WONINGBOUWVERENIGING LANGEDIJK

raeflex

Visitatierapport

2013 - 2016

Visitatierapport

Woningbouwvereniging Langedijk

2013 - 2016

Utrecht, 27 november 2017

Colofon
Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
W.dewater@raeflex.nl
Www.raeflex.nl

Visitatiecommissie
De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw drs. W.M.R. de Water (algemeen commissielid)
De heer dr. ing. R. Dankert (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex bijna 330 visitatietrajecten af.
Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Sinds 2007 is visitatie verplicht in de AedesCode; leden moeten zich iedere vier jaar laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek.
De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording. Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Daarom geven onze commissies en de belanghouders verbetersuggesties mee. Onze visitatierapporten zijn toekomstgericht en helder geschreven.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren Woningbouwvereniging Langedijk met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woningbouwvereniging Langedijk zich herkennen in het rapport en kritische sparring partners zijn en blijven voor de corporatie.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord 3

Inhoud 5

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort 7

A Recensie Woningbouwvereniging Langedijk 9

B Scorekaart Woningbouwvereniging Langedijk 13

C Scorekaart in beeld Woningbouwvereniging Langedijk 15

D Samenvatting Woningbouwvereniging Langedijk 17

E Reactie Woningbouwvereniging Langedijk 19

Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief 21

1 Visitatie bij Woningbouwvereniging Langedijk 23

1.1 Schets Woningbouwvereniging Langedijk 23
1.2 Werkgebied Woningbouwvereniging Langedijk 24

2 Presteren naar Opgaven en Ambities 25

2.1 Beschrijving van de opgaven 25
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven 26
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven 27
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven 29
2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven 31
2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities 31

3 Presteren volgens Belanghebbenden 33

3.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Langedijk 33
3.2 Beoordeling belanghebbenden 34
3.3 Conclusies en motivatie 35
3.4 Verbeterpunten belanghebbenden 38

4 Presteren naar Vermogen 39

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen 39
4.2 Conclusies en motivatie 39

5 Governance 43

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance 43
5.2 Conclusies en motivatie 44

Deel 3 Bijlagen bij het rapport 49

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen 51

Bijlage 2 Curricula vitae 53

Bijlage 3 Bronnenlijst 59

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen 61

Bijlage 5 Prestatietabel 63

Bijlage 6 Meetschaal 69

Bijlage 7 Position paper 71

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie Woningbouwvereniging Langedijk

Terugblik op visitatie 2009 - 2012

Bij de vorige visitatie, over de periode 2009-2012, scoorde Woningbouwvereniging Langedijk op de verschillende prestatievelden rapportcijfers tussen 6,7 en 7,8.
De toenmalige visitatiecommissie zag een corporatie die bewust koos voor de primaire taak en deze met overtuiging en betrokkenheid uitvoerde. Rapportagetaken werden volgens de toenmalige commissie keurig uitgevoerd. De prestaties op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep en (des)investeren sprongen er in positieve zin uit.

Verbeterpunten zag de visitatiecommissie bij de samenwerking van Woningbouwvereniging Langedijk met de gemeente Langedijk en collega-corporaties. Ook was de financiële sturing een aandachtspunt.

In de afgelopen jaren is de corporatie hiermee aan de slag gegaan door te investeren in de relatie met de gemeente en collega-corporaties. De belanghebbenden geven in het gesprek met de commissie aan dat de relatie is verbeterd. In de financiële sturing is een aantal verbeteringen doorgevoerd. Plannen worden beter cijfermatig onderbouwd en de resultaten worden transparanter gemonitord.

Naar het oordeel van de huidige commissie is Woningbouwvereniging Langedijk ruim voldoende aan de slag gegaan met de verbeterpunten uit de vorige visitatie.

Resultaten visitatie 2013 - 2016

Grote ambities, indrukwekkende prestaties
Woningbouwvereniging Langedijk streeft stevige volkshuisvestelijke ambities na. En de corporatie slaagt er bovendien in om de gewenste prestaties te leveren. Tijdens de economische crisis bleef de corporatie investeren in (ver)nieuwbouw en duurzaamheid. Er wordt actief ingezet op het voorkomen van betalingsachterstanden en de corporatie is alert op leefbaarheid.

Tijdens economische crisis doorgegaan met investeren
Tijdens de economische crisis is Woningbouwvereniging Langedijk doorgegaan met investeren. Daardoor wist de corporatie onder meer 195 nieuwbouwwoningen te realiseren. Ook is veel geïnvesteerd in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
De woningen van de corporatie zijn zeer energiezuinig in vergelijking met het sectorgemiddelde. De lokale betrokkenheid komt ook naar voren bij de prestaties op het gebied van leefbaarheid. Daarbij wordt goed samengewerkt met andere maatschappelijke organisaties.

Minder eigenzinnig en meer oog voor risico's
De eigenzinnigheid van de corporatie, die de vorige visitatiecommissie beschreef, staat inmiddels wat minder op de voorgrond, terwijl de hoge volkshuisvestelijke ambities zijn gebleven. De relaties met de gemeente en collega-corporaties zijn daardoor verbeterd. Daarnaast is er bij de corporatie meer oog voor de risico's die gepaard gaan met het realiseren van hoge ambities.

Open en constructieve relatie met belanghebbenden
Woningbouwvereniging Langedijk heeft de relatie met belanghebbenden in de afgelopen jaren versterkt. Door de huurdersvertegenwoordiging in themagroepen te organiseren zijn veel meer huurders dan voorheen betrokken bij de beleidsvorming van Woningbouwvereniging Langedijk. Het gesprek met de gemeente en collega-corporaties wordt meer open en constructief aangegaan dan in het verleden. De corporatie weet daarbij helder aan te geven waar zij voor staat, en is ook binnen het regionale samenwerkingsverband van woningcorporaties meer betrokken door anderen en zichtbaar actief.

Governance: bezig met een inhaalslag
De corporatie heeft de PDCA-cyclus in de afgelopen jaren versterkt. De visie wordt helder vertaald in jaardoelen. De voortgang hiervan is transparant in beeld gebracht.
Sinds 2016 is de raad van commissarissen na een korte periode van minimale bezetting weer op volle sterkte. Sindsdien is een inhaalslag gemaakt in de professionalisering van het intern toezicht. In de daaraan voorafgaande jaren was de governance niet op alle onderdelen op orde.

Financiële positie: scherp aan de wind
Gedurende de economische crisis heeft de corporatie vastgehouden aan een hoge nieuwbouwproductie. In combinatie met een omvangrijke portefeuille Koopgarantwoningen met terugkoopverplichting, leverde dat aanzienlijke risico's op. Mede naar aanleiding van vragen van de externe toezichthouder is de risicobeheersing en de financiële sturing sterk geprofessionaliseerd in de afgelopen jaren.

Sterke punten
+ Woningbouwvereniging Langedijk heeft stevige volkshuisvestelijke ambities, en maakt deze ook waar.
+ Er is een groot aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd in de afgelopen jaren.
+ De corporatie heeft de bestaande woningvoorraad sterk verduurzaamd.
+ Woningbouwvereniging Langedijk is erin geslaagd een open en constructieve relatie met belanghebbenden te ontwikkelen.
+ De risicobeheersing en financiële sturing is in de afgelopen jaren sterk geprofessionaliseerd.

Beleidsagenda voor de toekomst
De commissie constateert dat Woningbouwvereniging Langedijk grote maatschappelijke prestaties levert. Om dit niveau in de toekomst te kunnen vasthouden of zelfs nog te verbeteren, geeft de commissie de corporatie de volgende verbetersuggesties mee:

Kleine organisatie in een veranderende omgeving
- Blijf, zoals reeds benoemd in het nieuwe ondernemingsplan oog houden voor het veranderende gemeentelijke speelveld, en speel daar tijdig op in. Op dit moment is Woningbouwvereniging Langedijk de grootste corporatie binnen de gemeente. Door mogelijke toekomstige gemeentelijke herindeling verandert die positie. Het realiseren van de eigen ambities wordt over het algemeen complexer wanneer een corporatie in een grotere gemeente functioneert. De hernieuwde en constructieve regionale samenwerking met collega-corporaties vergemakkelijkt dat proces.

- Het blijvend kunnen aantrekken en behouden van sterke professionals is cruciaal voor een relatief kleine organisatie met stevige ambities. Onderzoek de mogelijkheden voor verdergaande samenwerking met collega-corporaties en ketenpartners om dit blijvend te kunnen realiseren.

Belanghebbenden

- Ga door op de ingeslagen weg van inhoudelijke huurdersparticipatie rondom voor huurders belangrijke thema's. Zoek naar mogelijkheden om binnen deze structuur ook de formele vertegenwoordiging van de huurders vast te leggen.
- Leg in samenspraak met de huurdersvertegenwoordiging vast hoe de formele invloed van huurders op het beleid van de corporatie en de prestatieafspraken wordt geregeld, bij respectievelijk een verenigingsvorm of een stichtingsvorm.
- Een belangrijk deel van de verbeterpunten die de belanghebbenden aangeven, hebben betrekking op hun betrokkenheid bij het voorbereiden van investeringsbeleid. Benut de denkkracht van de belanghebbenden hierbij.

Besturing en Governance

- Professionaliseer de formele kant van de governance door de besluitvorming en zelfevaluaties uitgebreider vast te leggen. Gebruik de zelfevaluaties om blijvend te werken aan zelf geconstateerde verbeterpunten bij de rollen die de raad vervult als toezichthouder, klankbord en werkgever.
- Maak voorstellen voor eventuele bijsturing expliciet bij (de bespreking van) de viermaandsrapportages.

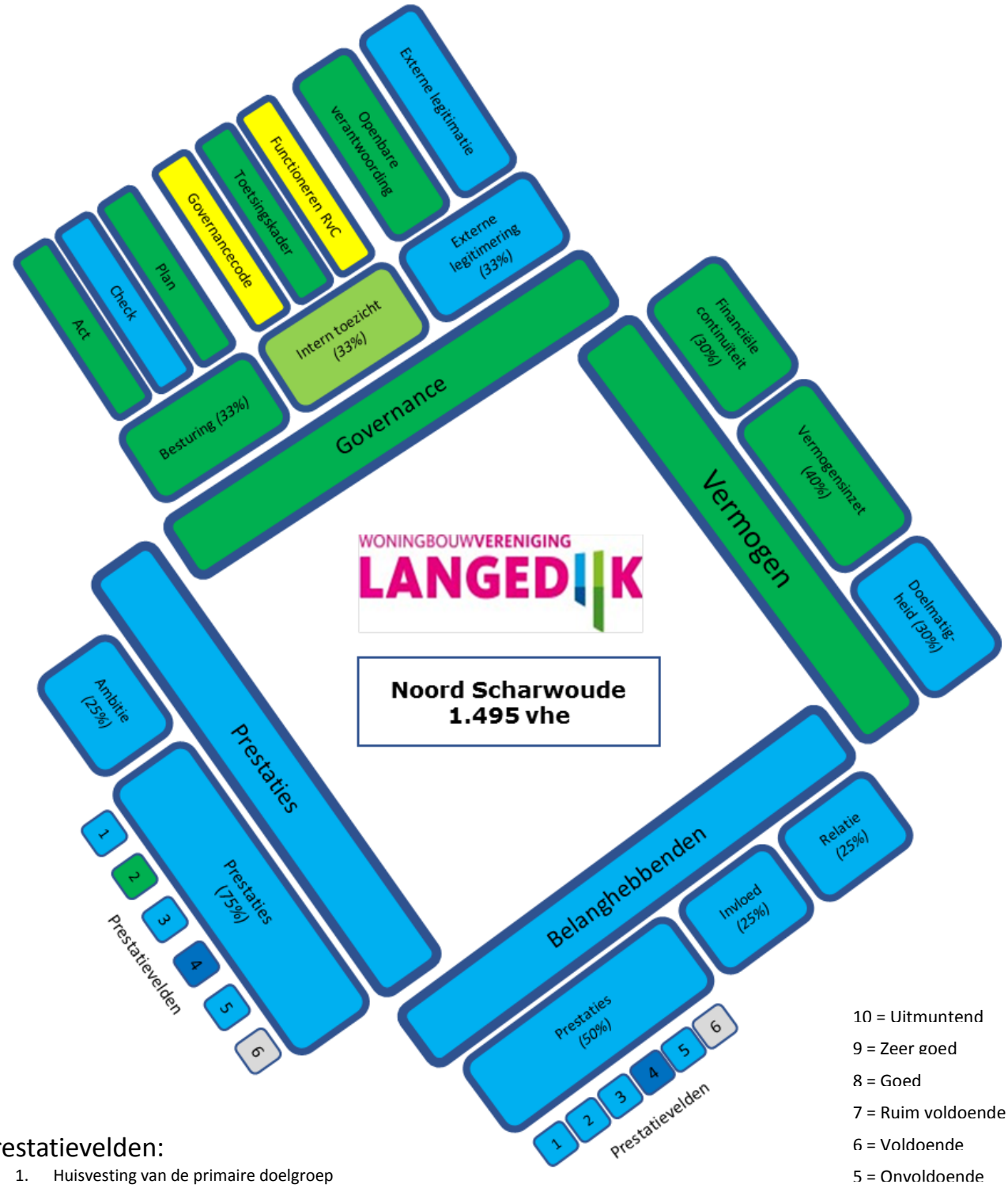
B Scorekaart Woningbouwvereniging Langedijk

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									**8,1**
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,0	8,3	9,0	8,0		8,1	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									**7,8**
Prestaties	7,8	7,9	8,3	7,8	8,4		8,0	50%	
Relatie en communicatie							7,6	25%	
Invloed op beleid							7,5	25%	
Presteren naar Vermogen									**7,3**
Financiële continuïteit							7,0	30%	
Doelmatigheid							8,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									**6,8**
Besturing	Plan					7,0	7,3	33%	
	Check					8,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					5,2	5,7	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					8,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			

