



Stichting WoonGenoot te Nijmegen

WoonGenoot  *thuis in Nijmegen*
woningcorporatie

Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 20 juli 2014

COGNITUM

Visitatiecommissie:
Fred Sanders, voorzitter en visitator
Leny Braks, visitator
Bas Gietemans, visitator-secretaris

Voorwoord

WoonGenoot is een relatief jonge woningcorporatie in het Nijmeegse, in 1958 opgericht, maar in de uitstraling en werkwijze vindt de huurder een gedegen en goed verankerde sociale verhuurder. Natuurlijk ligt het bezit van WoonGenoot vooral in de nieuwe wijken, zoals Lindenholt en Dukenburg. De woningcorporatie is tenslotte vooral een product van de wederopbouwperiode van de jaren zeventig en tachtig. Daaraan zou je kunnen herkennen dat WoonGenoot nog maar 55 jaar bestaat. Er heerst echter een gezonde degelijkheid binnen de woningcorporatie die je zelden zo doorgezet ziet.

Niet alleen de bestuurder maar ook de Raad van Commissarissen en de medewerkers stralen uit dat hun woningcorporatie, en eigenlijk naar hun overtuiging alle woningcorporaties, wat meer met de volkshuisvesting bezig zouden mogen zijn. WoonGenoot vindt dat de branche teveel met projectontwikkeling en de Rijksoverheid bezig is, en te weinig met het werk waar mensen die het minder hebben van afhankelijk zijn. WoonGenoot wil daar ook voorbeeld in zijn. Kenmerkend in deze is het interview met de huidige bestuurder Theo Heijnen in het huurdersblad van 2008, waarin hij zegt: 'Sommige mensen hebben nog even een hand in de rug nodig voor ze het weer allemaal zelf kunnen'. Ondanks het feit dat deze uitspraak van WoonGenoot op de bijzondere huisvesting van de crisisopvang betrekking heeft, tekent het naar inzicht van de visitatiecommissie de houding en het werk van WoonGenoot.

Vanuit die startpositie is deze visitatie eind 2013 uitgevoerd. Het betreft een visitatie conform methodiek 4.0. Alleen de recensie volgt methodiek 5.0. De tijdspanne waarover het rapport gaat betreft 2010-2013. Vanwege de wens van de G5 woningcorporaties waar WoonGenoot deel van uitmaakt, om de visitaties gezamenlijk aan te besteden en parallel uit te voeren, is de rapportage van deze visitatie voor WoonGenoot in 2014 afgerond. De periodiciteit verandert daarmee niet. De volgende visitatie kan normaal in 2017 plaats vinden.

Elke visitatie is het weer een hele belevenis om een stukje Nederland en de volkshuisvesting zoals die daar wordt ingevuld te mogen bezoeken. In de situatie van deze opdracht van WoonGenoot met daarin de connectie met de G5 ingesloten kreeg de commissie wel een uitgelezen kans om het werk van de volkshuisvesting in Nijmegen beter te leren kennen.

De visitatoren,
Fred, Leny en Bas

Een persoonlijke visitatie

Met de stakeholders zijn individuele gesprekken gevoerd, en geen groepsgesprekken. Hierdoor kreeg de visitatiecommissie van WoonGenoot een helder en duidelijk beeld voor de visitatie. Zo kon de visitatiecommissie zich ook persoonlijker in de situatie van de woningcorporatie inleven. Veel van de stakeholders waarmee werd gesproken toonden deze persoonlijke inzet op prijs te stellen.

Spontaan is met de leden van de OR en MT gesproken. Zo konden we uitleggen wat de visitatie inhoudt en wat de woningcorporatie daar uiteindelijk mee kan. Dit om het team van WoonGenoot te helpen om het resultaat van de visitatie te zijner tijd beter te kunnen plaatsen, ook om de leerpunten op te pakken. Dit mede met als doelstelling de visitatie een menselijk gezicht te geven, voor en door mensen.

Want in deze tijden wordt de woningcorporaties met veel controles, oordelen en meningen geconfronteerd. Vooral de compacte woningcorporaties hebben het daar qua tijdsverdeling moeilijk mee. Zo wil ook WoonGenoot het werk vooral op de huurders en woningzoekenden richten, en niet teveel in overleg en papierwerk verzanden.

Met respect is daar kennis van genomen en hebben de visitatoren van Cognitum in het werk van deze woningcorporatie verdiept. Daarvoor doen wij ons werk, in de gedachte dat de leerpunten van de visitatie worden opgepakt omdat 'leren en verbeteren' niet alleen een belang van gisteren maar ook van morgen is.

Het is de wens van de visitatiecommissie dat het resultaat voor u, zonder aan de methodiek af te doen, een leesbaar en inspirerend rapport is geworden.

Jan Haagsma, Directeur-bestuurder Cognitum.



Inhoud

Voorwoord 2

Een persoonlijke visitatie 3

Inhoud 4

1 Profielschets Stichting Woningcorporatie WoonGenoot 6

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 9

 2.1 Recensie..... 9

 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:..... 10

 2.3 Integrale scorekaart 11

 2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:..... 12

3 Prestaties Stichting Woningcorporatie WoonGenoot..... 13

4 Presteren naar Ambities..... 15

 4.1 Ambities Stichting Woningcorporatie WoonGenoot 15

 4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities 17

 4.3 Beoordeling visitatiecommissie..... 17

 4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep 18

 4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 18

 4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen
..... 19

 of voorzieningen..... 19

 4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed..... 20

 4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten..... 21

 4.3.6 Overige prestaties 22

 4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties..... 22

5 Presteren naar Opgaven..... 23

 5.1 Opgaven Stichting Woningcorporatie WoonGenoot 23

 5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven 23

 5.3 Beoordeling visitatiecommissie..... 23

 5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep 24

 5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 25

 5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen
..... 25

 of voorzieningen..... 25

5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	26
5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten.....	27
5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op ‘presteren naar opgaven’	28
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	29
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	29
6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	29
6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	29
6.4 Beoordeling prestaties Stichting Woningcorporatie WoonGenoot door belanghebbenden	31
7 Presteren naar Vermogen	32
7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	32
7.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	32
7.2.1 De financiële continuïteit	33
7.2.2 Financieel beheer	33
7.2.3 Doelmatigheid	34
7.2.4 Vermogensinzet.....	34
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	35
8 Governance	36
8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance	36
8.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	36
8.2.1 Besturing	36
8.2.2 Intern toezicht	37
8.2.3 Externe legitimatie	37
8.2.4 Totale beoordeling Governance.....	37
9 Bijlagen	38
Overzicht geïnterviewde personen	39
Korte cv’s visitatiecommissie	40
Onafhankelijkheidsverklaring.....	46
De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.....	48
Meetschaal	50
Werkwijze visitatiecommissie	51
Bronnenoverzicht	52
Uitgebreid overzicht prestaties Stichting Woningcorporatie WoonGenoot.....	54

1 Profielschets Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

Het Ondernemingsplan 2006-2010 van WoonGenoot toont dat de woningcorporatie ondanks de compacte schaal 'allround' aan het werk is. De thema's waar WoonGenoot mee bezig is zijn divers, beslaan het hele veld van de volkshuisvesting: wonen, kwetsbare groepen, senioren, zorg en welzijn, wijken, duurzaamheid en bouwen. Daarnaast richt WoonGenoot zich conform de punten uit dit ondernemersplan op: luisteren naar bewoners, transparantie, samenwerking en financiële continuïteit. Lezende het Ondernemingsplan 2011-2015 zal WoonGenoot die lijn gaan doorzetten, een woningcorporatie van "Wonen voor iedereen".

WoonGenoot wil er gewoon zijn waar dat nodig is, en heel traditioneel 'voor hen die dat niet zelf kunnen regelen' huisvesting bieden. Die huisvesting moet meer zijn dan een huis, je moet je er thuis voelen. De missie verwoordt dat: 'Een dak boven je hoofd en een thuis'. En die houding brengt WoonGenoot met woningbezit gespreid over de stad, vooral in de wijken van na 1960 dus. WoonGenoot springt gewoon in daar waar nodig is. Met woningen voor ouderen, gehandicapten, lage inkomens, gezinnen en bijzondere mensen. Zo is de woningcorporatie bij 'Skaeve Huse' betrokken, een gepland initiatief voor 10 apart geplaatste woningen voor mensen die zich moeilijk aanpassen en hun omgeving daardoor tot last blijken te zijn. Voor de schaal van WoonGenoot met 1.800 verhuureenheden is het opvallend hoe groot de bereidheid is om ook de problemen van andere woningcorporaties te helpen oplossen.

WoonGenoot maakt zich ook druk over wat er in de volkshuisvesting gebeurt, hoe de Rijksoverheid regel na regel afvaardigt hetgeen niet alleen veel werk oplevert maar ook veel ergernis. De woningcorporatie maakt zich ook druk om de houding van Aedes in deze. Er worden convenanten met de Minister afgesproken, met het CFV en andere instanties en organisaties terwijl WoonGenoot zou willen dat er meer dwarsverbanden omwille van het dagelijks werk zouden worden gelegd. Vol passie draagt de bestuurder dat uit. Voor je het weet zou je de indruk krijgen dat WoonGenoot veel 'voor de bühne' praat. Naar indruk van de visitatiecommissie is dat niet het geval. De woningcorporatie heeft intern de zaken op orde en kan zich daarom een signaal naar buiten veroorloven.

Wel is het de vraag van WoonGenoot, hoe onderscheidend is het werk en resultaat van de woningcorporatie nu in de praktijk. In die zin zijn ze ook geïnteresseerd naar het visitatierapport. Dat wil niet zeggen dat ze daar 'zin in hebben'. Er is veel weerstand tegen de visitatie. Veel rapporten zouden het bekende openbaren, de diepgang zou te wensen overlaten. Die uitdaging kreeg deze commissie mee. Maar zo moet gezegd worden, een visitatie is ook gewoon 'wat het is', de spiegel wordt de woningcorporatie voorgehouden en is het resultaat goed en zijn er geen bijzondere bevindingen dan is de rapportage geen spannend jongensboek. Uiteindelijk is het de kleur en het werk van de woningcorporatie dat in beeld wordt gebracht. WoonGenoot brengt zo constateert de visitatiecommissie, die kleur ook zelf in, het werk en de projecten maken de inhoud bijzonder. Heel bijzondere zaken ten positieve of negatieve heeft de commissie niet gevonden, de spanning komt daar niet vandaan.

Bijzonder is wel dat WoonGenoot als woningcorporatie alleen actief in de stad Nijmegen slechts beperkt 'last heeft' dan wel 'geconfronteerd wordt' met de ontwikkeling van Nijmegen in de regio. Nijmegen is tot op heden ook in deze minder economische tijden, een groeigemeente. Dat betekent dat de woningcorporatie als het gaat om woningvraag en leegstand, deze tijden weinig anders dan daarvoor ervaart. Maar trends kunnen op de lange termijn toch invloed hebben.

Opvallend aan Nijmegen is de ligging ingeklemd tussen de Waal, Duitsland en het Westelijk gelegen ommeland. Het gebied van de zeven heuvelen vooral bekend door de Vierdaagse alsmede het deelgebied het 'Rijk van Nijmegen' kenmerken zich door kleine voor Nederlandse begrippen relatief rijke dorpen welke gezien de strategische ligging net als Nijmegen voor mensen en handel een positieve aantrekkingskracht hebben. Eigenlijk kent dit gebied al 2000 jaar voorspoed en groei. Was het vroeger de handel dan zijn het nu de Universiteit en het Academisch Ziekenhuis dat Nijmegen haar welvaart geeft.

Maar het effect door de jaren heen is dat Nijmegen en ommeland groei kennen, dat ondanks de verstedelijking ook de positie van de dorpen sterker is geworden. Nijmegen kent een heel diverse inwonerspopulatie. Naast de grote aantallen studenten zijn er ook midden inkomens, steeds meer ouderen en inwoners uit oorspronkelijk andere landen.

