



## **Bouwvereniging Volksbelang**

### **Visitatierapport**



*Utrecht, juni 2011*

#### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

Mevrouw drs. C.P.M. Doms (voorzitter)  
De heer ing. P.J. Blankenstein (algemeen lid)  
De heer P. van Achteren BLL (secretaris)



## Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

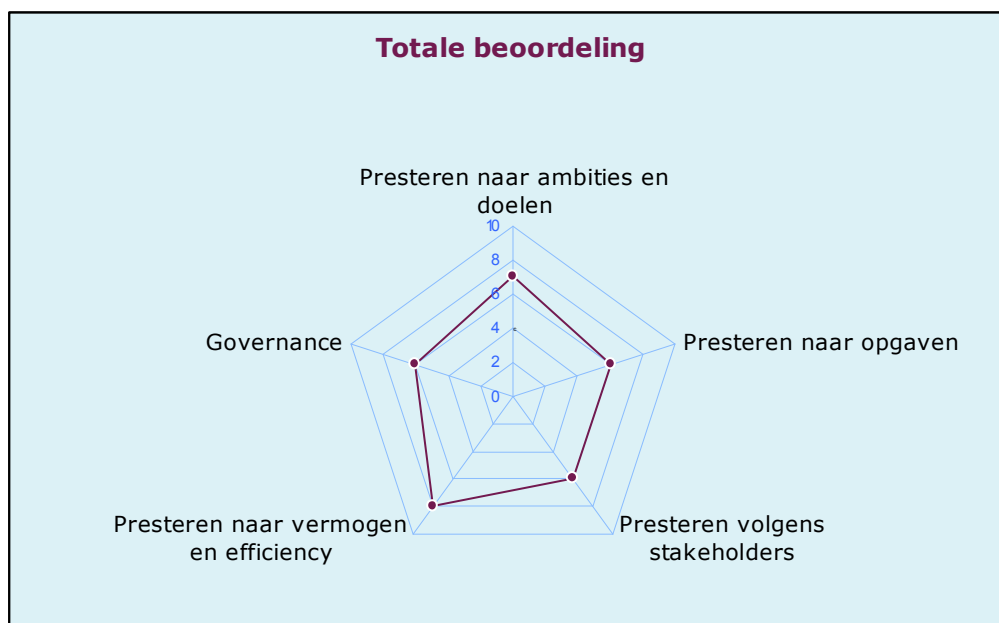


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In november 2010 heeft Bouwvereniging Volksbelang te Vianen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen november 2010 en april 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 10 en 11 februari 2011.

**Bouwvereniging Volksbelang wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	6
Presteren volgens stakeholders	6
Presteren naar vermogen en efficiency	8
Governance	6
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7</b>

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. Gemiddeld genomen heeft de commissie een positief beeld van de corporatie gekregen, zij het dat er op onderdelen nog verbetering te realiseren is.

De in de tabel gepresenteerde cijfers geven aan dat Bouwvereniging Volksbelang voldoende tot goed presteert. Op de onderdelen Presteren naar opgaven, Presteren volgens stakeholders en Governance presteert Bouwvereniging Volksbelang voldoende (cijfer 6). Op het onderdeel Presteren naar ambities en doelen presteert de corporatie ruim voldoende (cijfer 7) en op het onderdeel Presteren naar vermogen en efficiency presteert de corporatie goed (cijfer 8).

De cijfers in het onderliggende materiaal lopen meer uiteen. In deze samenvatting presenteert de commissie de prestatievelden in samenhang tot elkaar, in de navolgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke onderdelen.

### ***Presteren naar ambities en doelen***

Gemiddeld genomen presteert Bouwvereniging Volksbelang op het onderdeel *Presteren naar ambities en doelen* ruim voldoende. Binnen dit hoofdstuk zijn de jaarplannen en het ondernemingsplan leidend geweest. In deze documenten zijn ambities en doelen geformuleerd onder meer onder de termen: *Relatie met de klant, Producten en woningen, Investeren in kwaliteit* en *Wonen, zorg en welzijn*. De corporatie scoort het hoogst op het onderdeel *producten en woningen centraal*, de laagste score wordt toegekend aan het onderdeel *investeren in kwaliteit*. De commissie herkent op alle terreinen dat doelen beperkt meetbaar worden geformuleerd. Dat maakt het lastig om te bepalen in welke mate feitelijke prestaties tegemoet komen aan de ambitie. De commissie ziet dan ook nog verbetermogelijkheden voor de operationalisatie van doelen in een concreet plan. Toch ziet de commissie in de prestaties dat voldoende tot goed uitvoering wordt gegeven aan de ambities en doelen. Het trekken van conclusies en het bijstellen van beleid kan nog verbeterd worden.

### ***Presteren naar opgaven***

De opgaven voor het werkgebied van Bouwvereniging Volksbelang zijn vastgelegd in documenten als de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken. De commissie is van oordeel dat de corporatie op een aantal onderdelen beter inzicht kan verkrijgen in de opgaven. Aan de hand van de vastgestelde opgaven presteert Bouwvereniging Volksbelang voldoende tot ruim voldoende, met uitzondering van het prestatieveld *leefbaarheid*, waar de commissie de onderdelen kennis, inzicht en monitoring met een onvoldoende beoordeelt. Binnen dit hoofdstuk waardeert de commissie de feitelijke prestaties op het gebied van *beschikbaarheid betaalbare woningen* het hoogst. Aan de geformuleerde opgaven wordt op dat terrein voor een belangrijk deel voldaan. Binnen dit hoofdstuk geldt dat de onderdelen kennis, inzicht en monitoring gemiddeld genomen voldoende scores, maar er zijn ook aspecten die hierbinnen voor verbetering vatbaar zijn. De commissie heeft de indruk gekregen dat meer vanuit een algemeen gevoelsmatig inzicht in de behoefte/opgave wordt gewerkt, dan vanuit een op meetbare gegevens gebaseerde inventarisatie.

### ***Presteren volgens stakeholders***

De stakeholders zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Bouwvereniging Volksbelang. Zij waarderen de inzet van Bouwvereniging Volksbelang in de gemeente en zijn positief over zaken als de *betaalbaarheid en de kwaliteit van woningen*. De activiteiten die Bouwvereniging Volksbelang onderneemt voor de doelgroepen senioren en starters vallen over het algemeen genomen ook in de smaak. Mogelijkheden tot verbetering herkennen de belanghebbenden onder meer voor de beschikbaarheid van woningen en de kwaliteit van de dienstverlening. De diverse stakeholders herkennen een nog achterblijvende bouwproductie, maar wegen hierbij ook de context mee waarin de corporatie werkzaam is.

### ***Presteren naar vermogen en efficiency***

Dit onderdeel wordt door de commissie als goed beoordeeld. *De mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet* ontvangt binnen dit hoofdstuk de beoordeling goed. Ook constateert de commissie dat een duidelijke doelstelling voor de solvabiliteit wordt gehanteerd. En dat de ontwikkeling van de solvabiliteit gemonitord wordt. Dit onderdeel wordt als goed beoordeeld, evenals het onderdeel *efficiënte bedrijfsvoering*. De commissie is kritisch over het onderdeel *visie op economisch rendement van vermogen*. Zeker van een corporatie met deze vermogenspositie verwacht de commissie een duidelijke visie hoe het rendement op het eigen vermogen zou moeten zijn, welke kansen en bedreigingen daarbij kunnen bestaan en hoe daarmee wordt omgegaan. In de huidige situatie blijft een en ander nog teveel steken op algemene uitgangspunten.

### ***Governance***

Tot slot het prestatieveld Governance. Waar het aankomt op het onderdeel *Goed bestuur* is de commissie van mening dat Bouwvereniging Volksbelang matig presteert. In de afgelopen periode is niet altijd aan statutaire verplichtingen voldaan. Bouwvereniging Volksbelang volgt voor een belangrijk deel de Governancecode. De drie onderdelen waarop Volksbelang van de code afwijkt, worden op de website en in de jaarverslagen beargumenteerd aangeduid. Het onderdeel *maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding* wordt door de commissie gemiddeld voldoende beoordeeld. De corporatie zet diverse middelen in om zich te verantwoorden en beïnvloeding te organiseren. Toch constateert de commissie dat op een aantal terreinen hier nog verbetering geboekt kan worden.

## Recensie

Bouwvereniging Volksbelang is een organisatie die zich op vele fronten aan het ontwikkelen is. De periode waarop de visitatie betrekking heeft, kenmerkt zich door een omslag van een voornamelijk beherende corporatie naar een ambitieuze en ook duidelijk op ontwikkeling gerichte corporatie.

In de periode voor 2007 was Bouwvereniging Volksbelang een corporatie die vooral gericht was op het beheer van haar bezit en die weinig actief of zichtbaar was in de maatschappelijke omgeving en in de relatie met stakeholders. De potenties van Bouwvereniging Volksbelang werden in deze periode nauwelijks benut. Onder andere door de bestuurswisseling in 2007 is hierin de afgelopen jaren duidelijke verandering gekomen.

Bouwvereniging Volksbelang heeft de eigen ambities stevig vergroot, met name in de nieuwbouw. Ook zijn stappen gezet om meer te investeren in de relatie met klanten en stakeholders, waarbij de verbetering van de relatie met de gemeente aparte vermelding verdient. Door middel van intensiever overleg en het uitspreken en deels beschrijven van wederzijdse verwachtingen is de relatie met de gemeente sterk verbeterd. Daarmee zijn ook de kansen voor Bouwvereniging Volksbelang om tot een bredere volkshuisvestelijke rol te komen substantieel vergroot. Van beide kanten worden initiatieven genomen om te komen tot maatschappelijke prestaties.

Stakeholders - ook buiten Vianen - herkennen een toenemende initiatiefrijke houding van de corporatie. De stakeholders zien inmiddels een corporatie die de regio tegemoet treedt door het bijwonen van overleggen, het maken van afspraken over samenwerking, maar ook in het daadwerkelijk leveren van prestaties.

Bouwvereniging Volksbelang herkent daarbij kansen die zich in het werkgebied voordoen en op die momenten worden deze kansen ook opgepakt. Daar ligt in een aantal gevallen geen uitvoerige beleidsvisie aan ten grondslag, de corporatie werkt vaak situationeel en projectmatig. Men ziet en creëert kansen, die vervolgens op een zo effectief mogelijke wijze worden benut en omgezet tot concrete (nieuwbouw)projecten.

Bouwvereniging Volksbelang richt zich primair op vastgoed gerelateerde activiteiten en is voorzichtiger in het innemen van een positie binnen het bredere maatschappelijk veld, bijvoorbeeld als het gaat om leefbaarheid, sociale wijkontwikkeling en duurzaamheid. Op deze meer maatschappelijke terreinen zou Bouwvereniging Volksbelang, mede gezien de sterke financiële positie, zich steviger kunnen profileren, vanuit een duidelijke beleidsvisie, waarin ook grenzen en voorwaarden voor activiteiten duidelijk worden.



De corporatie laat ook in toenemende mate een transparante houding zien. In het verleden was er sprake van een gesloten organisatie, onder andere blijkend uit de beperkte aandacht die er in de jaren voorafgaand aan de visitatieperiode was voor het vastleggen van voornemens en het reflecteren daarop. In de huidige situatie is dit herkenbaar verbeterd. De meetbaarheid van voornemens (ambities en doelen) staat soms echter een transparante verantwoording in de weg. De laatste jaren communiceert Bouwvereniging Volksbelang beter dan voorheen over gemaakte keuzes. Toch is er nog ruimte voor verbetering. Stakeholders worden wel meer door Bouwvereniging Volksbelang geïnformeerd over geplande activiteiten, maar stakeholders kunnen vooraf nog beter geïnformeerd worden over de afwegingsprocessen. Bouwvereniging Volksbelang kan hierin nog groeien. Als stakeholders meer informatie krijgen over de gemaakte keuzes en tussentijdse bijstellingen, alsmede het uiteindelijke resultaat, worden zij meer betrokken bij de voor hen belangrijke werkzaamheden van de corporatie en worden zij ook meer deelgenoot gemaakt van het afwegingsproces dat Bouwvereniging Volksbelang heeft bij het stellen van prioriteiten.

In financieel opzicht presteert Bouwvereniging Volksbelang boven gemiddeld. De organisatie is relatief klein en presteert in relatie tot de referentiegroep efficiënt. De corporatie is zeer kostenbewust, maar wordt daarmee niet altijd als even doelmatig ervaren. Ook kan zij de beheersing van risico's nog verbeteren. Op projectniveau is deze beheersing duidelijker waarneembaar dan op het overall strategische (samenhangende) niveau.

Samenvattend is Bouwvereniging Volksbelang een voornamelijk lokaal georiënteerde corporatie die een stevig transformatieproces doormaakt. Na de ingezette stap van een beherende naar een initiatiefrijke corporatie is het vervolg naar een corporatie met een brede maatschappelijke taakopvatting mogelijk een nieuwe uitdaging. De commissie ziet mogelijkheden voor Bouwvereniging Volksbelang om door middel van een verder verbrede taakopvatting meer evenwicht te brengen tussen haar sociale maatschappelijke activiteiten en de wensen van de belangrijkste stakeholders, de huurders, op dit terrein.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>11</b>
<b>1 Bouwvereniging Volksbelang en het werkgebied</b>	<b>13</b>
1.1 De visitatie	13
1.2 Bouwvereniging Volksbelang	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	15
<b>2 Presteren naar ambities en doelen</b>	<b>17</b>
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	18
2.3 Conclusies en motivatie	18
<b>3 Presteren naar opgaven</b>	<b>23</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	24
3.3 Conclusies en motivatie	24
<b>4 Presteren volgens stakeholders</b>	<b>29</b>
4.1 De stakeholders van Bouwvereniging Volksbelang	29
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	30
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	31
4.4 Conclusies en motivatie	31
<b>5 Presteren naar vermogen en efficiency</b>	<b>35</b>
5.1 Kerngegevens	35
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	36
5.3 Efficiency	37
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	38
5.5 Conclusies en motivatie	38
<b>6 Governance</b>	<b>41</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	41
6.2 Conclusies en motivatie	41
<b>7 Scorekaarten</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties</b>	<b>67</b>
<b>Bijlage 5 Definities</b>	<b>97</b>



# 1 Bouwvereniging Volksbelang en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In november 2010 heeft Bouwvereniging Volksbelang te Vianen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen november 2010 en april 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 10 en 11 februari 2011.

De visitatiecommissie bestond uit mevrouw drs. C.P.M. Doms (voorzitter), de heer ing. P.J. Blankenstein (algemeen commissielid). De heer P. van Achteren BLL functioneerde als secretaris. In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren wil Bouwvereniging Volksbelang de visitatie gebruiken als leerinstrument. De visitatie betreft de periode 2007-2010 (4 jaar terug) en 2011-2014 (4 jaar vooruit). Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Bouwvereniging Volksbelang

Bouwvereniging Volksbelang (verder: Volksbelang) is opgericht op 6 januari 1911. De corporatie beheert circa 3.530 woningen (waaronder ook verzorgings- en studenteneenheden) en werkt in voornamelijk in de gemeente Vianen. Op het moment van de visitatie ligt een statutenwijziging voor. Deze wijziging betreft de omvorming van vereniging naar stichting (zie verder hoofdstuk Governance).

Belangrijkste stakeholders van Volksbelang zijn huurders (Huurdersberaad), de gemeente Vianen, zorginstanties (Stichting Zorgspectrum en Rivas Zorggroep), maatschappelijke organisaties, politie en collega-corporaties. In de gemeente Vianen zelf zijn geen andere corporaties actief.

Bij Volksbelang werken 36 personeelsleden die in totaal 30,4 fte vertegenwoordigen. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben. De vereniging kent een ledenraad. Vooruitlopend op de ingang gezette omvorming naar een stichting heeft men in overleg met de Ledenraad een Maatschappelijk platform opgezet overeenkomstig de concept statuten van de te vormen stichting. Daarmee is echter de nog geldende besluitvormingstaak van de ledenraad gepasseerd, dit behoudens de besluitvorming over de stichting structuur (zie verder: hoofdstuk Governance). Het Maatschappelijk platform bestaat uit een vergadering van minimaal zeven en maximaal dertien natuurlijke personen. Het platform heeft tot taak de bestuurder en de raad van commissarissen gevraagd en ongevraagd te adviseren op terreinen waarop de – toekomstige – stichting actief is. De leden van het platform zullen dienaangaande voeling houden met maatschappelijke ontwikkelingen die voor de activiteiten van Volksbelang van belang zijn en ze hebben rechten bij besluiten van aanmerkelijk belang.

### 1.3 Het werkgebied

Volksbelang werkt voornamelijk in de gemeente Vianen. Deze gemeente telt circa 19.640 inwoners (januari 2010) en bestaat uit de kernen Vianen, Everdingen, Hagestein en Zijderveld. Daarnaast is er bezit in de gemeente Utrecht (studenteneenheden) en in de gemeente Leerdam. In de statuten wordt als werkgebied de regio Utrecht aangegeven alsmede de gemeente Leerdam in de provincie Zuid-Holland. Deze laatste Zuid-Hollandse gemeente is bij de laatste statutenwijziging (november 2009) apart aangemerkt als werkgebied. Deze werkgebiedsuitbreiding is gedaan vanwege de investeringen in Leerdam in het kader van de vermogensovermaat. De regio Utrecht betreft het grondgebied van de samenwerkende gemeenten in de gemeenschappelijke regeling Bestuur Regio Utrecht (BRU). Deelnemende gemeenten in de regeling BRU zijn: De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Zeist. De commissie stelt vast dat de corporatie de gemeente Vianen als haar feitelijke werkgebied beschouwt, waar formeel (statutair) sprake is van een breder werkgebied.

In deze visitatie heeft de commissie het lokale werkgebied zoals de corporatie dit in de dagelijkse praktijk hanteert, als ijkpunt genomen voor haar onderzoek. Zo is bij Presteren naar Opgaven de corporatie gevolgd in haar keuze over het werkgebied. Ook betekent dit dat de inzet van vermogen die Volksbelang heeft gedaan in gemeenten buiten Vianen, in de visitatie, gelijk Volksbelang zelf doet, is beoordeeld als extra inzet van vermogensovermaat en niet – zoals in de formele situatie zou gelden – als investeringen binnen het eigen grotere werkgebied (zie Presteren naar vermogen en efficiency).

Vianen wordt in de *Woonvisie 2005-2009* als volgt getypeerd: de gemeente Vianen ligt centraal in Nederland, op het snijpunt van twee autosnelwegen (A2 en A27) en twee waterwegen (de Lek en het Merwedekanaal). Vianen bestaat uit een stedelijk deel (de hoofdkern Vianen) en een plattelandsgedeelte (de kleinere kernen: Everdingen, Hagestein en Zijderveld). Vianen is een groene gemeente. Het stedelijke deel kent een belangrijke historische component; een groot deel van de bijna 170 rijksmonumenten van de gemeente bevinden zich in de stedelijke kern Vianen. Daar is tevens een behoorlijk voorzieningenniveau; in de kleine dorpen/kernen zijn er nauwelijks voorzieningen meer.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 5, dat wil zeggen een corporatie met een gemiddeld profiel. Wanneer Volksbelang wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie. Als referentieregio benoemt het Centraal Fonds West-Utrecht (westelijk deel van de provincie).

## 1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen.

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer van de prestaties op de onderdelen van dat hoofdstuk (kolom I hoofdstuk 7) waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven. De beoordeling van de elementen van de kolommen II, III en IV wordt in de tekst niet uitgesplitst. Wel is deze verzameld weer gegeven, telkens aan het eind van de hoofdstukken 2 t/m 6.

In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt te samen met de gevoerd gesprekken en het door de corporatie verstrekte materiaal de onderlegger voor de beoordelingen.