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

*) Alleen in hele getallen

C Scores Woningbouwvereniging Langedijk in beeld



10 = Uitmuntend
9 = Zeer goed
8 = Goed
7 = Ruim voldoende
6 = Voldoende
5 = Onvoldoende
4 = Ruim onvoldoende
3 = Zeer onvoldoende
2 = Slecht
1 = Zeer slecht
0 = Geen oordeel

Prestatievelden:

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

D Samenvatting visitatie Woningbouwvereniging Langedijk

Visitatie Woningbouwvereniging Langedijk

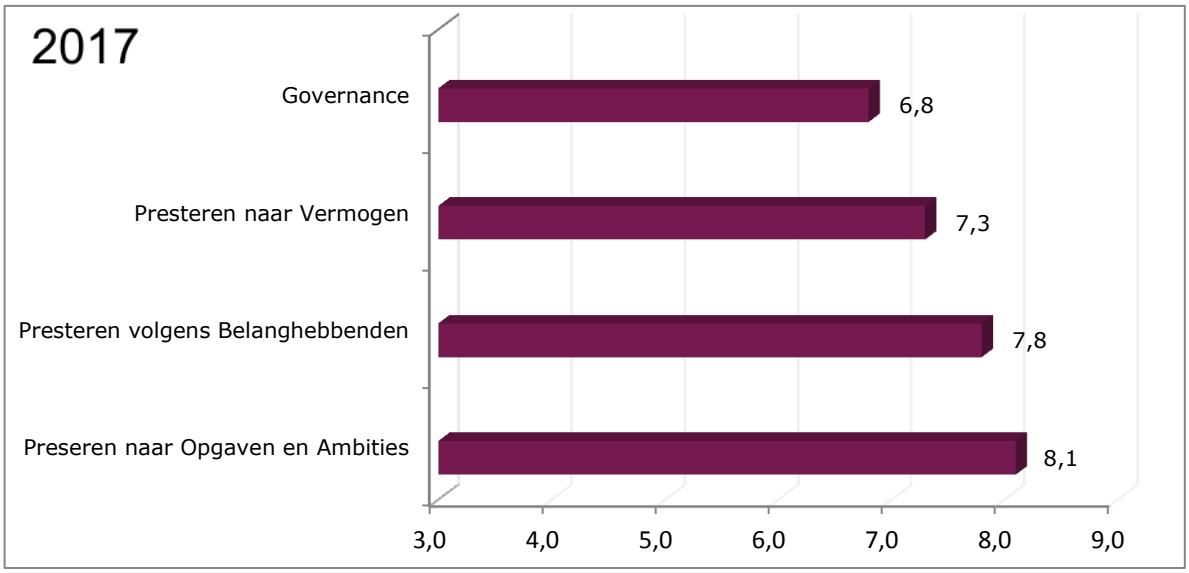
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen september en november 2017.

Korte schets Woningbouwvereniging Langedijk

Woningbouwvereniging Langedijk is opgericht in 1913. De corporatie beheert 1.375 woningen en werkt in de gemeente Langedijk. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente en de zorg- en welzijnsinstellingen. Bij Woningbouwvereniging Langedijk werken dertien medewerkers; in totaal 9,5 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

Van alle woningen in het werkgebied is 73,5 procent een koopwoning, en 19,5 procent een corporatiewoning. De rest is een huurwoning van een andere eigenaar. Het aandeel eengezinswoningen van de totale woningvoorraad bedraagt 85,4 procent. De meeste woningen (17,4 procent) zijn gebouwd tussen 1971 en 1980. Ongeveer 18,7 procent is gebouwd vanaf het jaar 2000.

Beoordelingen Woningbouwvereniging Langedijk



Samenvatting in beeld Woningbouwvereniging Langedijk

Prestaties naar Opgaven en Ambities

- Aantal sociale huurwoningen is gegroeid.
- Minder betalingsachterstanden door actieve benadering.
- Zeer goed gewerkt aan verduurzaming bezit.
- Nieuwbouw tijdens crisis voorzag in lokale behoefte.
- Alert op overlast en actief in wijken en buurten
- Wbv. Langedijk realiseert haar hoge ambities

Prestaties volgens belanghebbenden

- De maatschappelijke prestaties worden door belanghebbenden beoordeeld als goed.
- De relatie met de corporatie is opener en constructiever geworden.
- De corporatie weet wat zij wil, maar luistert ook goed naar belanghouders.

De belangrijkste verbeterpunten van belanghebbenden zijn:

- Betrek belanghebbenden nog meer bij de voorbereiding van investeringsbeslissingen.

WONINGBOUWVERENIGING LANGEDIJK

1.495 verhuureenheden

Prestaties naar Vermogen

- De financiële sturing is geprofessionaliseerd. De kasstroomsturing is sterk.
- Wbv. Langedijk combineert lage bedrijfslasten met hoge volkshuisvestelijke prestaties.
- Vermogen wordt op basis van heldere normen maximaal ingezet voor maatschappelijke prestaties.

Governance

- De visie, jaarplannen en monitoring van de voortgang sluiten transparant op elkaar aan.
- Het intern toezicht functioneert voldoende en wordt verder geprofessionaliseerd.
- De formele kant van de governance (zelfevaluatie, governancecode) is tot 2016 onderbelicht geweest.
- De corporatie heeft veel oog voor het overleg met belanghebbenden.
- De jaarverslagen geven duidelijk inzicht in de voorgenomen en behaalde prestaties.

E Reactie Woningbouwvereniging Langedijk

Bestuurlijke reactie Woningbouwvereniging Langedijk op het visitatierapport

Reactie visitatierapport 2013-2016

In de recensie vat de visitatiecommissie kort en bondig de resultaten van de visitatie samen. Het beeld van Woningbouwvereniging Langedijk dat daaruit naar voren komt, is duidelijk herkenbaar voor ons en wij zijn er trots op. De commissie oordeelt dat:

- Wij zijn er in geslaagd zijn de forse ambities ook te koppelen aan prestaties; niet alleen als het gaat om investeringen, maar ook bij het voorkomen van betaalachterstanden en leefbaarheid.
- Ondanks het slechte economische tij zijn wij blijven investeren in nieuwbouwwoningen en verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Wij met minder eigenzinnigheid en meer oog voor de risico's de hoge volkshuisvestelijke ambities hebben kunnen vasthouden.
- Wij de relatie met belanghebbenden versterkt hebben; meer huurders zijn betrokken bij de beleidsontwikkeling, met gemeente en collega-corporaties is een open en constructieve relatie opgebouwd.
- Bij de governance is een inhaalslag gemaakt, hetgeen ook bevestigd is in het governance oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties dat recent ontvangen is.
- De financiële sturing en risicobeheersing versterkt is waardoor we in financieel opzicht scherp aan de wind kunnen blijven varen.

Dit oordeel sterkt ons om de beleidsagenda voor de komende jaren verder op te pakken,

- Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen en willen ze daar ook de ruimte voor bieden.
- Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.
- Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.
- Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

- Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woningbouwvereniging Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

De aanbevelingen van de commissie om het niveau naar de toekomst vast te houden en te verbeteren, zien we als een aansporing om op de ingeslagen weg door te gaan. Wij onderkennen dat de ontwikkelingen op het gemeentelijk speelveld van groot belang kunnen zijn. Voor ons staat daarbij de vraag centraal hoe wij het beste in staat zijn om invulling te geven aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave. Vanzelfsprekend is dat een vraag die wij samen met onze belanghebbenden willen beantwoorden.
De professionaliteit van onze medewerkers is cruciaal voor het realiseren van onze ambities. Zonder de grote inzet van onze medewerkers hadden wij onze ambities niet in prestaties om kunnen zetten. Wij realiseren ons ook dat we naar de toekomst toe de kracht van de organisatie door samenwerking met collega-corporaties en ketenpartners verder kunnen versterken.

Onlangs hebben de leden van de vereniging ingestemd met de omzetting van de vereniging in een stichting. Dit betekent dat wij verder blijven investeren in het betrekken van onze huurders, maar ook woningzoekenden en andere belanghebbenden, bij de beleidsvorming. De uitdaging is om daarbij te zorgen voor een brede afspiegeling. We hebben oog voor het verankeren van de formele vertegenwoordiging in de huidige structuur, maar zien ook de noodzaak om nieuwe vormen en nieuwe media te gebruiken om in gesprek te blijven met alle huurders, woningzoekenden en belanghebbenden.

Tot slot danken we de visitatiecommissie voor het rapport en alle belanghebbenden, die met de commissie in gesprek zijn gegaan, voor hun inbreng.

Noord-Scharwoude, 4 december 2017

Tim van Ruiten,
Directeur

Piet Kerkvliet,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Woningbouwvereniging Langedijk

In mei 2017 heeft Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats tussen september en november 2017. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 18 september 2017. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden.
De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter), mevrouw drs. W.M.R. de Water (algemeen commissielid) en de heer dr. ing. R. Dankert (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, was voor Woningbouwvereniging Langedijk de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om meer zicht te krijgen op de ontwikkeling van de governance en de invloed die huurders ervaren op het beleid.
Op basis van alle door Woningbouwvereniging Langedijk verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningbouwvereniging Langedijk, waarna het rapport werd toegelicht en besproken.
Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd. De visitatie betreft de periode 2013 tot en met 2016.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de verschillende visitatierapporten uit 2010/2011 en nu niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er in de loop van deze periode verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

1.1 Schets Woningbouwvereniging Langedijk

Woningbouwvereniging Langedijk is opgericht in 1913. De corporatie beheert 1.375 woningen en werkt in de gemeente Langedijk. Deze gemeente telt 27.608 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente en de zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied zijn ook Woonwaard Noord-Kennemerland (647 vhe) en Habion (70 vhe) actief. Ook Het Grootslag hier 31 vhe in bezit.
Bij Woningbouwvereniging Langedijk werken dertien medewerkers; in totaal 9,5 fte.
De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.2 Werkgebied Woningbouwvereniging Langedijk

Woningbouwvereniging Langedijk is werkzaam in de gemeente Langedijk, Noord-Holland. De gemeente Langedijk ligt direct ten noorden van Alkmaar. Het werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied met zes kernen, waarvan Zuid-Scharwoude, Noord-Scharwoude en Sint Pancras de grootste zijn.

Van alle woningen in het werkgebied is 73,5 procent een koopwoning, en 19,5 procent een corporatiewoning. De rest is een huurwoning van een andere eigenaar. Het aandeel eengezinswoningen van de totale woningvoorraad bedraagt 85,4 procent. De meeste woningen (17,4 procent) zijn gebouwd tussen 1971 en 1980. Ongeveer 18,7 procent is gebouwd vanaf het jaar 2000.

De referentiegroep waarmee Woningbouwvereniging Langedijk wordt vergeleken bestaat uit corporaties met 1.000 tot 2.500 woningen. Er zijn 74 corporaties in deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Woningbouwvereniging Langedijk eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

2.1 Beschrijving van de opgaven

De opgave in Langedijk is vastgelegd in de regionale woonvisie Alkmaar en omgeving 2013-2020, de lokale woonvisie Langedijk 2014-2030. Daarnaast heeft de corporatie in 2011 en 2017 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Langedijk.

Huisvesting van de primaire doelgroep
Van de nieuwbouw zou in Langedijk volgens de prestatieafspraken uit 2011 minimaal 40 procent uit betaalbare huur- of koopwoningen (Koopgarant) moeten bestaan. In de woonvisie uit 2014 is dat aangepast naar minimaal 30 procent.
In de prestatieafspraken uit 2011 is beschreven dat de beoordeling van de betaalbaarheid van huurwoningen ook de energetische kwaliteit van de woning wordt betrokken.
Bij de toewijzing van nieuwbouw Koopgarantwoningen worden volgens de prestatieafspraken dezelfde inkomenseisen gehanteerd als bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit geldt niet bij de verkoop van bestaande huurwoningen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen
In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de in Langedijk werkzame corporaties als eerste aan zet zijn bij het invullen van behoeften van zorginstellingen in de gemeente.
Deze behoefte wordt door de gemeente samen met de zorginstellingen in kaart gebracht.
De toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen verloopt in Langedijk via het regionaal transferpunt.

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

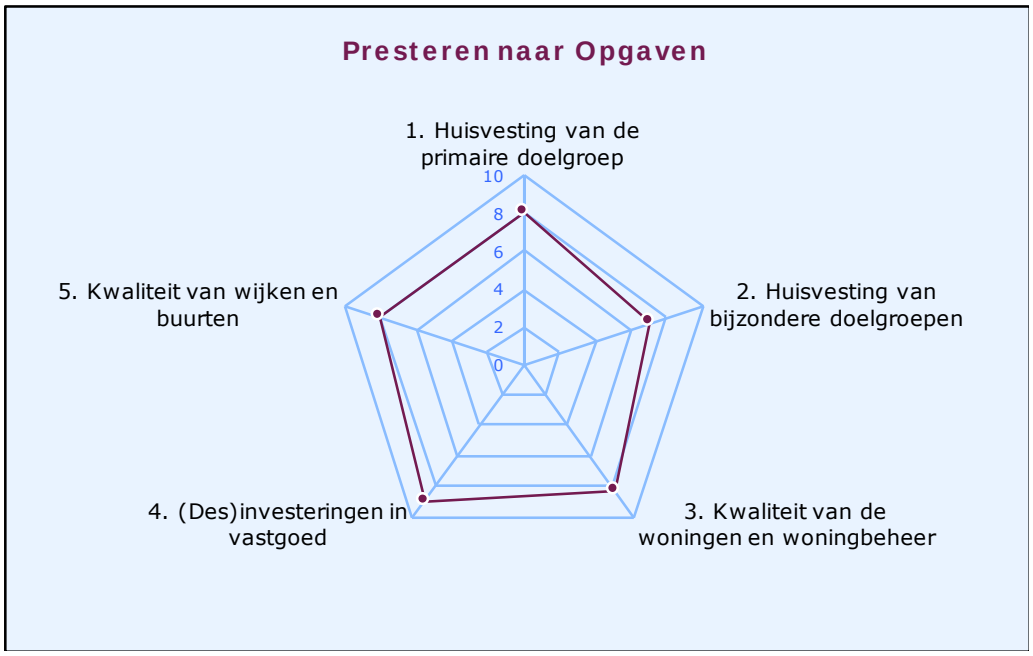
(Des)investeren in vastgoed
In de woonvisie 2014-2030 wordt vastgesteld dat er behoefte is aan minimaal 1910 woningen tot 2030, waarvan minimaal 30 procent betaalbare huur- en koopwoningen.
In de prestatieafspraken is verder aangegeven, dat goedkope huurwoningen uitwisselbaar zijn met Koopgarant woningen.