In het Nijmeegse is de woningbouw en de volkshuisvesting op het moment van deze visitatie een belangrijk onderwerp van keuzen maken. Er zijn in het verleden vanwege de VINEX vele gronden aan de Noordkant van de Waal aangekocht waar nu de Waalsprong in ontwikkeling is. Ook het kanaal dat het eiland van Lent creëert is in aanbouw. Bij de start van de visitatie werd de nieuwe 'Promenade' brug over de Waal net in gebruik genomen.

Volgens de Woonvisie Nijmegen 2009-2020 zal de verstedelijking van Nijmegen doorzetten, er zijn nog 11.500 nieuwe woningen nodig. Daarvan zijn er in de Waalsprong nu 4.000 gebouwd. Uit het gesprek met de voormalig voorzitter van de Stadsregio Arnhem Nijmegen is gebleken dat de woningbehoefte van de omliggende dorpen daar geen last van heeft. Het gebied van Nijmegen en ommeland kent volgens de stadsregio geen krimp ook niet als de volle Waalsprong wordt afgebouwd.

De praktijk toont echter aan dat de afbouw van deze Waalsprong sterk vertraagd is. De Nijmeegse woningcorporaties waaronder WoonGenoot hebben de helpende hand al toegestoken door aantallen koopwoningen in de huur af te nemen. Voorspelbaar is dat niet alleen de woningbouw in de omliggende dorpen van Nijmegen maar ook de binnenstedelijke nieuwbouw bij geforceerd afbouwen van de Waalsprong onder druk komen te staan.

Mede daarom is WoonGenoot in het G5 verband van lokale compacte woningcorporaties actief. Onderling wordt het functioneren op 'basics' vergeleken, de regionale ontwikkelingen worden besproken en er vindt kennis uitwisseling plaats. Meer doelstelling heeft het verband vooralsnog niet. Het betreft de Woonstichting Vryleve (Rijnwaarden), Woonstichting Gendt (Lingewaard), Woningbouwstichting De Gemeenschap (Nijmegen) en Woonstichting Valburg (Overbetuwe). De ontwikkelingen in de Stadsregio Arnhem - Nijmegen heeft deze woningcorporaties min of meer bij elkaar gebracht. De gehele ontwikkeling van de Stadsregio en daaraan verbonden bouwactiviteiten veranderen de omstandigheden voor de woningcorporaties aanzienlijk. Zowel de bouw van de Waalsprong als die van Schuytgraaf bij Arnhem zullen hun impact op de woningbehoefte en de waardering van het woningaanbod in en om Nijmegen hebben. Maar ook andere redenen brengen deze vijf woningcorporaties bij elkaar. De vijf willen van elkaar leren, door met elkaar in gesprek te gaan. De samenwerking is nog pril, heeft nog geen hoger doel dan bij elkaar 'in de keuken kijken'. Daarom is de visitatiecommissie gevraagd om de visitaties van 'de vijf' parallel uit te voeren, zodat de G5 woningcorporaties ook vanuit het vergelijk van elkaars rapporten zouden kunnen leren. Om daar basis voor te leggen en om de visitatiecommissie goed over de volkshuisvestelijke situatie van Nijmegen en Ommeland bij te praten heeft vooraf aan de visitaties een gezamenlijke strategische sessie plaats gevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage opgenomen.

In totaal verhuurt WoonGenoot 1.800 woningen alsmede garages en beperkt enige bedrijfsruimte. Ondanks het voor de schaal van Nijmegen beperkt aantal woningen, heeft WoonGenoot een diversiteit aan woningtypen, waaronder ook veel specifieke woningen voor senioren en jongeren. Opvallend is het groot aantal eengezinswoningen bij WoonGenoot. De visitatiecommissie zou dat bij zo een stedelijk woningcorporatie die de woningen eind vorige eeuw heeft verworven niet verwachten. Grondgebonden is 40% van het woningbezit.

Van de woningen zijn 25% speciaal voor senioren bestemd. WoonGenoot is van plan om nog meer seniorenwoningen te bouwen. Het betreft de 'Horizon' locatie. Er moet daar een heel bijzondere woonvorm voor ouderen komen, met een inrichting waarmee de bewoners worden uitgelokt zich naar vermogen in te zetten voor zichzelf en elkaar! Het complex zal 32 zelfstandige appartementen gaan bevatten. Naar inzicht van de visitatiecommissie een hele opgave voor WoonGenoot. Toch hoorden we daarover geen wanklank. Eerder het trage proces ook gezien het overleg met de gemeente maakte dat er zorgen waren. De vergrijzing zet nu eenmaal voort, de behoefte aan seniorenwoningen in Nijmegen is groot. Zo blijkt ook uit de woningvraag, welke WoonGenoot goed bijhoudt.

WoonGenoot is zo veel op, in menig overlegplatform actief. Uiteraard neemt de woningcorporatie aan het 'Platform Nijmeegse Woningcorporaties' (PNW) deel. Maar daarnaast is er de Stadsregio, overleg over het wijkactieplannen zoals aangaande Hatert, het overleg met het veld van zorg- en welzijn, het overleg van Aedes en de MKW het 'Platform voor Midden- en Kleinere woningcorporaties'. En in elk van deze overlevormen laat WoonGenoot zich zien. Dat lijkt ook nodig omdat Nijmegen en de regio nog steeds sterk in ontwikkeling zijn. Vooral de bouw van de Waalsprong ten noorden van de Waal met als doelstelling 12.000 woningen moet in dat verband genoemd worden.

WoonGenoot komt over als een woningcorporatie die alert is op de vraagstukken van vandaag maar rekening houdt met de ontwikkelingen van morgen. Daarbij maakt WoonGenoot het zichzelf niet makkelijk, de prestatielat ligt hoog.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Recensie

(volgens nieuw in te voeren methodiek 5.0)

WoonGenoot maakt het normale bijzonder, dat was de indruk van de visitatiecommissie na een dag interviews. Voor een voor de stad Nijmegen relatief kleine compacte woningcorporatie doet WoonGenoot qua werk en resultaten niet onder voor de groteren. WoonGenoot heeft belangrijke posities in de Zuidelijke en Westelijke wijken, levert een stevige bijdrage aan het stedelijk en wijkoverleg, heeft woningen aan de Waal en in de Waalsprong gerealiseerd en toch hangt er onder het team van amper 13 mensen een relaxte sfeer. De uitstraling van WoonGenoot is zoals de bestuurder Theo Heijnen dat in het bewonersblad 'Thuisgenoot' schrijft: 'Schoenmaker blijf bij je leest', maar de werkelijkheid is toch anders.

WoonGenoot doet zich zo merkte de visitatiecommissie, gewoner voor dan ze is. De woningcorporatie heeft oog voor het detail, voor hoe mensen willen wonen en behandeld willen worden, hoe de stad eruit moet zien en hoe daaraan, in bescheidenheid uiteraard, door WoonGenoot een bijdrage kan worden geleverd. Dat zie je terug in de staat van onderhoud van de wooncomplexen, het relatief groot aantal eengezinswoningen, de speciale aandacht voor het wonen van senioren, de uitstraling van de recent gebouwde woningen in de Waalsprong (Lent) en Oosterhout. Maar ook de dienstverlening is op orde. Zowel de website als de brochure 'Zo zit dat bij WoonGenoot' informeren de huurder uitgebreid over de vele keuzemogelijkheden; over aanbrengen van veranderingen, de klusdienst, woningruilklachtenbehandeling etc. WoonGenoot maakt de indruk dat alles op orde is.

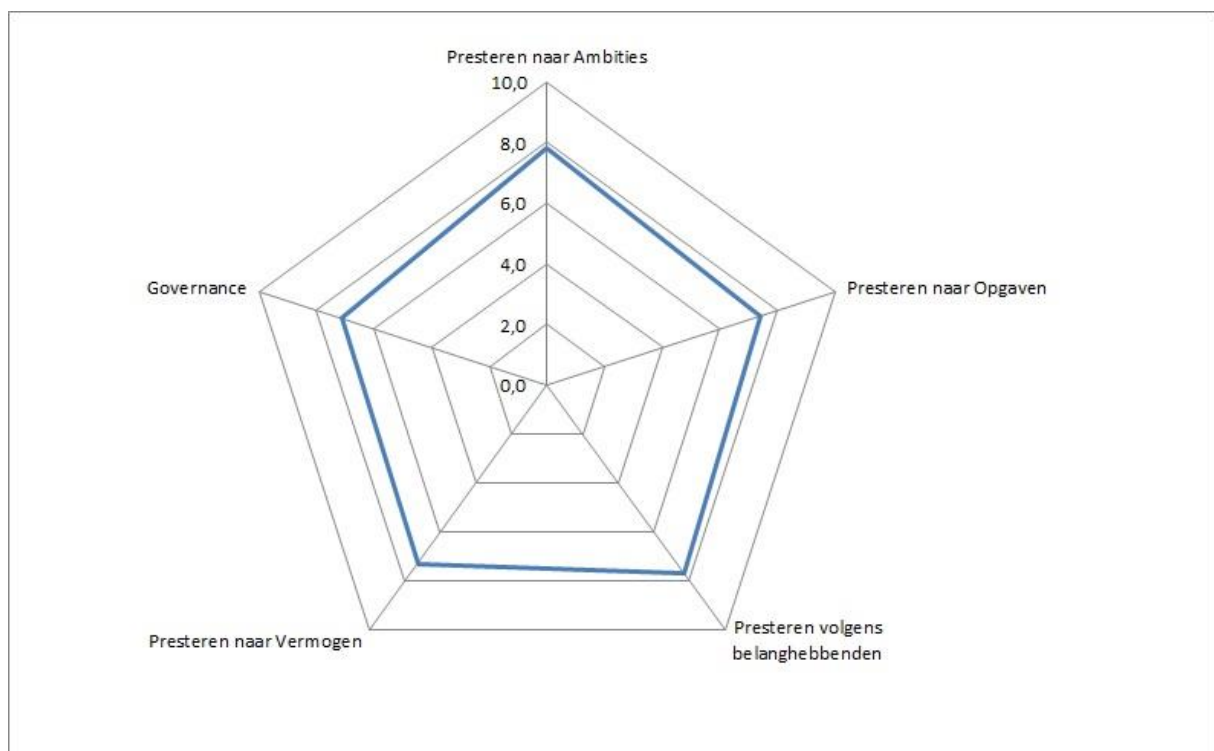
Wethouder Turgay Tankir (Werk en Inkomen Nijmegen) zei het in het gesprek met de visitatiecommissie heel passend; WoonGenoot is 'sociaal conservatief meedenkend'. Die combinatie maakt WoonGenoot naar inzicht van de visitatiecommissie bijzonder, een traditionele kwaliteit wordt met actieve eigentijdse daden gecombineerd. Wordt de schaal van de woningcorporatie daarbij betrokken dan mag een extra compliment worden gegeven. Ook de vorige visitatiecommissie heeft dat in 2010 geconstateerd, gaf toen een 7,6 (afgerond een 8) voor de visitatie. Ook deze commissie komt op dat resultaat, een 7,4 gemiddeld. Ondanks dit goede cijfermatige resultaat constateert de visitatiecommissie voor WoonGenoot (net als bij de visitatie van 2009) wel een leerpunt op Governance, aangaande de kwetsbaarheid van de Raad van Commissarissen. Verder zijn er geen opvallend bijzondere leerpunten, wel veel kleine zaken om aandacht aan te besteden zoals ze in de tekst van deze rapportage zijn genoemd.

