakt. Maar gezien de omstandigheden van Woningstichting de Wieren is dat ook nodig. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.
- Treasury management; is bij Woningstichting de Wieren op orde. Er is een adequaat treasury statuut, daar wordt naar gewerkt en de rapportages zijn in deze goed te noemen. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met een 7,0 conform de norm.

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

7.2.3 Doelmatigheid

- Visie op en heeft criteria van doelmatigheid; dit heeft Woningstichting de Wieren op orde. Al in 2009 constateerde Woningstichting de Wieren bijvoorbeeld, dat de bedrijfslasten ten opzichte van vergelijkbare woningcorporaties te hoog lagen. Direct is ingegrepen, in het jaar daarna is een reorganisatie uitgevoerd. Heden zijn de bedrijfskosten daardoor keurig op orde. Er gaan wel geluiden op of deze keuze nu verstandig is geweest. De werkdruk bij Woningstichting de Wieren is hoog, dat werd zelfs ongevraagd door stakeholders in de gesprekken ingebracht. De woelige tijden voor Woningstichting de Wieren en het ambitieniveau tezamen zouden een wat ruimere personele bezetting kunnen wettigen. Vanuit het belang van doelmatigheid is echter adequaat gehandeld. Daarom het oordeel 7,5, meer dan de norm.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	7,5
Oordeel	7,5

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; dat doet Woningstichting de Wieren zeker. De woningcorporatie wil een financieel gezonde bedrijfsvoering aanhouden en handelt daar ook naar. Het is wel de vraag of Woningstichting de Wieren de gehele problematiek voldoende goed overziet. Het mag wel beetje verwonderlijk genoemd worden dat CFV alsmede de accountant weinig tot geen opmerkingen over het uitgestelde onderhoud maken. Ook gaan de rapportages niet in op de niet te financieren herstructureringsopgaven. Er lijkt louter financieel naar Woningstichting de Wieren te worden gekeken. Wat de stakeholders en de eigen organisatie direct vertellen, blijkt extern niet in beeld te komen. Het verbaast de visitatiecommissie dat al dat toezicht zo weinig diep op de situatie van Woningstichting de Wieren ingaat. Puur de vermogensinzet bekeken doet Woningstichting de Wieren zoals het moet. Vandaar het oordeel 7, gelijk aan de norm.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; daar laat Woningstichting de Wieren echt veel liggen. Er zijn vele mogelijkheden voor Woningstichting de Wieren om anders met de woningvoorraad qua beheer, exploitatie en verkoop om te gaan. Actieve verkoop zou ook de verhuurdersheffing interessant kunnen beperken. Maar Woningstichting de Wieren verkent deze mogelijkheden ondanks de nijpende situatie matig. Daarom geeft de visitatiecommissie in deze het oordeel van een 5, significant lager dan de norm.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; het is de vraag of Woningstichting de Wieren in deze optimaal presteert. Vanuit de invalshoek 'doen wat je kunt doen' maakt de woningcorporatie goede keuzen. Zowel op het gebied van vastgoed (sociaal pension, maatschappelijke opvang, begeleid wonen voor jongeren met een beperking, woonvorm voor GGZ-cliënten en ouderenhuisvestiging) als op het punt van bewonersbegeleiding (voorkoming van uitzettingen, woonbegeleiding) zijn goede prestaties geleverd.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet daarmee met een 6,3 onder de norm.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	7,0
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	5,0
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	7,0
Oordeel	6,3

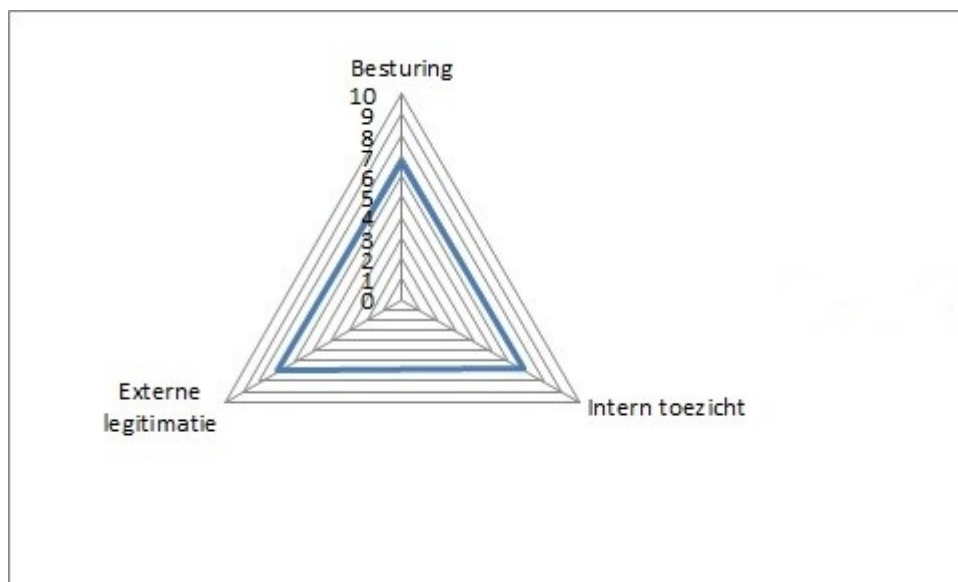
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,8, net onder de norm op Presteren naar Vermogen.