Over de verkoop van sociale huurwoningen is in de prestatieafspraken vastgelegd dat dit niet ten koste mag gaan van de omvang van de betaalbare woningvoorraad. Opbrengsten van verkoop worden aangewend voor de bouw van nieuwe betaalbare woningen.

Kwaliteit van wijken en buurten
In de prestatieafspraken is afgesproken dat de gemeente en corporaties samenwerken om 'verrommeling' van de leefomgeving tegen te gaan, en bewoners te betrekken bij de zorg daarvoor. De corporaties worden daarom door de gemeente betrokken bij het dorpsgericht samenwerken. De corporaties hebben een signalerende functie bij overlast als gevolg van sociaal en ander onvermogen. Ook organiseren de corporaties hun eigen activiteiten zoals wijkschouwen en overleg met bewonersvertegenwoordigers, zo is afgesproken in de prestatieafspraken.

De prestaties, zoals door Woningbouwvereniging Langedijk geleverd, worden beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		8,1	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,3		
4. (Des)investeringen in vastgoed	9,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,0		

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 8,1.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Het aantal sociale huurwoningen in het bezit van de corporatie is gegroeid van 1.304 tot 1.366. Ook de portefeuille met Koopgarantwoningen groeide nog: van 197 begin 2013 tot 251 eind 2016. De woningen worden ruimschoots volgens de richtlijnen van passend toewijzen en EU-inkomensgrenzen toegewezen. Daarvoor worden de huren van woningen bij mutatie in veel gevallen naar beneden bijgesteld.
De huurachterstanden zijn in de afgelopen jaren sterk afgenomen, van 1,5 procent in 2013 tot 0,33 procent van de bruto jaarhuur in 2016. De corporatie heeft in haar beleidsplan opgenomen dat de huurachterstand maximaal 1 procent mag zijn. Daar wordt aan gewerkt door huurders met een achterstand in een vroeg stadium een betalingsregeling aan te bieden. In de afgelopen jaren is Woningbouwvereniging Langedijk nog actiever geworden in het benaderen van huurders met betalingsachterstanden. Wanneer men via andere kanalen geen contact kan krijgen met huurders, worden huisbezoeken afgelegd om te voorkomen dat de deurwaarder moet worden ingeschakeld. De corporatie verwijst huurders waar nodig door naar schuldhulpverlening of het maatschappelijk werk.
De taakstelling voor het huisvesten van statushouders wordt grotendeels door de corporatie ingevuld.
Op basis van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk de opgave overtreffen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

In de periode 2013 -2016 is het aantal nultredenwoningen gegroeid van 330 naar 401. De corporatie bezit daarnaast 27 onzelfstandige verhuureenheden in intramuraal zorgvastgoed voor verstandelijk gehandicapten. Dit is in de afgelopen jaren voldoende gebleken om aan de vraag van zorginstellingen te voldoen.
De toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen die vanuit intramurale woonvormen uitstromen naar een reguliere woning verloopt in de regio via het regionaal transferpunt. Vanaf 2016 neemt Woningbouwvereniging Langedijk deel aan dit transferpunt nadat een achterstand was ontstaan bij de toewijzing aan deze doelgroep. Daarmee levert de corporatie een bijdrage aan de toenemende vraag vanuit deze bijzondere doelgroep naar corporatiewoningen. De corporatie heeft de aanvragen via het transferpunt in 2016 volledig kunnen invullen binnen de reguliere woningvoorraad.

Op basis van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat Woningbouwvereniging Langedijk de opgave volledig heeft ingevuld.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,3.

De kwaliteit van de woningen is goed (cijfer: 8). Het onderhoud aan de woningen is goed terwijl het aantal reparatieverzoeken van huurders relatief laag ligt.
Ook de kwaliteit van de dienstverlening is goed (cijfer: 8). In de Aedes Benchmark scoorde Woningbouwvereniging Langedijk in de afgelopen jaren waarderingscijfers tussen 7,35 en 8,11 op onderdelen van de dienstverlening.
Op het subonderdeel duurzaamheid scoort Woningbouwvereniging Langedijk zeer goed (cijfer: 9). De energie-index van het bezit van woningbouwvereniging Langedijk is over de gehele visitatieperiode fors beter dan het landelijk gemiddelde. Tussen 2013 en 2016 is de energiezuinigheid van de woningen verder toegenomen. Het grootste deel van de woningen is goed geïsoleerd. Meer dan 20 procent van de woningen heeft eind 2016 zonnepanelen.
Op basis van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk de opgave overtreffen.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 9.

Woningbouwvereniging Langedijk heeft in de afgelopen jaren 195 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 8 koopwoningen. Ten opzichte van het totale bezit lag de nieuwbouwproductie van de corporatie over de periode 2013-2015 bijna vijf keer zo hoog als gemiddeld in de corporatiesector. De uitgaven voor verbetering en renovatie van bestaande woningen liggen iets lager dan bij andere corporaties (index Aedes benchmark: 86).
De corporatie heeft een uitgebreid aan- en verkoopprogramma. Woningbouwvereniging Langedijk heeft eind 2016 een portefeuille van 251 woningen met koopgarantverplichtingen. Jaarlijks zijn woningen teruggekocht en (opnieuw) verkocht, zowel als Koopgarantwoningen als in de vrije sector. Sinds 2015 worden er geen extra woningen meer aangewezen voor verkoop middels Koopgarant. Het streven van de corporatie is om de portefeuille Koopgarantwoningen tot 2021 terug te brengen naar 200 woningen. In complexen waar de corporatie al bezit had zijn aanvullend drie woningen aangekocht ten behoeve van de verhuur.
Op basis van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk de opgave ruimschoots overtreffen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

De corporatie vult de opgaven op dit onderdeel goed in door alert te zijn op overlast, bewoners te betrekken bij haar activiteiten en samen te werken met lokale (maatschappelijke) organisaties.
Meldingen over overlast gaan vooral over tuinonderhoud, geluidsoverlast, burenruzie en asociaal gedrag. De corporatie is hier alert op en spreekt bewoners waar nodig aan op hun gedrag. Woningbouwvereniging Langedijk stimuleert (onder meer financieel) dat huurders een abonnement nemen op de dienstverlening van de lokale welzijnsorganisatie. Daardoor is het makkelijker om huurders te ondersteunen om (langer) zelfstandig te kunnen wonen.

Woningbouwvereniging Langedijk werkt daarnaast samen met andere partijen aan leefbaarheid in het Casuïstiek overleg (met gemeente, politie, meldpunt Vangnet & Advies, verslavingszorg, maatschappelijk werk). Ook werkt de corporatie samen met Stichting Present. Vrijwilligers van Present worden onder andere ingeschakeld bij acties om de buurt en individuele woningen en tuinen op te schonen. Woonconsulenten van de corporatie beschikken over een budget van € 2.500 om in te zetten bij het sociaal beheer (zoals het opruimen van verwaarloosde tuinen).
De corporatie is op verschillende manieren in gesprek met huurders om goed een vinger aan de pols te kunnen houden. Dit vindt onder meer plaats via de huurdersraad, bewonerscommissies en participatietrajecten rondom grootschalig onderhoud.
Op basis van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk de opgave overtreffen.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van Woningbouwvereniging Langedijk zijn vastgelegd in het beleidsplan 2012 - 2015 en het beleidsplan 'Samen wonen in Langedijk' voor de periode 2016 - 2021.

De missie is in het beleidsplan 2012 - 2015 verwoord als:

- *Het bieden van mogelijkheden, keuzevrijheid en kwaliteit in wonen, met name aan mensen die daar zelf niet goed in kunnen voorzien;*
- *Het realiseren van een vitale sociale woningsector bestaande uit duurzaam betaalbare huur- en koopwoningen;*
- *Herkenbaar zijn voor bewoners en plaatselijke organisaties, voorop lopen en lokaal kleur geven.*

In het beleidsplan 2012 – 2015 worden vervolgens de volgende thema's uitgewerkt:

Omvang en werkterrein

- Woningbouwvereniging Langedijk geeft aan zelfstandig te willen blijven maar samenwerking zoeken met grotere collega-corporaties. Gemeente Langedijk wordt als werkgebied gekozen.

Kwaliteit en vernieuwing van de woningvoorraad

- Nieuwbouw: Qua nieuwbouw staan de jaren 2012 – 2015 vooral in het teken van de uitvoering. Woningbouwvereniging Langedijk wil in deze periode 233 betaalbare woningen opleveren.
- Woningverkoop: Woningbouwvereniging Langedijk wil in de periode 2012 – 2015 75 bestaande woningen verkopen.
- Verbetering energetische kwaliteit: In het duurzaamheidsbeleid van 2010 was vastgesteld dat de focus lag op de energetische verbetering van de oudste helft van het woningbezit, gebouwd vóór begin jaren tachtig, door na-isolatie van het casco en het vernieuwen van mv's en cv-ketels.
- Opplussen: Woningbouwvereniging wil op individuele aanvraag van bewoners maatregelen treffen die een woning gemakkelijker bewoonbaar maken voor ouderen.

Betaalbaarheid en huurprijsbeleid

- De streefhuur van alle woningen is bepaald op 72,5% van de maximaal redelijke huur. Op complexniveau wordt soms maatwerk verricht en – vaak voor de kleinste woningen – een correctie toegepast.

Dienstverlening en keuzemogelijkheden

- Woningbouwvereniging Langedijk blijft huurders stimuleren om zelf verbeteringen aan te (laten) brengen.
- De keuzemogelijkheden die Woningbouwvereniging Langedijk biedt staan niet ter discussie. De mogelijkheden variëren van de inrichting van keukens tot individuele kleurkeuzes bij het buitenschilderwerk. De corporatie zoekt mogelijkheden om woningverbetering aan te bieden en uit te voeren op het moment dat het de (kandidaat)bewoner goed uitkomt.
- Het beleid is om bij woningtoewijzing de slaagkans van jongeren tot 23 jaar te verbeteren. Voor middeninkomens biedt Woningbouwvereniging Langedijk Koopgarantwoningen aan.

Leefbaarheid

- Woningbouwvereniging Langedijk blijft waar mogelijk tijdelijke vormen van bewonersparticipatie stimuleren, op projectniveau bij ingrijpende vormen van woningverbetering of bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen.
- Woningbouwvereniging Langedijk treedt in de sfeer van het sociaal beheer op wanneer er sprake is van wanbewoning, sociaal-psychologisch onvermogen of overlast voor omwonenden. Waar nodig gebeurt dat in samenwerking met andere organisaties.
- Op het gebied van wonen en welzijn voor ouderen onderhoudt Woningbouwvereniging Langedijk nauw contact met de zorg- en welzijnsorganisaties. De corporatie probeert voorwaarden te scheppen waaronder mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Het bestuur, het bedrijf en de middelen

- De verenigingsvorm wordt door Woningbouwvereniging Langedijk niet heiligverklaard, maar staat ook niet ter discussie. De tweelaagse bestuursvorm met directeur-bestuurder en Raad van Toezicht voldoet.
- Doelstelling is om de omvang van de werkorganisatie en de algemene beheerkosten op het huidige niveau te handhaven.
- De doelstelling is om te blijven voldoen aan de criteria van de externe toezichthouders, onder andere het behoud van de A1 status voor de financiële continuïteit van het CFV.

In de position paper is de missie van het beleidsplan 2016-2021 als volgt samengevat:

- *zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;*
- *ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;*
- *zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;*
- *een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.*

De ambities voor de toekomst zijn in de position paper als volgt verwoordt:

- wij staan voor betaalbaar wonen door de huur met niet meer dan de inflatie te laten stijgen en door de energielasten te laten dalen.
- wij blijven investeren in het energetisch verbeteren van woningen. In 2020 willen we nog maar maximaal 100 woningen met een energie-index boven de 1,4 hebben
- Wij bouwen 150 nieuwe woningen, het merendeel zeer energiezuinig. We bouwen vooral kleine woningen met een bescheiden huurprijs, voor jong en voor oud.
- We laten het aantal koopgarantwoningen dalen naar maximaal 200 in 2021. We houden het aantal te verkopen woningen in balans met het aantal woningen dat we terugkopen.
- Wij zorgen ervoor dat de woningen die wij verhuren ook voor de mensen met de laagste inkomens bereikbaar zijn en blijven.
- Wij blijven onze dienstverlening verbeteren.

2.5 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat haar ambities passen bij de opgaven in het werkgebied. De ambities, zoals beschreven in paragraaf 2.4, zijn grotendeels uitwerkingen van en aanvullingen op de opgaven die in het werkgebied spelen.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

+ De corporatie heeft stevige beleidsambities geformuleerd die passen bij de opgaven in het werkgebied.
+ De corporatie is duidelijk in waar zij voor staat, zowel naar toezichthouders als naar belanghebbenden.
+ De ambities worden door de corporatie goed onderbouwd met woningmarktonderzoek, input van belanghebbenden en andere analyses.