## 2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Volksbelang in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

### 2.1 Missie en ambities

Volksbelang verwoordt haar visie en missie in het ondernemingsplan 2009 - 2013 als volgt:

*'Bouwvereniging Volksbelang is een maatschappelijke onderneming die zorgt voor kwalitatief goede en betaalbare huisvestingsruimte. We werken aan gevarieerde en vitale wijken en buurten, in het bijzonder in Vianen en in de regio. We richten ons primair op betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast kunnen mensen voor wie de huisvesting extra zorg vraagt op onze speciale aandacht rekenen.'*

De corporatie beschouwt flexibel, betrouwbaar, solidair en ondernemend als kernwaarden in de missie. In het vervolg van het ondernemingsplan formuleert de corporatie per hoofdstuk ambities en doelen onder de volgende termen:

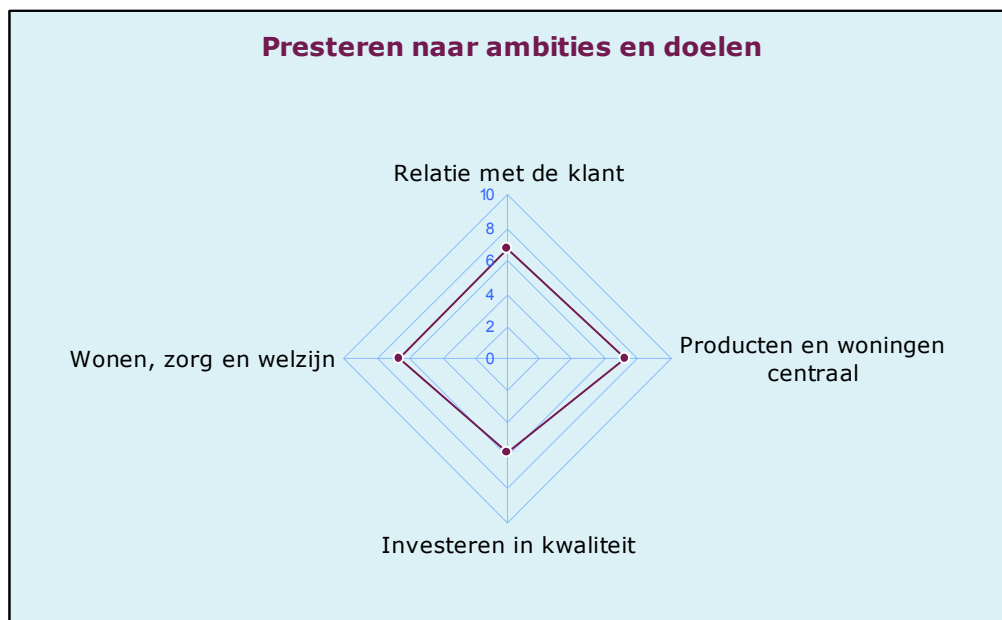
- Relatie met de klant (veilig en plezierig wonen);
- Governance en maatschappelijke verankering (verantwoording afleggen en toezicht);
- Producten en woningen (de woning centraal);
- Investeren in kwaliteit (kwaliteit op alle niveaus);
- Wonen, zorg en welzijn (zorgeloos wonen);
- Organisatie (samen werken aan onze missie);
- Financiële duurzaamheid (een degelijk en doelmatig financieel beleid).

De commissie stelt bij deze ambities een overlap vast met de onderdelen die vanuit de visitatiesystematiek elders aan de orde komen. Voor zover de eigen ambities vanuit de visitatiesystematiek in andere hoofdstukken aan de orde komen, worden deze onderdelen aldaar behandeld. Voorts kan de commissie onderdelen die buiten de visitatiesystematiek vallen niet meenemen in de beoordeling.

Concreet betekent dit dat het onderdeel *Organisatie*, gezien de focus in deze ambitie op de interne organisatie, niet wordt meegenomen in de beoordeling. Het onderdeel *Governance en maatschappelijke verankering* wordt integraal meegenomen naar het hoofdstuk Governance. Het onderdeel *Financiële duurzaamheid* wordt behandeld in het hoofdstuk Presteren naar vermogen en efficiency.

In de periode voor 2009 beschikte Volksbelang niet over een ondernemingsplan. De ambities en doelen uit die periode zijn voornamelijk af te leiden uit jaarplannen en/of begrotingen voor betreffende jaren. Voor de jaren 2007 en 2008 was daarmee de input beperkt. Met het opstellen van het ondernemingsplan in 2008 (voor de periode 2009-2013) is er meer structuur gekomen in het vastleggen van ambities en doelen, en monitoring ervan. De commissie neemt de beperkte voornemens in de jaren 2007 en (deels) 2008 mee in haar beoordeling, maar komt er in haar argumentatie niet op elk aspect afzonderlijk op terug.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Relatie met de klant	6,7
Producten en woningen centraal	7,2
Investeren in kwaliteit	6,5
Wonen, zorg en welzijn	6,6
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie heeft het Presteren naar ambities en doelen van Volksbelang gemiddeld beoordeeld met een 7, een ruim voldoende beoordeling. Hieronder licht de commissie de verschillende waardering voor de prestaties toe.

### **Relatie met de klant**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,7**. Volksbelang neemt de klanten als uitgangspunt voor haar handelen, zo schrijft zij in haar ondernemingsplan 2009 – 2013. De ambitie is daarbij uitgewerkt naar de volgende deelterreinen: *Iedere klant zijn eigen aanpak, Klanttevredenheid, Bewonersparticipatie, Communicatie en Sociaal plan* (zie bijlage 4).

Naar oordeel van de commissie dragen de feitelijke en geplande prestaties van Volksbelang zeker bij aan de realisatie van eigen ambities en doelen op het gebied van Relatie met de klant. Maar soms doet de tekst net iets meer verwachten.

Zo heeft Volksbelang ten aanzien van het onderdeel *Iedere klant zijn eigen aanpak* woningen gerealiseerd voor starters en senioren, hetgeen een aantal keer zichtbaar wordt in specifieke vormen van overleg. Volksbelang heeft voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2010 de groep starters weten te mobiliseren. Volksbelang geeft in de praktijk invulling aan doelen op het gebied van *Communicatie* door onder meer het (opnieuw) uitbrengen van een bewonersblad en op het gebied van *Bewonersparticipatie* heeft de corporatie al actief invulling gegeven aan haar doel om klanten meer te betrekken bij beleidsvorming. Zo is een dorpsvertegenwoordiging betrokken geweest bij het bouwplan voor de kern Zijderveld. Passend bij de ambitie heeft Volksbelang een sociaal statuut opgesteld, waarin rechten en plichten zijn opgenomen voor huurders bij ingrijpende plannen, zoals renovatie en herstructurering. Het valt de commissie op dat de corporatie haar doelstellingen op dit terrein, maar ook andere terreinen, slechts beperkt meetbaar formuleert. Hierdoor wordt de commissie bewogen zelf tot een weging te komen óf en welke activiteiten van Volksbelang bijdragen aan de ambitie (zie verder: onderdeel kennis, inzicht en monitoring).

### ***Producten en woningen centraal***

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,2**. De feitelijke prestaties worden op dit onderdeel met een 8 beoordeeld (zoals weergegeven in hoofdstuk 7). De afvlakking van dit cijfer voor de feitelijke prestaties wordt veroorzaakt door de nog beperkte en weinig consistente planning en monitoring. De ambitie *producten en woningen centraal* wordt in het ondernemingsplan uitgewerkt naar verschillende doelen. Deze worden in het document onder de volgende kernbegrippen samengevat: Nieuwbouw, Aanbod huurwoningen, het Strategisch Voorraadbeleid (SVB), Herstructurering, Kleine Kernen en Maatschappelijk Vastgoed. Bij de bestudering van de bijbehorende doelen valt het de commissie op dat de geformuleerde doelen beperkt meetbaar zijn.

De prestaties van Volksbelang dragen goed bij aan de realisatie van een deel van deze ambities. Ten aanzien van *Nieuwbouw* is bijvoorbeeld vooruitgang geboekt als het gaat om de uitleglocatie Hoef en Haag en andere projecten waarbij de bouw naar verwachting start in 2011 en 2012; intentieovereenkomsten met gemeente en ontwikkelaar zijn gereed. In 2008 is het Hof van Batenstein opgeleverd (woonzorgcomplex: zie bijlage 4) en is verder gewerkt aan de ontwikkeling van Sluiseiland. Op het gebied van *Maatschappelijk Vastgoed* is Volksbelang actief betrokken bij vier initiatieven: huiskamerproject Donjon, ontwikkeling van een brede school, van een dorps huis in Zijderveld en van een dagopvangruimte in de wijk Monnikenhof. Als doelstelling voor *Aanbod huurwoningen* heeft Volksbelang het realiseren van veertig woningen in de prijs categorie € 550 - € 750 genoemd. In de periode 2007 tot en met 2010 zijn iets minder dan 25 woningen als vrije sector huurwoning aangeboden. De ontwikkeling van een Strategisch voorraadbeleid was eveneens onderdeel van de ambities. Daar is ten dele invulling aan gegeven. In de gesprekken met de commissie en uit documentatie komt tot uiting dat de ontwikkeling van het voorraadbeleid wegens prioritering is stopgezet en dat Volksbelang later de draad weer heeft opgepakt. De situatie roept bij de commissie bevreemding op, gezien de importantie van een helder afwegingskader voor toekomstige investeringen. De commissie constateert dat de corporatie voor een belangrijk deel invulling geeft aan haar geformuleerde ambitie. Een flink aantal prestaties komt al tegemoet aan het nog maar kort geldende ondernemingsplan. Daarmee loopt Volksbelang in de pas met het door haar gekozen tempo.

### **Investeren in kwaliteit**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,5**. In de periode 2007 – 2008 zijn weinig doelen concreet vastgelegd op het gebied van Investeren in kwaliteit. Vanuit de begrotingen kan een financieel voornemen tot investering worden afgeleid. Uit de jaarrekeningen/verslagen blijken die investeringen ook grotendeels te zijn nagekomen. In het Ondernemingsplan 2009 – 2013 wordt nader invulling gegeven aan de ambitie en worden de volgende deel terreinen zijn onderscheiden: Onderhoud, Mutaties, Veiligheid, Energiebeleid, Duurzaamheid, Huurbeleid en Leefbaarheid. Uit de jaarverslagen maakt de visitatiecommissie op dat de corporatie haar voornemens op het gebied van onderhoud vervult. Een doorgeschoven schilderklus is in een terugblik van de corporatie het enige dat afwijkt van voorgenomen activiteiten in 2009 (zie tabel 4). De corporatie heeft een inventarisatieonderzoek gedaan ten behoeve van de ontwikkeling van het veiligheidsbeleid. Daarnaast zijn op dit terrein de keuringen van installaties (gas en elektra) uitgevoerd.

De stappen die de corporatie zet om haar ambitie op het gebied van energiebeleid na te streven worden kritisch door de commissie ontvangen. De commissie is van mening dat op dit onderdeel meer gepresteerd had kunnen worden, gezien het totaaloverzicht van energielabels van het woningbezit en de financiële mogelijkheden van de corporatie. Ultimo 2010 zijn 356 woningtypen gelabeld. Voorts is een bedrag gereserveerd om (energie)aanpassingen te doen in het bestaande bezit met als doel alle woningen met label D tot en met G, minimaal twee labels te verbeteren. Bij het bestuderen van de gemaakte labelstappen in de periode 2008- 2010 stelt de commissie vast dat percentueel het aantal woningen in de labelcategorie D – G is toegenomen (zie tabel 4).

In de prestaties herkent de commissie activiteiten op het gebied van *leefbaarheid*. In de wijk Vijfheerenlanden is de inzet op leefbaarheid momenteel het meest zichtbaar. Daar is voorzien in meer huismeestersuren en heeft Volksbelang bijvoorbeeld bijgedragen aan de Wijkwinkel. Voor de andere wijken zijn in 2010 wijkshouwen georganiseerd om gericht te kunnen bijdragen aan de leefbaarheid in die wijken. De commissie herkent ook een (financiële) reservering (leeffonds), maar stelt ook vast dat deze in de praktijk niet wordt benut. Daarbij merkt de commissie op dat een heldere analyse omtrent nut en noodzaak van een rol van de corporatie en een andere beleidsvisie op het punt van leefbaarheid niet is aangetroffen.

De totale ambitie overziend is de commissie van oordeel dat Volksbelang voldoende presteert. Een aantal voorgenomen activiteiten zal nog meer beslag, dan wel inhoudelijke onderbouwing moeten krijgen.

### **Wonen, zorg en welzijn**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,6**. Dit onderdeel van het ondernemingsplan 2009 – 2013 richt zich op twee terreinen. Allereerst wordt een ambitie geformuleerd, gericht op de *woonservicezones*, daarnaast wordt als prestatie terrein *welzijn* onderscheiden. De commissie is van oordeel dat de feitelijke en geplande prestaties voldoende bijdragen aan de realisatie van de eigen ambities en doelen. Momenteel wordt al tegemoet gekomen aan de ambitie op het gebied van de woonservicezones. Daarbij wil Volksbelang aansluiten bij de activiteiten van de gemeente met het creëren van drie woonservicezones. Op het gebied van *Welzijn* gaat het om het stimuleren en realiseren van activiteiten ter bevordering van het welbevinden van bewoners. In de prestaties herkent de commissie onder meer de participatie bij de ontwikkeling van een brede school.

Daarnaast heeft Volksbelang de inrichting van een Wijkwinkel mede mogelijk gemaakt, wordt een fietsenbergingruimte gerealiseerd en komt er een dagopvangruimte voor senioren in de nieuwbouw Helsdingen.

### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een **5,6** (zie tabel hoofdstuk 7). De commissie stelt vast dat Volksbelang inmiddels voldoende werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en daarbij eigen doelen formuleert. Binnen het onderdeel Relatie met de klant scoort de corporatie op dat onderdeel het hoogst, een 7. Deze zijn voornamelijk vastgelegd in het ondernemingsplan 2009-2013, waarvan een publieksversie en een interne/uitgebreide versie in omloop is. De commissie merkte eerder in dit hoofdstuk al op dat zij vindt dat ambities en doelen op diverse onderdelen beperkt meetbaar geformuleerd en uitgewerkt zijn. De commissie is dan ook van oordeel dat de corporatie, zeker in de periode voor 2009, op deze onderdelen nog niet voldoende presteert hetgeen een neerwaarts effect heeft op de waardering. Tevens heeft de commissie veelal geen specifieke financiële onderlegger aangetroffen voor de voorgenomen ambities/doelen. De commissie is eveneens kritisch over het laatste onderdeel: de corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies. In het jaarverslag en in een tweemaalige notitie van de directeur-bestuurder aan de RvC treft de commissie weliswaar een opsomming aan van de prestaties in dat jaar, maar deze worden niet gekoppeld aan voorgenomen activiteiten. Van een continue monitoring kan naar de mening van de commissie niet worden gesproken. Hoewel een lijst is opgenomen van niet gerealiseerde activiteiten, worden er evenmin conclusies geformuleerd, die zichtbaar leiden tot hernieuwd inzicht of een gewijzigde of bijgestelde aanpak.



### 3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Volksbelang in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

In februari 2010 heeft de Gemeenteraad 'Herijking Woonvisie Gemeente Vianen 2005-2009' vastgesteld. In dit document wordt het vernieuwde woonbeleid gepresenteerd voor de jaren 2010 tot en met 2014. Volksbelang heeft vervolgens met de gemeente prestatieafspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in het document 'Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014'. De nieuwe afspraken vervangen de prestatieafspraken die zijn vastgelegd in 'Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009'.

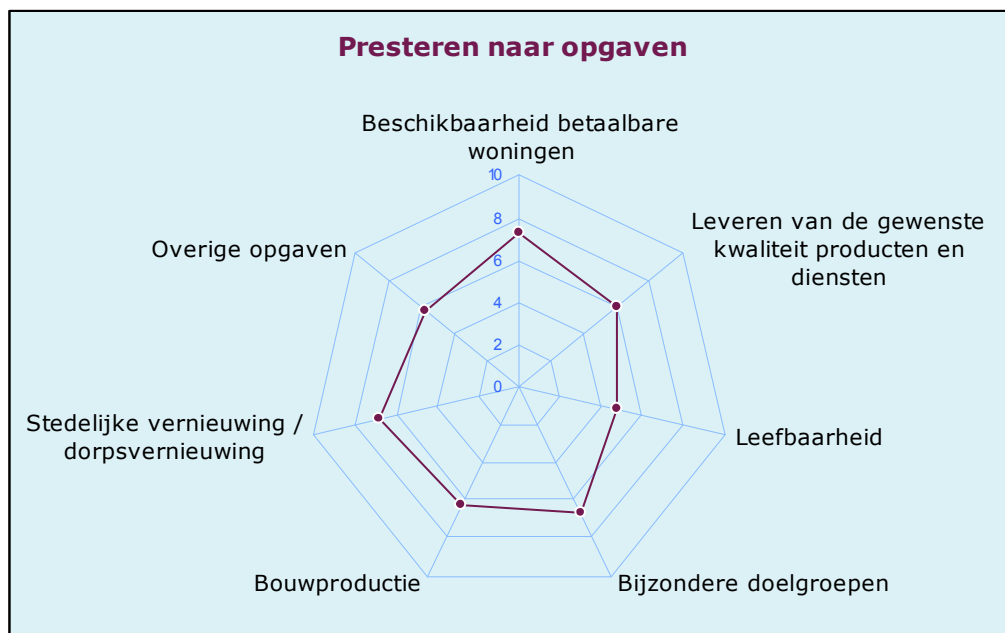
Om vier jaar (2007 tot en met 2010) terug te kijken en vier jaren vooruit maakt de visitatiecommissie zowel gebruik van de afspraken die de periode 2007-2009 beslaan, als de afspraken voor de periode 2010-2014.

Aan de prestatieafspraken over de periode 2007-2009 ligt een woonbehoefteonderzoek ten grondslag uit 2002. Samen vormen deze documenten de basis voor de woonvisie voor de gemeente Vianen (2005-2009). Belangrijke conclusies die leidend zijn voor de woonvisie zijn twee doelgroepen die – op basis van de gehouden woningmarktanalyse – extra aandacht verdienen: senioren en starters. Deze twee doelgroepen worden aangewezen als de twee 'prioritaire' doelgroepen van het gemeentelijk woonbeleid, naast de algemene doelgroepen (zoals gehandicapten en de lagere inkomens). Een derde belangrijke groep vormen huishoudens met een midden of hoog inkomen. Uit het onderzoek blijkt dat deze groep gemakkelijk de gemeente verlaat, terwijl de gemeente deze groep juist wil behouden om het voorzieningenniveau in stand te houden, om een evenwichtige leeftijdsopbouw te behouden en om de doorstroming te bevorderen. Tevens wordt in de woonvisie vanuit de gemeente aangegeven dat er om financiële redenen op korte termijn weinig sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Deze aanname vindt geen onderbouwing in de financiële positie van de corporatie, die juist op dit punt een bod deed aan de gemeente. Aansluitend wordt opgemerkt dat in de periode van deze woonvisie de nadruk ligt op de middeninkomens en koopwoningen voor ouderen.

In de herijkte woonvisie van de gemeente Vianen (beslaat de periode 2010 t/m 2014) is een beknopte evaluatie opgenomen over de periode 2005-2009. Geconcludeerd wordt dat de woonmissie van Vianen nog steeds is een gemeente te zijn, die zich binnen de regio weet te blijven profileren met zijn sterke punten, te weten haar kleinschaligheid, de historische binnenstad, het groen en de rust. Geconstateerd wordt dat anno 2009 extra ingezet moet worden op de huisvesting voor senioren en jongeren, al dan niet in de combinatie van wonen met welzijn en zorg, om deze sterke punten te kunnen blijven behouden.

In de samenwerkingsovereenkomst voor de periode 2010-2014 is deze focus herkenbaar. De prestatieafspraken zijn in het document onderverdeeld naar volgende items: doelgroepen van beleid, nieuwbouw en herstructurering, duurzaamheid en leefbaarheid, en monitoring en evaluatie.

## 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



<b>Presteren naar opgaven</b>	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,3
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	5,9
Leefbaarheid	5,4
Bijzondere doelgroepen	6,6
Bouwproductie	6,2
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,8
Overige opgaven	5,8
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6</b>

## 3.3 Conclusies en motivatie

Voor de commissie is gebleken dat Volksbelang over het algemeen haar taak, als het gaat om de prestatievelden binnen Presteren naar opgaven, voldoende uitvoert. Voor drie onderdelen (beschikbaarheid betaalbare woningen, bijzondere doelgroepen en stedelijke-/dorpsvernieuwing) scoort de corporatie een ruim voldoende beoordeling. Voor de onderdelen Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten, Bouwproductie, en Overige opgaven scoort de corporatie een voldoende. Gemiddeld waardeert de commissie presteren naar opgaven met een **6**. Het onderdeel Leefbaarheid scoort binnen dit hoofdstuk het laagst, een 5. Hieronder licht de commissie de oordelen toe.



### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een **7,3**. De feitelijke prestaties worden door de commissie met een 8 gewaardeerd. Kijkend naar het aanbod van woningen van Volksbelang, onder andere blijkend uit jaarverslagen en CiP-gegevens (zie bijlage 4), presteert de corporatie goed op dit terrein. Het percentage betaalbare woningen dat Volksbelang in bezit heeft schommelt in de periode 2007-2010 rond de 95%. In de prestatieafspraken met de gemeente wordt een ondergrens aangehouden voor het aantal sociale huurwoningen van 30%. De huidige voorraad ligt iets boven de gestelde norm, namelijk 32% in 2010. Ook op projectniveau worden afspraken gemaakt over de omvang van de sociale voorraad. In de praktijk blijkt de beschikbaarheid van de sociale voorraad beperkt. De wachtlijst voor woningzoekenden is lang en de mutatiegraad is gemiddeld. Hierdoor kan het jaren duren voordat woningzoekenden een betaalbare woning krijgen toegewezen. In dit licht merkt de commissie op dat het voldoen aan de met de gemeente gemaakte afspraken niet inhoudt dat de minimale vraag van de gemeente voldoende tegemoet komt aan de volkshuisvestelijke noodzakelijke omvang van de sociale voorraad. Ten aanzien van de betaalbaarheid merkt de commissie voorts op dat, uitgaande van de maximaal toegestane huur, Volksbelang een lagere huur hanteert dan haar referentiegroep: 66,1% tegenover 68,2%. De commissie beoordeelt de prestaties van Volksbelang op dit terrein als goed.

