

## **Woonstichting Hulst presteert evenwichtig en goed over de volle breedte**

Woonstichting Hulst is werkzaam in de kern Hulst en heeft daar een bezit van ca. 1.480 verhuureenheden, waarvan ca. 1.330 wooneenheden. Het woningbezit van de woonstichting Hulst bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen. Opvallend is verder dat ruim een vijfde van het woningbezit na 2000 gebouwd is; dit betreffen vooral appartementen. Het woningbezit van Woonstichting Hulst heeft een gemiddeld huurniveau van €408,- per maand. Dat is 63% van maximaal redelijk.

De kern van het door de Woonstichting Hulst gevoerde beleid is het voldoen aan de maatschappelijke opgave die corporaties moeten uitvoeren. Kortom, activiteiten die direct verband houden met de prestatievelen van het BBSH. Woonstichting Hulst heeft haar beleidsplan gefocust op deze prestatievelen, waarbij de einddoelen en de weg ernaar toe uitgewerkt zijn.

Woonstichting Hulst relateert haar activiteiten allereerst aan de kern Hulst en haar bewoners; op het moment dat er een meerwaarde ontstaat, is Woonstichting Hulst bereid om te investeren. Een deel van deze activiteiten is vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente Hulst, een ander deel wordt ad hoc ingevuld op het moment dat de kans zich voordoet.

De manier waarop de Woonstichting Hulst omgaat met haar eigen ambities en doelen, alsmede met de opgaven in het werkgebied kan gekarakteriseerd worden als sober, doch doelmatig. Het realiseren van prestaties staat voorop, zonder dat daar veel beleid omheen wordt geformuleerd.

Vanuit de visitatie is duidelijk naar voren gekomen, dat Woonstichting Hulst de prestaties levert, zowel ten aanzien van de eigen ambities en doelstellingen als ten aanzien van de opgaven die in de kern Hulst geformuleerd zijn. De prestaties op het gebied van de bouwproductie, onder andere voor de bijzondere doelgroepen, springen hierbij in het oog, zeker wanneer deze gerelateerd worden aan het beperkte werkapparaat van de Woonstichting. Daarnaast springen ook de prestaties ten aanzien van het energiebeleid in het oog. Woonstichting Hulst heeft een groot deel van haar woningvoorraad zodanig aangepast, dat ongeveer tweederde een A-, B- of C-label heeft.

De relatie met de stakeholders is goed en intensief te noemen. De betrokkenheid van de stakeholders bij de Woonstichting is eveneens groot. Stakeholders karakteriseren de Woonstichting als goed, degelijk, kleinschalig, betrouwbaar, maatschappelijk betrokken, investeringbereid, aanspreekbaar, klein maar slagvaardig.

Het presteren naar vermogen is voor Woonstichting Hulst ruim voldoende. Het financiële beleid is afgestemd op de opgaven die Woonstichting Hulst in haar werkgebied heeft. Verder is zij in collegiaal verband bereid om –indien mogelijk- bij te dragen aan de opgaven die in de regio Zeeuws-Vlaanderen spelen. De samenwerking tussen de drie corporaties in de regio Zeeuws-Vlaanderen is hier onder meer op gericht.

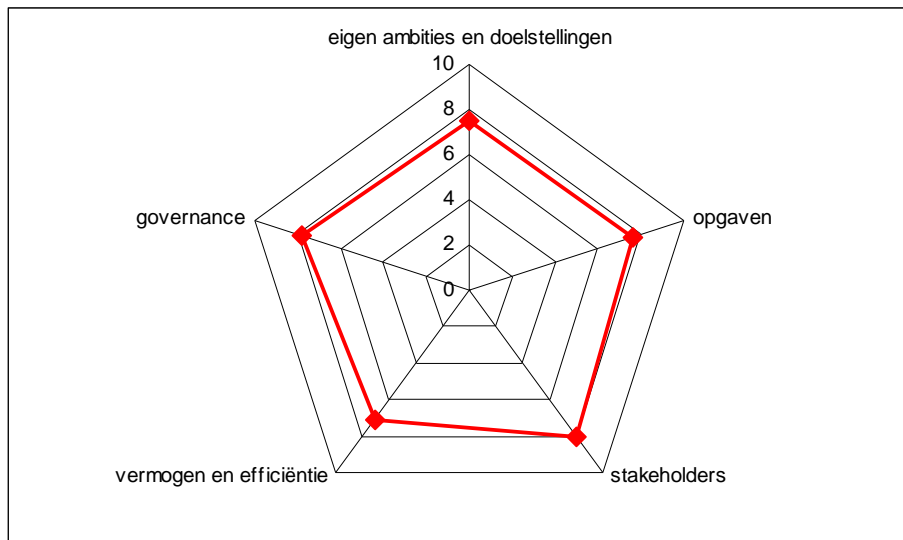
Geconcludeerd kan worden, dat Woonstichting Hulst over de volle breedte goed presteert en daarin een zeer evenwichtig beeld laat zien. Naar de toekomst toe zal dit beeld eveneens blijven bestaan. Een aantal keer is in het visitatietraject echter naar voren gekomen, dat de grootte van het werkapparaat een zekere kwetsbaarheid met zich meebrengt, zeker wanneer de planning laat zien dat de opgaven de ko-