2.6 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 8,1.
Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

Presteren naar Opgaven en Ambities			
		Cijfer	**Weging**
Prestaties in het licht van de opgaven		**8,1**	**75%**
Ambities in relatie tot de opgaven		**8,0**	**25%**
Gemiddelde score		**8,1**	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk. Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Alle geïnterviewde externe belanghebbenden zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk.

3.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Langedijk

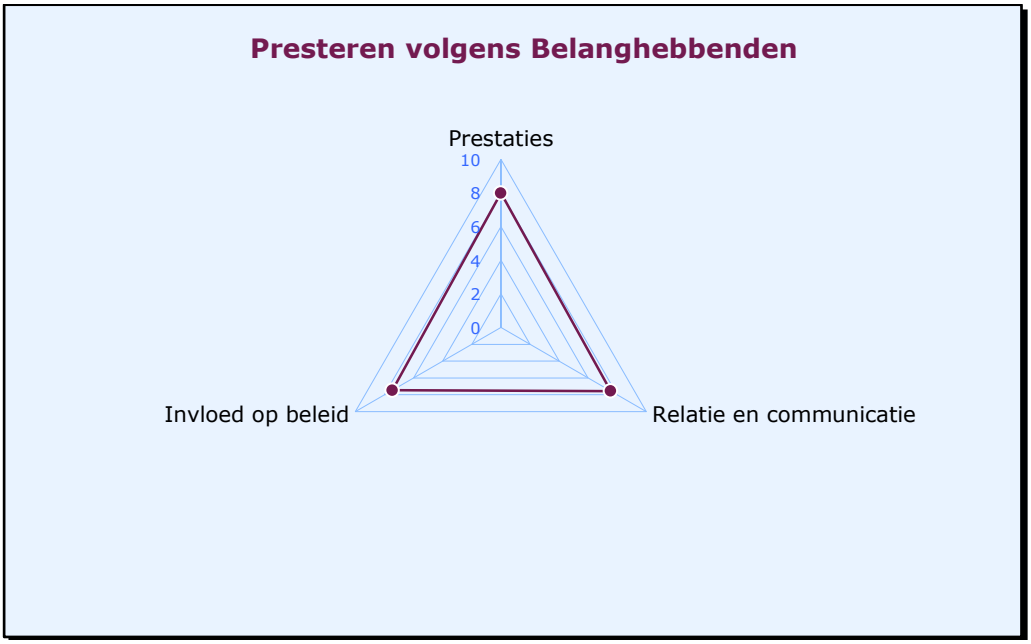
Huurdersorganisatie
Sinds begin 2015 is de Huurdersraad de centrale huurdersorganisatie van Woningbouwvereniging Langedijk. De Huurdersraad adviseert over beleidsmatige kwesties. In de Huurdersraad zijn ongeveer 20 mensen actief. Rondom thema's (betaalbaarheid, wonen en zorg, beschikbaarheid en duurzaamheid) zijn subgroepen geformeerd waarin huurders meepraten over het beleid van de corporatie. De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

Gemeente Langedijk
Het werkgebied van de corporatie komt volledig overeen met de gemeente Langedijk. Met de gemeente is op bestuurlijk en ambtelijk niveau regelmatig overleg, onder meer over (de voortgang van) de prestatieafspraken.

Zorg- en Welzijnspartijen
De commissie heeft tijdens de visitatie gesproken met zorgorganisaties Esdégé Reigersdaal en Horizon. Aan Esdégé Reigersdaal verhuurt de corporatie twee intramurale locaties (ruim 20 woningen). Horizon is een kleinschalig centrum voor ouderen in Broek op Langedijk. Hiervoor verzorgt Woningbouwvereniging het beheer van de woningen.
Daarnaast heeft de commissie gesproken met welzijnsorganisatie Wonen plus Welzijn. Woningbouwvereniging Langedijk betaald een deel van de kosten voor de ondersteuning van huurders door Wonen plus Welzijn. Verder wordt er binnen lokale overleggen samengewerkt op het gebied van leefbaarheid.

Collega corporaties
De commissie heeft tijdens de visitatie gesproken met collega corporaties Woonwaard en Kennemer Wonen. Woonwaard heeft na de overname van bezit van Ymere circa 650 woningen in de gemeente Langedijk. Met beide corporaties wordt samengewerkt in het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland), onder meer rondom woonruimteverdeling.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		**8,0**	**50%**
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,8		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,9		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,3		
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,8		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,4		
Relatie en communicatie		**7,6**	**25%**
Invloed op beleid		**7,5**	**25%**
Gemiddelde score		**7,8**	

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeente	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0	7,5	7,8	**7,8**
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8,3	7,5	7,9	**7,9**
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,5	8,0	8,3	**8,3**
4. (Des)investeringen in vastgoed	8,5	9,0	5,8	**7,8**
5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,3	9,0	7,8	**8,4**
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,5	7,8	7,4	**7,6**
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,5	7,0	7,9	**7,5**

3.3 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Gemiddeld scoort Woningbouwvereniging Langedijk een 7,8 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

a. Maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de vijf prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,8.

De Huurdersraad beoordeelt dit onderdeel als goed. De corporatie bouwt voor de sociale doelgroep en past de huren daar, waar voor het passend toewijzen nodig, ook op aan. De verlaging van huren wordt gewaardeerd.
De corporatie blijft naar het oordeel van de gemeente continu zoeken naar toevoeging aan de sociale huurvoorraad. Onder meer door de huurprijzen aan te passen aan de normen van passend toewijzen. Maar ook door teruggekochte Koopgarantwoningen weer in de verhuur te nemen. De gemeente is positief over de manier waarop is samengewerkt aan de grote opgave bij het huisvesten van statushouders.
De zorginstellingen hebben op dit onderdeel geen oordeel gegeven. De welzijnsinstelling krijgt in de gesprekken met bewoners geen signalen over problemen op dit onderdeel.
De collega corporaties vinden dat er goed prestaties worden geleverd. Zij noemen daarbij het passend toewijzen en de invulling van de opgave voor statushouders.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,9.

De Huurdersraad beoordeelt dit onderdeel goed tot zeer goed. Er zijn verschillende locaties voor specifieke doelgroepen. De corporatie staat zeer open voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Reguliere woningen worden hiervoor soms aangepast.
Volgens de gemeente zit het in de genen van de corporatie om betrokken te zijn bij de kwetsbare doelgroep. Als er een casus is staat de corporatie open voor oplossingen.
De zorg- en welzijnsinstellingen vinden de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk op dit onderdeel goed. De woningen die in samenwerking met een zorginstelling zijn ontwikkeld functioneren goed. De corporatie biedt de mogelijkheid om mensen met een beperking zelfstandig te laten wonen waarbij de zorginstelling formeel de woning huurt.
De collega corporaties sluiten in hun oordeel aan bij de andere belanghebbenden. Zij vinden dat Woningbouwvereniging Langedijk veel aandacht voor bijzondere doelgroepen heeft.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,3.

De Huurdersraad beoordeelt dit onderdeel als goed tot zeer goed. De kwaliteit van de woningen is in het algemeen goed. Dit verschilt volgens de Huurdersraad wel per bouwstroom. Het onderhoud wordt goed uitgevoerd. Ook zijn er veel woningen met zonnepanelen.
De gemeente beoordeelt de prestaties op dit onderdeel met een 7,5. De woningen zijn relatief nieuw en de kwaliteit van de woningen is volgens de gemeente ruim voldoende. De dienstverlening voor de huurders is volgens de gemeente zeer goed, problemen worden snel opgelost. Er wordt goed gewerkt aan het verduurzamen van de woningvoorraad.
De zorg- en welzijnsinstellingen vinden de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening goed tot zeer goed. Vragen en verzoeken worden correct afgehandeld.
De collega corporaties zien dat de klantwaardering hoog is. De kwaliteit en dienstverlening worden serieus opgepakt door Woningbouwvereniging Langedijk.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,8.

De Huurdersraad beoordeelt dit onderdeel met een 8,5. Er zijn relatief veel nieuwe woningen gebouwd. Ook de kwaliteitsverbetering bij renovaties wordt door de huurders zeer gewaardeerd.
De gemeente is van oordeel dat de corporatie zeer goed heeft gewerkt aan nieuwbouw, ook tijdens de economische crisis. De gemeente ziet dat de corporatie grote inspanningen heeft gedaan voor de gerealiseerde nieuwbouw, onder meer door samenwerking met een collega-corporatie buiten de directe regio bij project Broekerplein.
De zorg- en welzijnsinstellingen hebben op dit onderdeel geen oordeel uitgesproken.
De collega corporaties zijn van oordeel dat Woningbouwvereniging Langedijk vanuit haar maatschappelijke opvattingen in het verleden grote risico’s heeft genomen door de grote Koopgarantverplichtingen en de forse nieuwbouw. De in de ogen van de van de collega’s solistische aanpak door Woningbouwvereniging Langedijk maakte collegiale samenwerking in de eerste jaren van de visitatieperiode problematisch. Dit is in de laatste jaren sterk veranderd en verbeterd. De collega’s vinden dat Woningbouwvereniging Langedijk in de laatste jaren bij het plannen van (des)investeringen weer dichter bij de eigen mogelijkheden is gebleven, en beter aansluit bij externe ontwikkelingen (Woningwet, marktontwikkelingen).

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,4.

De Huurdersraad beoordeelt dit onderdeel als goed. Er wordt jaarlijks een wijkschouw gedaan in samenwerking met de gemeente en de bewoners. Daarbij wordt onder meer gekeken naar het tuinonderhoud. Huurders worden aangesproken op achterstallig tuinonderhoud en waar huurders dit zelf niet meer kunnen wordt naar een oplossing gezocht.
De gemeente is van oordeel dat de corporatie een voorbeeld voor anderen is op dit onderdeel. De participatie rondom projecten is goed. De afstand tot de huurders is klein.

De zorg- en welzijnsinstellingen vinden de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk op dit onderdeel goed. De corporatie reageert volgens deze partijen adequaat, is gesprekspartner en signaleert ook richting partners wanneer er in wijken of buurten iets speelt op het gebied van leefbaarheid. De corporatie zoekt samen met partners naar oplossingen.
De collega corporaties vinden dat Woningbouwvereniging Landelijk op dit onderdeel goed en passend bij de schaal acteert.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,6.

De Huurdersraad vindt dat de corporatie goed luistert naar haar huurders. Ook de informatievoorzieningen, bijvoorbeeld rondom onderhoudsprojecten, is goed.
De gemeente ziet de corporatie als een oplossingsgerichte en professionele partner. De corporatie wordt gezien als doelgericht. In de tweede helft van de gevisiteerde periode wordt de bestuurlijke dialoog naar het oordeel van de gemeente meer vanuit een open-mind aangegaan. De corporatie is vaak signalerend naar de gemeente, bijvoorbeeld rondom de opgave voor het plaatsen van statushouders en bij het bieden van schuldhulpverlening.
De zorg- en welzijnsinstellingen vinden de relatie met Woningbouwvereniging Langedijk goed. Ook wanneer je het op onderdelen niet met elkaar eens bent blijf je toch goed met elkaar in gesprek. De corporatie weet waar ze over praat en kan zich inleven in de positie van belanghebbenden. Vanuit de welzijnsorganisatie wordt bovendien aangegeven dat de corporatie meedenkt en snel acteert op gemaakte afspraken.
De eerdere eigenzinnigheid van Woningbouwvereniging Langedijk legde volgens de collega corporaties een spanning op de samenwerking tussen de corporaties in de regio. Inmiddels is de relatie volgens de collega corporaties open en constructief.

c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,5.

De Huurdersraad is van oordeel dat de corporatie luistert naar haar huurders en ernaar handelt wanneer dat kan. De corporatie kan volgens de Huurdersraad niet al haar ambities waarmaken gezien de omgeving waarin zij acteert. Naar vragen van huurders over het aanpassen van (semi-)openbare ruimten in complexen wordt goed geluisterd. Ook bij het aanpassen van complexen wordt geluisterd naar vragen van bewoners. De corporatie kan goed uitleggen hoe zij werkt aan betaalbaarheid wanneer hier vragen over gesteld worden vanuit de Huurdersraad. De Huurdersraad geeft wel aan te vinden dat huurders binnen een vereniging van eigenaren onvoldoende gehoord worden.
De gemeente is van oordeel dat zij de beoogde volkshuisvestelijke resultaten met de corporatie goed kan bereiken. De corporatie slaagt er volgens de gemeente goed in om hun maatschappelijke waarde waar te maken.
De zorg- en welzijnsinstellingen vinden de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk op dit onderdeel goed tot zeer goed. De corporatie weet wat zij zelf beleidsmatig wil, maar luistert ook goed naar de belanghouders. De zorginstellingen zijn tevreden over de invloed bij het samen ontwikkelen van complexen voor wonen en zorg.

De collega corporaties vinden dat er binnen het regionaal overleg goed wordt samengewerkt. Woonwaard geeft aan dat het overleg over de prestatieafspraken in Langedijk goed verloopt. De lijnen om waar nodig tot afstemming te komen zijn kort. Er worden goede belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd.

3.4 Verbeterpunten belanghebbenden

De commissie heeft de belanghebbenden gevraagd om verbeterpunten mee te geven aan de corporatie. De door belanghebbenden genoemde verbeterpunten en tips zijn hieronder weergegeven.

Strategie en organisatie

- De zorgorganisaties zouden graag nog meer betrokken willen worden bij de strategische beleidsvorming van de corporatie.
- Horizon geeft de corporatie mee om binnen de wetgeving nog meer naar mogelijkheden te zoeken om maatschappelijke vragen in te kunnen vullen.
- De collega corporaties geven aan bewondering te hebben voor de wijze waarop Woningbouwvereniging Langedijk vanuit de huidige organisatie presteert. Ze geven de corporatie mee om ook in de toekomst voldoende oog te blijven houden voor veranderingen in de externe omgeving die het werken als kleine corporatie in Langedijk lastiger maken.