Presteren naar Vermogen	beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	7,0
Financieel beheer	7,0
Doelmatigheid	7,5
Vermogensinzet	6,3
Oordeel	6,8

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



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

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Woningstichting de Wieren heeft alle documenten en processen als het gaat om de Governance prima op orde. De raad van Commissarissen maakte tijdens de gevoerde gesprekken ook de indruk onder control te zijn. Ten opzichte van de bestuurder was er wel enige afstand te beproeven. Maar dat zit ook in de verschillende functies ingebakken. De visitatiecommissie vraagt zich wel af of Woningstichting de Wieren in de situatie dat ze is wel volgens het model zou moeten functioneren. De visitatiecommissie bedoelt hiermee dat gezien de situatie waarin Woningstichting de Wieren verkeerd dat meer onderling overleg op dit moment wellicht een snellere factor tot succes kan hebben. Daarmee is niet gezegd dat het structurele overleg geen doorgang moet hebben. De vraag die gesteld kan worden is of het model van keurig afgebakende verantwoordelijkheden, regelmatig overleg wel zo effectief is. Anderzijds heeft Woningstichting de Wieren jongstleden januari 2013 de vele stakeholders uitgenodigd, om de bijgestelde strategie te presenteren. Onder de stakeholders werd gehoord dat zij liever één op één hadden gesproken, dan kan je onderling meer open en eerlijk zijn zo werd gezegd. Tijdens de gehouden sessies zouden weinig vragen zijn gesteld, weinig opmerkingen zijn gemaakt. Anderzijds heeft Woningstichting de Wieren toch de kans daarop geboden, heeft ze zich publiekelijk zwak getoond en dat is moedig in deze tijden. Eigenlijk vindt de visitatiecommissie dat Woningstichting de Wieren goed aanvoelt wanneer het ook belangrijk is om naar binnen en buiten open over de eigen situatie en overwegingen te zijn. Gesloten gesprekken hebben ook iets ouderwets. Als Woningstichting de Wieren een open bijeenkomst organiseert kunnen de stakeholders ook best open zijn, en ter plekke vragen stellen en reageren. Anderzijds gaat Woningstichting de Wieren met de resultaten wat formeel om. Meer ruimte voor reflectie is nu aan te bevelen. Dat alles heeft de visitatiecommissie in haar oordelen aangaande Governance meegenomen. Dat heeft tot het rekenkundig oordeel van een 6,8 geleid, net onder de norm, zie de toelichting hieronder.

8.2.1 Besturing

- Plan, hanteert een professioneel planningsproces; dat doet Woningstichting de Wieren zeker en ze handelt daar ook naar. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.
- Check, monitoren van prestaties; is Woningstichting de Wieren zeker goed mee bezig. De MARAP's zijn uitgebreid en worden intern goed gebruikt.
Check, verantwoord van prestaties openbaar; waar Woningstichting de Wieren ook mee bezig is. Zie de bijeenkomst voor stakeholders en huurders zoals recent gehouden.
Totaal oordeel Check, een 7, gelijk aan de norm.
- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; en zeker doet Woningstichting de Wieren dat. De vraag als gesteld is alleen of de woningcorporatie daarbij wel voldoende opties meeneemt, is er wel genoeg creativiteit en lef om door te pakken. De werkwijze van Woningstichting de Wieren komt wat schools over. Vandaar het oordeel van een 6, wat lager dan de norm.

8.2.2 Intern toezicht

- Functioneren, open cultuur RvC; zou beter kunnen denkt de visitatiecommissie. De samenstelling van de raad van Commissarissen is natuurlijk wel erg nieuw. Door omstandigheden zijn in 2012 op twee na nieuwe commissarissen aangetreden. Dan is het logisch dat je even op elkaar moet leren inspelen. Hierdoor heeft de visitatiecommissie het beeld gekregen dat de RvC het strategisch beleid veel overlaat aan de bestuurder. Maar de situatie van Woningstichting de Wieren geeft daar eigenlijk geen tijd voor. Vandaar het oordeel van een 6, wat onder de norm.
- Functioneren, zelfreflectie RvC; doet de raad prima. Ze stelt vragen, luistert naar elkaar en gaat met elkaar in gesprek. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.
- Functioneren, rolopvatting bestuur; is goed te noemen. De Raad en de bestuurder kennen elkaars plaats en gaan daar goed mee om. Oordeel een 7, gelijk aan de norm.
- Functioneren, samenstelling RvC; is goed. Alle commissies zijn aanwezig en ziende de vele verslagen zijn ze ook actief. Als het gaat om de effectiviteit mag de woningcorporatie zich wel afvragen of dit de goede werkwijze is. De visitatiecommissie is van mening gezien de huidige situatie waarin Woningstichting de Wieren verkeerd en de beslissingen die de RvC moet maken, om meer aandacht voor strategie te hebben. En de diverse commissie onderdelen als zijnde 'hamerstukken' te behandelen tijdens het reguliere RvC overleg. Teneinde te voorkomen dat het de RvC-leden veel tijd moeten 'inbrengen'. In deze kan het ook goed functioneren als de Raad voltallig in alle commissies plaats neemt, zodat de formaliteiten in deze in de normale vergaderingen kunnen worden meegenomen. Dat is goed voor de teamgeest binnen deze nieuwe Raad, bespaart tijd en helpt om fris en energiek met de vraagstukken die er toe doen bezig te zijn. Vandaar het oordeel van een 6, wat onder de norm.
- Toetsingskader, hanteert de RvC; zeker want ze denkt actueel. Door de brede samenstelling en interne deskundigheid heeft de Raad zeker slagkracht. Oordeel van een 7, gelijk aan de norm.
- Governancecode, wordt toegepast; zo heeft de visitatiecommissie geconstateerd, en geeft daarmee het oordeel van 7, gelijk aan de norm.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; is zeker aan de orde, zie de bijeenkomst voor stakeholders hiervoor genoemd. Ook de open en geïnteresseerde houding van bestuurder en raad tijdens de visitatie bevestigde dit beeld. Oordeel van een 7, gelijk aan de norm.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor Governance een totaal waardering 6,8.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	6,7
Intern toezicht	6,8
Externe legitimatie	7,0
Oordeel	6,8

