

Thea Aandewiel ziet samenwerking verder groeien

'VOORUITGANG IS VAN ESSENTIEEL BELANG VOOR TEYLINGEN'

Als beleidsmedewerker op de afdeling Ruimte van de gemeente Teylingen, heeft Thea Aandewiel veel met Vooruitgang te maken. Zij heeft veel waardering voor Vooruitgang en ze verwacht dat de samenwerking er de komende jaren alleen maar beter op zal worden. 'Die mooie acht van de visitatiecommissie hebben ze zeker verdiend.'

Met Vooruitgang maakte Thea ook minder goede tijden mee. 'Er is een periode geweest dat er tussen Vooruitgang en de lokale politiek veel wantrouwen was. Daar heb je als ambtenaar dan ook mee te maken. Het proces rond de herontwikkeling van de Oranjebuurt was soms pijnlijk. Dat heeft gelukkig allemaal goed uitgepakt. Als ik nu in de vernieuwde Oranjebuurt loop voel ik vooral trots dat dit voor elkaar gekomen is. Dat is een groot compliment aan Vooruitgang.'

Inmiddels zijn de verhoudingen tussen de gemeente en Vooruitgang sterk verbeterd en dat is maar goed ook vindt Thea. 'Vooruitgang is zo belangrijk voor Teylingen. In Sassenheim is eenderde van de woningen, en daar horen bijna alle goedkopere woningen bij, eigendom van Vooruitgang. Een cruciaal project als SasseBourg, dat vooruit loopt op zijn tijd, komt er alleen door de initiërende rol van Vooruitgang. En op het gebied van leefbaarheid werken de initiatieven van Vooruitgang door in de gemeente. Vooruitgang is breed bezig op dit gebied, zoals bijvoorbeeld met de organisatie van het grote straatvoetbaltoernooi. Hartstikke goed; wie zou zoiets anders doen?'

Thea Aandewiel verwacht een nog verder opbloeiende samenwerking. 'Meer samenwerking is een speerpunt van het huidige college, zeker op het gebied van wonen, zorg en welzijn. We maken nu nieuwe prestatieafspraken en die zijn concreter dan de oude afspraken. Ze zijn niet zozeer gericht op 'afrekenen', maar meer op 'elkaar uit-



dagen' en om het samen beter te doen. Je merkt het al in bijvoorbeeld de herontwikkeling van gebieden en bij duurzaamheidsprojecten. We werken daarin nu samen vanaf het allereerste begin. Dan zet je er echt samen de schouders onder. Ik verwacht heel veel van onze samenwerking; leuker werken, meer en betere resultaten.'

Jules de Vries

heeft veel waardering voor de samenwerking

'BIJ VOORUITGANG VERSTAAN ZE DE TAAL VAN DE ZORGMENSEN'

Jules de Vries is senior projectmanager Vastgoed van zorginstelling WMV. Het aanzienlijke vastgoedbezit van deze instelling en ook het feit dat zorgorganisaties de (her-)ontwikkeling, het bezit en het beheer van het benodigde vastgoed graag aan specialisten overlaten, maakt stichting WMV en Vooruitgang bijna tot vanzelfsprekende partners.

Stichting WWZ-Mariënstaete-Valent, kortweg WMV, is het resultaat van een fusie van de drie instellingen die in de volledige naam zijn terug te vinden. De stichting is een regionale organisatie op het gebied van verpleeghuis- en verzorgingshuiszorg en van thuiszorg, met ongeveer tien vestigingen in onder andere Warmond en Sassenheim.

'Onze samenwerking dateert al van zo'n vijftien jaar geleden', zegt De Vries, 'toen de ontwikkeling rond onze vestiging Bernardus in Sassenheim in gang werd gezet. Wij hebben geen samenwerkingsovereenkomst; per situatie maken we afspraken. Zoals nu bij de ontwikkeling in het bestaande gebouw Bolero in Voorhout. We bestuderen de mogelijkheid om van dit gebouw gebruik te gaan maken voor psychogeriatrische zorg, waarbij Vooruitgang voor de huisvesting zorgt en WMV voor de zorg, zodat ieder doet waar hij het best in is.'