Nieuwbouw

- De gemeente beveelt aan om in te zetten op flexibele woonvormen om pieken in de woningvraag op te kunnen vangen, bijvoorbeeld voor statushouders en jongere starters.
- Er ligt volgens de zorg- en welzijnsinstellingen nog een opgave op het gebied van ouderenwoningen.
- De Huurdersraad geeft mee om bij nieuwbouw nog sterker in te zetten op levensloopbestendig bouwen.
- De Huurdersraad beveelt ook aan om voorafgaand aan nieuwbouw advies van huurders in te winnen over de gebruikskwaliteit van de woningen.

Woningtoewijzing

- De gemeente vindt het belangrijk om de verwachtingen van huurders, specifiek bij woonlocaties in het centrum, goed te managen. Het is volgens de gemeente belangrijk dat huurders ook vooraf weten wat de nadelen zijn van wonen in het centrum.

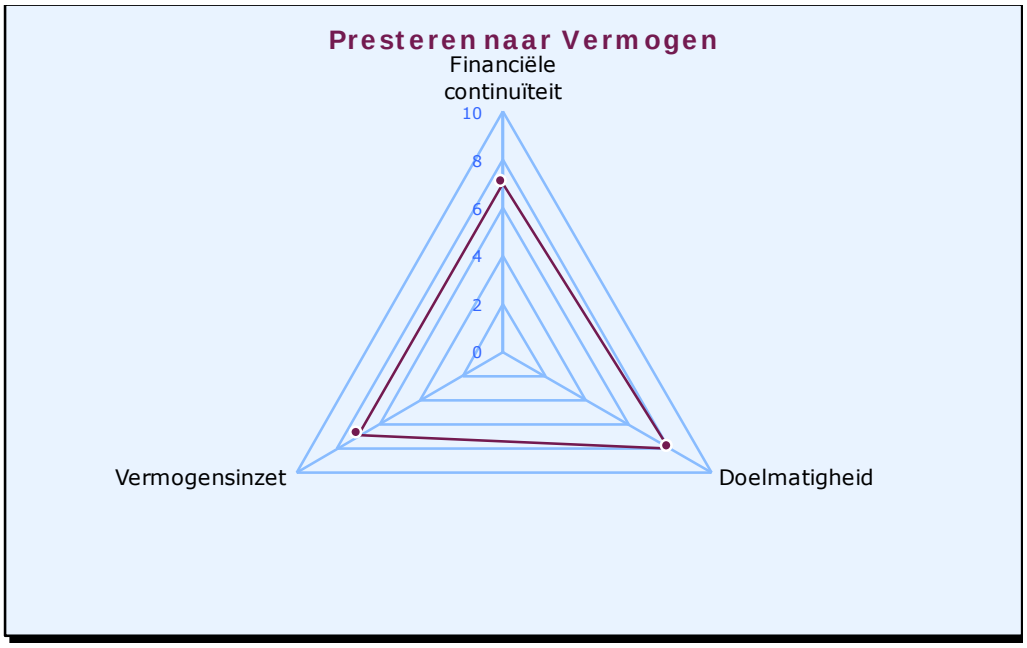
Verduurzaming

- De Huurdersraad geeft mee om ook op appartementen zonnepanelen te plaatsen.
- De collega corporaties zien als uitdaging voor Woningbouwvereniging Langedijk om, gezien de goede uitgangspositie, de vervolgstappen naar een CO2 neutrale woningvoorraad te maken.

4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,0	30%
Doelmatigheid	8,0	30%
Vermogensinzet	7,0	40%
Gemiddelde score	7,3	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie financieel gezien waarborgen heeft om langdurig in staat te blijven haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Autoriteit woningcorporaties (eerder Centraal Fonds Volkshuisvesting) heeft de continuïteit en solvabiliteit van Woningbouwvereniging Langedijk beoordeeld.

Beoordeling Aw / CFV	Woningbouwvereniging Langedijk
2013	Opmerkingen: Woningbouwvereniging Langedijk heeft een extreem hoge productie. Dit stelt aanvullende eisen aan de interne organisatie en in het bijzonder aan het risicobeheer. Interventies: CFV verzoekt Woningbouwvereniging Langedijk een verbeterplan op te stellen, met daarin de maatregelen om het financieel risicobeheer van de corporatie te verbeteren. Daarnaast wil het CFV geïnformeerd worden over de verdere voortgang en ontwikkelingen.
2014	Opmerkingen: Het CFV ziet een financieringsrisico door de Koopgarantverplichtingen. Interventies: geen
2015	Opmerkingen: geen Interventies: geen
2016	Opmerkingen m.b.t. financiële continuïteit: De Koopgarantverplichting vormt volgens de Aw een voortdurend risico. Interventies: geen

Bron: Autoriteit woningcorporaties, CFV

Voor de beoordeling van het WSW zijn de rentedekkingsgraad (ICR), de loan to value (LTV) en de schuldverdienratio (DSCR) belangrijke meetpunten.

Financiële ratio's	2013	2014	2015	Prognose	Norm Aw/WSW
ICR	1,8	1,8	1,5	1,6	Minimaal 1,4
DSCR	1,3	1,4	1,3	1,2	Minimaal 1,0
LTV (vhv expl. waarde)	65,5%	68,4%	62,4%	61,6%	Maximaal 75%
Solvabiliteit (vhv exl. waarde)			31,8%	31,9%	

Bron: toezichtsbrieven Autoriteit Woningcorporaties, CFV

De corporatie sluit in haar eigen beleid aan bij de normen van de externe toezichthouders. Daarnaast heeft de corporatie eigen signaleringsgrenzen geformuleerd om te voorkomen dat de externe normen niet gehaald worden.

Gedurende de economische crisis heeft de corporatie vastgehouden aan een hoge nieuwbouwproductie. In combinatie met een omvangrijke portefeuille Koopgarantwoningen met terugkoopverplichting leverde dat aanzienlijke risico’s op, met name in de kasstroom.

Voor het CFV waren deze risico’s in 2013 mede aanleiding om de corporatie te vragen een verbeterplan op te stellen met daarin maatregelen om de risico’s te beperken. In haar reactie op het gemaakte verbeterplan geeft het CFV aan dat het verbeterplan en de daarover gevoerde gesprekken er blijk van geven dat de risicobeheersing van Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan de daaraan redelijk te stellen eisen.

De commissie ziet op dit onderdeel de volgende pluspunten:

+ De corporatie heeft zich in de afgelopen jaren verder ontwikkeld op het gebied van financiële sturing. De ontwikkeling van de financiële ratio’s worden daardoor door de corporatie steeds beter voorspeld.
+ De kasstroomsturing van de corporatie is sterk. De ontwikkeling van de kasstroom wordt maandelijks naast de prognose gelegd. De feitelijke kasstroom ligt steeds dicht bij de prognoses.

Doelmatigheid

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met corporaties in de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

+ De corporatie weet lage bedrijfslasten te combineren met hoge volkshuisvestelijke prestaties.
+ De beïnvloedbare bedrijfslasten liggen bij Woningbouwvereniging Langedijk meer dan 10 procent lager dan bij referentiecorporaties. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is dat ongeveer 5 procent lager.

Bij het opstellen van het jaarlijkse werkplan wordt door de corporatie steeds gekeken naar mogelijkheden om de bedrijfslasten te verlagen. De actuele benchmarkcijfers worden daarbij betrokken. De corporatie heeft de lage bedrijfslasten onder meer gerealiseerd door de bewuste keuze om de forse uitbreiding van het woningbezit binnen de bestaande fte's op te vangen. Ook is bespaard op de algemene kosten en de personeelslasten.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Beïnvloedbare netto bedrijfslasten (geharmoniseerd, per vhe, 2015)	€ 812	€ 904	€ 853
Personeelskosten (geharmoniseerd, per vhe, 2015)	€ 377	€ 432	€ 357
Aantal vhe per fte (2014)	140	112	106

Bron: Aedes Benchmark (2013-2015)

Vermogensinzet

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties.

De verantwoording van de vermogensinzet is gedurende de gevisiteerde periode verbeterd. Met het verbeterplan uit 2014 zijn belangrijk onderdelen van het risicomanagement vastgelegd. In 2016 is een strategisch voorraadbeleid opgesteld. In het treasurystatuut, eveneens uit 2016, zijn heldere normen vastgelegd voor de inzet van vermogen.

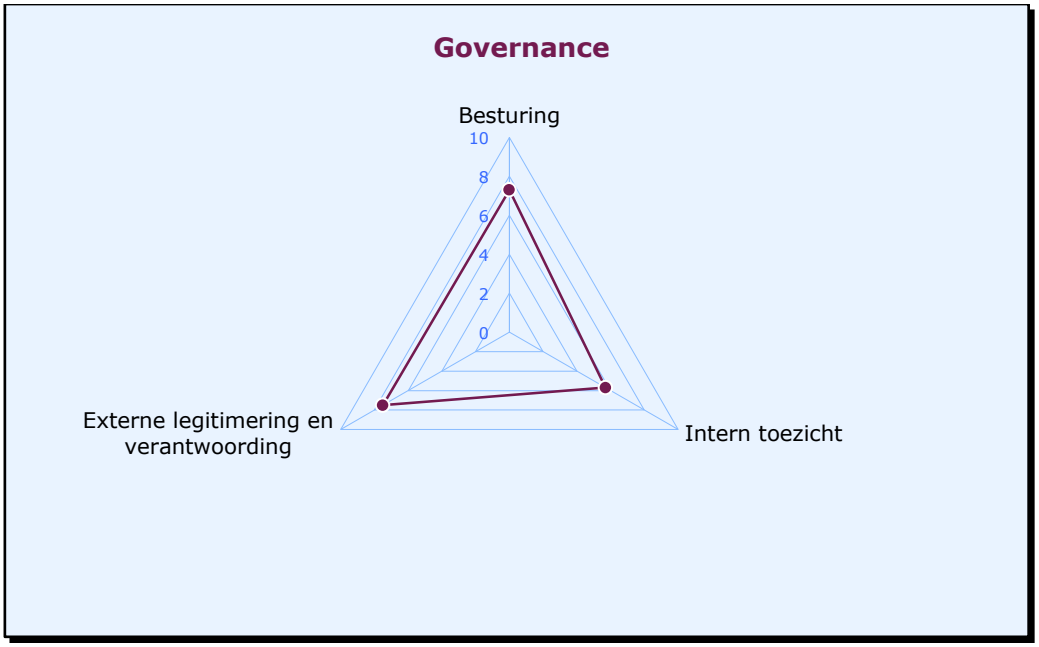
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

+ De corporatie is tijdens de economische crisis doorgegaan met investeren in zaken waar lokaal duidelijk behoefte aan was, onder meer in nieuwbouw.
+ De corporatie heeft zich actief ingezet om in samenwerking met collega-corporatie Het Grootslag de realisatie van 62 woningen financieel mogelijk te maken.

5 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 besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
Besturing			**7,3**
- Plan		7,0	
Visie	*7*		
Vertaling doelen	*7*		
- Check		8,0	
- Act		7,0	
Intern toezicht			**5,7**
- Functioneren RvC		5,2	
Samenstelling van de RvC	*6*		
Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	*5,7*		
Zelfreflectie	*4*		
- Toetsingskader		7,0	
- Toepassing Governancecode		5,0	
Externe legitimering en verantwoording			**7,5**
- Externe legitimatie		8,0	
- Openbare verantwoording		7,0	
Gemiddelde score			**6,8**

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

- **Visie**

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze visie is vastgelegd in het beleidsplan 2012 - 2015 en het beleidsplan 'Samen wonen in Langedijk' voor de periode 2016 - 2021.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

+ de beleidsplannen kennen een stevige basis door de voorafgaande evaluatie van eerder beleid, de inbreng van belanghebbenden en medewerkers, en een uitgebreide analyse van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied.

- **Vertaling doelen**

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar ondernemingsplan heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. Door de huidige bestuurder is de visie meer in lijn gebracht met de financiële mogelijkheden van de corporatie.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

+ De beleidsplannen zijn SMART vertaald naar de jaarplannen, waarbij expliciet de koppeling wordt gelegd tussen de visie uit het beleidsplan en de plannen voor het komende jaar.

Check

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.
De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem, waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

+ De voortgang van de begroting is goed te volgen doordat het jaarlijkse activiteitenplan, de begroting, maandrapportages en viermaandsrapportages helder op elkaar aansluiten.
+ In de viermaandsrapportages wordt de voortgang van de volkshuisvestelijke, financiële en bedrijfsmatige doelen, naast de cijfermatige presentatie, ook helder en precies in tekst toegelicht.
+ Verder is de voortgang van de jaardoelen in de viermaandsrapportages snel inzichtelijk door het gebruik van stoplichtkleuren.

Act
Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Een voorbeeld hiervan is de afbouw van de Koopgarantportefeuille. Deze vervult een volkshuisvestelijk doel voor de corporatie, maar vormt ook een financieel risico. De corporatie heeft haar beleid bijgesteld en bouwt het aantal Koopgarantwoningen sinds 2015 af.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

+ De corporatie heeft actief gezocht naar mogelijkheden om binnen de financiële kaders van de externe toezichthouders het investeringsprogramma te kunnen uitvoeren. Hierbij is onder meer een nieuwbouwproject in samenwerking met een collega-corporatie gefinancierd.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 5,7. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

Functioneren RvC
De commissie beoordeelt het functioneren van de raad over de periode 2013 tot en met 2016 met een 5,2. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

- **Samenstelling van de RvC**

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de profielschets van de raad past bij de aard en activiteiten van de corporatie, de raad nieuwe leden buiten de eigen kring werft en aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden.