9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Woningstichting de Wieren

Overzicht geïnterviewde personenRaad van Commissarissen Woningstichting de Wieren

De heer J. Bargboer, voorzitter
De heer G.J.P. van den Berg, vicevoorzitter
De heer R. Kommerij
Mevrouw T.M. van der Meulen
De heer G.P. Vermeulen

Bestuur Woningstichting de Wieren

De heer drs. H.R. Heikema van der Kloet, directeur-bestuurder
Mevrouw S.M. Oude Wesselink, adjunct directeur

OR Woningstichting de Wieren

Mevrouw A. Postma
Mevrouw E. Leenstra
Mevrouw J. Terpstra

Gemeente *Súdwest-Fryslân*

Wethouder mevrouw G. Akkerman-Wielinga

Maatschappelijke raad

Mevrouw N. van de Pol, wijkvereniging de Noorderhoek
De heer C. Zonderland, wijkagent
De heer J. Groniger, OBW
De heer P. Bollema, algemeen bestuurslid VSZ
De heer A. Osinga, onderwijs
De heer A. Kok, Philadelphia Zorg
De heer M. van der Stigchel, Mee Friesland

Woningcorporatie Elkien

De heer drs. A. Bonnema MBA, directeur-bestuurder

Huurdersvereniging Houkewier

De heer A.N. van Balen
Mevrouw N. Veldman
De heer W. de Wit
De heer J. Schous

Zorggroep Tellens

De heer A. Schenkel
De heer D. Bruinsma

Korte cv's visitatiecommissie

Fred Sanders (1956)

Fred is bekend en een bekende in de wereld van wonen en vastgoed. Onder meer vanuit zijn werkzaamheden als 10-jarig bestuurder bij woningcorporatie ZVH in Zaandam en als directeur sociaal en maatschappelijk vastgoed bij ASR Vastgoed.

Hij is specialist in het productief maken van processen binnen organisaties en in projecten. Hij heeft zich bewezen als ervaren manager, bestuurder, commissaris en coach. Daarnaast werkte hij onder andere als interim-manager bij het ministerie van VROM en als senior projectmanager bij de Rijksgebouwendienst.

Hij beschikt over ruime kennis op financieel gebied en corporate Governance in het bijzonder. Fred staat bekend als een betrokken, kritisch, gedreven en inspirerend mens, met oog voor het grotere geheel, maar ook voor het detail.

Bas Gietemans (1973)

Bas heeft veel ervaring in de private en publieke sector opgedaan. Bas is vanuit zijn bouwkundige opleiding gaan werken bij grote en middelgrote aannemers. Binnen deze bedrijven was hij de aangewezen persoon voor ISO 9001, Total Quality Management en structuur vraagstukken. De laatste jaren heeft Bas ervaring opgedaan als ontwikkelaar.

Bas houdt zich onder meer bezig met project- en procesmanagement, initiatie en begeleiding van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) projecten waarbij groepen van burgers hun eigen buurt ontwikkelen.

Binnen de maatschappelijke visitaties vervult Bas de rol van secretaris, waarbij zijn kennis van de vastgoedmarkt en procesmanagement een goede basis vormen voor het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting de Wieren** in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal **Cognitum** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist Datum: 26 april 2013
Naam, handtekening: BUITENHUIS



Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting de Wieren** in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Fred Sanders** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal **Fred Sanders** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Wormer Datum: 26 april 2013
Naam, handtekening: SANDERS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting de Wieren** in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Bas Gietemans** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal **Bas Gietemans** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Bemmell Datum: 26 april 2013
Naam, handtekening: GIETEMANS



Meetschaal

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

De visitatie betreft de periode 2009, 2010, 2011 en 2012.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 20 en 21 februari 2013.

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- Memo beschrijving van huidig en toekomstig bezit, 26-09-2012
- Beleid streefhuren, 19-04-2011
- Beleid en prijzen geriefsverbeteringen, 01-06-2010
- Strategische herijking 27-09-2011
- Servicekostenbeleid
- BO voorstel kwaliteitsbeleid, 08-10-2012
- Concept servicekostenbeleid
- Doelen 2012, 12-02-2012
- Implementatie reorganisatie 16-12-2009
- Mutatiekader 2012, 28-06-2012
- Nieuw ZAV beleid, 02-07-2012
- Projectplan strategisch beleidsplan 2010, 23-02-2010
- Rapport BCM, 06-04-2009
- Reactie BCM, 29-04-2009
- Reorganisatieplan, 26-08-2009
- Smart formulering doelen 2012
- Strategisch beleidsplan 2010, 06-12-2010
- Strategisch beleidsplan 2010 speerpunten, 16-01-2010
- Strategische herpositionering RvC, 31-03-2009
- Strategische koers, 10-12-2012
- Visitatierapport Reaflex, 24-03-2005
- Basiskwaliteitsnorm nieuw, 29-01-2008
- Basiskwaliteit sept 2009
- Norm basiskwaliteit 2010, 16-08-2010
- Complexbeleid 2010, 17-08-2010
- GAK overzicht, 07-10-2010
- SVB tbv BO 26-09-2012
- Investerings bestand bezit versie 12-11-2012
- Stopzetten WZH in kader van BSI, 28-06-2010
- Complexniveau APO prijzen, 24-01-2013
- Herijking SVB Stand van zaken, 20-06-2011
- Verkoop complex 603, 17-02-2010
- Verkoop Woudvaartkade, 20-09-2010 en 13-12-2010
- Concept verkoopbegroting 2011, 18-10-2010
- Verkoop Sunny Home, 02-05-2011
- Verkoopbegroting 2012, 13-10-2011
- Verkoopplan Gonggrijpsstraat, 21-05-2012