De visitatiecommissie constateert met name dat de Raad van Commissarissen in de samenstelling en functioneren kwetsbaar is. De Raad heeft met vier weinig leden, waarvan één lid door omstandigheden lange tijd afwezig was. Daarnaast hebben de huurders ook niet de mogelijkheid gekregen om leden voor te dragen. Daarnaast is de bestuurder, het MT en het team van medewerkers sterk in daden en retoriek. Wil de Raad daar de goede counterpart voor zijn, dan zijn nieuwe leden en een meer harmonieuze samenstelling van de raad gewenst. De visitatiecommissie wil daarmee niets negatiefs over de huidige Raad zeggen. We hebben gedreven en deskundige commissarissen ontmoet, welke elkaar aanvullen en weten wat er speelt, binnen en buiten de woningcorporatie. Dat de voorzitter zijn mening ook bij de VTW wil laten horen past ook bij de externe positionering van WoonGenoot. In het oordeel van de visitatiecommissie is van dit leerpunt ook weinig terug te vinden. Toch moet de waarschuwing voor morgen en overmorgen worden gegeven. Het zou beter voor WoonGenoot zijn dat de Raad van Commissarissen op korte termijn wordt versterkt. Met instemming heeft de commissie geconstateerd dat de Raad recent een werving voor een nieuwe commissaris heeft opgestart. Het zijn spannende tijden economisch en voor woningcorporaties. Ook voor WoonGenoot

spelen er projecten en keuzen waar het interne debat over wat doen we wel en wat niet nodig is. Dan heeft de bestuurder een grotere en meer diverse Raad nodig. Tegelijk zou de bewonersvertegenwoordiging daar actiever bij betrokken kunnen worden. Ook onder de voorzitters van de bewonerscommissies zo heeft de commissie mogen constateren, zitten ervaren en mondige mensen die in deze zoektocht een bijdrage zouden kunnen leveren.

Daarmee sluit de visitatiecommissie deze recensie (volgend methodiek 5.0, meer kritisch en inhoudelijk zoals de SVWN dat vanaf medio 2013 vraagt ook als het rapport als in deze methodiek 4.0 volgt) af. Hieronder volgen de prestaties voor de vijf prestatievelden meer specifiek waaronder de ingevulde prestatietabel. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



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

2.3 Integrale scorekaart

Integrale scorekaart									
Perspectieven	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
	7,0	7,3	8,3	7,3	8,3	8,0			7,7
Presteren naar Opgaven									
	7,0	7,0	7,7	7,0	8,0	n.v.t.			7,3
Presteren volgens belanghebbenden									
	Gemiddeld	7,7	7,8	7,8	7,2	7,8	n.v.t.		7,7
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7,0	20%	7,3
	Liquiditeit						7,0		
	Intergrale kasstroomsturing						8,0		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						7,0	20%	7,0
	Treasurymanagement						7,0		
Doelmatigheid						8	20%	8,0	
Vermogensinzet	Visie						7,0	40%	7,0
	Mogelijkheden						7,0		
	Maximalisatie						7,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (PnV)									7,3
Governance									
Besturing	Plan						7,0	33%	7,2
	Check						7,0		
	Act						7,5		
Intern toezicht	Functioneren RvT						6,5	33%	7,2
	Toetsingskader						8,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie						7,0	33%	7,0	
Eindcijfer voor Governance									7,1
Geïntegreerd eindoordeel									7,4

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

Hoofdstuk 3 behandelt de samenvatting over de diverse perspectieven. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden de resultaten van de feitelijke visitatie gegeven. Elk prestatieveld wordt in detail besproken en de resultaten en het oordeel van de visitatiecommissie worden gepresenteerd.

Daarbij is ervoor gekozen om elk van deze prestatievelden met een algeheel oordeel te openen, om bij de onderliggende beoordelingsfactoren slechts de grond van de waardering te geven. Daarmee blijft de samenhang van het geheel per prestatieveld in tact en het bevordert de leesbaarheid, waarbij is bewaakt dat de methodiek visitatie 4.0* (voor de recensie 5.0*) wordt gevolgd.

Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de ingevulde prestatietabel. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

*De methodiek maatschappelijke visitatie 4.0, is in de afgelopen periode herzien en geactualiseerd.

De nieuwe methodiek 5.0 zal begin 2014 van toepassing worden, echter vanaf eind november 2013 heeft Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland het verzoek gedaan aan de visiterende organisaties om per heden de nieuwe recensie methodiek 5.0 te verwerken in de rapportages methodiek 4.0.

3 Prestaties Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

In de visitatiemethodiek 4.0 worden vijf perspectieven onderscheiden. Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is een totaal beeld verkregen en zijn de prestaties duidelijk geworden. In dit hoofdstuk wordt per perspectief op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. In de volgende hoofdstukken wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan en worden de scores voor de verschillende onderdelen toegelicht.

Presteren naar Ambitie

Opvallend voor het verhuurbeleid van WoonGenoot zijn de milde huren en het milde huurverhogingsbeleid. Daar zet de woningcorporatie zich echt voor in. Ook voor ouderen en bijzondere doelgroepen worden goede woonmogelijkheden geboden. Bijzonder is de vernieuwing, fysiek en conceptueel, waar WoonGenoot in deze aan werkt. De resultaten zijn meer leerpunten voor anderen dan voor WoonGenoot. Het leerpunt voor WoonGenoot is de veelzijdigheid waarop deze relatief kleine woningcorporatie op de schaal van de stad Nijmegen mee bezig is, is dat op termijn nog wel vol te houden. Daar zou meer zichtbaar over nagedacht moeten worden. Aangaande de resultaten van de afgelopen vier jaar, daarover heeft de visitatiecommissie gezien oordeel van 7,7 geen bijzondere opmerkingen.

Presteren naar Opgave

Aangaande de lokale opgave zoals weergegeven in de Woonvisie en prestatieafspraken, presteert WoonGenoot in de lengte en de breedte. Eigenlijk is het verbazingwekkend hoe veelzijdig deze compacte woningcorporatie is. Dat naast de aandacht voor ouderenhuisvesting ook nog aan de sociaal maatschappelijke stijging van de wijkbewoners wordt gewerkt, is gewoon een compliment waard. Het leerpunt zit daarin dat WoonGenoot zich kan afvragen of deze inzet op de schaal van de wijk waar de woningcorporatie actief is, en op schaal van de stad, wel het gewenste zichtbare effect kan krijgen. Daar kan meer over gesproken worden. Maar op het werk zelf is niet echt commentaar te geven. Hetgeen in het cijfermatig oordeel van 7,3 is terug te vinden.

Presteren volgens Belanghebbenden

Leerpunt ziende het veld van belanghebbenden is dat de huurdersvertegenwoordiging het minst hoge oordeel geeft. De huurdersvereniging plaatst vooral opmerkingen bij het onderhoud, dit zou beter kunnen maar vooral zou daarbij meer op de wensen van de huurder ingespeeld moeten worden. WoonGenoot heeft overigens wel zeker 'oor en oog' voor de huurders en het 'wel en wee' van de mensen in de wijk. Dat blijkt uit het verhaal van NIM organisatie voor maatschappelijk werk. Deze positieve attitude van de woningcorporatie komt bij de huurder zelf blijkbaar minder over. Waarschijnlijk richt WoonGenoot zich over de huurder heen teveel op wijkbewoners in brede zin. Hierin ligt het leerpunt, dat beter uitleggen of anders gaan doen. Verder is het totale beeld van belanghouders lovend, ziende het eindoordeel van 7,7.

Presteren naar Vermogen

Het is knap hoe WoonGenoot de uitgaven zo inregelt, dat het jaarresultaat en de vermogenspositie daar niet onder gebukt gaan. Op doelmatigheid scoort WoonGenoot dan ook opvallend goed. Ook het CFV uit zich daar (B1 status over de visitatiejaren) positief over uit. De visitatie toont een rustig beeld, met eindoordeel van een 7,3.

Presteren naar Governance

Leerpunt op Governance is vooral toch het functioneren van de Raad, het ontbreken van een open communicatieve cultuur en de samenstelling. Ook in de vorige visitatie is dat opgemerkt. Blijkbaar heeft WoonGenoot daar de afgelopen vier jaar geen verbetering in weten te krijgen. Anderzijds mocht de visitatiecommissie in het nagesprek van de visitatie met een nieuwe voorzitter en een nieuw lid kennismaken, en bleek er duidelijk aangaande prioritering in de agenda en de positie van de Raad nieuwe keuzen gemaakt te zijn. Verandering en waarschijnlijk verbetering van de situatie lijkt dus op komst. Deze visitatie kan daar echter in het oordeel nog niet op vooruitlopen. En het zal ook een leerpunt zijn de verbeteringsnoodzaak in deze te bewaken. Ook vier jaar geleden zijn daar ongetwijfeld stappen voor uitgezet. In het eindoordeel van 7,1 op Governance is dit signaal door goede resultaten op andere punten niet terug te vinden. Het functioneren van de raad is echter een belangrijk punt dat aandacht vraagt.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn het Ondernemingsplan 2011 – 2015, de jaarplannen en jaarverslagen. Hieronder een korte schets van het operationele werk van WoonGenoot op hoofdlijnen. In de prestatietabel is een compleet overzicht van de geleverde prestaties opgenomen.

Huisvesting primaire doelgroep

Begin 2013 heeft WoonGenoot 1.515 woningen, zo'n 300 garages, 4 bedrijfsruimten en 3 maatschappelijk vastgoed eenheden. WoonGenoot is de jongste corporatie in Nijmegen en heeft alleen naorlogs woningbezit. Het woningbezit is divers qua woningtype, ongeveer de helft bestaat uit grondgebonden woningen. Het bezit is over de stad Nijmegen verspreid maar ligt vooral in de stadsdelen Dukenburg en Lindenholt en in de wijken Hatert en Grootstal. Recent is een aantal nieuwbouw woningen overgenomen van een ontwikkelaar in de grote VINEX wijk Waalsprong.

De huurmarkt in Nijmegen is gespannen en er komen nog steeds hoge wachttijden voor. Om de slaagkansen voor starters te verhogen en de doorstroming aan te moedigen, zijn begin 2013 aanpassingen doorgevoerd in het systeem van woonruimtetoewijzing. Een groot deel van het bezit wordt nog steeds volgens het aanbodmodel op basis van meettijd toegewezen. Maar er is ook een deel dat via loting wordt aangeboden en er is ruimte voor lokaal maatwerk. Revolutionair is verder dat bij de acceptatie van een woning de meettijd gehandhaafd blijft, waardoor er wellicht meer dynamiek op de huurmarkt komt.

WoonGenoot hanteert huurprijzen die overeenkomen met de benchmark (bron CiP CFV, waarbij de referentieregio Nijmegen e.o. is en het referentieprofiel "gemiddeld"). WoonGenoot heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging principieel niet doorgevoerd. Bij mutatie worden huren van sommige complexen op basis van vastgesteld beleid geharmoniseerd naar een niveau dat past bij de kwaliteit van de aangeboden woning. WoonGenoot hanteert de inkomensgrenzen volgens de Europese richtlijn en blijft ruim binnen de toewijzingsnorm van 10% met een inkomen boven de 34.000 euro.

WoonGenoot verkoopt jaarlijks een klein aantal woningen uit het bestaande bezit, en biedt verkoop woningen in eerste instantie aan zittende huurders aan. De belangrijkste reden voor verkoop is het verkrijgen van financiële armslag voor de investeringsopgaven.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De woningen van WoonGenoot staan er netjes bij en worden goed onderhouden. De afgelopen jaren is een aantal groot onderhoudsprojecten uitgevoerd en ook de komende jaren zit nog een aantal onderhoudsprojecten in de pijplijn. Tegelijkertijd met het uitvoeren van (planmatig) onderhoud worden ook energetische maatregelen getroffen. Hierover zijn met de gemeente Nijmegen ook concrete afspraken gemaakt. De maatregelen die in de afgelopen jaren zijn genomen hebben ertoe geleid dat er geen complexen meer zijn met gemiddeld label E of lager. Voor individuele woningen geldt dat er geen woningen zijn met label F of G.

WoonGenoot heeft in 2010/2011 en 2011/2012 meegedaan aan het KWH-klanttevredenheids-onderzoek. Beide keren kwam de totaal score uit op een 7,9. Daarnaast heeft WoonGenoot in 2012

een klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren door een student. De tevredenheid over de woning kwam uit op 7,7. WoonGenoot heeft vanwege kostenbesparingen besloten om niet meer jaarlijks aan het KWH-onderzoek mee te doen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

WoonGenoot werkt met diverse partijen samen op het gebied van wonen en zorg. Samen met ZZG wordt gewerkt aan het innovatieve project “de Horizon”. Het is de bedoeling dat 48 appartementen worden gebouwd voor mensen met een zware (psychogeriatrische) problematiek. Verder heeft WoonGenoot een aantal zorgappartementen (complex de Meiberg) en heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd om woningen en woongebouwen meer levensloopbestendig te maken. Samen met gemeente, woningcorporaties en instellingen wordt gewerkt aan de “Zorgzame Buurt Dukenburg”.