De Vries vindt het prettig om met Vooruitgang samen te werken. 'Vooruitgang was er vroeg bij als het om ouderenhuisvesting gaat; denk aan het project Gildehof en de projecten die daar op volgden. Door alle opgedane ervaring verstaan ze bij Vooruitgang de



'taal' van de zorgmensen. Je weet van elkaar hoe de hazen lopen en waar je op moet letten. Dat werkt heel goed.'

Volgens De Vries zal de rol van Vooruitgang in de huisvesting van ouderen verder toenemen. 'Enerzijds omdat ze het goed kunnen en anderzijds omdat voor zorgorganisaties vastgoedontwikkeling een te groot risico wordt. Het beleid is gericht op een scheiding tussen zorg en huisvesting. Hierbij doet de zorgorganisatie de zorg en de woningcorporatie de huisvesting.'

Dat de visitatiecommissie voor 'het huisvesten van bijzondere doelgroepen' een 8,6 geeft vindt Jules de Vries verdiend. 'Omdat ze het al zo lang doen, en omdat ze er nog steeds heel intensief en innovatief mee bezig zijn, zoals bijvoorbeeld in SasseBourg.'

Verkorte balans (€ x 1000)

Activa	31-12-2010	31-12-2009
Materiële vaste activa	100.964	101.999
Financiële vaste activa	6.334	2.804
Vlottende Activa		
Vorraden	2.825	2.917
Vorderingen	1.330	4.637
Liquide middelen	561	307
Totaal	112.013	112.664
Passiva		
Eigen vermogen	17.846	18.798
Egalisatierekening	0	1.000
Schulden op lange termijn	87.342	82.532
Kortlopende schulden	6.826	10.334
Totaal	112.013	112.664

Winst- en verliesrekening (€ x 1000)	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	11.945	11.633
Vergoedingen	911	1.054
Verkoop onroerende zaken	1.188	2.110
Gerealiseerde opbrengst projecten	2.364	0
Overige bedrijfsopbrengsten	80	78
Som der bedrijfsopbrengsten(a)	16.488	14.875

Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa	1.391	1.434
Overige waardeveranderingen	3.770	1.498
Erfpacht	16	16
Lonen en salarissen	1.684	1.959
Sociale lasten	426	443
Onderhoudskosten	2.040	2.551
Overige bedrijfslasten	5.261	3.345
Som der bedrijfslasten (b)	14.588	11.247

Bedrijfsresultaat (a-b)	1.900	3.628
--------------------------------	--------------	--------------

Financiële baten en lasten		
Rentebaten	596	892
Rentelasten	-3.818	-3.827
Vennootschapsbelasting	-360	-962
Resultaat deelnemingen	10	47

Jaarresultaat voor belastingen	-953	1.701
---------------------------------------	-------------	--------------

Vooruitgang neemt verlies maar blijft financieel gezond

Vooruitgang sloot het jaar 2010 af met een negatief resultaat van € 1,0 miljoen. Het negatieve resultaat ontstond als gevolg van afwaardering van onroerende goederen. De oorzaak daarvan is terug te voeren tot de kredietcrisis. De meerjarenprognose voor de komende jaren laat weer een positief resultaat zien. Een gezonde financiële positie is nodig om toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten mogelijk te maken. Bovendien wil Vooruitgang ook blijven investeren in zaken als leefbaarheid, wijkbeheer, welzijn en zorg.

De jaarlijkse beoordeling door het Centraal Fonds Volkshuisvesting was weer positief. Dit betekent dat wij ook in de toekomst financiering kunnen aantrekken onder gunstige voorwaarden.



JAARBERICHT 2010 WOONSTICHTING VOORUITGANG

Vooruitgang door 8-eruit te kijken

Colofon

Woonstichting Vooruitgang
Hoofdstraat 10
2171 AT Sassenheim
Tel. 0252 - 241 010
Email: mail@wstvooruitgang.nl
Website: www.wstvooruitgang.nl

Teksten en coördinatie:
Soet & Blank bv, Breda

Fotografie:
Hans ter Schegget

Vormgeving en prepress:
Grafisch Volmaakt, Fijnaart

Drukwerk:
BDU Grafisch bedrijf, Barneveld

Europa en regering houden woningmarkt in houdgreep, maar..