- Overdrachtsbelasting 02-07-2012
- Memo rapportage verkoop, 13-08-2009
- Procedure Verkoop bestaand bezit, 10-03-2010
- Verkoop Valkstraat, 15-02-2013
- Verkoopbegroting 2012, 13-10-2011

Presteren naar Opgaven

- Beleidsopgave bevolkingsontwikkeling Fryslan, 04-11-2010
- Aedes protocol asbestverwijdering, 24-09-2007
- Handboek Aedes veilig wonen, april 2011
- Asbestbeleid, 28-06-2010
- Asbestconvenant, 19-03-2010
- Uitvoeringsovereenkomst Nieuwe Sanitatie Noorderhoek
- Woonakkoord corporaties en gemeente Sneek 2006, 07-11-2006
- Woonplan Sneek, april 2005

Presteren naar Opgaven

- Uitnodiging jaarafsluiting 11-12-2008
- Theater van de toekomst 2010
- Derden bijeenkomst 13-12-2012
- Jaarafsluiting evaluatie, 26-01-2009
- Derden bijeenkomst evaluatie, 27-01-2011
- Samenwerkingsovereenkomst Houkeswier, 12-02-2009
- Huurverhoging 2011, 31-03-2011
- Huurverhoging 2012, 12-03-2012
- Presentatie Terugblik, 13-12-2012
- Presentatie Vooruitblik, 13-12-2012
- Uitnodiging eindejaarsbijeenkomst 13-12-2012
- BO huurverhoging 2010, 01-03-2010
- Huurverhoging juli 2011, 07-04-2011

Presteren naar Vermogen

- Jaarrekening 2008 / 2009 / 2010 / 2011
- Accountantsrapport 2008 / 2009 / 2010 / 2011 en management letters 2008 t/m 2011
- CFV continuïteitsoordeel 2009 t/m 2012
- CFV solvabiliteitsoordeel 2009 t/m 2012
- Corporatie in Perspectief 2009 t/m 2012
- WSW kredietwaardigheidsbrief 2009 t/m 2012
- CFV oordeelsbrief 2008 t/m 2011
- MARAP's 2009 t/m 2012
- MJP 2009 t/m 2013

Governance

- Notulen RvC 2009 t/m 2012
- Notulen OR 2009 t/m 2012
- Notulen remuneratiecommissie 2009 t/m 2012
- Notulen audit commissie 2010 t/m 2012
- Notulen governance commissie 2010 t/m 2012
- Treasurystatuut 2010, 01-03-2010
- Memo governancestructuur, 27-02-2012
- Gedragscode 2008, 03-04-2008
- Klokkenluidersregeling, 01-11-2008
- Reglement van de Governancecommissie RvC, 13-10-2009
- Profielschets RvC, 17-12-2012
- Reglement Procuratie en Mandatering, 08-06-2011
- Reglement van de Audit commissie RvC, 16-12-2008
- Reglement van de Remuneratiecommissie RvC, 15-10-2012
- Remuneratierapport 2009
- Remuneratierapport 2010
- Remuneratierapport 2011
- Rooster van aftreden RvC, 17-12-2012
- Statuten De Wieren, 20-07-2004

Uitgebreid overzicht prestaties Woningstichting de Wieren

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie zijn opgesteld.

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

Presteren naar Ambities (PnA)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen				Geformuleerde ambities / doelen	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1 Huisvesting primaire doelgroep								6,9
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7		
Samenstelling en omvang bezit								
Type woning	2012	2011	2010	2009	Actief verkoopbeleid			
Totaal aantal woningen	2549	2508	2505	2554	ingezet voor bestaand bezit te			
Totaal aantal niet-woningen	93	91	96	100	verkopten, inclusief strategische plannen			
Aantal naar type woningen								
Specifiek voor senioren	166	112	80	80	Ondanks missie geen specifieke			
Eengezinswoning grondgebonden	1228	1240	1270	1318	plannen opgestart voor starters.			
Meergezinswoningen	1145	1145	1145	1145	Doelgroep is door crisis wel bereikt			
Onderdeel van Wozoco	10	11	10	11				
Aantal naar type niet-woningen								
Bedrijfsruimten	15	14	13	17				
Garages	78	78	83	83				
Maatschappelijk vastgoed	6	6	0	0				
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					7		
Passend toewijzen								
Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.					Toewijzing aan geregistreerde			
Op gebied van woonfraude geen specifiek beleid.					woningzoekende op basis van inkomen			
Toewijzing op basis van inschrijfduur					Inschrijfduur			
Tegengaan woonfraude								
Er is geen geformuleerd beleid, wel worden de overlast klachten geregistreerd.					Algemene huurvoorwaarden (sept 2004)			
Met overige instanties samenwerking en afstemming.								
Keuzevrijheid								
Geen specifiek beleid m.b.t. woningzoekenden								
Wachtlijst								
Er wordt geen wachtlijst bijgehouden door De Wieren.					Geen ambities en/of doelen			
In gesprekken spraken stakeholders over een gemiddelde wachttijd van 2,5 jaar.								
Leegstand								
Leegstand %, bij mutaties %					Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt gemonitord.			
Mutatiegraad	2012	2011	2010	2009				
	n.t.b.	9,6%	8,1%	9,9%	CIP			
Maatregelen specifieke doelgroepen								
Algemeen beleid, t.o.v. landelijke gemiddelde hogere toewijzing binnen inkomensgrens (2011 85,1% tov 72,3% landelijk).					Indien noodzakelijk volgens aangifte gemeenten.			
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					7		
Huurprijsbeleid								
Gemiddelde maandhuur	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2009	Beleid aangepast om huurprijzen te verhogen, nu niveau niet marktconform (prijsniveau te laag)			
	€ 411,35	€ 402,11	€ 392,30	€ 387,64				
Huurverhoging	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010	1-7-2009				
	2,30%	1,30%	1,20%	2,50%				
Huur - inkomensverhouding								
Toewijzing vlg Wht	2012	2011	2010	2009				
Passend	n.t.b.	203	176	166	CIP			
Te duur	n.t.b.	50	12	36				
Te goedkoop	n.t.b.	0	14	30				
Overige woonlasten								
Beleid was dat op verzoek huurders onderhoud (badk. e.d.), werd verricht.					Beleid aangescherpt voor versterking van financiële positie			
Ivm aanpassing en verbetering strategisch onderhoudbeheer, beleid aangepast.								
en worden er geen ZAF meer uitgevoerd.								
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					6,5		
Verkoop								
Strategisch verkoopbeleid opgesteld per locatie, interne rapportage.					Geen specifiek beleid opgesteld om			
Sober beleid, verwachting is dat met name eengezinswoningen verkopen door marktvrage					bestaande woningen te verkopen voor de specifieke doelgroepen.			
Tussenvormen								
Startersleningen en in 2012 0% overdrachtsbelasting actie								