Verder wordt veel met andere zorgaanbieders gewerkt, waarbij vooral vraaggericht wordt geacteerd en op verzoek huurwoningen worden aangeboden.

Met de GGD wordt nauw samengewerkt in de Werkgroep Bijzondere Bemiddelingen, waar ook de andere Nijmeegse corporaties bij zijn aangesloten. Er is in dat kader een convenant gesloten met betrekking tot begeleide herkansing. WoonGenoot neemt actief deel aan de diverse casus overleggen op wijkniveau en levert ook regelmatig zelf casussen aan. WoonGenoot levert een bijdrage aan het project Buurtbemiddeling en aan schuldhulpverlening. WoonGenoot voelt zich zeer betrokken bij haar bewoners en zal er alles aan doen om te voorkomen dat huurders afglijden. WoonGenoot maakt zich ook hard voor de realisatie van het project Skaeve Huse in Nijmegen.

(Des)investeringen in vastgoed

WoonGenoot heeft de afgelopen jaren op een bescheiden schaal nieuwbouw gerealiseerd en ook voor de komende jaren staat nog een aantal projecten in de planning. WoonGenoot heeft recent één complex overgenomen van een commerciële partij in VINEX-wijk de Waalsprong. Daarmee investeert WoonGenoot op een bij haar passende schaal in nieuwbouw en vernieuwing van de woningportefeuille. Een van de projecten is de nieuwbouw van het project “de Horizon” in de wijk Meijberg.

Sloopplannen heeft WoonGenoot niet. Het bestaand bezit wordt goed onderhouden en door het investeren in energetische maatregelen wordt geïnvesteerd in de kwaliteit en worden de woonlasten voor de huurders beheersbaar gehouden.

WoonGenoot investeert flink in het bestaande bezit. Zo wordt momenteel groot onderhoud uitgevoerd aan het complex Meijhorst en staat voor de komende tijd de aanpak van ruim 200 maisonnettes in de wijk Aldenhof op stapel. Het streven is om van deze wijk een energie-neutrale wijk te maken. Verder exploiteert WoonGenoot één buurtkantoor en zijn er plannen voor meer.

Wat de commissie opvalt, is dat er in het kader van de wijkanaanpak in de diverse Nijmeegse wijken niet alleen in vastgoed wordt geïnvesteerd, maar vooral ook fors wordt geïnvesteerd in het vooruit helpen van bewoners. Hier levert WoonGenoot zowel een financiële als een personele bijdrage aan. Een voorbeeld is de inzet van buurtrangers.

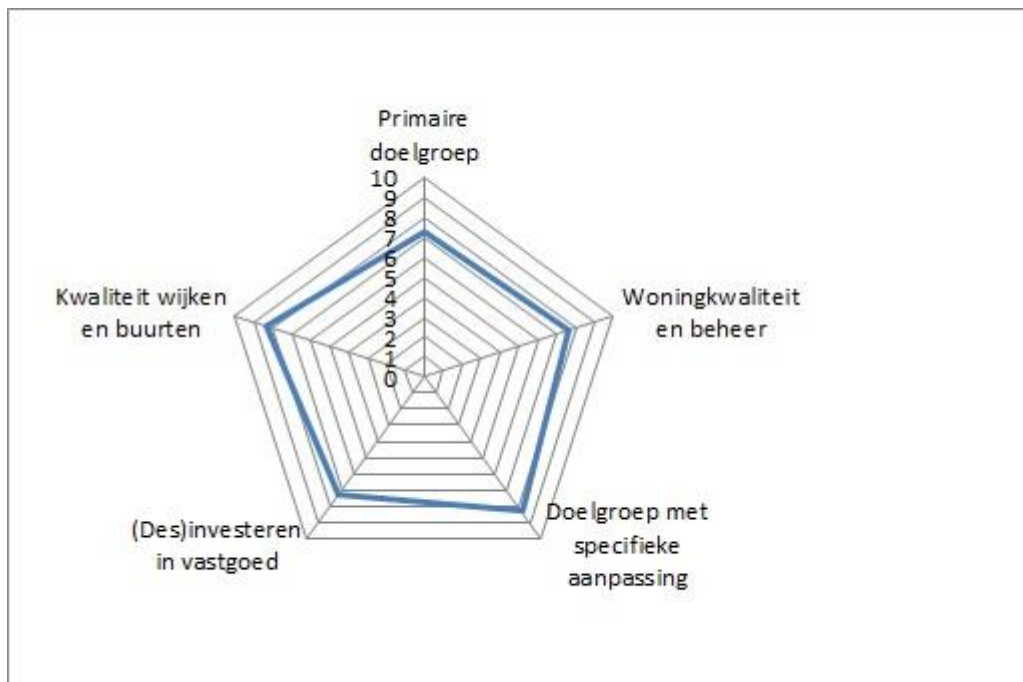
Kwaliteit wijken en buurten

In Nijmegen wordt door de gemeente Nijmegen, de woningcorporaties en andere partijen intensief samengewerkt aan de kwaliteit van wijken en buurten. Afhankelijk van de opgave in de wijk zijn er wijkvisies en wijkactieplannen gemaakt of zijn deze in ontwikkeling. Hierin is nauwkeurig opgenomen wat ieders bijdrage is (financieel dan wel in concrete inzet) aan het verbeteren van de leefbaarheid. WoonGenoot levert, met haar bescheiden aantal medewerkers, een goede bijdrage aan de diverse samenwerkingsverbanden en wordt hier ook om gewaardeerd. Door de intensieve samenwerking in

de regieteams wordt voorkomen dat huurders tussen wal en schip vallen en wordt een goed vangnet geboden.

WoonGenoot levert onderscheidende prestaties op het gebied van sociale stijging. De commissie is oprecht onder de indruk van alle samenwerkingsverbanden die WoonGenoot heeft. Zo worden jongeren aan het sporten gezet en worden stage- en werkervaringsplaatsen georganiseerd.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



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

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

WoonGenoot is een woningcorporatie met een duidelijke doelstelling namelijk het verzorgen van goede en betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Daarbij heeft zij een brede taakopvatting en ziet ook een rol weggelegd voor zichzelf bij de integrale aanpak van (achterstand)wijken en het bestrijden van sociale problemen. Ondanks alle dynamiek in de volkshuisvesting blijft WoonGenoot gedegen doorwerken aan haar primaire taak.

De visitatiecommissie heeft veel waardering voor de prestaties die WoonGenoot de afgelopen jaren heeft geleverd. De ambities van WoonGenoot zijn passend bij de omvang en capaciteiten van de corporatie. Ook toetst WoonGenoot haar ambities bij stakeholders en vertaalt de feedback in concrete plannen. De score Prestatie naar Ambitie komt uit op een score van 7,7 ruim boven de norm.

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; de woningvoorraad is gedifferentieerd en bestaat uit diverse woningtypes in verschillende wijken van Nijmegen. In de visitatieperiode zijn conform ambities woningen opgeknapt, verder gedifferentieerd en aangepast voor ouderen. Oordeel een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; het is de ambitie van WoonGenoot om zich te confirmeren aan de afspraken die stads breed zijn gemaakt tussen de gemeente en de corporaties. Per 1 januari 2013 is een nieuwe verordening in werking getreden. Tenminste 70% van de vrijgekomen woningen wordt via het aanbodmodel van "Entree" aangeboden. Daarnaast is er ruimte voor lokaal maatwerk. Nieuw is dat een deel van de woningen via loting aangeboden. Vernieuwend is ook dat woningzoekenden bij acceptatie de meettijd (wachtijd of inschrijfduur) behouden. Deze laatste twee maatregelen zijn getroffen om de doorstroming te bevorderen en de slaagkansen voor starters te vergroten. De uitvoering volgt hierbij de vastgelegde ambitie. Oordeel een 7.
- Betaalbaarheid; WoonGenoot hanteert een gematigd huurbeleid en streeft ernaar de woonlasten laag te houden. Dit doet zij onder meer door energetische maatregelen te treffen. Bij mutatie wordt beperkt huurharmonisatie doorgevoerd. Per complex is hier een streefhuurpercentage voor vastgesteld. WoonGenoot heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorgevoerd in 2013. WoonGenoot heeft als ambitie geformuleerd dat de huurprijs van een woning moet worden bepaald aan de hand van de kwaliteit, en niet aan de hand van het inkomen van de huurder. Omdat WoonGenoot zich in de uitvoering houdt aan het door haar zelf geformuleerde gematigd huurbeleid komt de commissie tot het oordeel van een 7.
- Bevorderen eigen woningbezit; WoonGenoot verkoopt woningen uit haar bezit in de wijken Leuvenbroek, Heeskesacker en De Gildekamp. De woningen zijn in eerste instantie aan zittende huurders aangeboden. Daarnaast worden deze woningen bij mutatie in de vrije verkoop gebracht. WoonGenoot hanteert geen tussenvormen in de verkoop. De uitvoering volgt de vastgelegde ambitie, vandaar dat op dit onderdeel een 7 wordt gegeven.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	7,0

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; de prijs/kwaliteitsverhouding van de huurwoningen ligt op het niveau van de referentiecorporaties uit CiP. WoonGenoot heeft een actuele onderhoudsbegroting en heeft de afgelopen jaren flink in onderhoud geïnvesteerd, waarbij tegelijkertijd aandacht aan duurzaamheid is besteed. Omdat de huurders geen verhoging voor de verduurzaming betalen heeft WoonGenoot hierdoor lagere huuropbrengsten als mogelijk is. Dit past bij de ambitie uit het ondernemingsplan om een gematigd huurbeleid te hanteren en energielasten naar beneden te brengen. Derhalve het oordeel van de visitatiecommissie van een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; WoonGenoot is een kleine corporatie met een persoonlijke benadering en is zeer betrokken bij haar huurders. De huurders zijn, naar blijkt uit de resultaten van het klanttevredenheid onderzoek, over het algemeen tevreden over de kwaliteit van de woning. Dit blijkt uit de interviews met de stakeholders en de medewerkers, maar blijkt ook uit de concrete inzet die WoonGenoot levert voor het woongenot van de huurders. Zowel in

2011 als in 2012 is een KWH-meting uitgevoerd, beide keren kwam de totaalscore uit op een 7.9. Deze prestaties liggen boven het gemiddelde en ook boven het niveau van de ambities uit het ondernemingsplan, waarbij is aangegeven dat de prestaties regelmatig worden gemonitord maar deze gewenste prestaties niet in concrete streefcijfers zijn verwoord. Op basis van de informatie uit de gesprekken en de onderliggende documentatie komt de commissie daarom uit op een 8.