VOORUITGANG BOUWT TEGEN DE VERDRUKKING IN

Gesprek van de dag is de stagnerende woningmarkt. Woningeigenaren krijgen hun woning niet verkocht en kunnen dus ook geen andere woning kopen. Starters kunnen ook geen woning kopen vanwege de hoge prijzen of de moeilijkheden bij het krijgen van een hypotheek. Nieuwbouw van koopwoningen komt moeilijk van de grond vanwege de risico's. Dat allemaal belemmert de doorstroming in de koopsector en zorgt er ook voor dat er weinig huurders een woning kopen en ook de beweging in de huursector afneemt. Bovendien: heb je een huurwoning, dan wordt die de laatste jaren nauwelijks duurder omdat de huren inmiddels al vijf jaar slechts mogen stijgen met het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Dat geldt ook voor woningen die eigenlijk genoeg kwaliteit hebben om wat duurder te zijn. De koppeling tussen kwaliteit en (huur)prijs gaat zo verloren.

De huursector heeft ook nog een ander probleem; volgens nieuwe (Europese) richtlijnen die per 1 januari 2011 zijn ingegaan, mogen corporaties hun sociale huurwoningen (woningen met een huur tot ongeveer 650 euro per maand) alleen aan woningzoekenden verhuren met een (huishoudens-) jaarinkomen dat niet hoger mag zijn dan € 33.614 per jaar. Verdien je (samen) wat meer, bijvoorbeeld € 35.000, dan is de kans op een huurwoning wel heel erg klein. Tegelijk is het bijna onmogelijk om met zo'n inkomen een hypotheek voor een koopwoning te krijgen. Zo valt een grote groep mensen tussen wal en schip.

Al jaren houdt de landelijke politiek de woningmarkt in een houdgreep. De hypotheekrenteaftrek is door een aantal partijen heilig verklaard. Maar dan ook geen huurverhogingen boven de inflatie, zeggen andere partijen. Dat lijkt allemaal prachtig, maar het resultaat is een patstelling; er gebeurt niets om de stagnatie op te heffen. Steeds meer deskundigen zeggen dat het zo niet langer kan, dat om de woningmarkt 'vlot te trekken', zowel naar de hypotheekrenteaftrek als naar de huurbevestiging gekeken moet worden. Beperk de aftrek en maak het mogelijk om de betere huurwoningen duurder te maken en/of de huurders met een hoog inkomen een hogere huur te laten betalen. Woonstichting Vooruitgang vindt ook dat de woningmarkt moet worden vlot getrokken. En ondertussen doet zij haar uiterste best om in deze moeilijke omstandigheden toch nieuwe woningen te bouwen. In 2010 leverden Vooruitgang de laatste acht nieuwe woningen op van de geheel vernieuwde Oranjebuurt. De eerste paal werd geslagen voor twee Urban Villa's in Sassenheim met in totaal 40 (koop-)appartementen die in september 2011 worden opgeleverd. En na veel werk kan de eerste paal voor het omvangrijke complex SassenBourg in het najaar van 2011 geslagen worden. Dit grote en voor Sassenheim belangrijke project bevat 91 woningen en een scala aan zorg- en welzijnsvoorzieningen. Ook aan andere projecten wordt hard getrokken; in totaal gaat het daarbij om 473 woningen en een groot aantal maatschappelijke voorzieningen en een investering van in totaal € 150 miljoen.

Urban Villa's Sassenheim



Lex van Drooge
voorzitter Raad van Commissarissen
Woonstichting Vooruitgang

'ALS HET NIET GOED IS, MOET JE DE ZAKEN BETER REGELEN'

Intern toezicht, dat is de kerntaak van de Raad van Commissarissen, is volgens Lex van Drooge een 'onmisbaar element'. 'Het is voor woningcorporaties niet alleen verplicht volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector, maar het is ook noodzakelijk. Zeker als je, zoals Vooruitgang, een maatschappelijke onderneming bent. Die moet transparant zijn en dan mag de macht nooit bij een enkele persoon in de organisatie liggen. Maar onze rol is niet alleen controleren; de Raad van Commissarissen is mede-verantwoordelijk voor de strategie en het beleid van de corporatie.'