De raad is, na een korte periode van minimale bezetting, vanaf 2016 weer volledig bezet. Alle kennisgebieden worden door de raad voldoende ingevuld. Na de komst van de nieuwe directeur-bestuurder, met een sterk financieel profiel, heeft de raad ervoor gekozen om ook binnen de raad het financiële profiel verder te versterken. Daarmee is de raad beter in staat om als sparringpartner en toezichthouder voor het bestuur te fungeren.

De commissie beoordeelt dit onderdeel over de periode 2013 tot en met 2016 met een 6.

- **Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende op de onderdelen werkgever en klankbord. De rol als toezichthouder is in de eerste periode onderbelicht geweest. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

De rol als toezichthouder is in de eerste jaren van de visitatie onvoldoende geweest (cijfer: 5). Uit de verslagen komt niet naar voren dat de organisatie is aangesproken op de forse ambities in relatie tot de financiële positie, terwijl dit wel voor de hand lag.
De raad functioneert voldoende als klankbord (cijfer: 6). Er is hiervoor contact met de organisatie en belanghebbenden. De leden van de raad geven daarnaast vanuit de eigen kennisgebieden invulling aan de klankbordrol.

Vanuit zijn rol als werkgever (cijfer: 6) heeft de raad met een duidelijk profiel en een heldere selectieprocedure voorzien in de vacature die ontstond na het vertrek van de directeur-bestuurder. Het presteren van de bestuurder wordt jaarlijks beoordeeld.

- **Zelfreflectie**

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende.
In afwijking van de visitatiemethodiek en de Governancecode is er in de gevisiteerde periode alleen in 2015 een zelfevaluatie gehouden. Deze zelfevaluatie is in eigen beheer uitgevoerd en beperkt vastgelegd. In januari 2017 heeft een zelfevaluatie met externe begeleiding plaatsgevonden over het jaar 2016. De commissie beoordeelt dit onderdeel over de periode 2013 tot en met 2016 met een 4.
De commissie ziet daarbij de volgende minpunten:

- Uit de zelfevaluaties en andere stukken concludeert de commissie dat er binnen de raad geen cultuur was, waarin het makkelijk was om elkaar aan te spreken op verbeterpunten.
- Een aantal belangrijke onderwerpen is in de periode 2013-2016 weliswaar informeel besproken, maar niet vastgelegd.

In 2016 hebben een aantal personele wisselingen plaatsgevonden in de raad.
De commissie constateert dat de professionalisering van de raad vanaf 2016 in een stroomversnelling is gekomen. Dit is met name zichtbaar na de zelfevaluatie van januari 2017 en valt daarmee grotendeels buiten de periode waarover deze visitatie een oordeel uitspreekt. De huidige raad is zich inmiddels zeer bewust van het eerder ontbreken van de zelfevaluatie. Op basis van deze evaluatie een actieplan geformuleerd waaraan de raad momenteel werkt. Hiermee is een goede basis gelegd voor het realiseren van een duurzame reflectieve en lerende cultuur binnen de raad.

Toetsingskader

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van toezicht een actueel toetsingskader hanteert, dat onder meer gericht is op risicomanagement. De beleidsplannen, het strategisch voorraadbeleid, het verkoopbeleid, het huurbeleid en het financieel beleid vormen hiervan de belangrijkste onderdelen.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

+ Er ligt een helder en zeer compleet toetsingskader.
+ In de viermaandsrapportages is zeer transparant gemaakt hoe de voortgang aansluit op het vastgestelde beleid dat het toetsingskader vormt.

Toepassing Governancecode

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de Governancecode niet op alle verplichte onderdelen is nageleefd.

Woningbouwvereniging Langedijk kwam in 2015 in de situatie dat de tweede termijn van de voorzitter van de raad afliep en de directeur-bestuurder met pensioen ging. Om die reden heeft de corporatie besloten de termijn van de voorzitter met een jaar te verlengen. Dit is voorgelegd aan de ledenraad die hiermee heeft ingestemd. De afwijking is in het jaarverslag toegelicht. Door het overschrijden van de maximale zittingstermijn van de voorzitter van de raad voldoet de corporatie niet aan de vereisten van de Governancecode.

De commissie beoordeelt dit onderdeel over de periode 2013-2016 met een 5.

Op basis van de visitatiegesprekken concludeert de commissie, dat bestuur en raad op dit moment veel oog hebben voor de vraag hoe in de organisatie, in de geest van de Governancecode kan worden gewerkt. De corporatie was lange tijd niet aangesloten bij de vereniging van toezichthouders binnen de corporatiesector. Inmiddels is dat wel weer het geval.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering en verantwoording beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betrekt bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5. Dit oordeel valt uiteen in twee onderdelen: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

Externe legitimatie

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- \+ De corporatie heeft veel oog voor het overleg met belanghebbenden. Jaarlijks worden bijeenkomsten georganiseerd.
- \+ In de prestatieafspraken wordt, naast het maken van afspraken, ook terug- en vooruitgeblikt op de samenwerking en de volkshuisvestelijke opgaven die daarbij centraal staan.

Openbare verantwoording

Woningbouwvereniging Langedijk voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag en op andere wijzen presenteert en daarbij de afwijkingen toelicht.
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- \+ De realisatie en afwijking van de doelen uit de activiteitenplannen worden zeer transparant naast elkaar gezet in het jaarverslag. Daardoor is voor belanghebbenden makkelijk inzichtelijk te krijgen hoe de prestaties van de corporatie zich verhouden tot de gestelde doelen.
- \+ De belangrijkste cijfers worden in het jaarverslag overzichtelijk gepresenteerd.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport

Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude
Jaar visitatie : 2017

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude hebben.

Directeur Raeflex B.V., mevrouw drs. W.M.R. de Water

……
6 juni 2017

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woningbouwvereniging Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.
Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Voorzitter, de heer drs. A.H. Grashof

……
30 juni 2017

Algemeen commissielid, mevrouw drs. W.M.R. de Water

……
6 juni 2017

Secretaris, de heer dr. ing. R. Dankert

……
22 juni 2017

Bijlage 2 Curricula vitae

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 drs. A.H Grashof (Alex)

Woningcorporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven waar ze voor staan. Vanuit een brede ervaring in de volkshuisvestingssector als adviseur, strateeg, belangenbehartiger, procesbegeleider en manager kijk en beoordeel ik woningcorporaties op hun maatschappelijk presteren. Als afgestudeerd bestuurskundige heb ik vanuit het ministerie van VROM meegewerkt aan het decentralisatie- en verzelfstandigingsbeleid van Staatssecretaris Heerma. Kort daarna ben ik bij een woningcorporatie en voor samenwerkingsverbanden van corporaties aan de slag gegaan om strategie en beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Bijvoorbeeld bij het opstellen en monitoren van prestatie afspraken in Nieuwegein en de regio Utrecht, het vormgeven van samenwerking en het realiseren van een aantal fusies tot wat nu woningcorporatie Mitros is. Vanuit Aedes heb ik geholpen bij het weer op de rails zetten van de volkshuisvesting in de gemeente Delfzijl waar, vanuit een geslaagde fusie, corporatie Acantus actief is geworden. Sinds 2005 voer ik als zelfstandig ondernemer advies- en interimopdrachten uit voor corporaties, gemeenten en provincies. Mijn focus is gericht op strategische samenwerking, governance en management- & organisatieontwikkeling.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat in "hun" gemeente(n) voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting beschikbaar is voor mensen die daarop zijn aangewezen. Een professionele en gemotiveerde organisatie is belangrijk om adat goed te kunnen regelen. Visitatie brengt in beeld hoe en welke prestaties een corporatie in zijn werkgebied weet te leveren. Sinds 2008 voer ik als algemeen commissielid of voorzitter visitaties uit. Ik richt mij vooral op het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en governance. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de kwaliteit van sturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om onder veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de ondernemingskoers.

Specifieke deskundigheid

- Governance, onder meer opgedaan als begeleider van zelfevaluaties van RvC's, fusiebegeleider en als adviseur bij organisatie- en besturingsvraagstukken
- Management- en organisatieontwikkeling, vanuit advies en coaching bestuur en management
- Prestatie afspraken en Woonbeleid, vanuit onderzoek en advies voor corporaties en gemeenten
- Mede-ontwikkelaar van de koopoplossingen 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Reeds gevisiteerd

2008	**BetuwsWonen** en **CWL Woningbeheer** (Preview), Culemborg
2009	**Woningbouwvereniging Monnickendam**
2010	**Heuvelrug Wonen**, Doorn; **SIB Woonservice**, Veenendaal; **Beter Wonen**, IJsselmuiden; **Brederode Wonen**, Bloemendaal; **Woongoed Flakkee**, Middelharnis
2011	**De Huismeesters**, Groningen; **Poort6**, Gorinchem; **Woningbeheer Born-Grevenbicht**; **Wonen Midden-Delfland**, Maasland; **Woningbouwvereniging Goed Wonen**, Benschop; **Woningbouwvereniging Lopik**
2012	**Casade**, Waalwijk; **Woningstichting Gouderak**; **Bo-Ex**, Utrecht; **Harmonisch Wonen**, Lelystad
2013	**Rhiant**, Hendrik-Ido-Ambacht; **Woonwaard**, Alkmaar; **Wuta**, Nigtevecht
2014	**Woningstichting Maasdriel**, Kerkdriel; **Elan Wonen**, Haarlem
2015	**Eelder Woningbouw**, Paterswolde; **De Volmacht**, Gieten; **Woonborg**, Vries; **SallandWonen**, Raalte; **Vredewold**, Leek; **WonenBreburg**, Tilburg
2016	**Wierden en Borgen**, Bedum; **R.K. Woningbouwvereniging Zeist**; **Uithuizer Woningbouw**, Uithuizen; **Beter Wonen**, Ooltgensplaat; **De Reensche Compagnie**, Hoogezand; **Woningstichting Kockengen**
2017	**Woonkwartier**, Zevenbergen; **Woningbouwvereniging Langedijk**, Noord-Scharwoude; **Woningbouwstichting Cothen,** Wijk bij Duurstede

Kort CV

Geboortejaar 1966

Opleiding

- Bestuurskunde (RU Nijmegen)
- Vastgoedmanagement (NOVAM)

Carrière

- 1991-1993 Wetenschappelijk medewerker bestuurskunde ministerie VROM
- 1993-1998 Beleidsmedewerker, manager, directielid bij Mitros en rechtsvoorgangers
- 1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes
- 2001-2004 Senior adviseur Quintis BV
- 2005-2008 Vennoot, senior adviseur KOCK & Partners
- 2008-heden Vennoot, senior adviseur Woonlab BV

Nevenfuncties

- 2011-heden Lid werkgroep Missie Ontwikkeling Vrede, Titus Brandsma parochie locatie Bennekom
- 2012–heden Gastdocent leergang Risk- en Performance management ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam
- 2015-heden Secretaris en waarnemend-voorzitter afdeling roeien WSV VADA Wageningen

http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15

Algemeen commissielid drs. W.M.R. de Water (Wilma)
Mijn loopbaan staat in het teken van de corporatiesector. Na mijn studie Sociale Geografie ben ik dienst gekomen van de NWR en heb ik mij bezig gehouden met onderzoek naar ontwikkelingen in de woningmarkt en verhuurbaarheidsvraagstukken. Mijn focus heeft zich daarna verbreed naar duurzaamheid en kwaliteitszorg binnen corporaties. Vanaf 2003 ben ik directeur van Raeflex en heb ik me actief bezig gehouden met de ontwikkeling van het visitatiesysteem. Daarin komen zowel mijn kennis over het inhoudelijk werk van corporaties, als mijn kennis van kwaliteitszorg tot hun recht. De maatschappelijke prestaties van corporaties zijn de invalshoek. Het is belangrijk dat corporaties daarover verantwoording afleggen. Vanaf 2008 werkt Raeflex samen met NQA, een adviesbureau dat kwaliteitsbeoordelingen geeft aan het hoger onderwijs en met Carentas dat beoordelingen in de zorgsector uitvoert.

Visitaties
Visitaties hebben een integraal karakter: het gaat om de verbinding tussen de prestaties van corporaties en de vraag vanuit de samenleving. Het gaat dan ook om vragen als: Welk ondernemingsplan is er geschreven en hoe passen de jaarplannen daarin? Wordt er regelmatig in kwartaalrapportages terug gekeken hoe het met de prestaties staat? En hoe passen die prestaties bij de ambities? De externe legitimatie van het werk van corporaties heeft daarbij terecht een belangrijke plek gekregen in het visitatiestelsel. Als lid van een visitatiecommissie let ik dan ook vooral op Presteren naar Opgaven en ambities, de mening van belanghebbenden en Governance. Ik leg daarbij dwarsverbanden met het andere prestatieveld: Presteren naar Vermogen. Ik ben enthousiast over visitatietrajecten, die niet alleen als verantwoording worden gezien, maar ook een rol in de kwaliteitsverbetering van corporaties krijgen. Dan wordt het instrument ten volle benut. Bij kennismakingsgesprekken vraag ik dan ook altijd naar de aandachtspunten die een corporatie in het traject graag belicht wil zien, vanuit de ruimte die de methodiek daarvoor biedt.