### **Leveren kwaliteit van producten diensten**

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een **5,9**. De kwaliteit van het woningaanbod is volgende de CiP-gegevens gelijk aan dat van de referentiegroep, 140 tegenover 139 punten. In de afgelopen periode heeft Volksbelang een standaard opgesteld voor de (basis)kwaliteit van haar bezit. Deze geldt als norm voor elke woning en bij mutatie voert Volksbelang hierop een controle uit. De beoogde verdere differentiatie en beschrijving daarvan is nog niet gerealiseerd. In de afspraken is vastgelegd dat Volksbelang in 2007 een document opstelt waarin het strategisch voorraadbeleid is opgenomen. Hiermee werd weliswaar gestart, maar dit is blijkend uit documentatie en naar ons is medegedeeld, tijdelijk komen stil te liggen. De commissie acht dit een gemis, gezien het samenhangende overzicht dat vanuit dit strategisch voorraadbeleid verkregen kan worden. De corporatie geeft aan dat de strategie binnen het MT reeds besproken is, maar dat deze nog moeten worden vastgelegd. Dit staat voor de zomer van 2011 gepland.

Naar de mening van de commissie, wordt nog beperkt invulling gegeven aan een opdracht/opgave op het gebied van het leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten. In de prestatieafspraken zijn onderwerpen opgenomen als het voldoen aan de criteria voor aanpasbaar en levensloopbestendig wonen, en bij nieuwbouw en mutatie wordt voldaan aan de criteria van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De commissie waardeert deze inzet, maar herkent vanuit de stukken en gesprekken ook andere opgaven. Naar de mening van de commissie zou Volksbelang meer aandacht kunnen hebben voor het inventariseren van behoeften op dit prestatieterrein. Tot slot merkt de commissie op dat incidenten zoals aanwezige legionella problemen in een nieuw opgeleverd verzorgingscomplex, voor stakeholders een grote impact hebben op het algemene kwaliteitsbeeld. Hoewel de commissie niet oordeel op basis van een afzonderlijk voorbeeld, heeft dit wel een afvlakkend effect op het cijfer dat de commissie hier toekent. De corporatie toetst verder wel de mening van haar klanten, alleen ziet de commissie niet hoe dit systematisch plaats vindt en een borging heeft zoals bij in de sector toegepaste systemen wel het geval is.

### **Leefbaarheid**

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een **5,4**. De feitelijke prestaties worden op dit onderdeel met een 6 beoordeeld (zoals weergegeven in hoofdstuk 7). De afvlakking van dit cijfer voor de feitelijke prestaties wordt veroorzaakt door de nog beperkte kennis en inzicht en de weinig consistente planning en monitoring. In de prestatieafspraken met de gemeente is dit onderdeel zeer beperkt ingevuld. Er zijn twee algemene afspraken, beiden zonder specifieke nadere uitwerking. De ene afspraak is gericht op samenwerking met gemeente, politie en Rivas (het zgn. VIOOL: interdisciplinaire bespreking van lokale problematiek) om overlast aan te pakken en leefbaarheid te bevorderen. De andere afspraak richt zich op het tegengaan van onrechtmatige bewoning. Aan beide afspraken wordt tegemoet gekomen in de prestaties. Zo is er een startnotitie onrechtmatige bewoning opgesteld en is een gezamenlijk (good practice) werkbezoek afgelegd. De commissie stelt vast dat in de afgelopen periode een smalle definitie van leefbaarheid wordt gehanteerd. Uit de reacties die de commissie in diverse gesprekken op dit terrein heeft vernomen, moet zij de conclusie trekken dat de leefbaarheidsopgave te beperkt in beeld wordt gebracht. Dat is mede de oorzaak van het niet benutten van het door de corporatie ingestelde Leeffonds. In dit kader heeft de corporatie naar het oordeel van haar partners zelfstandig de mogelijkheid om haar taak en opgave op het terrein van leefbaarheid te formuleren en inhoud te geven, zodat deze kunnen worden afgewogen ten opzichte van andere investeringen. Een dergelijke eigen visie van Volksbelang over de langere termijn opgave op het terrein van leefbaarheid in relatie tot andere opgaven in het werkgebied, die als input kan dienen voor afspraken met gemeente en andere stakeholders, is niet geformuleerd.

### **Bijzondere doelgroepen**

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een **6,6**. In de prestatietabel (bijlage 4) zijn de activiteiten van Volksbelang op het gebied van bijzondere doelgroepen (waaronder zorg en welzijn) opgenomen. De activiteiten hebben een positieve indruk achtergelaten bij de visitatiecommissie. In het werkgebied is er een bijzondere opgave voor senioren en starters. Voor senioren is in 2008 de tweede fase van het Hof van Batenstein opgeleverd: 50 verzorgingsappartementen en 19 huurappartementen. Tevens herkent de commissie diverse activiteiten om woningen voor starters te bestemmen, zoals het aanbieden van woningen via koopgarant. En worden (koop)woningen voor starters aangeboden met een korting. De commissie is van oordeel dat Volksbelang tegemoet komt aan opgaven die in het werkgebied leven op het gebied van diverse bijzondere doelgroepen. Daarbij komt hier en daar nog de vraag op of op alle punten aangaande bijzondere doelgroepen voldoende zicht op de vraag aanwezig is.

De commissie herkent ook in de nu voorliggende bouwplannen diverse activiteiten om aan de opgaven op dit prestatieveld tegemoet te komen. De activiteiten richten zich overigens niet uitsluitend op ouderen en jongeren. De corporatie zet zich tevens in voor mensen met een beperking en participeert in overlegvormen over de ontwikkeling van woonservicezones. In de nieuwe prestatieafspraken (samenwerkingsovereenkomst) zijn de afspraken op dit prestatieterrein meer concreet vormgegeven. Daarmee zetten de gemeente en Volksbelang een nieuwe stap richting een meetbaar omschreven opgave.

### ***Bouwproductie***

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een **6,2**. Uit de bestudering van jaarverslagen en andere documenten waarin Volksbelang verslag doet van haar bouwactiviteiten maakt de commissie op, dat slechts beperkt tegemoet wordt gekomen aan de geprognosticeerde aantallen te bouwen woningen. De afgelopen periode is de woningvoorraad van de corporatie in de gemeente Vianen gegroeid door de toevoeging van het Hof van Batenstein in 2008. In 2010 zijn vier (plint)woningen en twee appartementen in Vianen aan de voorraad toegevoegd. Hiermee voldoet Volksbelang niet aan de (eigen) verwachtingen. De bouwplannen voor de komende periode laten, onder meer met de uitleglocatie Hoef en Haag, zien dat Volksbelang de komende periode voldoende bouwproductie kan realiseren. Diverse overlegvormen en reeds gesloten (intentie)overeenkomsten tonen aan dat een grotere productie dan voorheen in het vizier is (zie bijlage 4). Voor wat dit onderdeel aangaat verwijst de commissie ook naar de algemeen gehoorde opvatting dat de wachttijd van woningzoekenden vraagt om meer en snellere productie.

### ***Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing***

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een **6,8**. In de voorliggende periode betrof de opgave onder meer inzet voor locaties in Vianen waar het stadse en/of het cultuur-historische karakter behouden of versterkt kan worden, inzet voor de herziening Vijfheerenlanden, en herstructurering rond het complex Wilhelminastraat en omgeving. De commissie is positief over de activiteiten van Volksbelang op dit prestatieveld. Er zijn diverse projecten aangewezen in het teken van behoud of versterking van het stadse en/of cultuur-historische karakter van Vianen. Zo wordt onder meer intensief overleg gevoerd en plannen gevormd voor de aanpak van de locatie Sluiseiland. Tevens zijn stappen gezet in de ontwikkeling en uitvoering van het masterplan De Hagen, waar de aanpak van de wijk Vijfheerenlanden onderdeel van uitmaakt. De ondernomen activiteiten passen bij de afspraken met de gemeente.

### ***Overige opgaven (Duurzaamheid)***

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een **5,8**. Onder overige opgaven worden onder meer de opgaven verstaan op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. De commissie constateert dat de corporatie toenemend een weg vindt om hieraan een bijdrage te leveren. Het handelen van de corporatie komt op de commissie, gezien de mogelijkheden, voorzichtig over. De corporatie heeft ultimo 2010 356 woningtypen gelabeld. In de periode 2008-2010 is het aantal woningen met een label D tot en met G toegenomen. Naar mening van de commissie mag een actievere houding van de corporatie worden verwacht om labelstappen voorwaarts te maken. Met de inventarisatie (labeloverzicht woningtypen) kan de corporatie komen tot uitvoeringsstrategie om te voldoen aan de opgave. Tevens dient hierbij aangetekend te worden dat duurzaamheid in de momenteel gangbare opvattingen verder gaat dan energiebesparing. De corporatie geeft onder andere verdere invulling aan duurzaamheid door inzet op duurzaam materiaalgebruik.

### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een **5,6**. De commissie is kritisch over verschillende aspecten van dit onderdeel. Allereerst merkt de commissie op dat zij vanuit de stukken de indruk heeft gekregen dat Volksbelang niet op alle terreinen een gedegen inzicht heeft gekregen in de opgaven in het werkgebied. Er zijn weliswaar prestatieafspraken gemaakt, maar het ontbreekt aan een duidelijk visie op de opgave in het werkgebied, de gemeente Vianen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij het prestatieveld leefbaarheid.

Veelal wordt informatie vanuit BRU-verband gehanteerd, terwijl Volksbelang zich specifiek richt (zie ook inleiding) op een klein gedeelte van dit gebied. De commissie heeft de indruk gekregen dat meer vanuit een algemeen gevoelsmatig inzicht in de behoefte/opgave wordt gewerkt in plaats van vanuit een op meetbare gegevens gebaseerde inventarisatie. De commissie stelt vast dat er, zeker met de vernieuwde prestatieafspraken, concretere doelen worden gesteld, maar dat slechts beperkt helder afgewogen prioriteiten worden gesteld die ook naar buiten worden uitgedragen. Het ontbreekt aan een jaarlijkse beoordeling van de voortgang en realisatie van opgaven, inclusief het trekken van conclusies op basis daarvan. Wel worden de activiteiten van een afgelopen jaar gemonitord met de gemeente Vianen. De commissie stelt echter vast dat de totale realisatie van de prestatieafspraken in een evaluatie met de gemeente erg positief is gewaardeerd, terwijl meerdere onderdelen niet zijn gerealiseerd en dat feit zeker aanleiding kan geven tot (wederzijdse) opmerkingen.

## 4 Presteren volgens stakeholders

Stakeholders van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Volksbelang.

### 4.1 De stakeholders van Bouwvereniging Volksbelang

Als belangrijkste stakeholders van Volksbelang worden onderscheiden de huurders, de gemeente, en zorg- en welzijnsinstellingen. Tevens beschouwt Volksbelang de collega-corporaties, waarmee zij samenwerken (inzet vermogensovermaat) als stakeholder. De commissie heeft met hiervoor genoemde stakeholders een gesprek gevoerd tijdens de visitatiedagen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Volksbelang.

Uit de documentatie en de gesprekken met de verschillende stakeholders blijkt dat zij zich allen voldoende betrokken voelen bij de activiteiten van Volksbelang. Alle stakeholders herkennen de ontwikkeling die Volksbelang de afgelopen vier jaren heeft doorgemaakt en spreken daarvoor hun waardering uit. In de basis hebben zij het gevoel dat een voorheen een op beheer gerichte corporatie, mede als gevolg van de bestuurswisseling in 2007 de opgaven in het werkgebied nu weer proactief tegemoet treedt. In dat beeld heeft de commissie ook beluisterd dat er waardering is voor de vele ontwikkel- en ontwerpactiviteiten van de afgelopen periode door Volksbelang en dat de komende jaren meer in het teken zal staan van productie.

Over Volksbelang heerst in toenemende mate het beeld van een corporatie met de reputatie dat zij haar stakeholders betreft bij haar strategie. Dat blijkt onder meer uit de wijze waarop Volksbelang overleg met haar stakeholders organiseert en in andere overleggen actief participeert. Voor huurders zijn er meerdere mogelijkheden om betrokken te zijn bij Volksbelang. Zo is er een Huurdersberaad en zijn er diverse bewonerscommissies. Door middel van het maken van prestatieafspraken (samenwerkingsovereenkomst) wordt de gemeente betrokken bij de koers van Volksbelang. In de bestuurlijke en ambtelijke overleggen komen de afspraken tot stand en vindt uitwerking plaats van deze en andere afspraken. Daarnaast onderhoudt Volksbelang contacten met zorg- en welzijnspartijen in de regio.

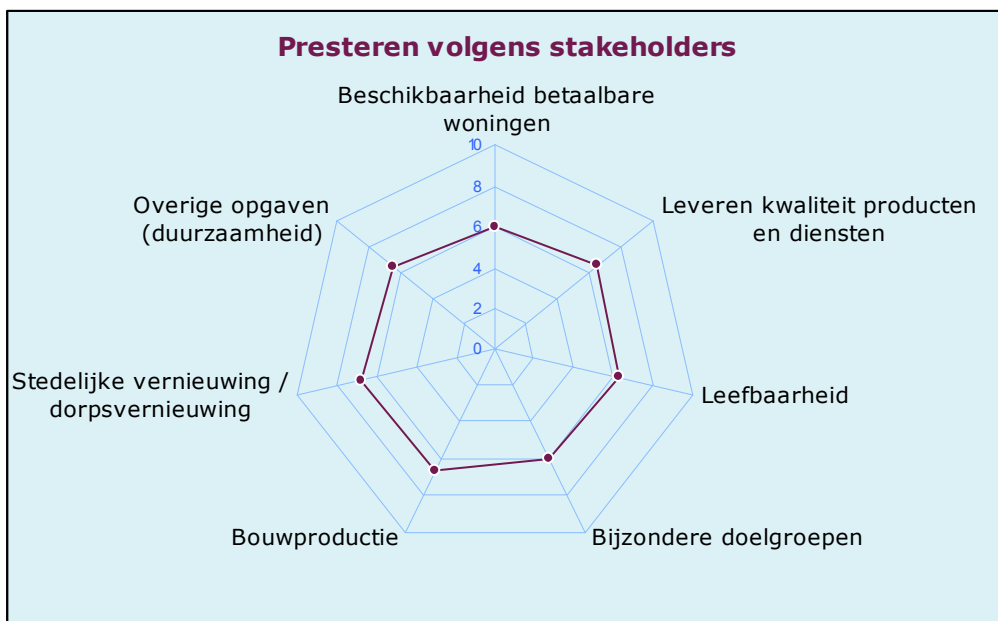
## 4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

De algemene tevredenheid over Volksbelang is positief, hoewel op enkele (sub)onderdelen sterke negatieve uitschieters werden waargenomen. Huurders voelen zich voldoende betrokken bij de corporatie, zeker als het gaat om activiteiten in de gemeente die in het oog springen. De renovatie/aanpak van de wijk Vijfheerenlanden is daarvan een voorbeeld. Bewoners worden betrokken via het Huurdersberaad, maar er zijn ook bewonerscommissies per wijk. Niet voor alle wijken is er animo vanuit de bewoners om invulling te geven aan de bewonerscommissie. Vanuit de corporatie wordt daar wel belang aan gehecht, zo blijkt onder meer uit de ambitie tot uitbreiding van het aantal bewonerscommissies. De huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen en over bouwactiviteiten. De bijdragen aan de kern Zijderveld, de oplevering van het Hof van Batenstein, en het renovatieproject Vijfheerenlanden dragen bij aan dit positieve beeld. Huurders zijn kritisch over de dienstverlening en de beschikbaarheid van woningen.

De gemeente is eveneens positief over de corporatie. De relatie met de gemeente is sinds een aantal jaren opener en constructiever geworden. Waar de partijen voor vier jaar terug nog met elkaar op gespannen voet stonden door onenigheid over aangekochte grond door Volksbelang, waardeert de gemeente de relatie met Volksbelang nu positief. Er is respect voor de (interne) ontwikkelingen die Volksbelang in de afgelopen periode heeft doorgemaakt. De recent vernieuwde prestatieafspraken (samenwerkingsovereenkomst) hebben een concreter gehalte dan de voorgaande versie, waarmee de gemeente hoopt met elkaar tot meer resultaat te komen. Zorg- en welzijnsinstellingen tonen zich ook tevreden op de diverse relevante prestatievelden. Er wordt goed overleg gevoerd, waarbij wederzijdse wensen gedeeld kunnen worden. Zo zijn er specifieke afspraken gemaakt over de omvang van appartementen in een woonzorgcomplex. Wel geven de instellingen aan dat er nog mogelijkheden onbenut blijven om tot meer en ingrijpendere prestaties te komen. De collega-corporaties hebben vrijwel alleen met Volksbelang te maken als het gaat om de inzet van vermogensovermaat. Over die activiteiten en de gehanteerde procedures zijn zij positief.

Concluderend stelt de commissie vast dat er gemiddeld genomen een positief beeld heerst van Volksbelang, dat cijfermatig naar beneden wordt bijgesteld als gevolg van enkele negatieve uitschieters alsmede door de lagere scores op de onderdelen monitoring en tussentijdse terugkoppeling.

### 4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,0
Leveren kwaliteit producten en diensten	6,5
Leefbaarheid	6,3
Bijzondere doelgroepen	6,0
Bouwproductie	6,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,8
Overige opgaven (duurzaamheid)	6,4
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6</b>

### 4.4 Conclusies en motivatie

#### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

Over het algemeen zijn de verschillende belanghebbenden positief over de inspanningen van Volksbelang op dit terrein. Zij vinden echter dat er binnen de gemeente Vianen een te lange wachtlIJst voor woningzoekenden is. De commissie herkent dat de gesprekspartners deze ontevredenheid nadrukkelijk meewegen in het oordeel waardoor in een enkel geval een zeer ruime onvoldoende (cijfer 3) wordt gegeven. De gesprekspartners van de commissie op de visitatiedagen zijn wel positief gestemd over de betaalbaarheid van de woningen en zien dat ook als belangrijke taak voor de corporatie. Gemiddeld waarderen de belanghebbenden dit onderdeel met een **6,0**.

### ***Leveren van de gewenste kwaliteit voor producten en diensten***

De gemiddelde waardering voor dit onderdeel is een **6,5**. In het oordeel herkent de commissie een duidelijk onderscheid tussen de tevredenheid over de kwaliteit van producten én de kwaliteit van diensten. Dit laatste onderdeel scoort structureel lager. Stakeholders merken allen op dat de kleinschaligheid van de organisatie mogelijk in de weg staat om meldingen adequaat af te kunnen handelen. Er zou meer en daardoor sneller personele inzet mogen zijn. Over het algemeen zijn de huurders positief over de kwaliteit van het woningbezit. In de wijk Vijfheerenlanden is de corporatie bezig met een groot onderhoudsproject. Daar worden door verschillende gesprekspartners ook de grootste opgaven gezien als het gaat om het verbeteren van de kwaliteit. De kwaliteit van producten scoort niet altijd goed.

### ***Leefbaarheid***

De gemiddelde waardering voor dit onderdeel is een **6,3**. Verschillende stakeholders geven aan dat dit onderwerp recent meer aandacht heeft gekregen. Het is die toegenomen aandacht die in de waardering tot uitdrukking komt. Als positieve elementen worden bijvoorbeeld het LEEFFonds en de inzet voor veiligheid genoemd. Opvallend is dat ook de renovatie van Vijfheerenlanden in de beleving van de stakeholders een belangrijke bijdrage is aan de leefbaarheid, hetgeen in de becijfering tot uiting komt. In de gesprekken op de visitatiedagen heeft de commissie beluisterd dat veel gesprekspartners geen of niet voldoende beeld hebben van wat leefbaarheid is en wat de mogelijkheden van de corporatie zijn op het gebied van leefbaarheid.

### ***Bijzondere doelgroepen***

De gemiddelde waardering voor dit onderdeel is een **6,0**. De verschillen in waardering voor de activiteiten op dit prestatieveld zijn groot. Binnen het totaal aan oordelen krijgt de corporatie een paar keer een onvoldoende. De corporatie wordt door sommige stakeholders aangesproken op het feit dat aan de vraag van starters en senioren nog te beperkt tegemoet gekomen wordt, waar de andere stakeholders aangeven positief te zijn over de prestaties die reeds hebben plaatsgevonden. Dit wisselende beeld komt hier ook tot uitdrukking in het uiteindelijke gemiddelde oordeel.