- Energie en duurzaamheid; WoonGenoot heeft de afgelopen jaren een ambitieus plan uitgevoerd voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in woningen en wooncomplexen. Dit heeft erin geresulteerd dat er geen complexen meer zijn met gemiddeld label E of lager. Voor individuele woningen geldt dat er geen woningen zijn met label F of G. Ook voor de komende jaren zijn de ambities op dit vlak hoog. Zo wil WoonGenoot van Aldenhof een energie neutrale wijk maken. De ambities zijn zeer hoog en het is bewonderenswaardig dat de prestaties de ambities evenaren. Vanwege de methodiek kan de commissie echter niet anders dan dit onderdeel op een 7 te waarderen.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	8
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,3

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

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; In het ondernemingsplan 2011 – 2015 is opgenomen om nabij woonzorgcentrum De Meiberg een zorgpaviljoen met 40 zorgwoningen te realiseren en het complex De Meiberg zelf te revitaliseren. Het herstructureringsproject van dit complex is anno 2013 in uitvoering en ook de nieuwbouwplannen zijn vergevorderd. Daarnaast zet WoonGenoot zich als wijkgerichte woningcorporatie op meerdere fronten in op het gebied van zorg en welzijn. Zo heeft WoonGenoot geïnvesteerd in haar complexen om het voor bewoners mogelijk te maken langer zelfstandig te blijven wonen (bijvoorbeeld het complex Lankforst). Naast investeringen in de woningen, wordt ook geïnvesteerd in voorzieningen, zoals een wijkrestaurant en recreatieruimte. Verder gaat WoonGenoot met ZZG zorggroep samen een zeer innovatief woonconcept ontwikkelen “de Horizon”. Tenslotte heeft WoonGenoot ook oog voor problemen die achter de voordeur leven en heeft hier een belangrijke signalerende en verwijzende taak. Vanwege al deze prestaties, die zeer groot zijn als je deze relateert aan de omvang van de corporatie, en ook veel verder gaan dan de ambities uit het ondernemingsplan, komt de commissie tot het oordeel van een 9.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; in het ondernemingsplan heeft WoonGenoot haar ambitie op dit vlak als volgt geformuleerd: ‘WoonGenoot is bereid om zorgwoningen te bouwen en woningen voor mensen die (intensieve) begeleiding nodig hebben via zorgaanbieders’. Een concreet project is in voorbereiding: het project “de Horizon” waar samen met ZZG Zorggroep een innovatief zorgconcept wordt ontwikkeld van 48 appartementen voor bewoners met een zware zorgvraag. Omdat WoonGenoot hiermee haar nek uitsteekt en met het innovatieve concept verder gaat dan de ambities uit het ondernemingsplan komt de commissie tot het oordeel 8.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; In het ondernemingsplan heeft WoonGenoot geformuleerd zich actief in te zetten voor de kwetsbaren in

de samenleving. Ze doet dat door mensen te stimuleren om mee te doen. Indien mogelijk probeert ze samen met zorg- en maatschappelijke organisaties mogelijkheden te creëren zodat mensen toekomst zien door ze toe te leiden naar werk of trachten schulden te regelen. Hierbij wordt schuldhelpverlening aangeboden. Uit de gesprekken is gebleken dat WoonGenoot hier verder in gaat dan de ambities. Er wordt een zeer actieve bijdrage geleverd aan het project Begeleide Herkansing. Hier wordt ook een financiële bijdrage aan geleverd. Medewerkers van WoonGenoot wonen regelmatig casus-overleggen bij en dragen ook zelf regelmatig casussen aan. Ook stelt WoonGenoot regelmatig woningen beschikbaar aan cliënten van diverse zorgverleners. De commissie geeft hiervoor het oordeel van een 8.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	9,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	8,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0
Oordeel	8,3

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

- Nieuwbouw; in het ondernemingsplan is opgenomen dat 150 betaalbare huurwoningen in Nijmegen of directe omgeving worden gerealiseerd in de periode tot 2015. Ondanks de slechte marktomstandigheden heeft WoonGenoot de afgelopen jaren 106 woningen nieuwbouw opgeleverd. Ook is samen met WBSG een complex overgenomen van een commerciële partij, in de Waalsprong. WoonGenoot heeft een bescheiden nieuwbouwambitie, die past bij de schaal en de (financiële) mogelijkheden. Ook staat deze in verhouding tot de opgave in het bestaande bezit. Vanwege de prestaties de afgelopen jaren, die door de overname van het complex in de Waalsprong verder reiken dan de ambities, komt de commissie tot het oordeel 7,5.
- Sloop of samenvoeging; WoonGenoot heeft in de plannen geformuleerd om geen bestaand bezit te slopen en heeft de afgelopen jaren ook geen sloop uitgevoerd. Prestatie een 7.
- Verkoop; WoonGenoot heeft een bescheiden verkoopprogramma en verkoopt woningen uit haar bezit in de wijken Leuvenbroek, Heeskesacker en De Gildekamp. Doelen zijn niet gekwantificeerd. WoonGenoot ziet verkoop niet als doel op zich, maar wel als middel om financiële armslag te verkrijgen voor het uitvoeren van investeringen. In de afgelopen vier jaar zijn 20 woningen verkocht. De uitvoering volgt de vastgelegde ambitie, vandaar dat op dit onderdeel een 7 wordt gegeven.
- Verbetering bestaand woningbezit; WoonGenoot is actief bezig met het verbeteren van het woningbezit. Zo zijn bij het complex Lankforst liften aangebracht. In 2013 heeft de corporatie 161 woningen Meijhorst opgeknapt en de planvoorbereiding voor 216 woningen Aldenhof (start in 2014). Gekoppeld aan het onderhoud worden ook maatregelen getroffen om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Daarnaast wordt ook flink geïnvesteerd in energemaatregelen. Maar liefst ruim 850 woningen hebben ultimo 2013 een label van C of hoger en geen woningen hebben lager dan D. Vanwege het grote aantal projecten, dat in aantal de ambitie in het ondernemingsplan overtreft, komt de commissie tot het oordeel van een 8.
- Maatschappelijk vastgoed; WoonGenoot heeft in haar ondernemingsplan opgenomen om de recreatieruimte in het complex Meiberg uit te breiden en beperkt te investeren in buurtkantoren. Zij wil enkel in maatschappelijk vastgoed investeren als er een directe relatie ligt met het woningbezit. De afgelopen jaren is geïnvesteerd of zijn er concrete plannen voor een

wijkrestaurant, recreatieruimte en buurtkantoren. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,5
Sloop	7,0
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	8,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	7,3

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; WoonGenoot is bijzonder actief voor de leefbaarheid in de wijken waar zij woningbezit heeft. Dit doet zij op verschillende manieren. Zo neemt WoonGenoot actief deel aan verschillende overleggen in de wijken, levert WoonGenoot waar nodig financiële bijdragen en levert zij een bijdrage aan zowel de planvorming als de uitvoering van diverse wijkactieprogramma's. Verder bekommert WoonGenoot zich om de huurders die hulp en ondersteuning nodig hebben door ze in casus overleggen te bespreken of naar partners door te verwijzen. Uit de gesprekken met de medewerkers is de visitatiecommissie gebleken dat de inzet en de prestaties op dit onderdeel verder gaan dan de meer algemeen geformuleerde ambitie uit het ondernemingsplan. Voor dit onderdeel geeft de commissie dan ook het cijfer 8.
- Vitale buurten en wijken; WoonGenoot levert een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijken en aan diverse wijkactieprogramma's. Zo heeft WoonGenoot bezit in de aandachtswijk Hatert en zet zich samen met de andere corporaties en de gemeente in voor de uitvoering van het wijkactieplan. Daarnaast investeert WoonGenoot in Aldenhof en Meijhorst en wil WoonGenoot (met partners) voor Leuvenbroek een Wijkactieplan gaan maken. WoonGenoot maakt daarbij steeds de afweging tussen de beschikbare capaciteit en het belang dat de corporatie in de betreffende wijk heeft. Ook varieert de gekozen rol van trekkend en sturend tot meer volgend. In het ondernemingsplan zijn punten opgenomen als uitvoering van WijkActiePlan Hatert, uitvoering geven aan intentieovereenkomst Aldenhof. Uit de gesprekken is gebleken dat de WoonGenoot verder gaat dan het uitvoeren van deze plannen. Zij neemt nl. zelf een sturende en initiërende houding aan en er zijn voor meer wijken en buurten plannen gemaakt dan geformuleerd in het ondernemingsplan. Deze prestaties overtreffen de ambities en wordt door de commissie gewaardeerd met een 8.
- Sociale stijging; WoonGenoot participeert in het project "Begeleide herkansing". Uit de gesprekken met de medewerkers is gebleken dat WoonGenoot ook in de uitvoering zeer betrokken is. Afspraken worden nagekomen, lijnen zijn kort, en WoonGenoot staat dicht bij haar huurders. Daarnaast biedt WoonGenoot samen met een aantal instellingen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om werkervaring op te doen. Ook heeft WoonGenoot met leveranciers afspraken gemaakt over "social return". Tenslotte zijn met sportorganisaties afspraken gemaakt voor een financiële bijdrage om jongeren toe te leiden naar sportverenigingen. Door deze bijzondere prestaties die veel verder gaan dan wat gebruikelijk is op dit domein (en ook niet zo expliciet in de plannen zijn opgenomen) komt de commissie tot het oordeel van een 9.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	8,0
Vitale buurten en wijken	8,0
Sociale stijging en emancipatie	9,0
Oordeel	8,3

4.3.6 Overige prestaties

Een specifieke prestatie die de commissie apart benoemt, betreft het project Skaeve Huse, een project waar notoire overlastveroorzakers onder begeleiding kunnen wonen. WoonGenoot zet zich, samen met collega corporatie WBSG, nadrukkelijk in voor de uitvoering van dit project. Zij heeft hierbij een trekkende rol. Ondanks tegenslag, blijft WoonGenoot zich hier actief voor inzetten. De commissie waardeert dit met een 8.

Prestatieveld Overige	beoordeling visitatiecommissie
Bijzondere prestatie volkshuisvestelijk en maatschappelijk	8,0
Oordeel	8,0

4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties

Alle prestaties, zoals bovenstaand zijn toegelicht, samenvattend komt de commissie voor het onderdeel Prestatie naar Ambities uit op de rekenkundige beoordeling van 7,7 boven de norm.

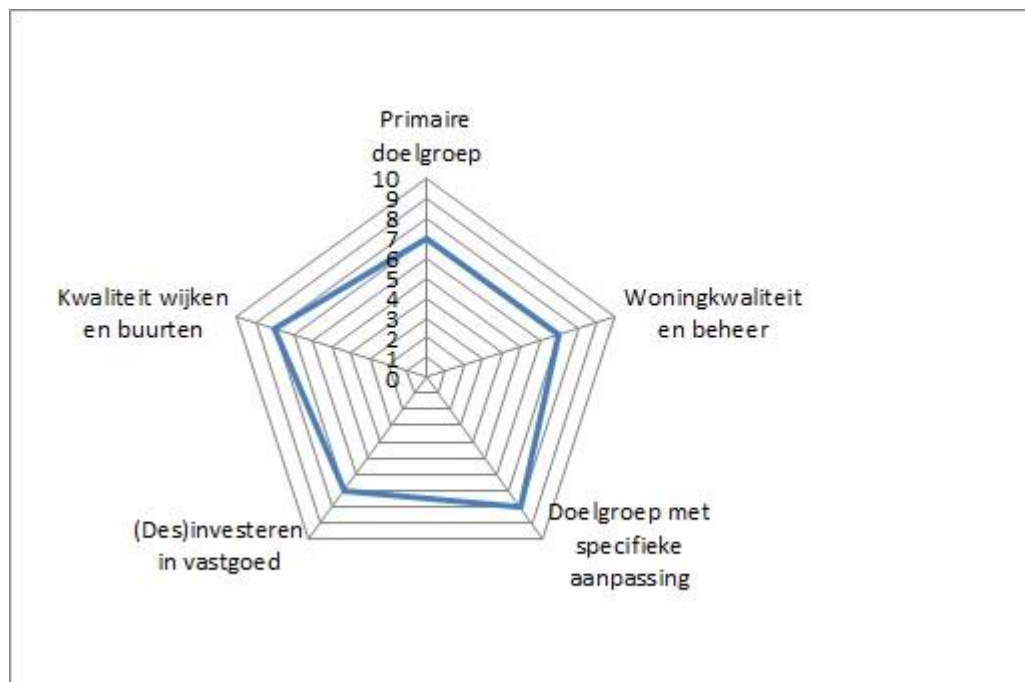
Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	8,3
(Des)investeren in vastgoed	7,3
Kwaliteit wijken en buurten	8,3
Overige / andere prestaties	8,0
Oordeel	7,7

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

In dit hoofdstuk worden de prestaties van WoonGenoot gerelateerd aan de geformuleerde opgaven in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn de “Stedelijke Raamovereenkomst Wonen 2010 – 2015” die de gemeente Nijmegen met de woningcorporaties in de stad heeft gesloten, de prestatieovereenkomst van de gemeente met WoonGenoot “Prestatieovereenkomst 2012 – 2015 WoonGenoot en Gemeente Nijmegen”, die hiervan is afgeleid, en diverse convenanten en samenwerkingsovereenkomsten. In de prestatietabel is een compleet overzicht van de geleverde prestaties opgenomen.

5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven



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

5.3 Beoordeling visitatiecommissie

WoonGenoot is, samen met WBSG, één van de kleinere corporaties in de gemeente Nijmegen. De gemeente heeft met de corporaties samen een stedelijke raamovereenkomst gesloten. Deze raamovereenkomst bevat de overkoepelende afspraken over de samenwerking, de stedelijke opgaven, de verschillende prestatievelden en de woonruimteverdeling. Met elke corporatie afzonderlijk is vervolgens een prestatieovereenkomst gesloten. De visitatiecommissie is onder de indruk van de kwaliteit van de afspraken. Deze zijn praktisch en concreet geformuleerd, waarbij duidelijk is wat van partijen wordt verwacht.