Presteren naar Ambities (PnA)							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer															
1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer									5,0															
1.2.1 Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)							5	100%																
Prijs-kwaliteit-verhouding																								
Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar versobert beleid zeker voor meer-jarig onderhoud. Geen duidelijk beleid en uitvoering van opvolging KWH metingen.				KWH meting tot 2009, hierna geen specifiek beleid.																				
Conditie en onderhoudstoestand																								
Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting																								
Er is een sterk versobert beleid ingezet.																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>werkelijk * € 1.000</td> <td>€ 1.758</td> <td>€ 1.972</td> <td>€ 1.964</td> <td>€ 1.204</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2012	2011	2010	2009		werkelijk * € 1.000	€ 1.758	€ 1.972	€ 1.964	€ 1.204							
	2012	2011	2010	2009																				
werkelijk * € 1.000	€ 1.758	€ 1.972	€ 1.964	€ 1.204																				
Tevredenheid over de woning																								
Er zijn in 2011 en 2010 geen klachten en in 2009 28 klachten bekend, volgens de jaarverslagen. Als er klachten zijn dienen de bewoners zich te melden tot de desbetreffende aanspreekpersoon, niet objectief. Het visitatieteam verwacht dat mede hierdoor er weinig klachten zijn.																								
1.2.2 Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)							5																	
Er worden geen KWH metingen sinds 2009 uitgevoerd.																								
In strategische herijking (27-09-2011) wordt nagedacht over communicatie met trouwe huurders, ivm kwaliteitsverbetering die uit blijven (men krijgt er weinig voor terug. Onbekend wat hiermee verder is gedaan.																								
1.2.3 Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)							5																	
Speerpunt is energie en (brand)veiligheid in de woningen. Echter in alle jaarstukken wordt hierover gesproken maar de voortgang verloopt langzaam. (mede vanuit de financiële positie, maar er zijn ook geen vernieuwende oplossingen aangedragen. Het ondernemende karakter ontbreekt in deze.).																								
Expliciet in missie benoemd.																								
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen									7,0															
1.3.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte							7	100%																
Er worden specifiek voor de doelgroep senioren woningen (her)ontwikkeld. E.e.a. is gebleken uit woningbehoefte onderzoek en bevolkings(demografische) ontwikkelingen.																								
1.3.2 Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)							6																	
Er is geen speciek kenbaar beleid, en/of samenwerking met WMO diensten																								
1.3.3 Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen							8																	
Ook hiervoor is geen specifiek beleid, maar er zijn bijvoorbeeld woningen ter beschikking gesteld voor Limor. En er is een sociaal pension opgericht voor dak- en thuislozen.																								
1.4 (Des)investeren in vastgoed									6,0															
1.4.1 Nieuwbouw							6	100%																
Huurwoningen																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planning</td> <td>55</td> <td>33</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.</td> </tr> <tr> <td>Realisatie</td> <td>55</td> <td>33</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>											2012	2011	2010	2009		Planning	55	33	0	0	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.	Realisatie	55	33
	2012	2011	2010	2009																				
Planning	55	33	0	0	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.																			
Realisatie	55	33	0	0																				
1.4.2 Sloop of samenvoeging							6																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planning</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.</td> </tr> <tr> <td>Realisatie</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2012	2011	2010	2009		Planning	1	3	0	0	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.	Realisatie	1	5	0	0	
	2012	2011	2010	2009																				
Planning	1	3	0	0	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.																			
Realisatie	1	5	0	0																				
1.4.3 Verkoop							6																	
Bestaand bezit																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planning</td> <td>26</td> <td>25</td> <td>44</td> <td>10</td> <td>Specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.</td> </tr> <tr> <td>Realisatie</td> <td>18</td> <td>32</td> <td>51</td> <td>22</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2012	2011	2010	2009		Planning	26	25	44	10	Specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.	Realisatie	18	32	51	22	
	2012	2011	2010	2009																				
Planning	26	25	44	10	Specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.																			
Realisatie	18	32	51	22																				
1.4.4 Verbetering bestaand woningbezit							5																	
Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB																								
Realisatie blijft achter bij de opgave van het huidige bezit.																								
Specifiek geformuleerd beleid, maar volgens visitatiecommissie weinig voortgang (afwegend meegenomen fin. positie)																								
1.4.5 Maatschappelijk vastgoed							7																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2011</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.</td> </tr> <tr> <td>Realisatie</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								2012	2011	2010	2009		Planning	0	0	0	0	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.	Realisatie	0	0	0	0	
	2012	2011	2010	2009																				
Planning	0	0	0	0	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. herijking financiële positie.																			
Realisatie	0	0	0	0																				