### ***Bouwproductie***

De gemiddelde waardering voor dit onderdeel is een **6,7**. Er is waardering voor de inzet binnen verschillende projecten. De oplevering van het Hof van Batenstein draagt positief bij aan het oordeel, evenals de participatie in een overleg over de ontwikkeling van nog een woonzorgcomplex. Tevens hebben de stakeholders oog voor de productie in de nabije toekomst, waarvoor Volksbelang in de afgelopen periode actief heeft geparticipeerd in de ontwerp- en ontwikkelfases. Ook nemen de bewoners bij dit onderdeel duidelijk de context mee waarin de corporatie functioneert. Met die context wordt gedoeld op de daadwerkelijke (on)mogelijkheden om ook tot bouwproductie te komen.

### ***Stedelijke- / dorpsvernieuwing***

De gemiddelde waardering voor dit onderdeel is een **6,8**. Stakeholders laten zich in gesprek met de commissie positief uit over de herstructureringsactiviteiten van Volksbelang. Het grote renovatieproject in Vianen speelt daarbij mee, maar ook activiteiten in de kern Zijdeveld bijvoorbeeld.



### ***Overige opgaven (duurzaamheid)***

De gemiddelde waardering voor dit onderdeel is een **6,4**. De stakeholders hebben de indruk dat de initiatieven voor prestaties op het gebied van duurzaamheid nog maar pas van de grond komen. In positieve zin wordt opgemerkt dat vele, zo niet alle, huurders de mogelijkheid hebben gekregen om energiebesparende aanpassingen aan hun woning te doen. De huurverhoging die dit met zich meebrengt lijkt in de praktijk een remmende werking te hebben, terwijl voor huurders wel wordt voorgerekend dat zij er voordeel aan hebben. De komende periode zal Volksbelang hier extra aandacht voor moeten hebben.

### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De gemiddelde waardering voor dit onderdeel is een **5,8**. De corporatie kent voor een belangrijk deel alle relevante stakeholders en hun verwachtingen, wensen en/of verlangens. De commissie herkent verbetermogelijkheden als het gaat om het duidelijk maken aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan en zal worden voldaan en het aantoonbaar betrekken van de oordelen van stakeholders. Eerder in het rapport merkte de commissie al op dat er veelal sprake is van een gevoelsmatig inzicht in de opgaven en die constatering werkt hier door. Voor de commissie is onvoldoende duidelijk geworden waaraan de corporatie de verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders ontleent en toetst. De commissie heeft weliswaar de indruk dat incidenteel en soms impliciet hier wel aandacht voor is. Maar dit is niet toereikend om te kunnen spreken over termen als transparant en aantoonbaar.



## 5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Volksbelang, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

### 5.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	43.454	41.096	37.542
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)			
- huurwoningen	167.223	177.371	159.816
- eenheden verzorging	133.011	89.672	59.051
- overige woongelegenheden	75.559	69.098	60.493
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	28.808	15.812	12.953
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	22.102	18.254	16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	19.413	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	17.150	28.037	27.362
Rentelasten (per VHE x € 1)	774	1.437	1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.932	5.125	4.894
- netto kasstroom na rente	2.101	789	684
Rentedekkingsgraad in %	3,7	1,5	1,5
Schuldverdien ratio in %	9,2	40,4	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	448	1.320	1.396
Aantal VHE per fte	129	93	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	20,1	21,4	19,4
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- klachtenonderhoud	534	323	325
- mutatieonderhoud	260	188	206
- planmatig onderhoud	356	1.052	916
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	11.491	11.396	15.793
<b>Continuïteitsoordeel</b>	<b>A1</b>	<b>85%</b>	<b>81%</b>
<b>Solvabiliteitsoordeel</b>	<b>voldoende</b>	<b>95%</b>	<b>96%</b>

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010

Bestudering van de kerngegevens levert een beeld op van een financieel gezonde corporatie, die op een aantal parameters afwijkt van de gemiddelde (kern)waarden bij de referentie- en landelijke groep.

Allereerst valt het de commissie op dat de WOZ-waarde van de eenheden verzorging afwijkt. De visitatiecommissie heeft in gesprekken met zorginstellingen vernomen dat de corporatie, onder voorwaarden, in het Hof van Batenstein fors grotere zorgappartementen heeft opgeleverd dan vanuit minimumeisen wordt vereist.

Over de periode 2007-2009 is dan ook een stijging van de WOZ-waarde van de eenheden verzorging te zien van gemiddeld € 75.000 naar gemiddeld € 133.000. Vervolgens herkent de commissie een reeks aan (deels samenhangende) waarden die structureel afwijken. In het algemeen springt de financiële positie van Volksbelang er sinds vele jaren positief uit. Mede door deze gunstige financiële positie hoeft Volksbelang een in verhouding tot de referentiegroep geringer beroep te doen op externe financieringsbronnen. Volksbelang is daardoor in staat om de lasten verbonden aan (het aantrekken) van financiering laag te houden. Een logisch gevolg daarvan is dat alle elementen verbonden aan rentelast, zoals de netto kasstroom na rente in positieve zin afwijken van de referentiegroep. De waarden voor de netto bedrijfslasten (laag) en het aantal VHE per FTE (hoog), hangen met elkaar samen. Volksbelang heeft een compact werkapparaat en weet daarmee tegen lage kosten te presteren. Wel is hierbij naar de commissie opgemerkt dat dit niet altijd leidt tot meer snelheid en kwaliteit (zie verder efficiency). In de uitgaven voor onderhoud is zichtbaar dat planmatig onderhoud in vergelijking met de referentiegroep een fors kleinere post is. De posten voor klachten- en mutatieonderhoud zijn echter hoger.

## 5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting ten aanzien van het vermogen van de corporatie is uitgaande van de laatste CiP-gegevens positief (A1-oordeel). Dat betekent dat de voorgenomen activiteiten van Volksbelang in de komende vijf jaren passend zijn bij de financiële mogelijkheden: zij zet haar middelen, binnen de door de corporatie geformuleerde randvoorwaarden, optimaal in. In de afgelopen vier jaren was de financiële positie van de corporatie altijd positief. In 2008 was de financiële situatie van Volksbelang ten opzichte van de inzet van het vermogen dusdanig dat zij een C-oordeel kreeg op het gebied van continuïteit. Daarmee geeft het CFV aan dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Dit oordeel was voor de corporatie aanleiding tot een Bod aan Vianen (naast de prestatieafspraken) en om voor verdere inzet van overmaat de directe regio (collega-corporaties) te benaderen. De commissie heeft kennis genomen van een rekenexercitie die de corporatie heeft gedaan om tot deze inzet van vermogensovermaat te besluiten, maar de commissie mist hier node het SVB en andere financiële onderbouwingen van beleid (leefbaarheid en duurzaamheid), om zich een adequaat beeld te kunnen vormen van de inhoudelijke afweging die ten grondslag ligt aan de keuzes omtrent de inzet van vermogensovermaat buiten de gemeente Vianen. Daarmee wil de commissie niet zeggen dat aanwezigheid van die cijfermatige beleidswaardering tot andere keuzes geleid zou hebben.

De meest recente CiP-gegevens laten zien dat de solvabiliteit ultimo 2009 voldoende is. Dit betekent dat Volksbelang aan haar verplichtingen kan voldoen en dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in september 2010 Volksbelang als onveranderd kredietwaardig beoordeeld. In de paragraaf over het faciliteringsvolume wordt aangegeven dat de komende jaren een forse ambitie wordt nagestreefd. Als alle voor de komende vijf jaren geplande projecten doorgang vinden, zal de ruimte voor nieuwe projecten kritisch gevolgd moeten worden.

Het volkshuisvestelijk vermogen van Volksbelang ligt ruim boven dat van referentie- en landelijke gemiddelden. De commissie herkent de afgelopen jaren een fluctuerend beeld van het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal. Waar binnen de referentiegroep en landelijk een beeld zichtbaar is waarbij het percentage maximaal 3% afwijkt van het voorgaande jaar, is bij Volksbelang een toename zichtbaar van 5% in de periode 2007-2008, en een daling van meer dan 10% in de periode 2008-2009. In de doorkijk naar 2014 laten de CiP-gegevens zien dat de het volkshuisvestelijk vermogen zich toenemend richting de gemiddelde waarden begeeft.

In het jaarverslag van 2007 geeft Volksbelang een wijziging te hebben doorgevoerd in de uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde. De wijziging heeft hoofdzakelijk betrekking op een jaar veroudering, een lagere prognose van toekomstige huurstijgingen en een hogere stijging van de lasten. In het meest recente jaarverslag, maar ook in de begroting van 2011 (met een doorkijk 2012-2016) is voor de commissie zichtbaar dat Volksbelang goed zicht houdt op kengetallen die voor haar functioneren van belang zijn. Door middel van een zogenaamd dashboard, worden kengetallen als solvabiliteit, rentabiliteit en financieringsstructuur gemonitord. Vervolgens wordt aan de waarden een beoordeling gehangen die kan zijn: goed, redelijk of kritisch. Uit de meerjarenbegroting 2011 is af te leiden dat de solvabiliteit de komende jaren zal dalen, maar niet onder de zelf genoemde ondergrens van 15% komt.

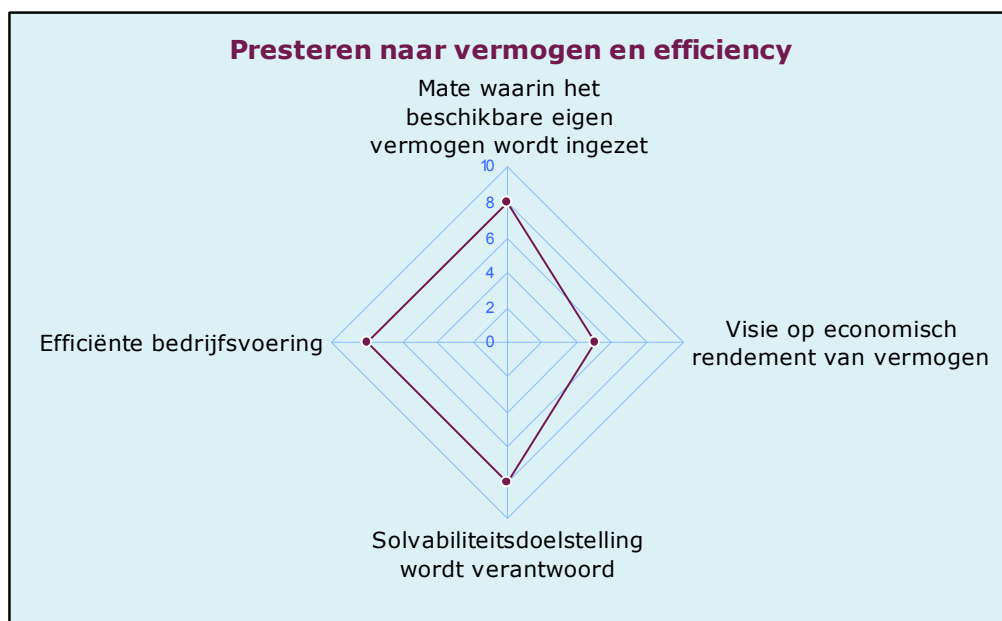
In de begroting wordt tevens een doorkijk gepresenteerd op het gebied van investeringen in nieuwbouw/renovaties en verbeteringen tot en met 2016.

### 5.3 Efficiency

De netto bedrijfslasten over de afgelopen vier jaren zijn laag, zelfs fors lager in vergelijking met de referentiegroep en landelijke resultaten (CiP-gegevens 2009, zie tabel 4). De commissie heeft waardering voor de efficiënte wijze van presteren, maar merkt eveneens op dat hier ook risico's aan verbonden zijn. In de gesprekken met belanghebbenden heeft de commissie beluisterd dat deze risico's in de dagelijkse praktijk af en toe een obstakel vormen. De commissie heeft voorbeelden gehoord waarbij de slanke organisatie een belemmering vormt in het adequaat en snel afhandelen van zaken, bijvoorbeeld bij verzoeken tot reparatie.

De commissie kreeg tijdens de gesprekken de indruk dat er binnen de organisatie een spanningsveld is tussen enerzijds de tijd nemen om tot overwogen en beargumenteerde keuzes te komen en anderzijds de wil om kansen te grijpen als deze zich voordoen. De organisatie vraagt soms om meer kwantitatieve capaciteit om de taak, in brede zin, niet alleen adequaat te kunnen oppakken maar ook te verankeren in de organisatie.

## 5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	8,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	5,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	8,0	10%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>	

## 5.5 Conclusies en motivatie

### ***Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet***

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8**. De commissie heeft hierbij onder meer gebruik gemaakt van het oordeel van het CFV en de oordeelsbrief van de minister. De commissie sluit aan bij het oordeel van de minister dat aandacht nodig is voor de mate waarin geprognosticeerde aantallen in de praktijk wordt gerealiseerd. De financiële positie van Volksbelang maakt dat inzet ervan verwacht mag worden. De commissie heeft bij de beoordeling de context waarbinnen de corporatie functioneert meegenomen. Sinds medio 2007 is de relatie met de gemeente weer constructiever van aard geworden, waarmee de verwachting dat de productie binnen afzienbare tijd gerealiseerd kan worden, is toegenomen. Vanuit soms vergevorderde (bouw)plannen en (intentie)overeenkomsten heeft de commissie het vertrouwen dat realisatie van nieuwbouw onder meer op locaties als Hoef en Haag, Blankenborch, Helsdingen, Brede School Vijfheerenlanden, Zijderveld en Sluiseiland in het nabije vooruitzicht ligt.

Voorts voldoet de corporatie aan de meeste indicatoren die bij dit aspect van belang zijn, zoals: de corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde, de corporatie heeft een berekening van het bestemd vermogen, en de corporatie heeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.

### ***Visie op economisch rendement van vermogen***

Van een corporatie mag verwacht worden dat er een duidelijke visie is vastgesteld die weergeeft hoe het rendement op het eigen vermogen zou moeten zijn, welke kansen en bedreigingen daarbij kunnen bestaan en hoe daarmee wordt omgegaan. In het huidige financiële beleid en risicomanagement, onder andere van de totale vastgoedportefeuille – de grondposities hier mede toegerekend – vindt dit naar oordeel van de commissie te veel plaats in algemene termen als 'beheersbaarheid', 'sturen en bewaken' zonder dat sprake is van meetbare grootheden. Ook in het treasury statuut dat de corporatie in 2008 heeft herzien wordt deze concretisering door de commissie niet aangetroffen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5**.

### ***Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord***

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8**. In het ondernemingsplan 2009-2013 is expliciet aandacht voor de financiële duurzaamheid. Volksbelang geeft binnen dit hoofdstuk als volgt invulling aan de doelstelling op het gebied van solvabiliteit: 'Om de toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen en een risicobuffer te hebben voor onvoorziene omstandigheden is een solvabiliteit op basis van de huidige waarderingssystematiek van de materiële activa van 15% noodzakelijk. Daarnaast is een extra buffer voor het renterisico van 3% van het nominaal vreemd vermogen benoemd. In het zogenaamde dashboard (overzicht van kwantitatieve indicatoren) dat Volksbelang hanteert wordt de ontwikkeling van de solvabiliteit bijgehouden. Zoals reeds hierboven weergegeven is uit de meerjarenbegroting 2011 af te leiden dat de solvabiliteit de komende jaren zal dalen, maar niet onder de 18% komt.

### ***Efficiënte bedrijfsvoering***

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8**. De commissie refereert hierbij aan de opmerkingen die zij eerder in dit hoofdstuk heeft gemaakt ten aanzien van de mate van efficiënte bedrijfsvoering. De netto bedrijfslasten laten in de periode 2007-2009 (laatste CiP-gegevens) een ontwikkeling zien van € 505 naar € 711 tot € 448 (per VHE). De corporatie zit daarmee ruim onder het gemiddelde en in financiële zin presteert zij dus goed.

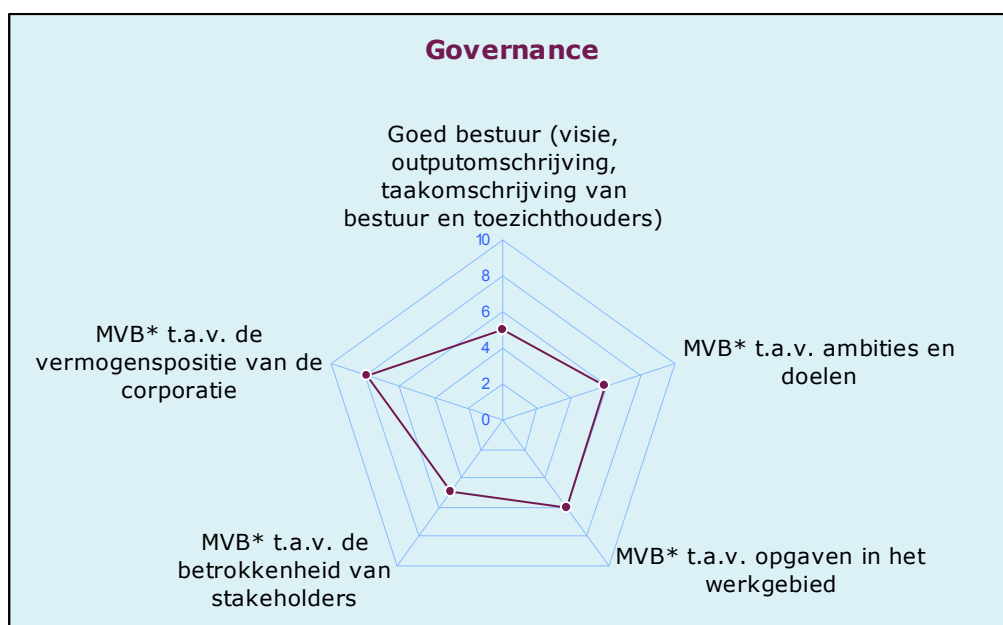




## 6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	5,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	7,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	6,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	5,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	8,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6</b>

\* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

### 6.2 Conclusies en motivatie

#### **Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)**

De commissie beoordeelt allesoverziend dit onderdeel met een **5**. De commissie is van oordeel dat Volksbelang op het gebied van goed bestuur nog niet voldoende presteert. Formeel functioneert Volksbelang als vereniging. Momenteel ligt, ter passering, een wijziging van de statuten voor waarmee de rechtsvorm omgezet wordt naar stichting.

De commissie heeft beide statuten ingezien. In aanloop naar de omzetting heeft Volksbelang enkele organisatorische ontwikkelingen in gang gezet, die reeds hun beslag hebben gekregen. Een voorbeeld daarvan is de omvorming van de Ledenraad naar een Maatschappelijk Platform. De commissie constateert dat Volksbelang met het in gang zetten van deze ontwikkelingen in de afgelopen periode geen invulling heeft gegeven aan enkele statutaire verplichtingen. Zo heeft de Ledenraad geen decharge verleend aan de directeur-bestuurder en ook heeft zij het afgelopen jaar de jaarrekening over 2009 niet goedgekeurd. De commissie vraagt de nadrukkelijke aandacht voor de naleving van de op dat moment geldende statuten. De commissie is van oordeel dat de handelswijze van Volksbelang niet verdedigbaar is vanuit de overgangssituatie, mede omdat de situatie langere tijd voortduurt.

De commissie constateert voorts vanuit de notulen van het Huurdersberaad dat bij de herbenoeming van de leden van de Raad van Commissarissen geen instemming door hen is verleend, voor leden die op voordracht van het Huurdersberaad zitting nemen in de RvC. In formele zin is niet geregeld dat bij herbenoeming het voordragende orgaan ook een rol heeft. De afwegingen hierover zijn echter niet expliciet aan de orde gesteld in het herbenoemingsproces en de vraag rijst of op dit punt niet vooral naar de geest van de wet gekeken moet worden.

De Raad van Commissarissen (verder RvC), die benoemd wordt door de Ledenraad, kent een evenwichtige samenstelling, waarin relevante kennis is vertegenwoordigd. Vanuit het beschikbaar gestelde materiaal en vanuit de gesprekken met de leden van de RvC herkent de commissie een professionele opstelling. Als toezichtskader hanteert de RvC het Beheer Besluit Sociale Huursector (BBSH), het ondernemingsplan, de goedgekeurde jaarbegroting, de meerjarenbegroting en daaruit voortvloeiende beleidslijnen en activiteiten. De Raad onderschrijft de principes van de Governancecode en volgt deze op, met uitzondering van de volgende punten:

- de directeur-bestuurder is op grond van zijn arbeidsovereenkomst benoemd voor onbepaalde tijd;
- er is formeel geen auditcommissie ingesteld. Voorbereiding van auditgelegenheden vindt in de voltallige RvC plaats, waarbij twee leden belast zijn met gesprekken met de Treasurycommissie;
- er is geen remuneratiecommissie ingesteld. Dit zal eerst plaatsvinden als de noodzaak zich concreet aandient.

De corporatie licht deze punten toe in het document Governancecode Volksbelang toe.