WoonGenoot is, als gezegd, een van de kleinere spelers en niet altijd de eerste corporatie waar de gemeente zich naar wendt, de grotere corporaties liggen vaak meer voor de hand. WoonGenoot heeft echter laten zien een betrouwbare partner te zijn, en passend bij de schaal van de corporatie

een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van wonen in Nijmegen. De medewerkers van WoonGenoot staan dichtbij hun huurders, zijn zeer toegankelijk en er zijn korte lijnen. Dit wordt door de omgeving gewaardeerd.

WoonGenoot heeft een ruime taakopvatting en zet zich actief in voor de diverse wijken waar zij bezit heeft. Zij heeft zich gecommitteerd en geeft uitvoering aan het wijkactieplan Hatert. Deze uitvoering gaat verder dan de realisatie en verbetering van vastgoed. Ook zet zij zich in voor de realisatie van een woonzorgservicegebied in Meijhorst. WoonGenoot heeft veel zorg voor de individuele bewoner. Zo neemt ze actief deel aan de regieteams en levert zelf ook regelmatig casussen aan. Financiële bijdragen worden geleverd aan onder meer de Begeleide Herkansing, Buurtbemiddeling en Schuld-hulpverlening.

Bijzonder is de inzet van WoonGenoot voor sociale en economisch stijging. Met verschillende partners wordt samengewerkt om mensen werk- en stage-ervaring op te laten doen.

De kwaliteit van de afspraken, en de inzet van WoonGenoot om alle afspraken na te komen, zorgt er voor dat alle scores op het onderdeel Presteren naar Opgaven op de norm liggen. Het eindoordeel op dit onderdeel komt neer op een 7,3 boven de norm.

5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; Met de gemeente Nijmegen zijn stedelijke en bilaterale afspraken gemaakt over het beschikbaar hebben van voldoende woningaanbod in de sociale huursector. WoonGenoot garandeert dat ultimo 2015 minimaal 90% van de totale betaalbare huurvoorraad verhuurd wordt met een huur tot de maximale huurtoeslaggrens. Per 1-1-2013 is 95% van de woningen bereikbare huur. De afgelopen jaren heeft WoonGenoot conform afspraken nieuwbouw toegevoegd (106 woningen) en differentiatie doorgevoerd. Oordeel een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; voor de Woningtoewijzing conformeert WoonGenoot zich aan de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening en de Stedelijke Raamovereenkomst met de gemeente Nijmegen. Per 1 januari 2013 is een nieuwe verordening in werking getreden. Tenminste 70% van de vrijgekomen woningen wordt via het aanbodmodel van "Entree" aangeboden. Daarnaast is er ruimte voor lokaal maatwerk. Nieuw is dat een deel van de woningen via loting aangeboden. Vernieuwend is ook dat woningzoekenden bij acceptatie de meettijd (wachttijd of inschrijfduur) behouden. Deze laatste twee maatregelen zijn getroffen om de doorstroming te bevorderen en de slaagkansen voor starters te vergroten. WoonGenoot acteert conform deze afspraken, vandaar het oordeel van de visitatiecommissie van een 7.
- Betaalbaarheid; Met de gemeente Nijmegen zijn stedelijke en bilaterale afspraken gemaakt over het beschikbaar hebben van voldoende betaalbaar woningaanbod in de sociale huursector. WoonGenoot garandeert dat ultimo 2015 minimaal 90% van de totale betaalbare huurvoorraad verhuurd wordt met een huur tot de maximale huurtoeslaggrens. Daarbij zijn intenties uitgesproken met betrekking tot de spreiding van dit bezit over de stad, waarbij WoonGenoot voldoende ruimte wordt geboden voor een actief vastgoedbeleid en een gebiedsgerichte aanpak. Ook zijn afspraken gemaakt over de financiële bijdrage aan het terugdringen van schulden van huurders. Per 1-1-2013 zitten 82 van de 1503 (zo'n 5%) woningen in het hoger segment. Oordeel een 7.
- Bevorderen eigen woningbezit; in de prestatieovereenkomst is opgenomen dat zowel Gemeente als WoonGenoot onderkennen dat verkoop van bestaande huurwoningen een aantal voordelen heeft. De gemeente staat WoonGenoot dan ook toe om beperkt bezit te verko-

pen, waarbij in de prestatieovereenkomst een aantal voorwaarden is opgenomen. WoonGenoot opereert conform deze afspraken en heeft de afgelopen jaren 20 woningen verkocht. Score een 7.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	7,0

5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; in de prestatieovereenkomst 2012 – 2015 met de gemeente zijn afspraken opgenomen over verbetering van de kwaliteit van het bezit. Deze richten zich met name op duurzaamheid en energie. Voor een aantal complexen (o.a. Aldenhof, Meiberg) zijn concrete maatregelen aan het bezit afgesproken. Deze zijn door WoonGenoot uitgevoerd (161 woningen Meijberg) of concreet ingepland (216 woningen Aldenhof). Oordeel is een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; in de prestatieovereenkomst is hierover niets vastgelegd. Vandaar dat op dit onderdeel geen oordeel wordt gegeven.
- Energie en duurzaamheid; in de prestatieovereenkomst is een gedetailleerd investeringsprogramma energiebesparing opgenomen, waarbij zowel gemeente als WoonGenoot hun inspanningen hebben vastgelegd. Dit is een gedetailleerd programma, dat op complexniveau de opgaven vastlegt. Het gaat te ver om alle prestaties en opgaven hier te formuleren. Voorbeeld is dat in de prestatieafspraken is opgenomen dat in 2012 56% van het bezit label C of hoger zou moeten hebben. Uit het jaarverslag 2012 blijkt dat exact zo te zijn (853 van de 1503 woningen) WoonGenoot heeft de afgelopen jaren conform dit programma maatregelen doorgevoerd. Oordeel van de visitatiecommissie is een 7.

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

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

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; in de prestatieovereenkomst zijn afspraken opgenomen over aanpassingen aan bestaand bezit en over de realisatie van levensloopgeschikte woningen d.m.v. nieuwbouw. WoonGenoot heeft al een aantal projecten uitgevoerd (liften in Lankforst, 161 appartementen Meijhorst) en heeft ook nog plannen in voorbereiding. Naast woningen wordt ook geïnvesteerd in de complexen en levert WoonGenoot een bijdrage aan de ontwikkeling van woonzorgservicegebied de Meijhorst. Deze laat-

ste twee prestaties gaan verder dan de prestatieafspraken. Vanwege deze prestatie wordt het oordeel een 8.

- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; in de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hierbij wordt de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (waarin WoonGenoot een actieve rol heeft) als instrument genoemd. Daarnaast is het project “de Horizon” in Meijhorst als project in de overeenkomst genoemd. Prestaties zijn overeenkomstig de vastgelegde afspraken, oordeel een 7.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen. Voor de doelgroep statushouders zijn met de gemeente specifieke afspraken gemaakt. Daarnaast is ook de samenwerking in de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling in de afspraken opgenomen. WoonGenoot heeft samen met de andere Nijmeegse corporaties een “Prestatieovereenkomst Begeleide Herkansing” gesloten met het Meldpunt Bijzondere Zorg van de GGD Nijmegen. Hier wordt ook een financiële bijdrage aan geleverd. WoonGenoot acteert proactief en komt de afspraken nauwgezet na. In de gesprekken met de stakeholders is gebleken dat zij hier verder in gaat dan op grond van de overeenkomsten verwacht worden (en ook verder dan collega-corporaties). Over het project Skaeve Huse zijn in de stedelijke raamovereenkomst en de prestatie-overeenkomst geen afspraken opgenomen. Met deze prestatie gaat WoonGenoot dus verder dan de geformuleerde opgaven. Daarom komt de visitatiecommissie tot het oordeel van een 8.

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

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

- Nieuwbouw; in de prestatieovereenkomst met de gemeente is zowel de gerealiseerde nieuwbouw over de afgelopen jaren als een planning van nieuwbouwwoningen voor de periode 2012 – 2015 opgenomen. Ook de overname van een project in de Waalsprong is onderdeel van de afspraken. In totaal zijn 106 nieuwe woningen aan het bezit toegevoegd. Oordeel een 7.
- Sloop of samenvoeging; in de prestatieovereenkomst met de gemeente zijn op dit punt geen specifieke afspraken opgenomen. Vandaar dat op dit onderdeel geen oordeel wordt gegeven.
- Verkoop; in de prestatieovereenkomst is opgenomen dat WoonGenoot tot maximaal 15 woningen per jaar verkoopt. Over de hele periode van vier jaar zijn 20 woningen verkocht en dit past binnen de afspraken. Oordeel van de visitatiecommissie een 7.
- Verbeteren bestaand woningbezit; in de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de verbetering van het bestaande bezit, dit is onder meer vertaald in het investeringsprogramma energiebesparing. Zoals de renovatie van 161 woningen Meijhorst in 2013 en van de maisonnetten Aldenhof, start in 2014. Oordeel een 7.
- Maatschappelijk vastgoed; in de prestatieovereenkomst is opgenomen dat WoonGenoot het buurtkantoor heeft ingericht en de exploitatie daarvan bekostigt. Dit is ook zo uitgevoerd. Oordeel een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	n.v.t.
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	7

5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; WoonGenoot heeft samen met de andere Nijmeegse corporaties een “Prestatie-overeenkomst Begeleide Herkansing” gesloten met het Meldpunt Bijzondere Zorg van de GGD Nijmegen. Hier wordt ook een financiële bijdrage aan geleverd. WoonGenoot acteert proactief en komt de afspraken nauwgezet na. Door verschillende stakeholders is in de gesprekken expliciet aangegeven dat zij hier verder in gaat dan op grond van de overeenkomsten verwacht worden (en ook verder dan collega-corporaties). Tenslotte zijn er afspraken over financiële bijdragen gemaakt die worden nagekomen. Ook met een aantal zorg- en welzijnspartijen zoals GGD en NIM zijn overeenkomsten gesloten over het uitwisselen van informatie en het beschikbaar stellen van woningen. Dat de prestaties de opgaven overtreffen zit hem vooral in de rol die WoonGenoot in de diverse overleggen inneemt: actief, betrokken, initiërend en oplossingsgericht waarbij maatwerk wordt geleverd voor de individuele casus. Dit is wellicht minder in SMART prestaties te formuleren. Omdat dit echter breed in zowel de gesprekken met de medewerkers als de stakeholders naar voren kwam en werd toegelicht komt de commissie tot het oordeel dat de prestaties verder gaan dan de opgaven en komt daarom tot het oordeel van een 8.
- Vitale buurten en wijken; in Bijlage 4 van de prestatieovereenkomst is opgenomen “in welke wijken partijen actief zijn, welke wijkvisies en wijkaanpakplannen worden uitgevoerd of worden opgesteld en welke (gezamenlijke) acties en aan welke projecten op het terrein van leefbaarheid partijen zich per wijk verbinden”. Daarnaast is specifiek voor Hatert opgenomen dat WoonGenoot uitvoering geeft aan het wijkactieplan Hatert. Maar ze doet meer in die wijk. Meest in het oog springend is het actiecentrum “Hatert werkt” waar mensen actief naar scholing of werk worden toegeleid. Voor Aldenhof is opgenomen dat WoonGenoot een buurtkantoor inricht en 20 uur toezicht per week levert. Dit is ook als zodanig uitgevoerd. Verder worden bewonerscommissie en buurtverenigingen regelmatig (financieel) ondersteund. Deze prestaties gaan verder dan de geformuleerde opgaven. De commissie komt dan ook tot het oordeel van een 8.
- Sociale stijging en emancipatie; de prestaties van WoonGenoot op dit vlak zijn groot, en zijn ook vastgelegd in diverse overeenkomsten met partijen zoals met BORN Bouwopleidingsbedrijf Nijmegen en het Stimuleringsfonds Leren/Werken (STIFO). WoonGenoot maakt ook afspraken met haar leveranciers over “Social Return”. Daarnaast helpt WoonGenoot ook mensen stappen op de participatieladder te zetten door ze via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling een nieuwe kans te bieden. Ook dit onderdeel is in de diverse gesprekken met stakeholders nadrukkelijk geroemd waarbij werd aangegeven dat de daadwerkelijke prestaties met name door de opstelling en inzet veel verder gaan dan de opgaven. Vandaar dat de commissie hier ook komt tot een 8.