Presteren naar Ambities (PnA)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.5 Kwaliteit wijken en buurten				5,7
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)	5	100%	
	De Wieren heeft de maatschappelijke raad opgericht om actief en zichtbaar te zijn voor de leefbaarheid en verhoging van de kwaliteit in wijken en buurten. Mede door eerdere visitaties. Door de interne reorganisatie en de financiële positie vraagt de visitatiecommissie zich af wat de corporatie nu concreet heeft gedaan voor leefbaarheid in de buurt. Gezien de financiële uitgaven vanuit het CIP lijkt het beeld van de visitatiecommissie te bevestigen. De Wieren € 41, referentie € 105 en Nederland € 115 per woongelegenheid.			
	De Wieren heeft gezien haar financiële positie dit beleid zwaar versovert. Aan de ene kant lovenswaardig (vanuit het 'huishoudboekje'), maar de vraag is of dit tegemoet komt aan de wensen van huurders.			
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)	6		
	De afgelopen periode is De Wieren druk geweest met haar eigen interne reorganisatie en de communicatie hierover naar de stakeholders.			
	De Wieren is oprichter en voorzitter van de maatschappelijke raad.			
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)	6		
	Gezien punt 1.3.3. een waardering op de norm.			
	Maatschappelijke raad.			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.6 Overige / andere prestaties				n.v.t.
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	n.v.t.	100%	
	Niet van toepassing			
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)				6,1

Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1 Huisvesting primaire doelgroep								6,5
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7		
Samenstelling en omvang bezit								
Type woning	2012	2011	2010	2009	Actief verkoopbeleid			
Totaal aantal woningen	2549	2508	2505	2554	ingezet voor bestaand bezit te			
Totaal aantal niet-woningen	93	91	96	100	verkopen, inclusief strategische plannen			
Aantal naar type woningen								
Specifiek voor senioren	166	112	80	80	Ondanks missie geen specifieke			
Eengezinswoning grondgebonden	1228	1240	1270	1318	plannen opgestart voor starters.			
Meergezinswoningen	1145	1145	1145	1145	Doelgroep is door crisis wel bereikt			
Onderdeel van Wozoco	10	11	10	11				
Aantal naar type niet-woningen								
Bedrijfsruimten	15	14	13	17				
Garages	78	78	83	83				
Maatschappelijk vastgoed	6	6	0	0				
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					7		
Passend toewijzen								
Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.				Toewijzing aan geregistreerde				
Op gebied van woonfraude geen specifiek beleid.				woningzoekende op basis van inkomen				
Toewijzing op basis van inschrijfduur				Inschrijfduur				
Tegengaan woonfraude								
Er is geen geformuleerd beleid.				Geen geformuleerd beleid.				
Keuzevrijheid								
Geen specifiek beleid m.b.t. woningzoekenden								
woningzoekenden zonder/met binding aan werkgebied.								
Wachtlijst								
Er wordt geen wachtlijst bijgehouden door De Wieren.				Geen ambities en/of doelen				
In gesprekken spraken stakeholders over een gemiddelde wachttijd van 2,5 jaar.								
Leegstand								
Leegstand %, bij mutaties %				Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt gemonitord.				
Mutatiegraad	2012	2011	2010	2009				
	n.t.b.	9,6%	8,1%	9,9%	CIP			
Maatregelen specifieke doelgroepen								
Algemeen beleid, t.o.v. landelijke gemiddelde hogere toewijzing binnen inkomensgrens (2011 85,1% tov 72,3% landelijk).				Indien noodzakelijk volgens aangifte gemeenten.				
2.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					7		
Huurprijsbeleid								
Gemiddelde maandhuur	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2009	Beleid aangepast om huurprijzen te verhogen, nu niveau niet marktconform (prijsniveau te laag)			
	€ 411,35	€ 402,11	€ 392,30	€ 387,64				
Huurverhoging	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010	1-7-2009				
	2,30%	1,30%	1,20%	2,50%				
Huur - inkomensverhouding								
Toewijzing vlg's Wht	2012	2011	2010	2009				
Passend	n.t.b.	203	176	166	CIP			
Te duur	n.t.b.	50	12	36				
Te goedkoop	n.t.b.	0	14	30				
Overige woonlasten								
Beleid was dat op verzoek huurders onderhoud (badk. e.d.), werd verricht.				Beleid aangescherpt ivm versterking van financiële positie				
Ivm aanpassing en verbetering strategisch onderhoudbeheer, beleid aangepast.								
2.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					5		
Verkoop								
Strategisch verkoopbeleid opgesteld per locatie, interne rapportage.				Geen specifiek beleid opgesteld om bestaande woningen te verkopen voor de specifieke doelgroepen.				
Sober beleid, verwachting is dat met name eengezinswoningen verkopen door marktvrage. Er wordt niet (aantoonbaar) nagedacht over hoe wel het bestaande woningbezit wel verkocht kan gaan worden, met name aan bestaande huurders.								
Tussenvormen								
Startersleningen en in 2012 0% overdrachtsbelasting actie								