Uit de verslagen van de RvC blijkt dat de raad actuele en belangrijke onderwerpen voor Volksbelang herkent en bespreekt. De RvC behandelt (maatschappelijke) onderwerpen en vraagstukken in relatie tot de taak van de corporatie. De commissie is daarover positief. De verslagen zijn voorzien van een besluitenlijst, waarin besluiten en termijnen zijn opgenomen. De voortgang wordt in volgende bijeenkomsten bijgehouden.

De commissie constateert dat de RvC zich in haar toezichtsrol vooral concentreert op het bewaken van afzonderlijke projecten en initiatieven, maar dat een samenhangend toetsingskader, waarin randvoorwaarden voor de koers en de sturingsknoppen zijn vastgelegd, nog ontbreekt. De afwegingen bij het goedkeuren van bestuursbesluiten hebben daarmee vooral betrekking op de risico's op projectniveau, terwijl de RvC zou moeten toetsen in hoeverre ieder project passend is binnen de bredere volkshuisvestelijke doelen en risico's van Volksbelang en hoe de organisatie daarin prioriteiten stelt.

Concluderend benadrukt de commissie het belang van een helder toetsingskader, vooral ook in het licht van de specifieke vastgoed- en grondposities van Volksbelang. De commissie attendeert hierbij ook op het formele wettelijk kader dat voor de RvC een onderdeel is van haar ruimte in het toetsen van het bestuursbeleid.

### ***Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding***

De mate waarin maatschappelijk verantwoording plaatsvindt ten aanzien van eigen ambities en doelen wordt door de commissie beoordeeld met een **7**. De commissie waardeert het onderdeel maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied met een **6**. De commissie vindt dat de corporatie voldoende verantwoording aflegt, maar dat er tevens nog verbetermogelijkheden zijn. De commissie constateert dat maatschappelijke verantwoording meer gericht is op eigen doelen dan op gezamenlijke opgaven en op (verwachtingen van) stakeholders. De RvC is betrokken bij de strategie van Volksbelang en monitort de voortgang van bijbehorende doelen. De directeur-bestuurder heeft hierover weliswaar in 2009 een uitgebreide notitie aan de RvC voorgelegd, maar stelt hierin ook dat dit geen usance is. Daarentegen is ook tijdens diverse overlegmomenten aandacht voor de voortgang van de activiteiten. De commissie blijft ook hier aandacht vragen voor het maken van een explicietere match tussen prestaties en voornemens, om (blijvend) tot een goede evaluatie en bijsturing van de activiteiten te kunnen komen. Met de gemeente evalueert de corporatie jaarlijks de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken. Hier merkt de commissie over op dat een vergroting van de meetbaarheid van afspraken een goede monitoring, maar ook verantwoording kan verbeteren. De corporatie maakt weliswaar haar prestaties voor belanghebbenden in bredere zin toegankelijk via de website, bewonersbladen en jaarverslagen. Bewoners en andere belanghebbenden zijn onder meer betrokken geweest bij het opstellen van het ondernemingsplan en kunnen participeren in bewonerscommissies. Alleen is het ook van belang dat voldoende inzichtelijke terugkoppeling en verantwoording plaatsvindt over de gemaakte keuzes en de wijze waarop Volksbelang de inbreng van stakeholders heeft meegenomen (afwegingen), als ook over de bereikte resultaten en de follow-up die hiervan het gevolg is. De onderdelen maatschappelijk verantwoording en beïnvloeding ten aanzien van de betrokkenheid van stakeholders en ten aanzien van de vermogenspositie van de corporatie worden respectievelijk met een **5** en een **8** beoordeeld.



## 7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Relatie met de klant	7	7	6	5	<b>6,7</b>
Producten en woningen centraal	8	6	5	5	<b>7,2</b>
Investeren in kwaliteit	7	6	5	5	<b>6,5</b>
Wonen, zorg en welzijn	7	6	6	5	<b>6,6</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,3</b>	<b>6,3</b>	<b>5,5</b>	<b>5,0</b>	<b>7</b>

### Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

<b>Presteren naar opgaven</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	5	7	5	<b>7,3</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6	6	6	5	<b>5,9</b>
Leefbaarheid	6	4	4	4	<b>5,4</b>
Bijzondere doelgroepen	7	5	6	6	<b>6,6</b>
Bouwproductie	6	7	7	6	<b>6,2</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	6	7	6	<b>6,8</b>
Overige opgaven	6	5	6	5	<b>5,8</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,4</b>	<b>5,4</b>	<b>6,1</b>	<b>5,3</b>	<b>6</b>

*Toelichting:*

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

<b>Presteren volgens stakeholders</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,3	6	5	5	<b>6,0</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6,7	7	6	5	<b>6,5</b>
Leefbaarheid	6,8	5	5	5	<b>6,3</b>
Bijzondere doelgroepen	6,1	6	6	5	<b>6,0</b>
Bouwproductie	6,8	7	7	5	<b>6,7</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7,2	7	6	5	<b>6,8</b>
Overige opgaven	6,6	6	6	6	<b>6,4</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,6</b>	<b>6,3</b>	<b>5,9</b>	<b>5,1</b>	<b>6,4</b>

*Toelichting:*

- I. De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

<b>Presteren naar vermogen en efficiency</b>			
<b>Prestatieveld</b>	<b>Aanwezig</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		8,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
- De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee (nvt)		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	5,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	8,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		8,0	10%
<b>Gemiddelde score</b>		<b>8</b>	



<b>Governance</b>		
<b>Prestatieveld</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	8,0	20%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,2</b>	



## Bijlage 1      **Verantwoording visitatie**

### **Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen**

Ordner 1:

1. - Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2010 (eindconcept)
2. - Brief gemeente Vianen evaluatie Prestatieafspraken 2007-2009
  - Prestatieafspraken 2007-2009
  - Monitoring Prestatieafspraken 2007
  - Monitoring Prestatieafspraken 2008
3. - Samenwerkingsovereenkomst Uitvoering Masterplan Vijfheerenlanden
  - Projectenboek 2005 Masterplan Vijfheerenlanden
  - Voorbeeld informatiebrochure Groot Onderhoud Vijfheerenlanden
4. - Presentatie- en informatieavond Volksbelang aan Raadsleden en College
  - Brief 9/2/2010 Volksbelang aan Wethouder betreffende Bod aan Vianen
  - Brief 2/2/2010 Volksbelang aan Fracties betreffende Wonen in Vianen
5. - Nota Herijking Woonvisie 2005-2009 Gemeente Vianen
  - Woonvisie 2005-2009 Gemeente Vianen
  - Visiedocument 2010-2014 College B&W Vianen
6. - Bidbook voor inzet vermogensovermaat "Over de eigen schaduw"
  - Rapportage Project Viveste Houten
  - Rapportage Project KleurrijkWonen Leerdam
  - Rapportage Project Jutphaas Nieuwegein
7. - Marktonderzoek januari 2010
8. - Gemeente Vianen: Startnotitie "de weg naar woonservicezones" 29 juni 2007
9. - Strategisch voorraadbeleid: Basis technische beschrijving
  - Beschrijving (standaard) kwaliteit woningen
  - Beoordeling complexen
10. - Sociaal statuut Volksbelang voorjaar 2009
11. - verslagen vergaderingen Ledenraad/Maatschappelijk platform 2010
12. - verslag Algemene Ledenvergadering 2009 + 2008

## Ordner 2:

1. - Ondernemingsplan 2009 – 2013  
- Voornemens 2010
2. - Begroting 2011 en Meerjarenbegroting 2012 – 2016  
- ter vergelijking opgenomen begroting uit 2007
3. - Centraal Fonds Solvabiliteitsoordeel 2010 27/09/2010  
- Centraal Fonds Continuïteitsoordeel 2010 A1 19/05/2010  
- Centraal Fonds Corporatie in Perspectief 2010  
- Centraal Fonds Vaststelling bijdrageheffing 2010
4. - Centraal Fonds Instemmingsbrief voorgenomen statutenwijziging 20/10/2010  
- Concept nieuwe statuten omvorming naar stichting maart 2010
5. - WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 9/9/2010
6. - Jaarrekening 2009  
- Jaarrekening 2008  
- Jaarrekening 2007
7. - Accountantsrapport 2009 (juni 2010)  
- Accountantsverklaring 2009  
- Assurance-rapport 2009  
- Rapport van feitelijke bevindingen inzake Volkshuisvestingsverslag
8. - Kwartaalrapportage 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 met daarin opgenomen prognose jaarresultaat 2010  
- ter vergelijking opgenomen kwartaalrapportage 1<sup>e</sup> kwartaal 2007
9. - Verkoopbeleid Volksbelang bestaand bezit
10. - Samenwerkingsovereenkomst Huurdersberaad
11. - Reglement bewonerscommissie
12. - Leefbaarheidsbudget huurders

## Ordner 3:

1. - Verslagen 2010 Raad van Commissarissen
2. - Directieberichten 2010
3. - Korte samenvatting interne evaluatie Raad van Commissarissen 2010  
- verslag interne evaluatie Raad van Commissarissen d.d. 16 september 2010  
- parameters toezicht Volksbelang in relatie tot verantwoording RvC d.d. 9 november 2009
4. - overzicht resultaten Volksbelang 2009 d.d. 11 maart 2010
5. - Governancecode Volksbelang Vianen zomer 2007
6. - Integriteitscode Volksbelang Vianen november 2008
7. - Klokkenluidersregeling Volksbelang Vianen 1 november 2008
8. - Informatie Klachtencommissie
9. - Veiligheidsprotocol augustus 2010  
- Ziekteverzuimbeleid 14 januari 2010
10. - Procedure huurincasso + overige vorderingen
11. - Algemene voorwaarden bij onderhoudswerkzaamheden
12. - Nieuwsbulletins Volksbelang 2010  
- Nieuwsbrief Wonen Onderwijs Welzijn (WOW) 2010

Naast bovenstaande documenten heeft de commissie nog specifieke documenten opgevraagd.

## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- Mevrouw mr. L.M. van der Sluis\*
- De heer drs. N.J.G. Mertens\*
- De heer prof. J.B.J.M. ten Berge
- De heer ir. H.J. Hettinga

\* zitting in de raad op voordracht van het huurdersberaad.

### Directeur/bestuurder

- De heer E. de Groot

### Managementteam

- De heer H. Kooij (manager financiën)
- De heer Th.H.A. Aalders (manager vastgoed en adjunct-directeur)  
Afmelding wegens ziekte: Mevrouw E. Janssen (manager wonen)

### Huurdersraad

- De heer A.J. Baauw
- De heer P. Heil
- De heer F.J. Docter
- De heer F. van der Kuil

### Maatschappelijk Platform (Ledenraad)

*Twee leden vanuit het Huurdersberaad: de heer Baauw en de heer Heil*

- De heer H.J.G.M. Steur
- De heer Th.B.M. Kerkhof
- De heer R. Tips
- Mevrouw P.H.A. de Jong

### Wethouders

- Mevrouw drs. M.H. Stolk-Bleeker (wethouder Wonen, Lokaal Alert)
- De heer M.F.M. Verweij (wethouder Zorg en Welzijn, CDA)
- De heer J.A.E. Landwehr (wethouder Ruimtelijke Ordening, VVD)

### Ambtenaren

- De heer P. van der Laan
- Mevrouw H. Vervloedt
- De heer B. van de Pauw

### Zorg- en welzijnsinstellingen

- Mevrouw J. Broer (Zorgspectrum)
- Mevrouw G. Schouten (RIVAS)
- Mevrouw M.C.S. Eifelaar (Wijkwinkel De Hagen)
- De heer T.M. van Vliet (Stichting Welzijn Ouderenzorg)

### Collega-corporaties (betrokken bij collegiale financiering)

- De heer T.J. van Dalen (Kleurrijk Wonen)
- De heer W.A. van Ginkel (Viveste)
- Mevrouw M. Zeeman (Jutphaas Wonen)



## **Bijlage 2      Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:  
Doms, drs., C.P.M.

Geboorteplaats en -datum:  
Boxtel, 30 mei 1968

Woonplaats:  
Tilburg



Huidige functie:

- Interim manager en coach bij WenD management

Onderwijs:

- 1995-2000 Diverse cursussen op het gebied van volkshuisvesting, financieel management en management van veranderingen
- 1998 Basiscursus Psychosynthese
- 1992 Doctoraal Tekstwetenschap, Universiteit van Tilburg
- 1987 Propedeuse Psychologie
- 1986 Gymnasium Alpha, Jacob Roelantslyceum Boxtel

Loopbaan:

- Visitator bij woningcorporaties via Raeflex sinds 2005
- Interim manager voor maatschappelijke ondernemingen in de markt van bouwen, wonen en zorg (van 1998 tot 2001 bij Interlink en sinds 2001 als zelfstandige)
- 1995-1998 Organisatieadviseur bij de Nationale Woningraad, later adviesbureau Quintis
- 1994-1995 Beleidsmedewerker bij het Platform voor de Volkshuisvesting, een landelijke belangenbehartigingsorganisatie voor grootstedelijke woningcorporaties
- 1992-1993 Secretaris Privatisering bij de gemeente Amsterdam (begeleiding van de privatisering van het gemeentelijke woningbedrijf)
- 1991-1992 Coördinator Podiumcafé bij de Universiteit van Tilburg, een universitair discussieplatform voor studenten en docenten over maatschappelijke actualiteit en bezinning

Nevenfuncties:

- Commissaris bij Woningstichting Casade in Waalwijk sinds 2007
- Auditor bij gezondheidszorginstellingen via stichting Perspekt sinds 2006
- Voorzitter belangenvereniging binnenstad Tilburg (2005-2007)
- Bestuurslid Stichting Katholiek Basisonderwijs Tilburg Binnenstad (ondersteuning in fusieproces tussen twee schoolbesturen) 2003



## Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Bouwwerenging Volksbelang te Vianen

visitatiweek: 6 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw drs. C.P.M. Doms

Geboortedatum : 30 mei 1968

Handtekening : 

Datum : 23-december 2010

## Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:  
Blankenstein, ing., P.J.

Geboorteplaats en -datum:  
Amsterdam, 19 maart 1946

Woonplaats:  
Hilvarenbeek



Huidige functie:

- Vml voorzitter Raad van Bestuur, van de personele Unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid

Onderwijs:

- NOIB (Nijenrode)
- HTS-bouwkunde
- HBS

Loopbaan:

2006 - heden:

- Zelfstandig adviesbureau
- Visitator Raeflex
- Voorzitter Comité Herstructurering Westermarkt (CHW)
- Voorzitter Triborgh Bouwontwikkeling vof

Voor 2007

- Voorzitter RvB van een personele unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid. Daar aan voorafgaand, algemeen directeur TBV Wonen
- Interim-manager bij NWR
- Directeur van de stichting Aristoteles (een monumenten restaurerende instelling te Amsterdam) en van Restauratie atelier Uijlenburg
- Hoofd financieel economische documentatie en voorlichting NWR
- Bestuurs- en organisatieconsulent NWR

Nevenfuncties:

- Bestuurslid van het Centrum voor architectuur en stedenbouw Tilburg en omstreken (Cast)
- Lid Raad van Toezicht stichting Kompaan en de Bocht (jeugdzorg/vrouwenopvang)

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Bouwvereniging Volksbelang te Vianen

visitatieweek: 6 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : De heer P.J. Blankenstein

Geboortedatum : 19-03-1946

Handtekening : 

Datum : 17-12-2010

## Secretaris

Naam, titel, voorletters:  
Van Achteren, P., BLL

Geboortedatum:  
8 september 1983

Woonplaats:  
Amsterdam



Huidige functie:

- NQA Auditor/Adviseur (Sr.)

Onderwijs:

- Politicologie Universiteit van Amsterdam
- Sociaal Juridische Dienstverlening Hogeschool Utrecht

Loopbaan:

- 2008 Secretaris Raeflex
- 2008 NQA Auditor/Adviseur (Jr.)
- 2007 Docentauditor ISBW opleidingen

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Bouwwerenging Volksbelang te Vianen

visitatieweek: 6 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer P. van Achteren

Geboortedatum : 8 september 1983

Handtekening : 

Datum : 22 februari 2011



## Bijlage 3      **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

## Beoordelingen per prestatieveld

### **Beoordeling Presteren naar ambities en doelen**

#### **Uitmundend (10-9)**

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

#### **Goed (8-7)**

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

#### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

#### **Onvoldoende (4 en lager)**

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

### **Beoordeling Presteren naar opgaven**

#### **Uitmundend (10-9)**

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

#### **Goed (8-7)**

De opgave is bijna behaald.

#### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

#### **Onvoldoende (4 en lager)**

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

### **Beoordeling Presteren volgens stakeholders**

#### **Uitmundend (10-9)**

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

#### **Goed (8-7)**

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.



### ***(Bijna) Voldoende (6-5)***

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

### ***Onvoldoende (4 en lager)***

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

## ***Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency***

### ***Uitmundend (10-9)***

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmundend en de doelen zijn ambitieus.

### ***Goed (8-7)***

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

### ***(Bijna) Voldoende (6-5)***

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

### ***Onvoldoende (4 of lager)***

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

## **Beoordeling Governance**

### **Uitmundend (10-9)**

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

### **Goed (8-7)**

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

### **Onvoldoende (4 of lager)**

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

## Bijlage 4      Overzicht doelstellingen en prestaties

### Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Relatie met de klant (veilig en plezierig wonen)</p> <p>Cijfer: 7</p>	<p>Iedere klant zijn eigen aanpak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Passende huurwoningen en waar mogelijke sociale koopwoningen realiseren voor starters. Nader onderzoek om vraag en aanbod voor starters helder te krijgen. (OP09-13)</li> <li>• Inspanningen om 30% van de nieuwbouwwoningen voor senioren te bestemmen. (OP09-13)</li> <li>• 23 betaalbare kleine appartementen realiseren in binnenstad Utrecht om doorstroming te bevorderen (samen met collega-corporatie). Plus doel aankoop leegstaand gebouw op terrein University College voor huisvesting studenten en activiteiten voor studenten. (OP09-13)</li> <li>• Samenwerking bij nieuwbouw met WMO-raad, het Gehandicaptenoverleg Vianen en andere koepels om aanpassingen zoveel mogelijk al bij de bouw mee te nemen. (OP09-13)</li> <li>• Samenwerking via het maatschappelijke veld om passende huisvesting te realiseren voor kwetsbare groepen (bestaande woningen). (OP09-13)</li> </ul>	<p>Iedere klant zijn eigen aanpak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor het eerst koopwoningen voor starters in de nieuwbouw en bestaande bouw aangeboden, in de vorm van Koopgarantwoning. (JV2008)</li> <li>• Start met in kaart brengen vraag en aanbod voor starters bij bijeenkomst jongeren.</li> <li>• Afspraken voor zes koopgarantwoningen t.b.v. starters in het nieuwbouwplan Varkenswei, dat in 2010 van start gaat ( bouwstart december 2010). (JV2009 en KWR2010)</li> <li>• Afspraken voor acht koopgarantwoningen t.b.v. starters in het nieuwbouwplan Helsdingen (start bouw 2011).</li> <li>• In dochteronderneming Machado zijn in de binnenstad van Utrecht de appartementen in aanbouw aangenomen. In 2009 is vastgesteld dat de bouwkosten door onvoorziene posten in dit monumentale pand hoger zijn geworden. (JV2009)</li> <li>• Ten behoeve van de woonruimteverdeling is het ICT-systeem geheel vernieuwd en in organisatorisch opzicht gewijzigd. De handmatige administratieve werkzaamheden rond woningzoekenden zijn vervallen en overgedragen aan WoningNet. (JV2009)</li> <li>• T.b.v. woonservicezone heeft VBL een woon-/zorgcomplex in</li> </ul>	<p>Klanttevredenheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2011 evaluatie gebruik meet-instrument klanttevredenheid.</li> </ul>