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

5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'

Daarmee komt de rekenkundige beoordeling van de visitatiecommissie aangaande 'presteren naar opgaven' op een 7,3 boven de norm.

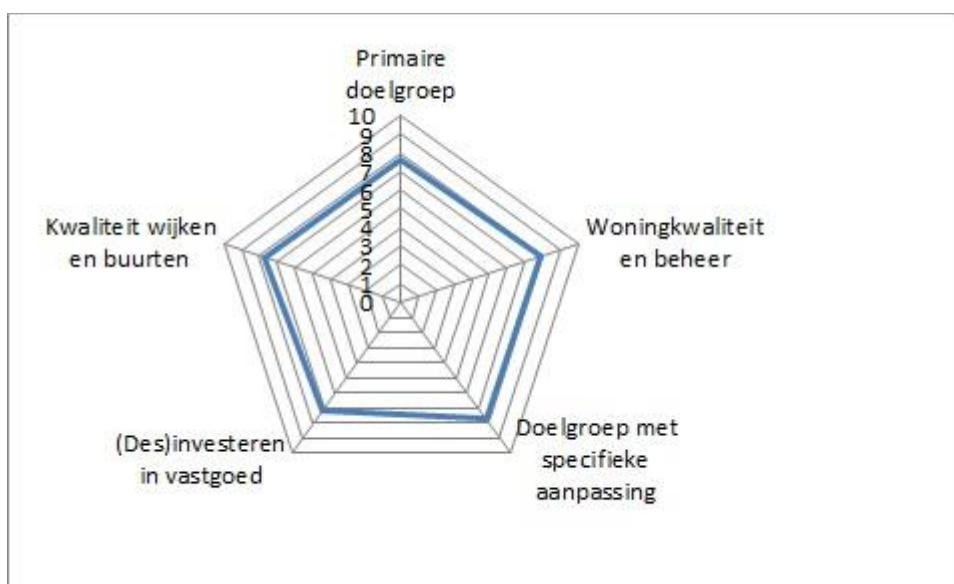
Presteren naar Opgaven	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,7
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit wijken en buurten	8,0
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,3

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Nijmegen is een grote gemeente (165.000 inwoners) met vele spelers, met diverse organisaties op het gebied van de volkshuisvesting, zorg en welzijn en een grote ambtelijke organisatie. Daaruit is voor de interviews in overleg met de WoonGenoot een zo goed mogelijke keuze gemaakt. Zo is naast de ambtelijke vertegenwoordiger van de gemeente op gebied van Wonen met de wethouder Werk en Inkomen gesproken. Laatst vooral omdat WoonGenoot zich over armoede achter de voordeur zorgen, maakt en werkleerprojecten lopen heeft. Ook is met de zorggroep waarmee 'De Horizon' gebouwd gaat worden gesproken. En er is met NIM Maatschappelijk werk gesproken, gezien de betrokkenheid van WoonGenoot bij het dossier van de leefbaarheid van wijken. Vervolgens is met de huurders organisatie Omslag gesproken en met een oud collega, de voormalige bestuurder van de WBSG, om de collegiale inzet over de afgelopen vier jaar door te spreken. Waarvan hieronder de impressies.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



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

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Wethouder Nijmegen; Werk en Inkomen

We spraken een bijzondere wethouder met roots in Istanboel, Deventer en Nijmegen. Tijdelijk was hij in Nijmegen geplaatst geweest en op de stad gesteld geraakt. Nu was hij zomaar lijsttrekker voor de komende verkiezingen, want hij wilde graag blijven. Heel open toonde hij zich over zijn maatschappelijke zorgen, dat hij goed wilde luisteren en niet voor alles een oplossing had. Zo waren er vreemde dubbelingen in de situatie van Nijmegen. Enerzijds waren er veel vacatures en anderzijds was er werkloosheid, en deze waren slecht te matchen. Grote werkgevers waren nu eenmaal de Universiteit en het Academisch ziekenhuis. Daar was vraag naar hoog opgeleiden en de werkloosheid trof hij in de lage opleidingen aan. De verstedelijking zette door en daardoor nam het probleem niet

af. Hij was blij dat er woningcorporaties als WoonGenoot waren die echt wilde helpen om de situatie voor mensen die klem zitten te verbeteren. Het probleem kon de woningcorporatie niet oplossen dat wist hij zelf wel. Vanuit die achtergrond gaf hij zijn oordeel over WoonGenoot ook, met hoge cijfers voor de kwaliteit van woningen en de bijdrage aan wijken en buurten, met gemiddeld 7,6 boven de norm.

Gemeente Nijmegen, ambtenaar Wonen

De vertegenwoordiger van de gemeente namens de afdeling Wonen had zich goed op het gesprek voorbereid en ook afgestemd met zijn collega die bij de visitatie van WBSG is geïnterviewd. Het speelt hem dat de fusie tussen WoonGenoot en de WBSG niet was doorgegaan. Samen zouden ze de spreiding van het woningbezit over de stad onderling goed hebben kunnen aanvullen, financiële risico's kunnen spreiden en kosten besparen. Ook voor de gemeente was één speler minder een vooruitgang geweest. Nu richtte de gemeente zich meer op de drie grote woningcorporaties waardoor het overigens goede werk van de twee kleinere beetje onterecht tussen 'wal en schip' viel. Een samenvoeging zou dat recht hebben getrokken. Er lagen ook belangrijke vraagstukken om het over eens te worden; de leefbaarheid van wijken, het scheiden van wonen en zorg en de spreiding van bouwprojecten ook gezien de prioriteit zoals de gemeente deze bij de Waalsprong legt. Verder was hij lovend over WoonGenoot. Gaf op bijna alle punten een 8.

Zorggroep Zuid Nederland

Namens de Zorggroep sprak de visitatiecommissie met een concept ontwikkelaar van FAME, omdat daar het concept voor het project 'De Horizon' was ontwikkeld. We kregen een mooi inhoudelijke visie op het toekomstige verzorgingshuis gepresenteerd, hoe mensen nu ondergeschikt aan het systeem werden gemaakt en hoe dat kon worden omgedraaid. Ze was lovend over hoe WoonGenoot nu als tweede in Nederland een dergelijk complex zou gaan bouwen. Hoewel er nog wel wat (financiële) knelpunten op te lossen waren, was zij ervan overtuigd dat het project er zou komen. Haar score was dan ook lovend naar WoonGenoot toe, met een gemiddelde van 7,6.

NIM Maatschappelijk Werk

Het NIM is actief in de wijken van WoonGenoot met onder andere buurtbemiddeling. Deze stichting voor het maatschappelijk werk vormt daarvoor een keten met veel andere instanties, waaronder de samenwerking met woningcorporaties. Positief was ze hoe WoonGenoot niet alleen alle professionals persoonlijk kent maar ook de huurders, in ieder geval die huurders waarover zorgen zijn. Ze vond de samenwerking meer dan prettig en inhoudelijk sterk. Samen sturen we op resultaten zei ze. Ze gaf ook hoge scores aan WoonGenoot, met een gemiddelde van 8,3.

Huurdersvereniging Omslag

Aan de tafel zaten kanjers van betrokken huurders mag worden gezegd. Ze wisten waarover ze spraken, dat je de wensen van huurders niet te dik moet aanzetten, dat het om resultaat gaat en ze waren elk heel maatschappelijk betrokken. Ze waren wel dubbel over WoonGenoot. Er was geen echte bewonersvertegenwoordiging, dat hoeft een woningcorporatie van deze schaal ook niet, maar gezien het vele dat WoonGenoot deed en de problemen van wijken waar de woningcorporatie actief is, zou het wel aan te bevelen zijn. Eigenlijk was de reden dat ze daar niet over reclameerden dat de huurder weinig over WoonGenoot te klagen had. Ze waren gewoon tevreden over de woningcorporatie. Vandaar ook de score van gemiddeld 7,2.

Woningbouwstichting De Gemeenschap

Met Willem Berkhout de voormalige bestuurder van de WBSG blikte de visitatiecommissie terug naar de afgelopen vier jaar, de periode waarover de visitatie heel formeel feitelijk gaat. Het werd een aimabel gesprek, meer in het algemeen dan over WoonGenoot specifiek. Over WoonGenoot was hij gewoon erg positief en dan is er weinig te bespreken. Zijn oordeel was gemiddeld dan ook een 7,6.

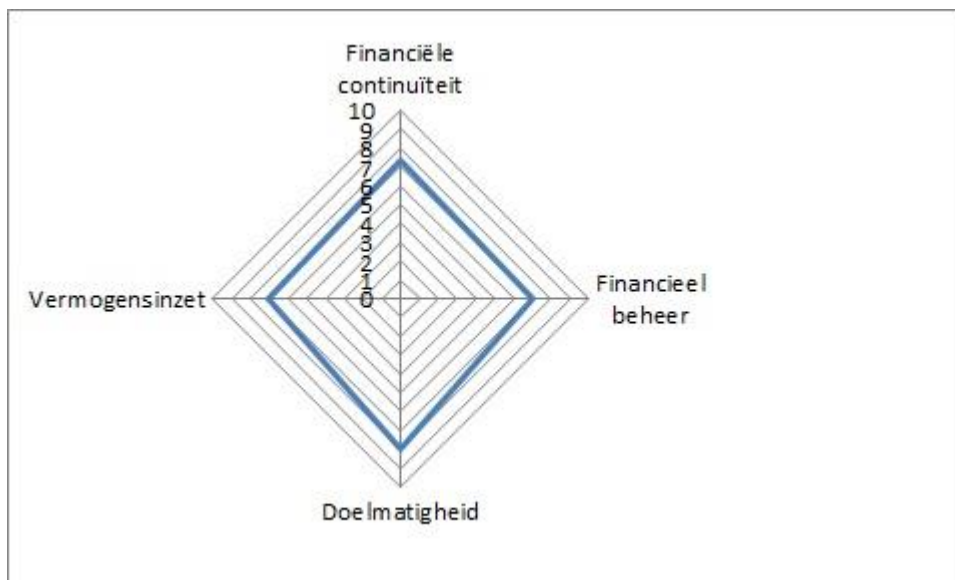
6.4 Beoordeling prestaties Stichting Woningcorporatie WoonGenoot door belanghebbenden

Met voorgaande komt het gemiddelde van het oordeel van de belanghebbenden op een 7,7 boven de norm. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en waardering hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(Des)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	
Belanghebbenden							
1 Gemeente Nijmegen, bestuurlijk	7,0	8,0	8,0	7,0	8,0	-	7,6
2 Gemeente Nijmegen, uitvoerend	8,0	8,0	7,0	8,0	8,0	-	7,8
3 Zorggroep Zuid Gelderland	8,0	8,0	8,0	7,0	7,0	-	7,6
4 NIM	8,0	8,0	8,0		9,0	-	8,3
5 Huurdersvereniging 'Omslag'	7,0	7,5	7,5	6,5	7,5	-	7,2
6 Woningbouwstichting De Gemeenschap	8,0	7,5	8,0	7,5	7,0	-	7,6
						-	
Gemiddelde per prestatieveld	7,7	7,8	7,8	7,2	7,8	-	7,7

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelen Presteren naar Vermogen



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

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

WoonGenoot lijkt financieel een evenwichtskunstenaar. Ondanks de vele projecten van onderhoud, nieuwbouw en de investeringen in de leefbaarheid van wijken, lukt het de woningcorporatie dat goed te financieren. Heel nauwgezet worden er jaarlijks ondernemingsplannen gemaakt, MARAP's, lange en korte termijn plannings en wordt de liquiditeit bewaakt. Eigenlijk laat WoonGenoot niets aan het toeval over. Je zou kunnen zeggen: WoonGenoot 'zeilt strak aan de wind' maar 'houdt het schip goed op koers'. Kortom de visitatiecommissie is positief over hoe WoonGenoot haar vermogen bewaakt en uitgaven doceert.