mende jaren zullen toenemen. Woonstichting Hulst onderkent deze kwetsbaarheid en beraadt zich op mogelijke oplossingsrichtingen, zoals uitbreiding van de eigen formatie. Anderzijds biedt een verdergaande samenwerking met de collega-corporaties ook mogelijkheden.

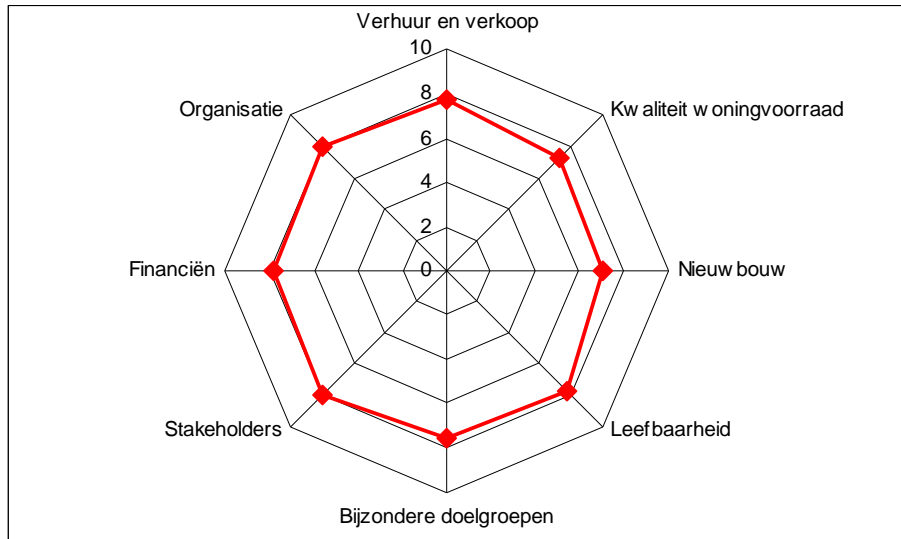
## Het totaalbeeld

Woonstichting Hulst krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn:

- Goed, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA/D: 7,5);
- Goed, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (PnO: 7,7);
- Goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PnS: 8,1);
- Ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van Woonstichting Hulst en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV/E: 7,1);
- Goed wat betreft de invulling van de governance (PnG: 7,8).



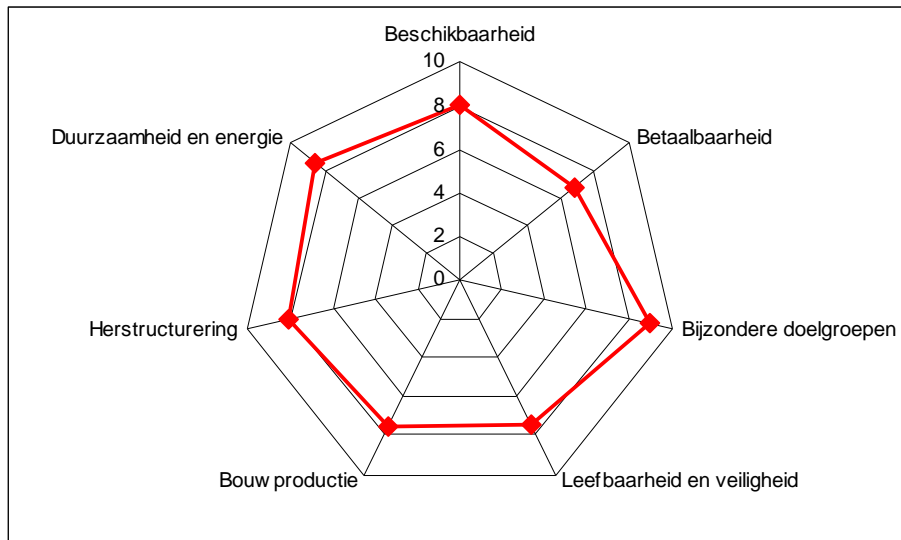
## Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: goed



Woonstichting Hulst heeft haar ambities en doelstellingen verwoord in een beleidsplan voor de periode 2005-2012. Jaarlijks wordt beoordeeld of de onderwerpen nog actueel zijn of mogelijk aanvulling behoeven. De doorvertaling naar meetbare prestatieindicatoren vindt nog niet op alle onderdelen plaats. De monitoring van de prestaties vindt vooral plaats in de jaarverslagen, waarin jaarlijks hetzelfde format wordt gebruikt.