Presteren naar Opgaven (PnO)				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
Meetpunt								
2.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						7,0		
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)			-	100%			
	Prijs-kwaliteit-verhouding							
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar versobert beleid zeker voor meer-jarig onderhoud. Geen duidelijk beleid en uitvoering van opvolging KWH metingen. Vandaar ook met dit rapportcijfer een signaal naar De Wieren.		KWH meting tot 2009, hierna geen specifiek beleid. Wordt ook niet gevraagd vanuit gemeente.					
	Conditie en onderhoudstoestand							
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting			Onderhoud wordt langer uitgesteld				
		2012	2011	2010			2009	
	begroot * € 1.000	€ 2.150	€ 2.107	€ 2.252			€ 1.178	
	Tevredenheid over de woning							
	Er zijn in 2011 en 2010 geen klachten en in 2009 28 klachten bekend. De klachtenprocedure is niet laagdrempelig voor huurders.		Verricht klanttevredenheidsonderzoeken.					
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)			7				
	Er worden geen KWH metingen sinds 2009 uitgevoerd.							
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)			-				
	Geen vorderingen op Aedes Lenteakkoord.							
Meetpunt				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
2.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen						7,0		
2.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			7	100%			
	Er worden specifiek voor de doelgroep senioren woningen (her)ontwikkeld. E.e.a. is gebleken uit woningbehoefte onderzoek en bevolkings(demografische) ontwikkelingen.		Geen concrete opgave geformuleerd.					
2.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)			7				
	Er is geen speciek kenbaar beleid, en/of samenwerking met WMO diensten Wel is De Wieren sterk lokaal verankerd in samenleving.		Geen concrete opgave geformuleerd.					
2.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen			7				
	Ook hiervoor is geen specifiek beleid, maar er zijn bijvoorbeeld woningen ter beschikking gesteld voor Limor. En er is een sociaal pension opgericht voor dak- en thuislozen.		Geen concrete opgave geformuleerd.					
Meetpunt				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
2.4 (Des)investeren in vastgoed						6,4		
2.4.1	Nieuwbouw			6	100%			
	Huurwoningen	2012	2011	2010			2009	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m.
	Planning	55	33	0			0	Samenvoeging gemeente en economische
	Realisatie	55	33	0			0	situatie en financiële situatie corporatie.
2.4.2	Sloop of samenvoeging			6				
	Planning	1	3	0			0	Samenvoeging gemeente en economische
	Realisatie	1	5	0			0	situatie en financiële situatie corporatie.
2.4.3	Verkoop			6				
	Bestaand bezit	2012	2011	2010			2009	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m.
	Planning	26	25	44			10	Samenvoeging gemeente en economische
	Realisatie	18	32	51			22	situatie en financiële situatie corporatie.
2.4.4	Verbetering bestaand woningbezit			6				
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB		Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m.					
			Samenvoeging gemeente en economische					
			situatie en financiële situatie corporatie.					
2.4.5	Maatschappelijk vastgoed			8				
	Planning	0	0	0	0	Samenvoeging gemeente en economische		
	Realisatie	0	0	0	0	situatie en financiële situatie corporatie.		

Presteren naar Opgaven (PnO)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.5 Kwaliteit wijken en buurten				7,0
2.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt) De Wieren heeft de maatschappelijke raad opgericht om actief en zichtbaar te zijn voor de leefbaarheid en verhoging van de kwaliteit in wijken en buurten. Mede door eerdere visitaties. Door de interne reorganisatie en de financiële positie vraagt de visitatiecommissie zich af wat de corporatie nu concreet heeft gedaan voor leefbaarheid in de buurt. Gezien de financiële uitgaven vanuit het CIP lijkt het beeld van de visitatiecommissie te bevestigen. De Wieren € 41, referentie € 105 en Nederland € 115 per woongelegenheid.	6	100%	
2.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur) De afgelopen periode is De Wieren druk geweest met haar eigen interne reorganisatie en de communicatie hierover naar de stakeholders.	8		
2.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders) Gezien punt 2.3.3. een waardering op de norm.	7		
2.6 Overige / andere prestaties				n.v.t.
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	n.v.t.	100%	
	Niet van toepassing.			
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)				6,8