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Klanttevredenheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergroten klanttevredenheid. (OP09-13)</li> <li>• Extra aanbod ontwikkelen in de kernen, omdat een aantal autochtonen in deze kernen moeilijker in hun woonbehoefte kan voorzien. (OP09-13)</li> <li>• Snelle en adequate afhandeling van vragen. (OP09-13)</li> </ul>	<p>Helsdingen ontworpen (start bouw 2011).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VBL is voornemens een gebouw met een hospice i.c.m. zorgboerderij te gaan realiseren (gesprekken lopen vanaf voorjaar 2010).</li> <li>• Eén of twee keer gesprekken met vertegenwoordigers van WMO-raad. Sinds 2009 overeenkomst met VAC Wonen: beoordeling plannen met betrokkenheid gehandicapte vertegenwoordiger.</li> <li>• Drie plannen voor realisatie huisvesting voor kwetsbare groepen met partners in voorbereiding: <ul style="list-style-type: none"> <li>- project met geriatrische patiënten via Zorgspectrum;</li> <li>- project met gehandicapten via Syndion (= beiden nieuwbouwproject Helsdingen);</li> <li>- project zorgboerderij (t.b.v. Hospice met huisvesting gehandicapten;</li> <li>- project t.b.v. verenigingsleven in kleine kern: een verenigingsgebouw t.b.v. Zijderveld.</li> </ul> </li> <li>• Participatie in de Stuurgroep Wonen-Zorg Welzijn met gemeente en breed scala aan partners.</li> </ul> <p>Klanttevredenheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet op directere dienstverlening door opstart afdeling Wonen.</li> <li>• In 2008 zijn zes van de acht vrijgekomen woningen met voorrang toegewezen aan de eigen inwoners op grond van 'kernbinding'. In 2009 geldt dat voor alle zeven vrijgekomen woningen.</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Bewonersparticipatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klanten meer betrekken bij beleidsvorming: door inbreng van de Huurdersberaad (SHBVV), bewonerscommissies, klantenpanels. (OP09-13)</li> <li>• Opstellen reglement in lijn met de Overlegwet (2009). (OP09-13)</li> <li>• Uitbreiding aantal bewonerscommissies. (OP09-13)</li> <li>• Vanaf 2009 functioneert Huurdersberaad als zelfstandig orgaan dat Volksbelang adviseert. (OP09-13)</li> </ul> <p>Communicatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herinvoeren bewonersblad (begroting 2008, jaarprogramma).</li> <li>• Opstellen corporate communicatieplan. (OP09-13)</li> <li>• Voor elk nieuw project wordt een communicatieplan gemaakt. (OP09-13)</li> <li>• Gerichtere inzet van communicatiemiddelen. En desnoods aanpassing of vernieuwing van middelen. (OP09-13)</li> <li>• Werken aan positiever imago door meer duidelijkheid te geven over de (on)mogelijkheden bij huren en kopen. (OP09-13)</li> </ul>	<p>Bewonersparticipatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is gestart met de aanzet voor sloop/nieuwbouw in de Wilhelminastraat e.o.: bewonersoverleg en start onderzoek bewoners. (JV2009)</li> <li>• Met het Huurdersberaad is een concept samenwerkingsovereenkomst gemaakt op basis van de nieuwe Wet Overleg Huurders-Verhuurder. (JV2009) Inmiddels vastgesteld en ondertekend (in 2010).</li> <li>• Voor kern Zijderveld is een gemengd bouwplan (met o.a. zorgwoningen) en realisatie Dorpshuis ontwikkeld met steun en medewerking gemeente en dorpsvertegenwoordiging (geplande start bouw najaar 2011).</li> <li>• Klantenpanel gehouden t.b.v. herstructurering Vijfheerenlanden.</li> <li>• Uitbreiding bewonerscommissies wel gepoogd via oproepen Huurdersberaad bijvoorbeeld, maar blijkt moeizaam.</li> </ul> <p>Communicatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe communicatielijnen en huisstijl ingevoerd. (JV2008)</li> <li>• Het relatieblad 'Volksbelang Nieuwsbulletin' is uitgegeven (nieuwe versie bewonersblad) en de nieuwsbriefcyclus 'WOW De Hagen' t.b.v. de aanpak Vijfheerenlanden is tot stand gekomen. Bewonersblad verschijnt nu 3 a 4 x per jaar. Bij projecten zijn bewoners en omwonenden mondeling en schriftelijk geïnformeerd en met de gemeente en bewonerscommissies is nauw samengewerkt. (JV2008 + 2009)</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	Sociaal plan: • In 2008 ontwikkeling Sociaal Plan. (OP09-13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extra cursus 'communiceren' voor alle medewerkers. (2010)</li> <li>• Voor andere projecten met projectpartners worden nieuwsbrieven uitgegeven. (JV2009)</li> <li>• Periodieke update website.</li> </ul> Sociaal Plan: • In 2008 is er een sociaal plan ontwikkeld, waarin rechten en plichten zijn vastgelegd die huurders hebben bij ingrijpende plannen, zoals renovaties en herstructurering. Per project wordt invulling gegeven aan het plan in samenspraak met de bewoners ter bevordering doelmatigheid en klanttevredenheid. • Voor aanpak renovatiebuurt Vijfheerenlanden is een maatwerk Sociaal Plan gemaakt.	
Producten en woningen (de woning centraal)  Cijfer: 8	Nieuwbouw: • Totale voorgenomen realisatie nieuwbouwprojecten over de periode 2009-2013 is: 306 totaal huur en koop in Vianen, 23 vhe in Utrecht (studentenhuisvesting) en 200 vhe in de regio (inzet vermogensovermaat). • Volksbelang neemt deel aan de bouw op de uitleglocatie Hoef en Haag. Inzet op realisatie 60 sociale woningen. Inmiddels besluiten (ook gemeentelijk) over 250 sociale huur en koop. (OP09-13) • Voor ontwikkeling van nieuwe locaties wordt getracht bestemmingsplannen gewijzigd te krijgen en wordt nauwe samenwerking met projectontwikkelaars nagestreefd. (OP09-13)	Nieuwbouw: • Oplevering woonzorgcomplex Hof van Batenstein, 69 eenheden. (JV2008) • Voor vijf projecten zijn bouwaanvragen ingediend bij de gemeente Vianen. (JV2008) • Oplevering 16 woningen en 24 verzorgings-eenheden in Leerdam. (JV2009) Inzet vermogensovermaat. • Intentieovereenkomsten gereed met gemeente en ontwikkelaars voor uitleglocatie Hoef en Haag. (JV2009) • Ontwikkeling locatie Sluiseiland. Globaal stedenbouwkundig plan voor circa 170 woningen met uitwerking. (JV2009)=> Begin 2010 aanbod gedaan; door College-wisseling aangehouden en najaar vervolg	Nieuwbouw: • Deelname aan bouw op uitleglocatie Hoef en Haag heeft een doorkijk (over periode van 10 jaar) naar realisatie van 600 woningen totaal.

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet op participatie kleinere binnenstedelijke locaties, bijvoorbeeld voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed. (OP09-13)</li> <li>• Volksbelang heeft de ambitie op de grote inbreidingslocatie Sluiseiland minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren (uiterlijk 2013). (OP09-13)</li> <li>• Voor de polder Bloemendaal inzet op beperkte woningbouw in combinatie met natuurontwikkeling. In 2010 definitief besluit over deze locatie. (OP09-13)</li> </ul>	<p>onderhandelingstraject. Inmiddels 15/12 in Stuurgroep overeenstemming.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aankoop onder voorwaarden van 14 duurdere nieuwbouwwoningen in de wijk Blankenborch, waarvan de bouw in december 2009 is gestart. De verkoop was als gevolg van de crisis gestagneerd. De woningen zullen, voor zover de verkoop uitblijft, als duurdere huurwoningen worden geëxploiteerd. VBL heeft uiteindelijk 3 woningen afgenomen.</li> <li>• Project in Zijderveld: oplevering verenigings-/dorpshuis en 30 woningen.</li> <li>• Oplevering 4 nieuwe plintwoningen in gebouw 7 Vijfheerenlanden (gebouw met 60 appartementen is gerenoveerd). Toevoeging plintwoningen ter versterking sociale veiligheid buitengebied. (3<sup>e</sup> KWR2010)</li> <li>• In het project Blankenborch is met de ontwikkelaar afgestemd dat Volksbelang definitief drie woningen zal afnemen. Oplevering wordt in februari 2011 verwacht (3<sup>e</sup> KWR2010).</li> <li>• Bouwvergunningen zijn aangevraagd voor: Aanpak groot onderhoud gebouw 8 Vijfheerenlanden, appartementencomplex Helsdingen, en de restauratieaanpak van het project Dorpsstraat 25 te Hagestein (Vrijstad) (3<sup>e</sup> KWR2010).</li> <li>• Voor het project Sluiseiland alsmede het project Hoef en Haag zijn de nodige stappen gezet in de voortgang voor de haalbaarheidsfase. Externe project-</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Aanbod duurdere huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•40 woningen realiseren in de huurprijs categorie € 550 - € 750 ter bevordering van de doorstroming. (begroting 2008, jaarprogramma en OP09-13)</li> </ul> <p>Verkoop huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•35 woningen aangewezen als verkoopwoning (bij mutatie). (OP09-13):</li> </ul> <p>Prognose verkoop uit begrotingen:</p> <p>2007: Uitgedrukt in verkoopbaten € 200.000 2008 – 1 woningen 2009 – 2 woningen 2010 – 0 woningen.</p> <p>Strategisch voorraadbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Begin 2009 afronding eerste versie SVB. (OP09-13)</li> </ul> <p>Herstructurering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•De Hagen: In 2009 met bewoners uitvoering van een woningmarkt- en stedenbouwkundig onderzoek. Doelstelling is meer variatie in het woningaanbod te bieden. In september 2009 moet het resultaat bekend zijn. (OP09-13)</li> <li>•Zederik/Hageland: voor twee delen van de wijk Zederik/ Hageland stelt Volksbelang een gebiedsvisie op. De huidige bewoners worden nadrukkelijk</li> </ul>	<p>leiders begeleiden het traject (3<sup>e</sup> KWR2010).</p> <p>Aanbod duurdere huurwoningen: 2007 t/m 2010 zijn een kleine 25 woningen als vrije sector woningen aangeboden. Dit betreft zowel nieuwbouw als bestaande bouw.</p> <p>Verkoop huurwoningen (jaarverslagen): 2007: 1 woning 2008: 2 woningen 2009: 1 woning 2010: 1 woning (tot en met 3<sup>e</sup> kwartaal).</p> <p>Strategisch voorraadbeheer: Nog niet opgeleverd.</p> <p>Herstructurering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Er is gestart met het groot onderhoud aan 126 appartementen in de kwetsbare buurt Vijfheerenlanden. (JV2009)</li> <li>•Masterplan i.o.m. gemeente herijkt in 2009.</li> <li>•Met de gemeente Vianen is gewerkt aan de visievorming en een eerste schetsontwerp voor fase 2 van de herstructurering Vijfheerenlanden (300 appartementen).</li> </ul>	<p>Geprogrammeerde prestaties</p> <p>Strategisch voorraadbeheer: In april en mei 2009 is een aanzet gemaakt, maar door prioritering van andere werkzaamheden (project vermogensovermaat) is de uitwerking voorzien voor najaar 2010. In oktober 2010 heeft MT complexen in stad Vianen onder de loep genomen en gelabeld. Uitwerking volgt voorjaar 2011. (JV2009)</p>



Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>betrokken bij het opstellen ervan. (OP09-13)</p> <p>Kleine kernen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Volksbelang heeft in de kleine kernen zo'n 20 woningen die technisch verouderd zijn. Een van de locaties is de Dorpsweg in Zijderveld. Een aantal woningen wordt gesloopt waarna er ruimte is voor de bouw van 17 woningen en een dorpshuis. Ook bouwt Volksbelang er 12 seniorenwoningen. (OP09-13)</li> </ul> <p>Maatschappelijk vastgoed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Volksbelang wil een bijdrage leveren aan leefbare en vitale wijken door te investeren in maatschappelijk vastgoed en daarmee genoeg te nemen met lagere rendementen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om overheidstaken over te nemen. (OP09-13)</li> </ul>	<p>(JV2009)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is gestart met de aanzet voor sloop/nieuwbouw in de Wilhelminastraat e.o.: bewonersoverleg en start onderzoek bewoners. (JV2009)</li> <li>• Alle voorbereidingen zijn gereed voor de sloop van hoek Kerkstraat/ Korte Kerkstraat. De bijbehorende gronden en oude opstallen worden door de gemeente Vianen overgedragen. Na sloop kan nieuwbouw starten. (JV2009) Oplevering eind 2010 en in gebruik genomen. Koopwoning omgezet in duurdere huurwoning.</li> <li>• Oplevering groot onderhoud aan de gebouwen 6 en 7 Vijfheerenlanden (3<sup>e</sup> KWR2010).</li> </ul> <p>Kleine kernen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het definitieve ontwerp voor de nieuwbouw in Zijderveld (30 woningen en dorpshuis) is afgerond en juridische voorbereidingen voor het plan zijn getroffen. (JV2009)</li> </ul> <p>Maatschappelijk vastgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op het terrein van University college in Utrecht is een extreme hoeveelheid summer-schools met alle bijbehorende werkzaamheden (schoonmaken en opleveren) uitgevoerd.</li> <li>• Voorts drie initiatieven in uitwerkingsfase/ bouw-vergunningsfase: Brede School De Hagen, Dorpshuis Zijderveld, Dagopvangruimte in nieuwbouw Helsdingen voor de wijk Monnikenhof.</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Investeren in kwaliteit (kwaliteit op alle niveaus)</p> <p>Cijfer: 7</p>	<p>Onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksbelang gaat de kwaliteitsniveaus van de woningen structureren. Onderscheid worden gemaakt tussen basis, comfort en comfort-plus. (OP09-13)</li> <li>• Groot onderhoud aan woningen die niet voldoen aan de minimumeisen van de basiskwaliteit. (OP09-13)</li> <li>• Meer inzet op preventief onderhoud om daarmee aantal reparatieverzoeken terug te dringen. (OP09-13)</li> </ul> <p>In jaarplannen (begrotingen) zijn de volgende bedragen (x € 1.000) gereserveerd voor onderhoud:</p> <p>2007: € 4.100  2008: € 5.162  2009: € 3.059  2010: € 4.473</p> <p>Mutaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij oplevering aan nieuwe bewoners moet elke woning voldoen aan de basiskwaliteit. Een uitzondering geldt voor woningen met een resterende levensduur van tien jaar en woningen die binnen vijf</li> </ul>	<p>Onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basiskwaliteit geformuleerd en vastgelegd in document en als beleid geïmplementeerd. Nog niet de kwaliteitsniveaus van de woningen gestructureerd en onderscheid gemaakt tussen basis, comfort, en comfort-plus.</li> <li>• In Vijfheerenlanden loopt groot onderhoud; voor veel kleine complexen is dus gedeeltelijk gedaan i.v.m. koppeling aan isolatieprogramma. In Strategisch Voorraadbeheer volgt verdere uitwerking. In MJOP zijn enkele complexen in het vizier die voor groot onderhoud in aanmerking komen.</li> <li>• Het programma planmatig onderhoud is, op één doorgeschoven schilderklus (2009), geheel gerealiseerd en binnen de vastgestelde begroting. (JV2008 en JV2009)</li> <li>• Renovatie van zes woningen aan de Engweg in Hagestein in december 2009 afgerond. (JV2009)</li> </ul> <p>Op de jaarrekeningen zijn de volgende gerealiseerde kosten (x € 1.000) opgenomen voor onderhoud:</p> <p>2007: € 4.330  2008: € 5.019  2009: € 3.100  2010: € 3.600 (voorlopig cijfer)</p> <p>Mutaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Basiskwaliteit vastgesteld en op papier gezet. Wordt sinds eind 2009 gehanteerd bij verhuur + verstrekking energielabels (zie verder).</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>jaar in aanmerking komen voor groot onderhoud. (OP09-13)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor elke mutatiewoning wordt de vereiste kwaliteit inclusief energiebesparende maatregelen vastgesteld. (OP09-13)</li> </ul> <p>Veiligheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Volksbelang gaat veiligheidsbeleid beschrijven en uitwerken. Het beleid is met name gericht op brandveiligheid en veiligheid van andere installaties in woningen en gebouwen. (OP09-13)</li> <li>Periodiek en bij mutatie vonden keuringen plaats van gas- en elektrische installaties. (OP09-13)</li> </ul> <p>Energiebeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vanaf 2008 krijgt elke woning een energielabel. Op basis hiervan worden woningen aangepast en energiezuiniger gemaakt. De doelstelling is om alle woningen met een energielabel D tot en met G met minimaal twee labelstappen te verbeteren. (Begroting 2008, jaarprogramma) en OP09-13)</li> </ul>	<p>Veiligheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brandveiligheidsbeleid is in concept beschreven en acties zijn bepaald. Concepten gereed en uitwerking in 2010 niet gelukt.</li> <li>Inventarisatieonderzoek gedaan. Keuringen van installaties is continue proces geworden. Volksbelang legt keuringsrapporten ook vast in e-archief.</li> </ul> <p>Energiebeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Start met verstrekken van energielabels aan nieuwe huurders. Plus inventarisatie totaal woningbezit (zie hieronder). (JV2008)</li> <li>Voorlichting aan huurders over energiebesparing. (JV2008)</li> <li>Voor vier complexen zijn energiebesparende maatregelen voorbereid en vanaf eind 2009 is gestart met uitvoering. (JV2009)</li> </ul> <p>Veranderingen (%) in energielabel van 2008 naar 2009:</p> <p>G-label van 3 naar 2  F-label van 19 naar 15  E-label van 24 naar 25  D-label van 32 naar 34  C-label van 17 naar 20  B-label van 5 naar 4  A-label stabiel op 0</p> <p>2010</p> <p>G-label van 2 naar 0,1  F-label van 15 naar 16,6  E-label van 25 naar 27,5  D-label van 34 naar 34,3  C-label van 20 naar 15,7  B-label van 4 naar 3,1  A-label van 0 naar 0,3</p>	<p>Veiligheid:</p> <p>Rapportage inventarisatieonderzoek.</p>

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Duurzaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij (ver)bouwactiviteiten maakt Volksbelang zoveel mogelijk gebruik van duurzaam materiaal. (OP09-13) Waar mogelijk worden alternatieve energiebronnen gerealiseerd, zoals warmtekrachtkoppeling en warmtepompinstallaties. (OP09-13)</li> <li>• Onderzoek om bij renovatie zonnepanelen te plaatsen met als doel de CO2-uitstoot in woonwijken terug te dringen. (OP09-13)</li> <li>• Bij nieuwbouwcomplexen investeert Volksbelang naast het gebruik van duurzaam materiaal 4% van de bouwkosten in duurzame energie. (OP09-13)</li> </ul> <p>Huurbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de periode 2009-2013 worden prijsaanpassingen doorgevoerd zoals deze door de overheid worden vastgesteld. (OP09-13)</li> <li>• De gemiddelde huurprijzen liggen op circa 65% van de maximaal redelijke huurprijzen. (OP09-13)</li> <li>• Als mogelijkheden zich voordoen om te differentiëren zal die door Volksbelang</li> </ul>	<p>Totaal aantal gelabelde woningen ultimo 2010 356 (woningtypen als referenties).</p> <p>Duurzaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieplan in uitvoering (minimaal 2 labels opschuiven).</li> <li>• In Vijfheerenlanden naast isolatie, dubbel glas onderzoek voor duurzame energieopwekking. Worden zonnepanelen geplaatst.</li> <li>• Voor Vijfheerenlanden start VB in 2011 een pilot. In ander gestapelde bouwcomplex wordt luchtverwarmingsinstallatie met subsidie (en vervallen open geisers) aangebracht.</li> <li>• Bij 1 complex functioneert een WKO en bij 1 complex een WKK.</li> <li>• Bij 2 nieuwbouwprojecten worden WKO-installaties aangebracht (bij 1 project ook voor maatschappelijk deel Brede School).</li> <li>• Bij 1 complex subsidie ontvangen voor luchtverwarmingsinstallatie. Wordt in 2011 uitgevoerd.</li> <li>• VBL komt hoger uit dan 4% van de bouwkosten (mede door keuze WKO)</li> <li>• Voor bewoners een energiebesparingscampagne.</li> </ul> <p>Huurbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurbeleid cf. beleid uitgevoerd: 2007: 1,1% (JV07) 2008: 1,6% (JV08) 2009: 2,5 2010: 1,2% (KWR10-1)</li> <li>• Huur in % van max. toegestane huur (CiP): 2007: 67,0% 2008: 66,8% 2009: 66,1% 2010: 65%</li> <li>• Na renovatie wordt nieuw harmonisatiebeleid toegepast. Dus</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>worden benut. De prijzen van goedkope woningen (&lt;65% van max. redelijke huur) zullen in dat geval meer worden verhoogd. En woningen met een te hoge huurprijs (&gt;85% van max. redelijke huur) krijgen een lagere verhoging. Doelstelling daarbij is de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. (OP09-13)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2009 stelt Volksbelang huurprijsbeleid op. Daarin worden onder meer vastgelegd hoe investeringen worden doorberekend in de huurprijs. Betaalbare huren blijven het uitgangspunt. (OP09-13)</li> <li>• Bij energiebesparende maatregelen berekent Volksbelang een deel door in de huur, aangezien de huurders profiteren van lager energieverbruik. (OP09-13) Basisisolatie zonder huurverhoging. Extra comfort met aantoonbare forse besparing voor bewoners vanuit profijtbeginsel doorberekening van een deel in huur (keuze voor bewoners).</li> <li>• Bij groot onderhoud worden vernieuwingen aan woningelementen niet doorberekend aan de bewoners. (OP09-13)</li> <li>• Voor dure huurwoningen streeft Volksbelang naar een kostendekkende exploitatie. (OP09-13).</li> </ul> <p>Leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2008 een bedrag van € 0,5 miljoen gereserveerd voor activiteiten uit hoofde van leefbaarheid. (Begroting 2008, jaarprogramma)</li> <li>• In de periode 2009-</li> </ul>	<p>bestaande huurders: renovatie zonder huurverhoging, alleen voor zelf gekozen geriefsverbeteringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurprijsbeleidnota niet opgesteld omdat de ruimte om te differentiëren vanwege overheidsbeleid (inflatievolgend als max.) te gering was. Wel wordt in STRAVO hieraan gewerkt.</li> <li>• Voor dure huurwoningen is een investeringskeuzemodel ontwikkeld.</li> </ul> <p>Leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oplevering 1<sup>e</sup> fase van de tuin bij Hof van Batenstein. (JV2009)</li> <li>• Leeffonds eind 2009 ingevoerd. Tot nu toe nauwelijks aanvragen. Ook budgetten leefbaarheid</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>2011 wordt extra ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. (OP09-13)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De leefbaarheid in de kleine kernen krijgt apart aandacht door investeringen in maatschappelijk vastgoed, zoals de bouw van een dorps huis in Zijderveld. (OP09-13)</li> <li>• Volksbelang ziet het als haar taak een bijdrage te leveren aan de bereikbaarheid van de woningen, veilige paden met voldoende verlichting en speelvoorzieningen. (OP09-13).</li> </ul>	<p>onvoldoende kunnen aanwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelactiviteiten Brede School Vijfheerenlanden.</li> <li>• Het definitieve ontwerp voor de nieuwbouw in Zijderveld (30 woningen en dorps huis) is afgerond en juridische voorbereidingen voor het plan zijn getroffen. (JV2009)</li> <li>• Extra inzet op leefbaarheid: diverse keren overleg met Huurdersberaad over leefbaarheid. Van daaruit inzet verbeteren leefbaarheid in Vijfheerenlanden (meer inzet huismeesteruren, bijdrage aan wijkwinkel, schilderen kopgevels van 10 flatgebouwen, bijdrage tuininrichting). Andere wijken: wijk schouw georganiseerd in 2010.</li> <li>• Achterpadenonderzoek in zomer 2010 gehouden en in voorjaar 2011 realisatie. Een deel van herstel paden in 2010 als onderdeel (planmatig) onderhoud al uitgevoerd.</li> </ul>	
<p>Wonen, zorg en welzijn (zorgeloos wonen)</p> <p>Cijfer: 7</p>	<p>Woonservicezones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluiting bij activiteiten gemeente met creëren drie woonservicezones: de directe omgeving van Hof van Batenstein, wijk Monnikenhof en in de planperiode (2009-</li> </ul>	<p>Zorg algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor het project Helsdingen is het ontwerp van het appartementencomplex met zorg (24 zorgwoningen, 16 aangepaste woningen gehandicapten, dagopvang) en 22 appartementen afgerond, met uitzondering van het installatietechnische deel. (JV2009)</li> </ul> <p>Woonservicezones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De ontwikkeling van de drie projecten is gecontinueerd. Evenals de plannen voor Zijderveld.</li> </ul>	