Lex van Drooge is sinds 2000 lid van de Raad van Commissarissen van Vooruitgang; de laatste zes jaar is hij voorzitter. De rol van toezichthouder is hem op het lijf geschreven. 'Ik bekijk graag wat de afspraken zijn, hoe de zaken worden aangepakt en wat de resultaten zijn. Ik heb veel werkervaring in de corporatiesector, dus de zaken die aan de orde komen zijn mij meestal niet vreemd. Van toezichthouders wordt tegenwoordig, terecht, professionaliteit verwacht.'

Over Vooruitgang is Van Drooge zeer te spreken: 'Het is een corporatie die maatschappelijk ondernemen heel serieus oppakt, niet achterover leunt, maar juist op zoek gaat naar kansen. Er wordt niet zomaar even aan nieuwe dingen gesnuffeld, maar serieus gekeken wat mogelijk is. Vooruitgang wil het allemaal heel goed doen en dat vind ik uitstekend.'

De corporatiesector kwam de laatste jaren van tijd tot tijd ongunstig in het nieuws. Van Drooge: 'Woningcorporaties zijn zelfstandige organisaties geworden. Ze lopen niet meer aan de leiband



van de minister. Die zelfstandigheid vergt dat je aan de buitenwereld goed verantwoording aflegt. Dat was wel even wennen in de sector.

'Soms ging er iets niet goed en dat werd dan breed uitgemeten in de pers. Dat schaadt het imago van de sector.' Maar daar moet je niet defensief op reageren, vind ik. Als het niet goed is, moet je de zaken beter regelen. De corporatiesector heeft wat betreft het intern toezicht scherpe regels vastgelegd in de zogenaamde Aedescode. Onderteken je die code, en Vooruitgang heeft dat gedaan, dan moet je je aan die regels houden. Wij doen dat en ik ben niet verrast maar wel blij dat de visitatiecommissie het intern toezicht met een mooie 'acht' beoordeelt.'

Onafhankelijke commissie doet uitgebreid onderzoek

VOORUITGANG KRIJGT GEMIDDELD EEN 8

Begin dit jaar werden bestuur en medewerkers van Woonstichting Vooruitgang prettig verrast door het rapport van de visitatiecommissie. Deze commissie, bestaande uit drie onafhankelijke deskundigen, beoordeelde het doen en laten van Vooruitgang met het mooie cijfer acht. Van pure blijdschap werden tientallen grote 'achten' gemaakt, waar alle medewerkers mee op de foto gingen. Wat is er zo bijzonder aan de acht van Vooruitgang?

Sinds 2007 zijn leden van Aedes, de vereniging van woningcorporaties waar ook Vooruitgang lid van is, verplicht om zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Deskundigen doen uitgebreid onderzoek naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen jaren en de plannen voor de komende jaren. De leden van de commissie voeren uitgebreide gesprekken met medewerkers van de corporatie zelf, maar vooral ook met vertegenwoordigers van belangrijke stakeholders zoals de gemeente, de huurders, zorg- en welzijnsinstellingen. Uiteraard kijkt de commissie ook in de boeken zoals verslagen en plannen.

Na een uitgebreid onderzoek en vele gesprekken formuleert de commissie de resultaten en geeft daar op allerlei onderdelen cijfers aan, van één tot tien. Met de acht gemiddeld, en dat betekent dus 'goed', kan Vooruitgang alleen maar tevreden zijn. Niet alleen het overall-cijfer is een acht, op nagenoeg alle onderdelen lag de beoordeling rond de acht, soms er iets onder, soms er iets boven. Bestuur en medewerkers van Vooruitgang zijn vooral blij met de waardering die er is van de gemeente, de huurders en welzijnsinstellingen waarmee zij werkt. Het is niets meer en niets minder dan een 'beloning' voor het werk dat wordt gedaan. En het is een stimulans om het op z'n minst even goed, maar liever nog beter te doen in de toekomst.