Presteren naar Vermogen (PnV)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit				7,0
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	7		
	<i>Ijkpunt : continuïteitsoordeel A</i>			
	Bevindingen: 2009 A 2010 A1 2011 A1 2012 A1			
	<i>Ijkpunt : berekenende vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>			
	Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren : 'voldoende'			
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen	7		
	<i>Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW</i>			
	Bevindingen:	beoordeling	faciliteringsvolume	
		positief	€ 8.946.000	
		positief	€ 15.158.000	
		positief	€ 37.458.000	
		positief	€ 8.755.000	
	<i>Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen</i>			
	Bevindingen: Er blijft een kritische houding gevraagd t.o.v. onderhoudsinvesteringen. Nieuwe projecten met onrendabele toppen worden zijn op 'hold' gezet. Pas na gedegen afweging van alle factoren inclusief overleg RvC worden nieuwe investeringen gedaan.			
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen	7	20%	
	<i>Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken</i>			
	Bevindingen: Er worden per kwartaal management rapportages gemaakt en besproken (binnen MT en RvC).			
	<i>Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat</i>			
	Bevindingen:			
		2009	27.345	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP
		2010	32.422	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP
		2011	33.825	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP
		2012	37.415	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP
	<i>Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3</i>			
	Bevindingen: CIP 2009 1,5 2010 2,0 2011 2,4			
	<i>Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)</i>			
	Bevindingen: Niet gehanteerd.			
	<i>Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>			
	Bevindingen: Niet gehanteerd.			
	<i>Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>			
	Bevindingen: Ja, waardering op bedrijfswaarde.			
	<i>Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>			
	Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen			
		2008 EV	-11,38%	TV 0,73%
		2009 EV	32,73%	TV 13,17%
		2010 EV	-3,92%	TV 1,70%
		2011 EV	-12,20%	TV -0,37%
	<i>Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>			
	Bevindingen: De Wieren hanteert 70%.			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.2 Financieel beheer				7,0
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	7		
	<i>Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer</i>			
	Bevindingen: ja, de accountant volgt de ontwikkelingen nauwlettend.			
	<i>Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>			
	Bevindingen: in mio			
	Begroting 2009	Resultaat 2009		
	€ -0,3	€ 13,3	mutatie actuele waarde	
	Begroting 2010	Resultaat 2010		
	€ 5,5	€ -1,5		
	Begroting 2011	Resultaat 2011		
	€ 2,8	€ -4,3		
	Begroting 2012	Resultaat 2012		
	€ 2,6	€ 3,9	o.b.v. voorlopig aangeleverde cijfers De Wieren	
4.2.2.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	7	20%	
	<i>Ijkpunt : Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>			
	Bevindingen: ja, in MJB opgenomen.			
	<i>Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>			
	Bevindingen: Nee			
	<i>Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan</i>			
	Bevindingen: ja			

Presteren naar Vermogen (PnV)						
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
4.3 Doelmatigheid				7,5		
4.3.1.	De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie	7,5	20%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>					
	Bevindingen: Gezien financiële positie, is dit een actueel en bestuurd item binnen De Wieren en RvC					
	<i>Ijkpunt : Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>					
	Bevindingen: Afwijkingen worden geconstateerd, en er worden nieuwe mogelijkheden onderzocht.					
	<i>Ijkpunt : CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen</i>					
	Bevindingen: Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)					
					WCP :	Referentiegroep
	2008				1478	1255
	2009				1681	1338
	2010				1152	1297
	2011				1005	1317
	Bevindingen: ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)					
	Toename periode 2008 - 2011:					
	WCP : -32,0 %					
	Referentie : 4,9 %					
	Bevindingen: Aantal vhe per fte (CIP)					
					WCP :	Referentiegroep
	2008				81	87
	2009				85	83
	2010	101	85			
	2011	99	88			
	Bevindingen: Personeelskosten per fte (CIP)					
		WCP :	Referentiegroep			
	2008	56356	62916			
	2009	60031	63154			
	2010	59557	63546			
	2011	60509	66322			
4.4 Vermogensinzet				6,3		
4.4.1.	De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in	7	40%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>					
	Bevindingen: Ja, gezien huidige financiële positie niet echt relevant.					
4.4.2.	De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen	5				
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot</i>					
	Bevindingen: De corporatie heeft geen 'aanvalsplan' m.b.t. verruimen vna vermogen, zie tekst rapportage.					
4.4.3.	De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	7				
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>					
	Bevindingen: Ja en Nee, zie motivatie hiervoor in rapportage.					
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)				6,8		

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				6,7
	Plan	7	33%	
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Ja, o.a. vanuit Huurdersvereniging zijn twee afgevaardigden lid van RvC.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Nee, niet meer sinds 1-1-2009, voorheen KWH.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, worden structureel financiële rapportages in RvC besproken.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	7		
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja. Echter visie en plannen worden terugberedeneerd n.a.v. besteedbare middelen.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website verslagen.			
	Act	6		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats, in interview bleek dat hierover is gesproken in RvC. Maar niet overtuigend aan te tonen.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Wordt veel aan bestuurder overgelaten, RvC kan hierin actievere rol vervullen.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: niet aantoonbaar.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: ja.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				6,8
	Functioneren RvC	6,5		33%
5.2.1.	Open cultuur	6		
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>			
	Bevindingen: De visitatiecommissie vindt dat er geen open cultuur is. Visitatiecommissie heeft wel vertrouwen in 'nieuwe RvC'			
5.2.2.	Zelfreflectie	7		
	<i>Ijkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>			
	Bevindingen: nee, onvoldoende verslaglegging hiervan.			
	<i>Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.</i>			
	Bevindingen: ja, er zijn diverse commissies. Vraag is of hier voldoende daadkrachtig overlegd wordt.			
5.2.3.	Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	7		
	<i>Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.</i>			
	Bevindingen: onvoldoende duidelijk voor visitatiecommissie.			
5.2.4.	Samenstelling	6		
	<i>Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	Toetsingskader			
5.2.5.	De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)	7		
	<i>Ijkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven</i>			
	Bevindingen: De Raad van Commissarissen hanteert het BBSH, het jaarplan, de jaar- en meerjarenbegroting en de investeringsramingen ten behoeve van bouwprojecten als toetsingskader.			
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>			
	Bevindingen: Er worden samenvattingen van de Maraps besproken.			
	Governancecode			
5.2.6.	De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.	7		
	<i>Ijkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>			
	Bevindingen: ja. Recentelijk herberekend of conform norm was.			
5.3 Externe legitimatie				7,0
5.3.1.	Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	7		33%
	<i>Ijkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website</i>			
	Bevindingen: Nee.			
	<i>Ijkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: Ja, gezamenlijk RvC, Bestuurder en huurdersvereniging samen met gemeente (B&W) een projectbezoek.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.</i>			
	Bevindingen: Nee.			
	<i>Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>			
	Bevindingen: ja.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				6,8