Vanuit de geleverde prestaties wordt duidelijk, dat Woonstichting Hulst haar ambities en doelstellingen voor een groot deel waarmaakt.

## Presteren naar Opgaven: goed



Woonstichting Hulst presteert goed wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De corporatie kent de opgaven in de kern Hulst goed en heeft de opgaven samen met gemeente en maatschappelijke partners vastgelegd in lokale afspraken. Met de gemeente Hulst en de collega-corporatie Woongood Zeeuws-Vlaanderen zijn prestatieafspraken gemaakt en met maatschappelijke partners wordt op projectniveau samengewerkt.

Op alle gemaakte afspraken laat Woonstichting Hulst voldoende tot goede prestaties zien. Vooral op de prestatievelden bijzondere doelgroepen en duurzaamheid en energie zijn de prestaties goed te noemen. De aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen is groot, niet alleen wordt de nieuwbouw levensloopbestendig gerealiseerd, ook in de bestaande bouw wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar huisvesting voor deze groepen. Wat betreft prestaties op het gebied van duurzaamheid en energie kan opgemerkt dat Woonstichting Hulst als beste scoort in de vergelijking van de energie-labelklassen van de voorraad van de Zeeuwse corporaties. Ter illustratie: van de voorraad van Woonstichting Hulst heeft 66% van de woningen een A-, B- of C-label. De overige Zeeuwse corporaties hebben een aandeel van ca. 15 tot ca. 30%.

## Presteren volgens Stakeholders: goed

Woonstichting Hulst kent de stakeholders in haar werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Hulst en collega-corporatie Woongood Zeeuws-Vlaanderen over de invulling van de lokale opgaven. Verder wordt overleg gevoerd met maatschappelijke partners, zorg- en welzijnsinstellingen, alsmede met de bewonersraad.

Woonstichting Hulst monitort de huurderstevredenheid sinds 2008 door middel van USP-onderzoeken.

De stakeholders van Woonstichting Hulst hebben de prestaties beoordeeld als goed. Er is een consistent beeld over de verschillende stakeholders. Het algemene beeld dat naar voren komt is dat Woonstichting Hulst een kleine, degelijke en betrouwbare corporatie is. De omvang van de corporatie geeft volgens de stakeholders wel de kwetsbaarheid van de organisatie aan.

### Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: ruim voldoende

Woonstichting Hulst heeft haar financiële beleid afgestemd op de opgaven die zij ziet in de kern Hulst. Enerzijds betreft dat de kwaliteit van het woningbezit, anderzijds de activiteiten ten aanzien van nieuwbouw voor onder andere bijzondere doelgroepen. De onderhoudsbegrotingen zoals Woonstichting Hulst die jaarlijks heeft opgesteld, zijn de afgelopen drie jaar ook gerealiseerd.

Woonstichting Hulst maakt op basis van de CFV-benchmarkcijfers een efficiënte indruk. In relatie tot de omvang van het werkapparaat is dit een prestatie te noemen, maar geeft tevens een aandachtspunt weer voor de toekomst.

De visitatiecommissie komt met het oordeel dat Woonstichting Hulst ruim voldoende presteert naar vermogen. Woonstichting Hulst geeft op een goede en adequate wijze invulling aan haar financiële beleid, zonder daarbij de opgaven (vanuit de eigen doelen en ambities en vanuit het werkgebied) uit het oog te verliezen.

### Presteren met betrekking tot Governance: goed

De governance is bij Woonstichting Hulst goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. Verder wordt in de jaarverslagen uitgebreid verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt nageleefd, waarbij het principe 'pas toe of leg uit' geldt.

De Raad van Commissarissen heeft de afgelopen tijd een ontwikkeling doorgemaakt van sec een controlerende taak naar een klankbordfunctie. De Raad van Commissarissen houdt zich in het bijzonder bezig met de inzet van financiële middelen, de omvang van de corporatie wat betreft werkapparaat en de relatie met de stakeholders.