Specifieke deskundigheid
- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Uitgebreide kennis van kwaliteitszorg
- Als directeur van Raeflex sinds 2003 nauw betrokken bij de doorontwikkeling van het visitatiestelsel voor woningcorporaties

Als directeur van Raeflex betrokken bij alle visitaties die sinds 2003 zijn uitgevoerd (circa 300). Deze rol bestaat uit: accountmanager bij visitaties voor de corporaties, sparring partner voor de visitatiecommissies, soms in de vorm van schaduwcommissielid, en tegenlezer van de conceptvisitatierapporten. Als commissielid of projectleider betrokken bij:

Reeds gevisiteerd
2010 **Woonbedrijf Eindhoven**
2011 **Wetland Wonen**, Vollenhove
2012 **Valburg** (Midterm Review), Zetten; **Woonbeheer Borne**; **Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland**, Ballum; **Harmonisch Wonen**, Lelystad
2013 **Woningbouwstichting Cothen,** Wijk bij Duurstede; **Woonwaard**, Alkmaar; **Wuta**, Nigtevecht
2014 **Woningstichting Maasdriel**, Kerkdriel; **Heuvelrug Wonen**, Doorn; **Woningbeheer Betuwe**, Lienden; **Eemland Wonen**, Baarn; **De Vooruitgang**,Volendam
2015 **De Volmacht**, Gieten; **Woningstichting Nieuwkoop**; **St. Willibrordus**, Wassenaar; **Veenendaalse Woningstichting**
2016 **Maasvallei**, Maastricht; **Woningstichting Gouderak; Omnia Wonen**, Harderwijk; **De Reensche Compagnie**, Hoogezand; **Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland**, Ballum
2017 **Woonlinie**, Woudrichem; **De Veste**, Ommen; **Woningbouwvereniging Langedijk**, Noord-Scharwoude; **St. Joseph**, Almelo; **Woningbouwstichting Cothen,** Wijk bij Duurstede**; QuaWonen,** Bergambacht

Kort CV
Geboortejaar 1955
Opleiding
- Sociale geografie
- Diverse opleidingen gericht op kwaliteitszorg, organisatieverandering, conflicthantering: onder meer opleiding tot mediator

Carrière
- 1987-2003 Onderzoeker en adviseur bij NWR, later Aedes, op het gebied van woningmarktonderzoek, milieubeleid, kwaliteitszorg, interne organisatie, ontwikkeling en innovatie
- 2003-heden Directeur Raeflex
- 2010 Ontwikkelgroep visitatiemethodiek (SVWN)

Nevenfuncties
- 2003-2007 Lid van College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2010-2014 Bestuur VVAO Gooi en Eemland, penningmeester

http://nl.linkedin.com/pub/wilma-de-water/10/98/b03

Secretaris dr. ing. R. Dankert (Ritske)

In mijn werk houd ik me bezig met onderzoek, advisering en training op het gebied van beleid voor woningcorporatie. Grote en kleine corporaties behoren tot mijn opdrachtgevers. Ik heb bij corporaties veel ervaring en kennis in de praktijk van de volkshuisvesting opgedaan. Ik heb als onderzoeker en adviseur gewerkt bij onder meer het OTB in Delft en Companen in Arnhem. Een van de opdrachten bij het laatste bureau betrof het houden van een evaluatieonderzoek naar het woonbeleid in opdracht van het ministerie. Daarnaast heb ik onderzoek gedaan naar buurtgericht werken door corporaties, onderzoek naar energie-besparingsmaatregelen en het ontwikkelen van portefeuille- en assetmanagement bij corporaties. In 2011 ben ik gepromoveerd. Ik heb een proefschrift geschreven over de implementatie het Strategisch Voorraadbeleid met als titel 'Balanceren tussen uitvoering en bewuste afwijking van het beleid'. Vanaf 2012 werk ik als onderzoeker/adviseur in mijn eigen bureau. Ik werk aan vastgoedsturing, onderhoudsbeleid en het benchmarken van bedrijfslasten. Daarnaast schrijf ik regelmatig blogs over corporaties en de ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

Visitaties

Bij visitatiecommissies vervul ik de rol van secretaris. Ik bewaak de voortgang van het visitatietraject. Mijn taak is om ervoor te zorgen dat een traject goed verloopt en de commissie over voldoende informatie beschikt om tot een goed oordeel te komen. Ten slotte ben ik penvoerder van het rapport. Mijn ervaring als onderzoeker en adviseur in ruimte en wonen komt mij bij visitaties van pas. Ik beschik over voldoende kennis om de gegevens snel te kunnen doorgronden en de commissie te ondersteunen bij haar oordeelsvorming. Visitaties hebben een dubbele functie: verantwoording, gericht op de buitenwereld en verbetering, gericht op de eigen organisatie. Mijn motivatie om te visiteren ligt vooral in de mogelijkheid tot verbetering die visitaties bieden, hoe belangrijk ik verantwoorden ook vind.

Specifieke deskundigheid

- Kennis van (beleids)processen en financiën bij corporaties.
- Brede blik op het terrein van ruimtelijke ordening en wonen opgedaan door opdrachten bij corporaties, gemeenten, projectontwikkelaars, provincie en Rijksoverheid.

Reeds gevisiteerd

2014	**Wovesto**, Sint-Oedenrode
2014	**Woningstichting Putten**;**Heuvelrug Wonen**, Doorn; **Woonstichting SSW**, De Bilt; **Ressort Wonen**, Rozenburg; **Oosterpoort**, Groesbeek; **Rondom Wonen**, Pijnacker; **Rhenense Woningstichting**
2015	**Patrimonium woonservice**, Veenendaal; **Woonborg**, Vries; **l'escaut woonservice**, Vlissingen; **Veenendaalse Woningstichting**; **Woningbouwvereniging Lopik**; **Woningbouwvereniging Goed Wonen**, Benschop; **Woningstichting SWZ**, Zwolle
2016	**Woonstichting Land van Altena**, Nieuwendijk; **R.K. Woningbouwvereniging Zeist**; **Woningbouwvereniging Beter Wonen**, Ooltgensplaat; **Woonstichting De Kernen**, Hedel; **Woningbouwvereniging Heerjansdam**; **Woningstichting Naarden**
2017	**Woonlinie**, Woudrichem; **Vestia**, Rotterdam; **Woningbouwvereniging Langedijk**, Noord-Scharwoude; **Woningstichting St. Joseph**, Almelo; **BrabantWonen**, Oss
2018	**Woonstichting St. Joseph,** Boxtel

Kort CV

Geboortejaar 1981

Opleiding

- 1998-2002 Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de NHTV internationale hogeschool Breda
- 2002-2005 Sociale Geografie en Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen

Carrière

- 2006-2010 Onderzoeker/adviseur bij het OTB, TU Delft
- 2010-2012 Onderzoeker/adviseur bij Companen, Arnhem
- 2011 gepromoveerd op implementatie strategisch voorraadbeleid
- 2012-2014 Docent Ruimtelijke Ordening Hogeschool Utrecht
- 2012-heden Eigenaar/adviseur bij De Corporatiestrateeg in Nijmegen

http://nl.linkedin.com/in/ritskedankert

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	• Position paper • Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen • Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan • Jaarverslagen • Volkshuisvestingsverslagen • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera) • Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) • Eigen wijkvisies • Strategisch voorraadbeleid (SVB) • Verkoopbeleid bezit • Eigen woningmarktgegevens • Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken met belanghebbenden • Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	• Documenten met opvattingen van belanghebbenden • Verslagen van overleg met belanghebbenden • Onderzoeken naar klanttevredenheid • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	• Publicaties Autoriteit woningcorporaties: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De Oordeelsbrief van de minister van BZK • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen • Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet • Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	• Documenten over alle opgaven • Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties • Position paper • Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode (zie voor checklist ook www.visitaties.nl) • Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: www.visitaties.nl)

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal zeven face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningbouwvereniging Langedijk.

Raad van commissarissen
- de heer P.J.L.G Kerkvliet (voorzitter)
- mevrouw W.M.J. Hink
- mevrouw A.M. van Grinsven
- mevrouw J. Sinnige
- de heer A. de Graaf

Directeur/bestuurder
- de heer T. van Ruiten

Managementteam
- mevrouw H. Doppenbergen (hoofd woondiensten)
- de heer R. Hoedjes (coördinator nieuwbouw en woningbeheer)
- mevrouw J. Reek (controller)

Gemeente Langedijk
- de heer J.P. Beers (wethouder)
- mevrouw M. Peereboom (ambtenaar wonen)

Huurdersvertegenwoordigers en leden
- de heer A. van Gent
- mevrouw R. Abbink
- de heer J. Willemsen

Zorg- en welzijnsinstellingen
- de heer A. Kerkhoven (Esdégé Reigersdaal)
- de heer H. Westerink (Horizon)
- mevrouw P. Hoekstra (Wonen plus Welzijn)

Collega corporaties
- de heer P. Sponselee (Woonwaard)
- de heer D. Tromp (Kennemer Wonen)

Bijlage 5 Prestatietabel

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2013-2016	Cijfer
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	**8**

Woningtoewijzing en doorstroming

- Beschikbaarheid woningen

Zelfstandige woningen	2013	2014	2015	2016
Goedkoop	116	100	97	104
Betaalbaar	1.039	1.074	1.126	1.136
Duur	149	184	147	126
Duur > toeslaggrens	7	6	5	4
Totaal zelfstandige vhe	1.311	1.364	1.375	1.370

- Passend toewijzen

	Passend	Te goedkoop	Te duur	Totaal
2013	101	0	65	166
2014	70	0	61	131
2015	97	0	27	124
2016	96	0	0	96

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

	Toegewezen aan inkomens tot lage EU-grens
2013	92,8%
2014	92,4%
2015	96,0%
2016	93,8%

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

- Mutatiegraad

	Mutatiegraad
2013	7,3%
2014	6,0%
2015	7,8%
2016	6,3%

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

- Leegstand

	Huurderving marktomstandigheden	Huurderving projectleegstand	Huurderving totaal
2013	0,6%	0,0%	0,6%
2014	0,3%	0,0%	0,3%
2015	0,04%	0,0%	0,04%
2016	0,08%	0,0%	0,08%

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

- Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, statushouders of jongeren

	Aantal woningen voor statushouders	Aantal gehuisveste personen	Taakstelling (personen)
2013	2		behaald
2014	4		niet behaald
2015	15	48	behaald
2016	11	29	38

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2013-2016	Cijfer

Betaalbaarheid

- Huurprijsbeleid

	Gemiddelde huur
2013	485,00
2014	509,00
2015	520,00
2016	523,00

Bron: Woningbouwvereniging Langedijk

- Aanpak huurachterstanden

	Huurachterstand t.o.v. bruto jaarhuur %
2013	1,5%
2014	0,6%
2015	0,6%
2016	0,33%

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen — 7

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

	2013	2014	2015	2016
Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	330	381	406	401
Toewijzingen aan ouderen	18	9	25	16

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

	2013	2014	2015
Nultredenwoningen (%)	24,3%	27,0%	29,0%

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

Toewijzingen aan ouderen en bijzondere doelgroepen	2013	2014	2015
Toewijzingen (totaal aantal)	166	131	124
Toewijzing bijzondere doelgroepen (%)			0,8%
Toewijzingen ouder dan 65 jaar (%)	10,8%	6,9%	20,2%

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Woningbouwvereniging Langedijk bezit 27 onzelfstandige verhuureenheden in intramuraal zorgvastgoed voor verstandelijk gehandicapten.

Het complex aan de Binnenroe in Sint Pancras bestaat uit 13 appartementen. De Voorburggracht (Zuid-Scharwoude) is een zorgboerderij met 12 appartementen en een ruimte voor dagbesteding.

De kleine Ark, een woon- en werkgemeenschap voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, huurt voor vijf bewoners vanaf begin 2015 het pand aan de Elzenlaan 14 in Zuid-Scharwoude.

Daarnaast beschikt de corporatie eind 2016 over 3 aangepaste reguliere woningen.

3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer — 8,3

Woningkwaliteit

- Prijs-kwaliteitverhouding

	gem. puntprijs niet-DAEB (eur)	gem. puntprijs DAEB (Eur)	Huur als % van WOZ-waarde
2013	4,10	2,97	3,5%
2014	4,48	3,26	3,9%
2015	4,48	3,11	4,2%
2016	3,15		4,3%

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2013-2016	Cijfer

- Conditie en onderhoudstoestand

	2013	2014	2015	2016
Klachtenonderhoud [€/vhe]	173	183	178	202
Planmatig onderhoud [€/vhe]	1.025	670	802	1045
Mutatieonderhoud [€/vhe]	94	76	98	114
Onderhoud (totaal) [€/vhe]	1.292	929	1.078	1.361

Kwaliteit dienstverlening

Aedes Benchmark	**2014**		**2015**		**2016**	
	Score	**Positie**	**Score**	**Positie**	**Score**	**Positie**
Totaal score	7,88	A	7,71	A		B
Deelscore nieuwe huurders	7,90	A	7,54	B	8,00	A
Deelscore huurders met reparatieverzoeken	7,79	A	7,77	A	7,35	B
Deelscore vertrokken huurders	8,11	A	7,75	A	8,10	A

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

	2013	**2015**
KWH-Huurlabelscore [score]	7,91	8,1
Klantwaardering Contact [score]	8,02	8,2
Klantwaardering Woning zoeken [score]	7,96	8,2
Klantwaardering Nieuwe woning [score]	8,08	8,0
Klantwaardering Huur opzeggen [score]	8,01	8,4
Klantwaardering Reparaties [score]	8,27	8,1
Klantwaardering Onderhoud [score]	7,73	8,3
Klantwaardering Uiten ontevredenheid [score]	7,21	7,0

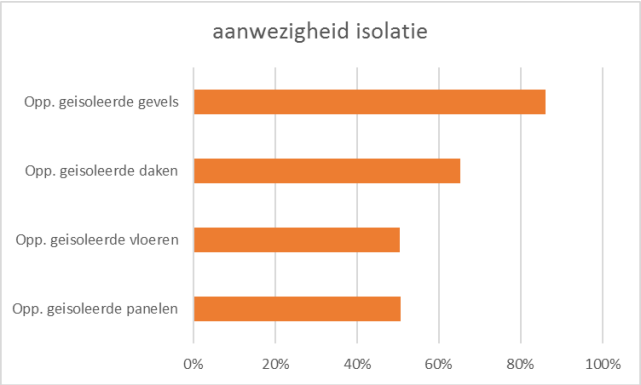
Energie en duurzaamheid

- Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels

	2013	**2014**	**2015 (NV)**	**2016 (NV)**
Woningen A t/m B label [%]	30%	46%		
Woningen E t/m G label [%]	5,6%	3%		
Energie-Index [index]	1,48		1,42	1,38

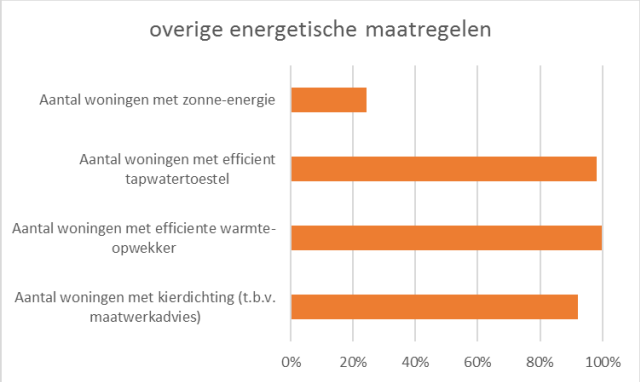
Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk (2015 en 2016 conform nader voorschrift)

- Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen



Bron: woningbouwvereniging Langedijk (stand 2016)

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2013-2016	Cijfer



Bron: woningbouwvereniging Langedijk (stand 2016)

4. (Des)investeringen in vastgoed — **9**

Nieuwbouw

	Nieuwbouw	
	Huur	Koop
2013	89	8
2014	67	-
2015	31	-
2016	-	-

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

Sloop, samenvoeging

Woningbouwvereniging Langedijk sloopte geen woningen tussen 2013 en 2016.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

	Verbeteren en renovaties
2013	-
2014	8
2015	-
2016	-

Bron: Aedes, Woningbouwvereniging Langedijk

Maatschappelijk vastgoed

Woningbouwvereniging Langdijk bezit geen maatschappelijk vastgoed.