Presteren naar ambities en doelen:	8
Presteren naar opgaven:	8
Presteren volgens stakeholders:	8
Presteren naar vermogen en efficiency:	8
Governance	8
Gemiddelde score	8



2010 PRESTATIES IN EEN NOTENDOP

- Rapport Visitatiecommissie: beoordeling, gemiddeld een 8
- Herijking missie, visie, strategische doelstellingen en opzet nieuwe organisatiestructuur
- Van de 130 maatregelen uit ondernemingsplan (2008-2012) is eind 2010 85% uitgevoerd
- Voormalig politiebureau Hillegom aangekocht, verbouwd en verhuurd aan Cardea Jeugdzorg
- Verkoop uit de woningvoorraad, zeven woningen
- Aansluiting bij Koopgarant (verkoop onder voorwaarden)
- Oplevering laatste acht nieuwbouwwoningen Oranjebuurt
- Eerste paal twee Urban Villa's (40 koopappartementen)
- Vooruitgang in ontwikkeling van diverse projecten, waaronder SassenBourg (prognose eerste paal najaar 2011)
- Uitgaven aan onderhoud: € 2,4 miljoen
- 2212 reparatieverzoeken behandeld
- 176 woningen verhuurd, waaronder acht nieuwbouw
- Taakstelling huisvesting statushouders (dertien personen) ruimschoots gehaald
- Uitgaven leefbaarheid en woonomgeving: € 105.576,-
- Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2010: 1,18%
- Eén klacht ingediend bij Klachtencommissie; klacht ongegrond verklaard

Harro Ordelman
voorzitter
Ondernemingsraad

'HET BELANG VAN DE MEDEWERKERS STAAT VOOR ONS CENTRAAL'

Harro Ordelman is teamleider Financiën bij Vooruitgang en sinds april 2009 voorzitter van de Ondernemingsraad. De visitatiecommissie heeft een positief oordeel over de werkorganisatie en daar is hij blij mee. 'Er is wel sprake van een behoorlijke werkdruk, maar de mensen werken graag bij Vooruitgang.'

De organisatie en kwaliteit van het werkapparaat en van de individuele medewerkers krijgen momenteel bijzonder veel aandacht. Harro: 'Er is een groot veranderingsproces gaande. De organisatie wordt opnieuw opgetuigd; de verantwoordelijkheden en taken van de medewerkers worden opnieuw geformuleerd. Competenties en eigen verantwoordelijkheid spelen een belangrijke rol. Dat vergt aanpassing van hoog en laag in de organisatie.'

Harro en zijn twee collega-OR-leden, Bianka Korporaal en Hesther Kühn, hebben een strategie ontwikkeld om hun hoofdtaak, het behartigen van de belangen van het personeel, zo goed mogelijk uit te voeren. 'Wij hebben drie speerpunten waar we de ontwikkelingen aan toetsen. Ten eerste de CAO, waarin de rechten en plichten van de medewerkers zijn geformuleerd. Daar moet de werkgever zich uiteraard aan houden. Ten tweede de organisatieontwikkeling en vooral ook de interne communicatie daarover. De nieuwe organisatie moeten we samen maken. Onze derde speerpunt betreft grote investeringen. Daar willen we het oog op houden, want we willen niet dat de continuïteit van de bedrijfsvoering en daarmee de werkgelegenheid bedreigd wordt.'

In dat ingewikkelde veranderingsproces speelt de OR een eigen rol, met de nodige bevoegdheden op het gebied van informa-



tie, advies en instemming. Harro ziet enerzijds dat de organisatie daaraan moet wennen en anderzijds dat het voor de drie OR-leden een hele klus is om de ontwikkelingen goed bij te houden. 'Je doet het OR-werk naast je gewone dagelijkse werk waar we onze handen aan vol hebben. Dat komt vooral door de nieuwe dingen die Vooruitgang aanpakt en waarvoor we op alle niveaus zelf oplossingen moeten vinden. Bij een eenvoudige beheerorganisatie heb je dat niet, maar dat lijkt mij behoorlijk saai. Bij ons is het druk en enerverend. Het visitatierapport is echt een steun in de rug voor ons allemaal. In alle drukte leveren we goede prestaties, zegt de commissie. Het is goed om dat eens van een buitenstaander te horen.'