Ambities	(Meetbare) doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>2013) wordt verder gestart met de bouw van een klein dienstencentrum in de kern Zijderveld. (OP09-13)</p> <p>Welzijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleren en faciliteren van activiteiten ter bevordering van het welbevinden van bewoners, bijvoorbeeld door huisvesting te bieden aan maatschappelijke organisatie die het welzijn bevorderen. (OP09-13)</li> <li>• Verkenning mogelijkheden Brede School in de wijk De Hagen. (OP09-13)</li> </ul>	<p>Welzijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse activiteiten in periode 2007-2010: In commerciële ruimten in Donjon zijn drie maatschappelijk organisaties gevestigd, in leegstaand deel schoolgebouw heeft Volksbelang de inrichting van Wijkwinkel mogelijk gemaakt met een verbouwing, VBL realiseert fietsenbergingsruimte voor (armlastige) school. In nieuwbouw Helsdingen (in wijk Monnikenhof) komt dagopvang t.b.v. senioren en wellicht inloopruimte in combinatie met zorg</li> <li>• Het voorlopig ontwerp voor de Brede School met 36 appartementen in de Vijfheerenlanden kwam gereed. (JV2009) Geheel is inmiddels uitgewerkt in een voorstel om onder voorwaarden de school te bouwen en te beheren (VBL is eigenaar). Bouwaanvraag eind 2010 gedaan.</li> </ul>	

## Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Beschikbaarheid en betaalbaarheid</p> <p>Cijfer: 8</p>	<p>Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente zet zich ervoor in dat Volksbelang in principe de sociale huur- en sociale koopwoningen bouwt.</li> <li>Volksbelang neemt het initiatief om in het najaar van 2007 te onderzoeken of er behoefte bestaat aan middeldure huurwoningen.</li> <li>Partijen bepalen jaarlijks de invulling van het lokaal maatwerk voor het komende jaar. Volksbelang stuurt in oktober een voorstel voor het komende jaar aan de gemeente. Vaststelling vindt plaats in het regulier overleg van december.</li> <li>Partijen zorgen ervoor dat ook in de komende jaren minimaal 30% van de woningvoorraad zal bestaan uit huurwoningen. Indien die ondergrens dreigt te worden overschreden, maken partijen afspraken om het aandeel huurwoningen boven de 30% te houden.</li> </ul>	<p><u>Kerngegevens 2007:</u> Afname woningbezit ten opzichte van 2006: 2 3.422 woningen in bezit, waarvan 108 verzorgingseenheden en 801 studenteneenheden</p> <p>30% voorraad goedkoop, 66% betaalbaar.</p> <p>Aantal woningzoekenden 3.910. Actief wz: 7,0% Gemiddeld 92 reacties per woning (regio Utrecht).</p> <p>Huurverhoging 1,1%. 184 nieuwe huurovereenkomsten.</p> <p><u>Kerngegevens 2008:</u> Toename woningbezit ten opzichte van 2007: 69. 3.491 woningen in bezit, waarvan 154 verzorgingseenheden (+46 ten opzichte van 2007) en 801 studenteneenheden</p> <p>29% voorraad goedkoop, 66% betaalbaar.</p> <p>Aantal woningzoekenden 4.122. Actief wz: 7,4% Gemiddeld 109 reacties per woning (regio Utrecht).</p> <p>Huurverhoging 1,6%. 232 nieuwe huurovereenkomsten.</p> <p><u>Kerngegevens 2009:</u> Toename woningbezit ten opzichte van 2008: 39 3.530 woningen in bezit, waarvan 178 verzorgingseenheden (+24 ten opzichte van 2008) en 801 studenteneenheden (toename aantal VHE voornamelijk door inzet vermogensovermaat in Leerdam).</p> <p>28% voorraad goedkoop, 66% betaalbaar.</p> <p>Aantal woningzoekenden 4.316. Actief wz: 6,8% Gemiddeld 120 reacties per woning (regio Utrecht).</p> <p>Huurverhoging 2,5%</p>	<p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente zet zich ervoor in dat Volksbelang in principe de sociale huur- en sociale koopwoningen bouwt.</li> <li>Partijen zullen voor de komende jaren een bij het aanbod van Volksbelang passende bestemming vinden voor de resterende € 4,6 mln, bestemd voor onrendabele investeringen in sociale woningbouw.</li> <li>Partijen verstrekken in 2011 gezamenlijk de opdracht voor een woningmarktonderzoek.</li> <li>Als er voor de bouw van sociale huur- of koopwoningen subsidie of bijdragen van andere overheden beschikbaar zijn, komen deze ten goede aan de betaalbaarheid van deze projecten.</li> <li>Partijen maken afspraken over de inzet van het Lokaal Maatwerk en vervolgens jaarlijkse afspraken tijdens het bestuurlijk overleg van december.</li> <li>Partijen zorgen ervoor dat ook in de komende jaren minimaal 30% van de woningvoorraad zal bestaan uit sociale huurwoningen.</li> <li>Partijen zetten zich in het nieuwbouwprogramma voor 35% te laten bestaan uit sociale huur- en sociale koopwoningen. De inzet richt zich in het bijzonder op starters en senioren.</li> <li>De gemeente onderzoekt in 2011 onder andere samen met Volksbelang de mogelijkheden tot goedkoop bouwen.</li> <li>Op basis van een voorstel van Volksbelang</li> </ul>



Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>138 nieuwe huurovereenkomsten.</p> <p><u>Kerngegevens 2010:</u></p> <p><u>Ontwikkeling huur ten opzichte van max. toegestane huur:</u>  2007: 67,0%  2008: 66,8%  2009: 66,1%  2010: 65,0%</p> <p>Percentage bezit Volksbelang in verhouding tot gemeentelijke voorraad (Vianen):  2007: 32,1  2008: 31,5  2009: 32%  2010: 32%</p> <p><u>Monitoring prestatie-afspraken 2007, 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hagestein vijf Koopgarant nieuwbouwwoningen, Helsdingen/Varkenswei planvorming sociale woningbouw, gemeente heeft aan projectontwikkelaar acht en zes sociale koopwoningen voorgeschreven (respectievelijk Helsdingen en Varkenswei). Volksbelang acht de huidige woningbouw van de gemeente Vianen voor de jaren 2008 tot en met 2010 op het gebied van sociale koop en huur te mager. Volksbelang heeft in 2008/2009 de propositie voor de buurt Helsdingen van een commerciële ontwikkelaar weten te verwerven.</li> <li>• Pilotonderzoek door Volksbelang in 2007 naar middeldure huurwoningen</li> </ul>	<p>maken partijen zo snel mogelijk na de invoering van de Europese richtlijnen nadere afspraken over de maatregelen die nodig zijn om de huishoudens, met een inkomen vanaf € 33.000 tot een nader vast te stellen maximale grens, voldoende slagingskansen op de woningmarkt te geven.</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>(Monnikenhof). Volksbelang heeft besloten een deel van de eerder beleidsmatig voor verkoop aangewezen woningen in de wijk voortaan in het middeldure segment te verhuren. Dit aanbod komt bij mutatie beschikbaar en zal bestaan uit circa 50 eengezinswoningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De realisering van het lokaal maatwerk vindt plaats in de wijk De Hagen/Vijfheerlanden. Is besproken en geëffectueerd. Een deel van de opgeknapte woningen zal na het groot onderhoud grotendeels weer via het reguliere woningaanbod worden aangeboden (medio 2010). De gemeente en Volksbelang treffen voorbereidingen om alsdan het Lokale Maatwerk voor enkele andere complexen aan te wijzen (bijvoorbeeld Monnikenhof). Daarnaast was de toewijzing van seniorenwoningen in het Lokaal Maatwerk opgenomen. Dit is per 1 januari 2008 vervallen.</li> <li>• Per ultimo 2007 bedraagt het percentage sociale huurwoningen 32,1%, waarmee in de gemeente ruimschoots aan de gestelde norm wordt voldaan. Wel bestaat er nadrukkelijker een behoefte aan betaalbare woningen voor starters (t.b.v. Vianezen en spijtoptanten). Per ultimo 2008 bedraagt het percentage 31,5%, waarmee aan de norm wordt voldaan. Naast de behoefte voor starters wordt ook een behoefte aan betaalbare nultredenwoningen gesignaleerd voor senioren.</li> </ul>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Kwaliteit producten en diensten</p> <p>Cijfer: 6</p>	<p>Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksbelang stelt in 2007 een strategisch voorraadbeleidsplan op.</li> <li>• De onderhoudsplannen van de gemeente (zoals onderhoud aan straten, groen en riolering) en de plannen van Volksbelang worden op elkaar afgestemd. Hiertoe vindt twee maal per jaar overleg plaats.</li> <li>• Alle appartementen die vanaf 2007 door Volksbelang worden gebouwd, voldoen aan de criteria van aanpasbaar en levensloopbestendig wonen.</li> <li>• Alle woningen die vanaf 2007 door Volksbelang worden gebouwd, voldoen aan de criteria van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</li> </ul> <p>Bij ingrepen in bestaande woningen wordt het Politiekeurmerk Veilig Wonen als referentieniveau gehanteerd.</p>	<p><u>Monitoring prestatieafspraken 2007, 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksbelang is voorjaar 2008 gestart met de aanzet voor een ondernemingsplan. Een onderdeel van dit plan wordt de uitwerking van het SVB. Halverwege 2008 is een ruwe schets van het SVB gereed. Een definitief SVB wordt in 2009 afgerond. In maart 2009 is het ondernemingsplan definitief geworden en gepubliceerd. In mei 2009 is gestart met het opstellen en invullen van het SVB. Gekozen is voor een brede uitwerking van alle complexen in Vianen. Vooruitlopend op de actuele ontwikkelingen heeft Volksbelang vier complexen op voorhand aangewezen voor energiebesparende maatregelen. Daarnaast heeft Volksbelang besloten een gebiedsvisie te maken voor Hogeland/Zederik. Het opstellen van het SVB is verplaatst naar najaar 2010.</li> <li>• Afstemming over onderhoudsplannen 1x in 2007 (eerste halfjaar). Eind 2009 zal afstemming worden plaatsvinden over de begrotingen van 2010.</li> <li>• Aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen: bij de ontwikkeling van bouwprogramma's en in het verlengde van het Rigo-onderzoek worden dergelijke kwaliteitskenmerken meegenomen. Volksbelang neemt dit op in haar Programma van Eisen voor nieuwbouw appartementen.</li> </ul>	<p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen bespreken jaarlijks vóór 1 december de mogelijkheid om hun voorgenomen ingrepen in de openbare ruimte op elkaar af te stemmen.</li> <li>• De door Volksbelang nieuw te bouwen woningen voldoen aan het WoonKeur, tenzij de oppervlakte van de woningen zo klein is, dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is. De gemeente neemt op zich om bij deze projecten de woonomgeving te laten voldoende aan WoonKeur.</li> <li>• Alle woningen die door Volksbelang worden gebouwd, voldoen aan de criteria van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</li> <li>• Bij ingrepen in bestaande woningen wordt het Politiekeurmerk Veilig Wonen als referentieniveau gehanteerd. De gemeente zal ervoor zorgen dat de buitenomgeving c.q. het openbare gebied voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</li> <li>• Volksbelang vervangt openverbrandingstoetsellen in huurwoningen, voor zover die toestellen het eigendom zijn van Volksbelang. Als de toestellen eigendom zijn van of worden gehuurd door de bewoners, spant Volksbelang zich in om deze bij renovatie of groot onderhoud te vervangen door gesloten systemen.</li> </ul>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Bouwproductie</p> <p>Cijfer: 6</p>	<p>Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente doet wat binnen haar mogelijkheden ligt om tijdig bestemmingsplan-procedures te doorlopen. (GMNT)</li> <li>De gemeente en Volksbelang stellen per bouwproject een contactpersoon aan die fungeren als aanspreekpunt binnen de organisatie en als procesbegeleider.</li> <li>Bij het realiseren van het nieuwbouw-programma (zie document) zal de gemeente de afspraken nakomen die in BRU-verband zijn gemaakt.</li> </ul> <p><u>Ondernemingsplan 09-13:</u> In de komende vier jaar wenst Volksbelang gemiddeld 40 sociale huurwoningen per jaar in Vianen te bouwen. Rekening houdend met opstartvertraging worden er in totaal 130 sociale huurwoningen verwacht binnen de planperiode. (OP09-13)</p>	<p>Afgesproken is dat de WMO-raad de grote nieuwbouwplannen van Volksbelang in het ontwerptraject ter toetsing voorgelegd krijgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ook Politiekeurmerk wordt meegenomen bij de ontwikkeling van bouwprogramma's.</li> </ul> <p><u>Bouwproductie, voorraadontwikkeling 2007-2010:</u> 2007: -2 1 verkocht, 1 gesloopt</p> <p>2008: +69 Hof van Batenstein: 50 verzorgingappartementen en 19 huurappartementen.</p> <p>2009: +39 Oplevering 16 woningen en 24 verzorgings-eenheden in Leerdam (inzet vermogens-overmaat), 1 woning verkocht.</p> <p>2010: Oplevering 14 EGW woningen in Leerdam (inzet vermogensovermaat), 4 plintwoningen in Vianen, 2 appartementen in Vianen, 2 bestaande huurwoningen in Vianen verkocht, 15 koopgarantwoningen en 5 vrije sectorwoningen in Leerdam verkocht.</p> <p><u>Monitoring prestatie-afspraken 2007, 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente heeft Volksbelang concreet geadviseerd omtrent aanvraagprocedure voor het project Langendijk/Badhuisplein. Op verzoek van Volksbelang heeft de gemeente precies aangegeven op welke onderdelen de aanvraag niet voldeed. In de monitoring van afspraken wordt in 2009 geconstateerd dat de bouwaanvragen door Volksbelang ingediend in 2008 in</li> </ul>	<p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente beschikt op 1 juli 2013 voor haar hele grondgebied over bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. (GMNT)</li> <li>Volksbelang bouwt in de periode 2010 tot en met 2014 40 huurwoningen met een huurprijs van € 500 tot circa € 900.</li> <li>Bij het realiseren van het nieuwbouwprogramma (zie document) zal de gemeente de afspraken nakomen die in BRU-verband zijn gemaakt.</li> <li>Volksbelang realiseert in de jaren 2010 tot en met 2014 de sociale huur- en sociale koopwoningen die in de tabel 'Segmentering nieuwbouwprogramma' zijn opgenomen, met inachtneming van de wijzigingen die partijen in deze tabel aanbrengen (zie document).</li> </ul>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>eerste aanleg minder voortvarend werden opgepakt. Thans is er een overlegstructuur ontstaan, waarin de voortgang en problematiek wordt besproken. Volksbelang ziet dit overleg graag gecontinueerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente heeft in de afgelopen periode projectleiders aangesteld. Voor zover van toepassing onderhouden zij contacten met Volksbelang. In voorkomende gevallen fungeert de beleidsmedewerker Volkshuisvesting van de gemeente als aanspreekpunt. Volksbelang zal door de toename van het aantal projecten in 2009 ook contactpersonen/verantwoordelijken aanwijzen.</li> <li>• In het Regionaal Structuurplan is ondermeer bepaald, dat over de periode 2006-2015 het bouwprogramma bestaat uit tenminste 25% sociale huurwoningen en 10% sociale koopwoningen. Na realisatie van het de bouwprogramma's zal het percentage sociale huur nog boven de 25% blijven. In de nieuwe Regionale Woonvisie 2030 is de beleidsafspraken gecontinueerd. Volksbelang en de gemeenten zullen die afspraken volgen. Volksbelang pleit voor een meerjarenoverzicht geplande nieuwbouw, zodat percentages gemonitord kunnen worden. Volksbelang bespreekt graag met de gemeente dat de gemeente bij initiatieven van andere ontwikkelaars deze</li> </ul>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>percentages in exploitatieovereenkomsten opneemt om daarmee de bestending van de sociale voorraad te verzekeren.</p>	
<p>Bijzondere doelgroepen, waaronder zorg</p> <p>Cijfer: 7</p>	<p>Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksbelang voert haar huidige nieuwbouw- en verbeteringsplannen uit voor senioren woningen (afpraak 11, mogelijk specificeren).</li> <li>• Partijen spreken af dat nieuwe seniorenwoningen in de huursector zonder grote ingrepen geschikt te maken moeten zijn voor starterswoningen. Voorlopig worden deze woningen gelabeld als seniorenwoning.</li> <li>• Volksbelang inventariseert voor medio 2007 welke huidige woningen kunnen worden aangeboden aan alleenstaande starters.</li> <li>• Partijen werken uiterlijk eind 2007 een constructie uit voor starters die in Vianen een betaalbare koopwoning willen kopen.</li> <li>• Zodra de gemeente de eigendom heeft verworven van de nieuwe woonwagenlocatie (Panoven) en de noodzakelijke overeenkomsten (met behulp van de inzet van Volksbelang) met de bewoners heeft gesloten, zullen partijen met elkaar in gesprek gaan over de overdracht van de overeenkomsten en de eigendommen aan Volksbelang.</li> </ul>	<p><u>Monitoring prestatieafspraken 2007, 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksbelang heeft nieuwbouw en verbetering van seniorenwoningen gerealiseerd. Nieuwbouw in het complex Hof van Batenstein (50 zorgappartementen en 19 zelfstandige appartementen) en renovatie in het complex aan De Bol. Volksbelang maakt een plan voor woningen aan de Engweg te Hagestein. Uitvoering is gepland voor 2009. Voorts heeft Volksbelang plannen ontwikkeld voor 12 seniorenwoningen met lichte zorg en dagopvang voor de kern Zijderveld. Daarnaast is in de nieuwbouw voor de buurt Helsdingen een 22-tal specifieke seniorenwoningen geprojecteerd.</li> <li>• Geen plannen voor nieuwbouw ingediend in 2007, dus geen labelling dubbelwoningen (starter- en senioren).</li> <li>• Volksbelang overweegt in 2007 dat bij bewonersmutatie huurwoningen in de wijk Monnikenhof beschikbaar komen met een Koopgarantconstructie voor alleenstaande starters.</li> <li>• Constructie voor starters doordat Volksbelang van Stichting Koopgarant een licentie heeft gekregen. In overleg met de gemeente is overeengekomen om</li> </ul>	<p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van het nieuwbouwprogramma bestaat 30% uit woningen voor senioren.</li> <li>• Nieuwe eengezinswoningen die Volksbelang bouwt voor ouderen zijn aanpasbaar, nieuwe appartementen voldoen bij oplevering aan de nultreden-kwaliteit.</li> <li>• De gemeente onderzoekt in 2011 de mogelijkheden van een stimuleringsregeling voor het opplussen van particuliere woningen.</li> <li>• Partijen spannen zich in om hun aandeel te leveren om met zorgpartijen te komen tot inrichting en realisatie van twee woonservicezones.</li> <li>• Volksbelang realiseert in overleg met en ten behoeve van zorgverleners eren te verhuren ruimte voor zorg- en welzijnsdiensten voor bewoners uit de wijken Monnikenhof en Amaliastein binnen het complex van het plan Helsdingen.</li> <li>• Volksbelang realiseert uiterlijk in 2014 een klein dienstencentrum in de kern van Zijderveld.</li> <li>• De gemeente houdt bij nieuwbouw en herstructurering voor jongerenhuisvesting een percentage aan van 20%.</li> <li>• Volksbelang spant zich in om bij de aanpak van de bestaande voorraad een aantal woningen geschikt te maken voor jongeren.</li> <li>• Partijen onderzoeken in</li> </ul>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>voor een periode van 25 jaar een vijftal woningen op de locatie De Poort van Hagestein met korting volgens de KG-constructie door Volksbelang op de markt worden gebracht. Volksbelang zal de KG-licentie in beginsel ook inzetten voor overige bouwlocaties, zoals Helsdingen en Varkenswei. Tot begin 2009 twee woningen verkocht met KG. Wel zijn er goedkope woningen opgeleverd voor starters: vijf in het project De Poort van Hagestein. Nieuwbouwplannen zijn verder: 6 woningen in plan Varkenswei, 8 woningen in plan Helsdingen, 6 woningen de Brede school Vijfheerenlanden en circa 15 woningen in project Sluiseiland.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonwagenlocatie: Eind 2007 is de gemeente eigenaar geworden van de grond. Inzake de overdracht van de woonwagenplaatsen zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop deze overdracht gerealiseerd kan worden. In december 2007 zijn de eerste contacten gelegd. Het sluiten van huurovereenkomsten is hierbij inzet, maar bewoners blijken meer geïnteresseerd in aankoop van de standplaats. Thans worden in die richting mogelijkheden onderzocht. Naar zich in 2009 laat aanzien krijgt deze afspraak om genoemde reden geen uitwerking.</li> </ul>	<p>2011 of 'wonen boven winkels' de mogelijkheden kan vergroten van het wonen op kamers en of leegstaande bedrijfs- en kantoorruimten in of nabij de bewoonde omgeving geschikt te maken zijn als appartementencomplex voor jongeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen onderzoeken in 2011 – in overleg met jongeren – de mogelijkheden om leegstaande kantoorpanden te transformeren tot (tijdelijke) woonruimte voor jongeren.</li> <li>• De gemeente blijft startersleningen beschikbaar stellen totdat het beschikbare budget op is.</li> <li>• Partijen spreken af dat zij een overeenkomst over Koopgarantwoningen ook zullen opstellen voor de nieuwe bouwlocaties.</li> <li>• Partijen spreken af dat wachtlijsten bij de huisvesting van statushouders worden voorkomen.</li> <li>• Aan statushouders zullen voortaan niet alleen woningen in Vijfheerenlanden worden aangeboden, maar ook in de overige wijken van de gemeente.</li> <li>• De gemeente stelt in 2011 een lijst op waarop alle denkbare woningaanpassingen staan vermeld en de partij voor wie de kosten zijn.</li> </ul>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Zorg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksbelang neemt het initiatief om in 2007 met de zorginstellingen die actief zijn in Vianen in kaart te brengen in welke woongebieden zorg aan huis kan worden verleend.</li> <li>• Partijen wachten de uitkomst af van het onderzoek van het BRU en de provincie naar de (woon)behoefte van mensen met een beperking. De gemeente zal op basis van dat onderzoek aangeven wat de consequenties daarvan zijn.</li> <li>• Volksbelang wil nadrukkelijker een rol vervullen in het participeren bij initiatieven als vastgoedontwikkelaar en beheerder voor de groep mensen met een beperking.</li> </ul>	<p>Zorg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2007 structureel overleg met betrokken partijen over de ontwikkeling van woonservicezones. Voor de organisatie is Laagland Advies ingeschakeld. Naar verwachting zal in mei 2008 het definitief onderzoeksrapport beschikbaar zijn. Door Volksbelang is met Rivas een project voor domotica in bestaande woningen gestart. Subsidie is door Provincie Utrecht toegekend.</li> <li>• Onderzoek naar (woon)behoeften mensen met een beperking nog niet afgerond. Vervolg in 2008. Volksbelang initieerde al wel een tweetal projecten in Vianen met zorgleverancier Syndion en een kleinschalig zorgproject voor ouderen met een beperking in de buurt van Helsdingen met Zorgspectrum. In 2009 is het onderzoek compleet afgerond en wordt overwogen welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.</li> <li>• Afwachting (overwegingen) bovengenoemd (Rigo-) onderzoek. Een initiatief voor een zorgboerderij in de polder Bloemendaal vond geen doorgang (februari 2008)</li> </ul>	
<p>Leefbaarheid Cijfer: 6</p>	<p>Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerking tussen gemeente, politie, Volksbelang en Rivas bij de aanpak van overlast en het bevorderen van de leefbaarheid.</li> <li>• Partijen spreken af om gezamenlijk individuele</li> </ul>	<p><u>Monitoring prestatieafspraken 2007, 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente en Volksbelang hebben naar aanleiding van een gemeentelijke startnotitie onrechtmatige bewoning regelmatig overleg met elkaar gehad. Dit heeft geleid</li> </ul>	<p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen continueren de overlegstructuren met betrekking tot de leefbaarheid van wijken en buurten, alsmede het opheffen van overlast.</li> <li>• Partijen bespreken relevante, nieuwe</li> </ul>



Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>gevallen van onrechtmatige bewoning aan te pakken.</p>	<p>tot een gezamenlijk werkbezoek aan de IJsselsteinse Woningbouwvereniging en de gemeente IJsselstein, omdat zij goed werkbare procedures hebben vervaardigd om onrechtmatige bewoning tegen te gaan en te bestrijden. Uitwisseling van stukken heeft plaatsgevonden welke de basis kunnen vormen voor gezamenlijk beleid en uitvoering. In 2008/2009/2010 zijn enkele kleine stappen gezet. Enkele concrete gevallen zijn in 2007 en 2008 behandeld via het Uitvoeringsoverleg (c.q. het VIOOL).</p>	<p>projecten van maatschappelijk vastgoed kritisch met elkaar om te bepalen wie de investering op zich neemt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen maken in 2011 afspraken over de bestrijding van onrechtmatige bewoning.</li> <li>• Volksbelang continueert haar LEEFFonds.</li> <li>• Volksbelang neemt in 2011 een besluit om mee te betalen aan de wijkwinkel op basis van een door de gemeente op te stellen bedrijfsplan.</li> <li>• Partijen introduceren in 2011 het Laatse Kans Beleid in Vianen.</li> <li>• De gemeente tracht de periode tussen aanmelding voor schuldhulpverlening en/of sanering en besluitvorming verder te verkorten.</li> </ul>
<p>Stedelijke en/of dorpsvernieuwing</p> <p>Cijfer: 7</p>	<p>Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksbelang zal in 2007 onderzoeken of er in het centrum van de kern Vianen locaties zijn waar het stadse karakter of het cultuur-historische karakter kan worden behouden of versterkt.</li> <li>• Partijen zullen zich ervoor inzetten dat in 2007 in het kader van de herziening van het Masterplan De Hagen sluitende afspraken worden gemaakt over de herstructurering in de wijk Vijfheerenlanden.</li> <li>• Volksbelang maakt een plan voor de herstructurering van het complex Wilhelminastraat en omgeving.</li> </ul> <p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen passen in 2010 de overeenkomst het Masterplan De Hagen</li> </ul>	<p><u>Monitoring prestatie-afspraken 2007, 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op verzoek van gemeente heeft Volksbelang meegewerkt aan de sloop en vervangende bouw op de hoek Korte Kerstraat/Kerstraat. Verder heeft Volksbelang een nieuw plan gemaakt voor de invulling aan de Langendijk/Badhuisstraat/Valkenplein (medio 2008 bouwaanvraag). Er is tevens veelvuldig gesproken over de locatie Hofplein, vanuit de gedachte om daar een project met een aandeel sociale huur te realiseren. Eind 2008 heeft Volksbelang stevig ingezet om de locatie Sluiseiland in dit verband zeker te stellen. Het zal om woningbouwproductie gaan van 150 woningen. In 2009 is gestart met de</li> </ul>	<p>Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij herstructurering vindt de kostenverdeling tussen partijen in principe plaats conform de VROM-brochure 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld' (maart 2005).</li> <li>• Volksbelang stelt in 2011 voor de wijk Hogeland een gebiedsvisie op.</li> <li>• Bij herstructurering streeft Volksbelang ernaar om de nieuwe en bestaande woningen te laten voldoen aan die elementen van Woonkeur die relevant zijn voor de desbetreffende woningen. De gemeente neemt op zich om bij deze projecten de woonomgeving te laten voldoen aan WoonKeur.</li> <li>• Partijen zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw en herstructurering in de kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld.</li> </ul>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	aan (voor de wijk Vijfheerenlanden).	<p>uitwerking. Daarnaast is Volksbelang in 2008 in gesprek gegaan met BV Vrijstad. Deze maatschappij voor stadsherstel heeft zich al jaren ingezet voor behoud en herstel van de oude binnenstad. Volksbelang heeft vanaf april 2009 een meerderheidsbelang in deze organisatie en zal de activiteiten regisseren en coördineren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan De Hagen: In juni 2007 een werkconferentie, waarbij alle aspecten van het Masterplan aan de orde waren. Nadien is een taskforce geformeerd, die voortgegaan is met de uitwerking van het plan. Volksbelang is gestart met (ontwikkeling van) de aanpak blokken 6 en 7. Voorts is gewerkt aan het Programma van Eisen voor de Brede School, als onderdeel van het masterplan. In 2008/2009 is de notitie herijking Masterplan afgerond. Voor de gebouwen 6 en 7 is de uitwerking voor groot onderhoud opgestart dan wel de voorbereidingen afgerond. In gebouw 7 komen 18 levensloopbestendige woningen naast 4 plintwoningen. Eind 2008 is gestart met fase 2 van het masterplan. Er is een stedenbouwkundig bureau geselecteerd voor de toekomst van de gebouwen 1 tot en met 5. In 2009 wordt verdere besloten over de Brede School (onderzoek mogelijkheden exploitatie als maatschappelijk</li> </ul>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		vastgoed). <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wilhelminastraat nog geen activiteiten in 2007, wordt opgenomen in ondernemingsplan (afgerond in 2009).</li> </ul>	
Overige opgaven (o.a. duurzaamheid en evaluatie)  Cijfer: 6	Prestatieafspraken Wonen Vianen 2007-2009: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks vindt in het kader van de prestatieafspraken en de voorschriften van het BBSH een monitoring plaats in de vorm van een rapportage met een analyse van de ontwikkelingen, waarover de partijen met elkaar in overleg treden.</li> </ul>	<u>Monitoring prestatieafspraken 2007, 2008:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoewel beperkt verslaglegging is uitgewisseld, werd door beide organisaties op reguliere basis permanent gefocust op lokale/regionale en landelijke ontwikkelingen en de betekenis daarvan voor Vianen. Verder ingevuld vanuit volkshuisvestingsverslag. Inmiddels (2009) is besloten de voortgang van de huisvesting van statushouders/asielzoekers permanent te monitoren.</li> </ul>	Samenwerkingsovereenkomst Wonen Vianen 2010-2014: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen bespreken bij de start van elk project op basis van de grondexploitatie de verwachtingen aangaande de grondopbrengsten en de te bereiken doelen.</li> <li>• De gemeenten werkt voor duurzaam bouwen met GPR Gebouw en verschafft aan Volksbelang een sublicentie.</li> <li>• Partijen spelen op een creatieve manier in op nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaam bouwen en energiebesparing, zoals het uitvoeren van experimenten.</li> <li>• In de periode 2010 tot en met 2014 spant Volksbelang zich in om de woningen met een energielabel D tot en met G minimaal twee labelstappen te verbeteren.</li> <li>• Jaarlijks monitoren partijen de ontwikkelingen. Het initiatief ligt bij Volksbelang, waarbij de gemeente de benodigde gegevens aanlevert.</li> <li>• Jaarlijks worden de resultaten van de monitoring gepresenteerd aan de gemeenteraad en de RvC van Volksbelang.</li> <li>• Twee maal per jaar wordt de voortgang van de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst besproken tijdens een bestuurlijk overleg tussen partijen.</li> <li>• Voor het bestuurlijk overleg maken partijen aan het einde van elk</li> </ul>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
			<p>kalenderjaar een jaaragenda voor het komende jaar, zodat duidelijk is wanneer welk onderwerp wordt besproken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen evalueren de samenwerkingsovereenkomst in de tweede helft van 2012.</li> <li>• Partijen actualiseren de samenwerkingsovereenkomst in de tweede helft van 2012: zij maken dan concrete prestatieafspraken voor de jaren 2013 en 2014 en nieuwe, 'zachte' afspraken voor de jaren 2015 en 2016.</li> </ul>

## Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Volksbelang op economisch rendement vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
<p><u>Financiële duurzaamheid (een degelijk en doelmatig financieel beleid)</u></p> <p>Sociaal rentmeesterschap:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermogen op een verantwoorde wijze inzetten voor brede prestaties in de volkshuisvesting</li> </ul> <p>Uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aan de hand van de meerjarenprognose stelt Volksbelang een risico-scenariomodel op. Dit model zal worden gebruikt als maatlat voor de toetsing van de voorgenomen investeringen</li> <li>Invoering richtlijn om bij elke investering een verantwoorde afweging te maken in het licht van het maatschappelijk rendement.</li> </ul>	<p>Ondernemingsplan 2009 - 2013</p> <p>Bidbook (inzet vermogensovermaat)</p> <p>Jaarverslagen</p> <p>Notulen vergadering RvC.</p>	<p><u>Financiële duurzaamheid (een degelijk en doelmatig financieel beleid)</u></p> <p>Vermogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realisatie 425 woningen buiten Vianen in een speciale constructie. Voor 350 woningen is alles procedureel en juridisch voorbereid. Het gaat om projecten in Leerdam en Houten. De bouw is gestart en één complex is eind 2009 opgeleverd, 2<sup>e</sup> complex is oplevering gestart 4<sup>e</sup> kwartaal 2010. Plannen voor realisatie in Nieuwegein verkeren nog in een ontwikkelingsstadium, alhoewel daarin veel vooruitgang is geboekt. (JV2009)</li> <li>Verhuur in samenwerking met collega-corporaties gerealiseerd van de appartementen in Houten. Voor 45 appartementen in Leerdam (Raadsliedenbuurt) staat dit nog te gebeuren. De bouw is in juli 2010 van start gegaan. Het (later toegevoegde i.p.v. Bakenmonde) project Lemsterschans in Nieuwegein is in het ontwerp geheel geoptimaliseerd en in 4<sup>e</sup> KWR2010 is voorstel aan grondeigenaar uitgebracht. VBL zal bij overeenstemming 66 sociale huurappartementen realiseren. (3<sup>e</sup> KWR2010)</li> </ul> <p>Continuïteit en risicobeheersing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sturing en risicomanagement: pakket Financiële Meerjarenprognose is geheel geïmplementeerd. (JV2009)</li> </ul> <p>Treasury en heffingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Volksbelang monitort in de kwartaalrapportages van de volgende gegevens de ontwikkelingen en verwachtingen: korte rente, lange rente, liquiditeiten – financieringen (transactievoorstellen), treasuryactiviteiten. (oa 3<sup>e</sup> KWR2010) Werkt met Treasurycommissie (minmaal 1x p/jr aangevuld met 'Audit-comité' uit RvC. Met uitgebreide rapportages en treasuryvoorstellen.</li> </ul>	<p>Totaalcijfer: 8</p>

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
<p><u>Inzet van overmaat</u> Volgens de nieuwe waarderingssystematiek van het CFV heeft Volksbelang een te groot eigen vermogen. Een deel van deze zogenaamde overmaat (€ 30 mln.) wil Volksbelang gebruiken voor investeringen in de regio. Met collega-corporaties worden overeenkomsten gesloten om de middelen op verantwoorde wijze in te zetten. De te realiseren woningen worden eigendom van Volksbelang. De lokale corporaties zullen in opdracht het beheer verzorgen.</p> <p><u>Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma</u> Om de toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen en een risicobuffer te hebben voor onvoorziene omstandigheden is een solvabiliteit op basis van de huidige waarderingssystematiek van de materiële activa van 15% noodzakelijk. Daarnaast is een extra buffer voor renterisico van 3% van het nominale vreemd vermogen benoemd.</p>		<p>Vrijstad: Het stadsherstelbedrijf BV Vrijstad is, na verwerving van een meerderheidsbelang in het aandelenkapitaal, per 15 april 2009 geïncorporeerd. (JV2009) Lopend project is eind 2009 verkocht en nieuw project is in 2010 opgestart.</p> <p><u>Inzet van overmaat</u> In 2008 Bidbook opgesteld voor de inzet vermogensovermaat van € 30 mln. Vijf modellen van inzet onderzocht, waarbij gelet werd op de volgende criteria: zeggenschap, doneren/investeren, organisatie ontwikkeling, belang inwoners Vianen, en effectiviteit/efficiency. Gekozen voor model 5: <i>Samenwerking met een corporatie met een aantoonbare volkshuisvestelijke opgave. De corporatie gaat actief op zoek naar een corporatie met een concrete investeringsopgave en gaat actief participeren in de ontwikkeling.</i> Projecten in Houten, Leerdam en Nieuwegein.</p> <p><u>Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma</u> In de begroting 2011 en meerjarenbegroting 2012-2016 (één document) is de ontwikkeling van de solvabiliteit opgenomen tot 2024. Een prognose laat zien dat de de solvabiliteit de komende jaren gestaag daalt tot net onder de 19% in de jaren 2020 en 2021. Daarna klimt de solvabiliteit weer boven de 20% tot 25% in 2024. Een solvabiliteit boven de 20% wordt door de corporatie als goed gezien, onder de 20% als redelijk.</p> <p><u>Efficiënte bedrijfsvoering</u> Bedrijfslasten afgelopen periode (per VHE x € 1): 2007: 505 2008: 711 2009: 448 Referentie 2009: 1.320 Landelijk 2009: 1.396</p>	

## Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	Aansluiten bij Governancecode	<p><u>Jaarverslagen 2007, 2008, 2009:</u> Aansluiting bij Governancecode, met uitzondering van drie onderdelen, waarvoor verklaring is gegeven: -De directeur-bestuurder is op grond van zijn arbeidsovereenkomst benoemd voor onbepaalde tijd. -Er is geen audit-commissie ingesteld. Voorbereiding van auditaangelegenheden vindt in de voltallige Raad plaats. -Er is geen renumeration-commissie ingesteld. Dit zal eerst plaatsvinden als de noodzaak zich aandient.</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> Start Raad in geheel nieuwe samenstelling.</p>	5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen.	Visitatie gepland 2010-2011 en daarvoor visitatie quick scan.	Visitatie start in 2010 en afronding in 2011. Quick scan heeft niet plaatsgevonden. Jaarverslagen.	7
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied.	Publiek toegankelijke jaarverslagen, visitatie 2010-2011.	Visitatie start in 2010 en afronding in 2011. Verder diverse bilaterale overleggen met (vertegenwoordigingen van) belanghebbers. Jaarverslagen op website beschikbaar.	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders.	Betrokkenheid Ledenraad: diverse overlegvormen met relevante belanghebbenden. Publicatie jaarverslagen.	Betrokkenheid Ledenraad: omvorming tot Maatschappelijk Platform. Diverse overlegvormen met relevante belanghebbenden. Publicatie jaarverslagen.	5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen.	Publiek toegankelijke jaarverslagen.	Publiek toegankelijke jaarverslagen.	8





## **Bijlage 5      Definities**

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)*

### **Bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

### **Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

### **Continuïteitsoordeel**

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves

### **Leningenportefeuille**

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

## **Netto bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

## **Netto kasstroom**

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

## **Onderhoudskosten**

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

## **Rentedekkingsgraad**

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

## **Schuldverdienratio**

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

## **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

## **Vermogensovermaat**

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

## **Volkshuisvestelijk vermogen**

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

## **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

## **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit
3. Parameters voor huurstijging, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

## **WOZ-waarde**

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.