Aan- en verkoop

Mutaties in de Koopgarantportefeuille

	Terugkoop Koopgarantwoningen	Teruggekochte Koopgarantwoningen opnieuw verkocht als Koopgarantwoning.	Teruggekochte Koopgarantwoningen verkocht (vrije verkoop)	Teruggekochte Koopgarantwoningen in verhuur genomen
2013	11	11	0	0
2014	8	8	0	0
2015	15	11	2	2
2016	15	0	2	13

Bron: Woningbouwvereniging Langedijk

Teruggekochte Koopgarantwoningen worden sinds de tweede helft van 2015 niet meer opnieuw als Koopgarantwoning aangeboden. Woningbouwvereniging Langedijk heeft eind 2016 een portefeuille van 251 woningen met koopgarantverplichtingen. Het streven van de corporatie is om dit af te bouwen naar

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2013-2016	Cijfer

200 in 2021.

Vrije verkoop bestaande huurwoningen

	Vrije verkoop bestaande huurwoningen	Eerste verkoop als Koopgarantwoningen (vanuit bestaand bezit)	Vrije verkoop verzilverde woning
2013	1	18	1
2014	0	15	0
2015	1	19	0
2016	3	14	0

Bron: Woningbouwvereniging Langedijk

Eind 2016 heeft de corporatie in het nieuwe strategisch voorraadplan een verkoopvijver van 280 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die bij verhuizing of terugkoop verkocht worden (vrije verkoop). Sinds 2015 worden er geen extra woningen meer aangewezen voor verkoop middels Koopgarant.

Aankoop overige woningen

Woningbouwvereniging Langedijk koopt, naast het terugkopen van Koopgarantwoningen, ook andere woningen aan voor de verhuur. In eerste instantie in complexen waar de corporatie al bezit heeft.

	Aankoop van overige woningen (exclusief teruggekochte Koopgarantwoningen)	Bijzonderheden
2013	0	
2014	0	
2015	1	Tbv verhuur (Zonoord, Noord-Scharwoude)
2016	2	Tbv verhuur

Bron: Woningbouwvereniging Langedijk

Zes woningen (stand eind 2016) in het bezit van de corporatie zijn 'verzilverd wonen' woningen. Deze woningen zijn in het verleden aangekocht met het recht voor de verkoper van de woning om in de woning te blijven wonen. Vanaf 2010 heeft de corporatie geen nieuwe woningen in het kader van verzilverd wonen aangekocht.

5. Kwaliteit van wijken en buurten — **8**

Leefbaarheid, overlast, wijk- en buurtbeheer

Bij het werken aan leefbaarheid richt woningbouwvereniging Langedijk zich op de volgende onderwerpen:

Bestrijden overlast: meldingen worden opgevolgd. In het jaarverslag is weergegeven over welke onderwerpen meldingen binnenkomen. Meldingen gaan vooral over: tuinonderhoud, geluidsoverlast, burenruzie en asociaal gedrag.
Bestrijden woonfraude: meldingen worden opgevolgd.
Schuldhulpverlening: huurders met een huurschuld worden doorverwezen naar schuldhulpverlening om huisuitzetting te voorkomen.
Bewonersparticipatie: bij renovaties wordt overleg gevoerd met een bewonerscommissie.
Beheer directe woonomgeving: huurders worden aangesproken op achterstallig tuinonderhoud.

Woningbouwvereniging Langedijk werkt daarnaast samen met andere partijen aan leefbaarheid in het Casuïstiek overleg (met gemeente, politie, meldpunt Vangnet & Advies, verslavingszorg, maatschappelijk werk).

Ook werkt de corporatie samen met Stichting Present. Vrijwilligers van Present worden onder andere ingeschakeld bij acties om de buurt en individuele woningen en tuinen op te schonen.

Woonconsulenten van de corporatie beschikken over een budget van € 2.500 om in te zetten bij het sociaal beheer (zoals het opruimen van verwaarloosde tuinen). Naar schatting circa 25% van de tijd van de woonconsulenten wordt ingezet voor sociaal beheer.

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

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

Cijfer	Benaming
1	zeer slecht
2	slecht
3	zeer onvoldoende
4	ruim onvoldoende
5	onvoldoende
6	voldoende
7	ruim voldoende
8	goed
9	zeer goed
10	uitmuntend

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gebruik gemaakt van bovenstaande uniforme meetschaal met rapportcijfers van 1-10. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt (plus-/minpunten).
Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

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

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	**voldoende**	**de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven**	**-5% tot -15%**
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%

Bijlage 7 Position paper

Position paper visitatie 2017

Noord-Scharwoude, juni 2017

Ook anno 2017 kan Woningbouwvereniging Langedijk volop invulling geven aan zijn rol als sociaal huisvester. Dat hebben we de afgelopen vier jaar vol overgave gedaan en we zijn vol vertrouwen dat ook de komende jaren te kunnen doen.
Als lokaal werkzame corporatie richten we ons op de opgave in de gemeente Langedijk. We voeren daarover het gesprek met onze huurders, woningzoekenden en andere lokale belanghouders. Dit zonder de regionale en landelijke ontwikkelingen uit het oog te verliezen.

Ogenschijnlijk heeft de afgelopen jaren nieuwe wet- en regelgeving grote invloed op het reilen en zeilen gehad. In de kern is onze opgave niet veranderd. Wij staan voor prettig, betaalbaar en duurzaam wonen en wij zorgen voor voldoende en passend aanbod. Wij doen dat met een kleine, maar betrokken en vitale organisatie.

Terugblikken

In het beleidsplan 2012 – 2015 hadden we onszelf een stevige nieuwbouwopgave opgelegd. In een tijdsgewricht waar door de introductie van de verhuurdersheffing de investeringsmogelijkheden onder druk kwamen te staan. Wij zijn erin geslaagd de voorgenomen productie van 250 nieuwbouwwoningen ook daadwerkelijk op te leveren. De woningvoorraad is gegroeid naar ruim 1400 huurwoningen en 250 koopgarantwoningen. Ondanks de inperking van de investeringsmogelijkheden hebben we vastgehouden aan onze nieuwbouwplannen onder meer met hulp van een collega corporatie.

Er is niet alleen geïnvesteerd in nieuwbouw maar ook in de woningen die wij al in bezit hebben. Steeds meer is daarbij de nadruk komen te liggen op het verduurzamen van deze woningen. Eind 2016 is de gemiddelde energie-index van onze woningen 1,38, vergelijkbaar met een energielabel B. Daarmee hebben we de doelstelling vanuit het energieakkoord bereikt.
Ook brengen we jaarlijks bij tientallen woningen voorzieningen aan die het bewoners mogelijk maakt om langer in de woning te blijven wonen.

Tot en met 2016 heeft Woningbouwvereniging Langedijk er voor gekozen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Toch is de gemiddelde huurprijs vanaf 2012 met ruim 15% gestegen naar € 523 per maand, waarmee voor een groot deel van de huurders de betaalbaarheid van het wonen onder druk is komen te staan. In 2017 hebben we ons huurbeleid aangepast. We laten de gemiddelde huur stijgen met de inflatie. Ligt de huur boven onze normhuur dan verlagen we de huur. Ligt de huur onder de normhuur dan is de huur extra verhoogd. Ook hebben we voor huurders met hogere inkomens de huur extra verhoogd en voor huurders met een laag inkomen en hoge huur de huur verlaagd.

De vraag naar een sociale huurwoning in de regio is onverminderd hoog gebleven. Het aantal mensen dat ingeschreven staat stijgt nog ieder jaar. De gemiddelde inschrijftijd is inmiddels opgelopen tot zes jaar. Dit onderstreept het belang van voldoende en passend woningaanbod. Vanaf 2016 sturen we erop dat we jaarlijks minimaal 100 woningen verhuren. We zijn veel minder huizen gaan verkopen bij verhuizing en teruggekochte koopgarantwoningen hebben we weer verhuurd.

Met het aanbieden van koopgarantwoningen hebben we bewoners met beperkte financiële mogelijkheden de kans gegeven een eigen woning te kopen. Ook in de magere jaren op de

koopmarkt is er veel belangstelling geweest voor koopgarantwoningen en is het aantal koopgarantwoningen gegroeid tot 251 eind 2016. Daarmee hebben we wel de maximale omvang van de koopgarantportefeuille bereikt.

Vier jaar geleden was de huurdersvereniging Noord-Zuid de huurdersbelangenorganisatie. In 2014 heeft de huurdersvereniging besloten zichzelf op te heffen. Vanaf 2015 is de Huurdersraad onze gesprekspartner. In eerste instantie als klankbordgroep ingesteld, vult zij steeds meer de rol van huurdersbelangenorganisatie is. De huurdersraad is partner bij de prestatieafspraken met gemeente en Woonwaard en adviseert over ons beleid.

In 2013 werd geconstateerd dat er een keerzijde was aan onze eigenzinnigheid. De relatie met gemeente en collega corporaties was werkbaar, maar niet altijd goed. De afgelopen jaren hebben we geïnvesteerd in deze relatie. Wij zien een goede relatie met gemeente, collega corporaties en andere belanghouders als een belangrijke voorwaarde om ons werk te doen.

Vier jaar geleden was de financiële sturing van de organisatie een nadrukkelijk aandachtspunt. Wij hebben hier een aantal verbeteringen in doorgevoerd. Onze plannen hebben we beter cijfermatig onderbouwd, we monitoren de resultaten en rapporteren daarover

Vooruitkijken

Één van de adviezen uit de visitatie in 2013 was om de doelstellingen meer SMART, dat wil zeggen concreet en meetbaar, te maken. Vanaf 2016 maken we jaarlijks een activiteitenplan voor de komende vijf jaar. Het bevat de concrete doelstellingen voor de komende jaren, is de onderlegger voor onze financiële ramingen en het aanbod dat wij aan huurders en gemeente doen bij de prestatieafspraken.
Het jaarverslag en de interne rapportages hebben dezelfde opbouw als het activiteitenplan, waardoor in één opslag zichtbaar is of doelstellingen gehaald worden.

In het nieuwe beleidsplan 2016-2021 hebben we in dialoog met huurders, inwoners van Langedijk, onze belanghouders en onze medewerkers, de lijnen voor de toekomst uitgezet. Samengevat is onze missie

- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;
- een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.

Onze ambities voor de komende jaren zijn:

- wij staan voor betaalbaar wonen door de huur met niet meer dan de inflatie te laten stijgen en door de energielasten te laten dalen;
- wij blijven investeren in het energetisch verbeteren van woningen. In 2020 willen we nog maar maximaal 100 woningen met een energie-index boven de 1,4 hebben
- Wij bouwen 150 nieuwe woningen, het merendeel zeer energiezuinig. We bouwen vooral kleine woningen met een bescheiden huurprijs, voor jong en voor oud.
- We laten het aantal koopgarantwoningen dalen naar maximaal 200 in 2021. We houden het aantal te verkopen woningen in balans met het aantal woningen dat we terugkopen.
- Wij zorgen ervoor dat de woningen die wij verhuren ook voor de mensen met de laagste inkomens bereikbaar zijn en blijven.
- Wij blijven onze dienstverlening verbeteren

Zonder een actieve inbreng van huurders, woningzoekenden en andere belanghouders is het niet mogelijk om deze ambities waar te maken. We zullen ook nieuwe manieren moeten vinden om die inbreng vorm te geven.

Het is tot nu toe altijd een bewuste keuze geweest om een vereniging te blijven. Nog steeds is één op de drie huurders ook lid van de vereniging. Het lidmaatschap geeft blijk van een betrokkenheid bij het werk van Woningbouwvereniging Langedijk. De realiteit is wel dat nog slechts een enkeling invulling geeft aan het lidmaatschap. De meerwaarde van de vereniging wordt hierdoor uitgehold en kan de slagvaardigheid die nodig is om de ambities uit te voeren belemmeren. Wij zijn vorig jaar het gesprek met de leden gestart om de vereniging in een stichting om te zetten.

Tim van Ruiten,
Directeur