Wel heeft de visitatiecommissie een opmerking over de omvang van het eigen vermogen, over de solvabiliteit. WoonGenoot krijgt van het CFV de A1 status. De solvabiliteit wordt door de woningcorporatie keurig tussen de 10 en 15% gehouden (gebaseerd op historische kostprijs). Mede gezien voorstaande en de uitstekende resultaten is daar weinig in op te merken. Toch is de commissie er voorstander van dat de meer compacte woningcorporaties als WoonGenoot een solvabiliteit van 30% aanhouden, op basis van bedrijfswaarde berekening. Het risicoprofiel is ten opzichte van de grotere woningcorporaties nu eenmaal veel groter en de bouwprojecten en onderhoudsprojecten zijn er niet kleiner op. Het hanteren van de bedrijfswaarde geeft een meer actueel beeld van opgaven en waarde van het bezit. Daarbij komt dat we in economisch wispelturige tijden leven. In ons oordeel rekenen we dat niet door, zeker niet gezien het positieve oordeel van het CFV. Het totaal beeld levert dan ook een gemiddelde van 7,3 op, iets boven de norm. De meer gedetailleerde toelichting wordt hieronder gegeven.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; de corporatie heeft naar inzicht van het CFV voldoende vermogenspositie en de visitatiecommissie volgt dat oordeel, ook gezien voorgenoemde overwegingen over 30% solvabiliteit (gebaseerd op bedrijfswaarde berekening). Dit omdat WoonGenoot geen onderhoud uitstelt en alles op orde heeft. Het oordeel is een 7.
- Voldoende middelen; de faciliteringsruimte van de corporatie is ook goed ruim, voldoende voor een project als 'De Horizon'. Het oordeel van de visitatiecommissie is een 7.
- Stuurt op alle kasstromen; WoonGenoot stuurt ook uitstekend op kasstromen. Niet alleen is er een door de jaren heen stabiel exploitatie resultaat, ook is het rendement op het EV met gemiddeld 15% uitstekend te noemen. Het oordeel is een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit daarmee met een 7,3 boven de norm, als hieronder aangegeven.

Prestatieveld financiële continuïteit	beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	7,0
Voldoende middelen	7,0
Stuurt op alle kasstromen	8,0
Oordeel	7,3

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus op orde; de MARAP's en meerjarenprognoses zijn uitstekend op orde, hetgeen voor een actieve woningcorporatie van deze schaal ook echt nodig is overigens. De begrotingen en de uitputting liggen ook goed bij elkaar, ook de uitvoering loopt in de pas. Daarbij past het oordeel 7.
- Treasury management; de treasury heeft WoonGenoot op orde. De kasstromen voor de komende 10 jaar zijn in beeld, er is een treasury statuut en een treasury jaarplan. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de treasury ook besproken wordt bestuurlijk en in de Raad van Commissarissen. Precies zoals een woningcorporatie dat behoort te doen. Daarom het oordeel 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met een 7 op de norm, als hieronder vermeld.

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

7.2.3 Doelmatigheid

- Visie op en heeft criteria van doelmatigheid; ten aanzien van de doelmatigheid heeft WoonGenoot een gezond eigenwijs beleid. Ook al ligt de omvang van de organisatie onder de referentiegroep, de bedrijfskosten liggen daar stelselmatig een 16% onder. Kortom WoonGenoot maakt de goede keuzen, geen inhuur, aan het werk met eigen mensen werkt het best. Daarvoor het oordeel van een 8.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	8,0
Oordeel	8,0

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; in het ondernemingsplan dat overigens regelmatig ge-update wordt, werkt WoonGenoot de inzet van het vermogen met argumenten uit. Prima en daarom oordeel van een 7.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; eigenlijk heeft WoonGenoot het niet nodig om het vermogen te verruimen. Toch heeft ze delen van het woningbezit te koop aan de zittende huurder aangeboden. Zulk beleid past bij WoonGenoot, eerst aan de eigen huurder denken. Veel verkoop heeft dat niet opgeleverd. Huurders hebben het niet ruim. Maar die verkopen zijn er wel (20 de afgelopen vier jaar) en dat is toch een opsteker, voor de kracht van mensen en deze woningcorporatie. Gezien het de logica zoals de visitatiecommissie dat ziet, om de solvabiliteit naar 30% te brengen is het ook fijn dat er al verkoopbeleid en verkoop is. Desondanks het oordeel van de visitatiecommissie van een 7.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; het moge duidelijk zijn dat WoonGenoot met voorgaande het vermogen maximaal voor maatschappelijke prestatie aanwendt. Het oordeel is een 7.

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

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

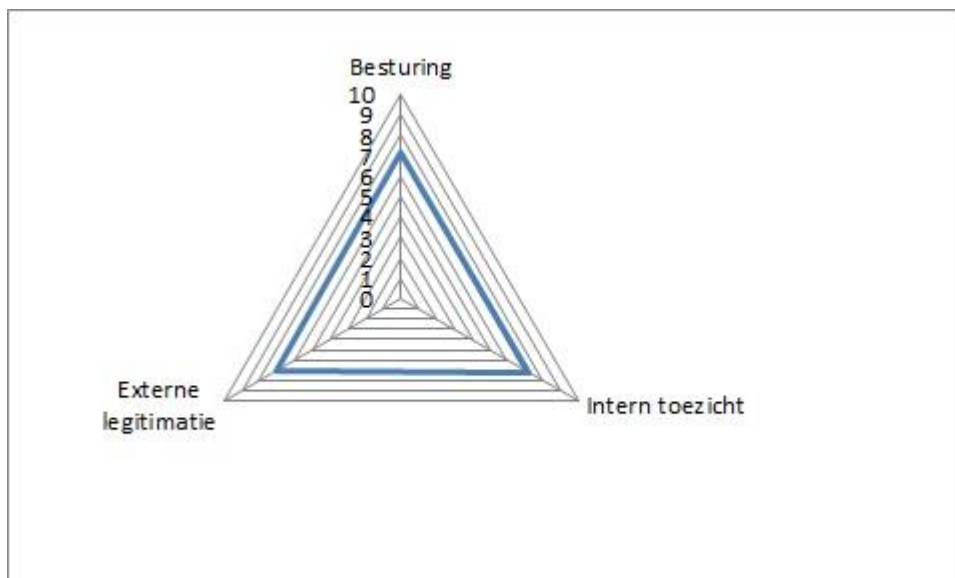
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

Het eindoordeel van de visitatiecommissie aangaande presteren naar vermogen, wordt met voorname een 7,3 net boven de norm en dat is een compliment waard.

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

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



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

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

De Governance is bij WoonGenoot goed op orde. De Raad volgt de verplichte taken, de zelfreflectie en rolopvatting uitstekend. Dat past ook bij WoonGenoot, stukken zijn op orde, verslagen en alles wat daar bij hoort. De visitatie is in deze bijna saai te noemen. Want op Governance geeft de visitatiecommissie niet gauw een hoger oordeel dan die 7 op de norm omdat Governance eigenlijk nooit genoeg aanwezig kan zijn.

Op het punt van de samenstelling van de Raad, de vitaliteit en de zorg of de Raad er wel alles aan doet om een maatschappelijk brede samenstelling op te zoeken maakt de visitatiecommissie zich wel zorgen. Daar ligt het oordeel dan ook onder de 7. Niet dat er zorgen zijn dat de governance niet op orde is. Maar hier ligt wel een opdracht om dat brede draagvlak snel af te regelen.

Het gemiddeld oordeel komt daarmee op 7,1 net boven de norm.

8.2.1 Besturing

- Plan, hanteert een professioneel planningsproces; het planningsproces is bij WoonGenoot prima op orde. Dat wordt goed voorbereid en bewaakt en de resultaten worden besproken en waar nodig bijgestuurd. Dat gebeurt bijna geruisloos. Enige waar de visitatiecommissie kritisch over is, het stoppen met de KWH meting. Dat blijft de onafhankelijke kwaliteitsmeting voor woningcorporaties. Elk eigen systeem is minder open en minder aan de klant gekoppeld zo is de ervaring. Dat speelt niet door in het oordeel, maar moet worden gezien als een waarschuwing 'schot voor de boeg' het oordeel is een 7.
- Check, monitoren van prestaties; WoonGenoot controleert de prestaties ook en publiceert deze openbaar zoals dat behoort. Daarbij past het oordeel van een 7.

- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; bij WoonGenoot is de Raad van Commissarissen bijzonder bij de bedrijfsplanning, resultaten en de bewaking betrokken. Ze geeft de bestuurder veel ruimte, de voorzitter heeft regelmatig contact maar het is de planning waarop gestuurd wordt en dat vindt de visitatiecommissie een werkwijze van deze tijd. Daarom het oordeel van de visitatiecommissie van een 7,5.

8.2.2 Intern toezicht

- Functioneren, open cultuur RvC; de Raad van Commissarissen zou meer vaart achter de samenstelling en de breedte van de vertegenwoordiging kunnen zetten. Ook leden voorgedragen door huurders moet worden opgepakt, hoe dan ook. De visitatiecommissie heeft begrip voor de motivaties, als zijnde een zorgvuldige overdracht, echter kan niet anders oordelen dan een 6.
- Functioneren, zelfreflectie RvC; de zelfreflectie van de Raad is op orde, maar kan niet helemaal los van voorgaande worden gezien. Desondanks het oordeel van een 7.
- Functioneren, rolopvatting bestuur; De Raad geeft de bestuurder correct de ruimte en heeft dienaangaande een eigentijdse rolopvatting. Daarom het oordeel van een 7 op de norm.
- Functioneren, samenstelling RvC; de samenstelling van de Raad kan als gezegd beter. Daarom het oordeel van de visitatiecommissie van een 6.
- Toetsingskader, hanteert de RvC; de Raad van WoonGenoot is gewoon helemaal bij als het gaat om stukken en toetsingskader. Zo blijkt uit de verslagen en de indruk dat de visitatiecommissie had in het persoonlijk gesprek. De Raad spreekt met de bestuurder in de geest van risico's en besluiten en bemoeit zich niet onnodig met de inhoud. Dat is een compliment waard. Veel raden hebben juist hier moeite mee. Daarom het oordeel van een 8.
- Governancecode, wordt toegepast; de Governancecode wordt goed toegepast en de resultaten openbaar gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; WoonGenoot voldoet aan alle vormvereisten van externe legitimatie, niet overdreven maar keurig op orde. Zo is er een belanghebbenden register, er is overleg met belanghebbenden en de resultaten zijn openbaar via meerdere media. Daarom hier het oordeel van een 7.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor Governance een totaal beoordeling van een 7,1.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,2
Intern toezicht	7,2
Externe legitimatie	7,0
Oordeel	7,1

9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

De heer H. Heerkens, voorzitter
Mevrouw A. Bouwmeister-Wegdam
Mevrouw M. Den Uil – Van Heijster

Bestuur Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

De heer Th. Heijnen, directeur-bestuurder

Management Team Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

De heer T. Gerrits, hoofd Wonen, plaatserv. Directeur
De heer F. Peters, hoofd bedrijfsbeheer
De heer J. Meeuwsen, hoofd vastgoedbeheer

Ondernemingsraad WoonGenoot

De heer A. van der Wijst, Technische Dienst administratief
De heer G. Kropman, huur- en salarisadministratie
De heer F. Schook, opzichter Technische Dienst

Huurdersbelangenvereniging Omslag

De heer M. Snippert, voorzitter
De heer H. Peters, secretaris
De heer B. Kobossen, lid

Gemeente Nijmegen

De heer R. Tankir, wethouder Werk en Inkomen
De heer B. Bohm, beleidsmedewerker

Woningbouwstichting De Gemeenschap

De heer drs. W. Berkhout, voormalig bestuurder

Zorggroep Zuid Gelderland / Fame

Mevrouw A. Nijhoff, zelfstandig adviseur

Nijmeegs Instituut voor Maatschappelijk werk

Mevrouw P. Verschoor

Stadsregio Arnhem - Nijmegen

De heer F. van Rooijen, portefeuillehouder Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Voormalig voorzitter (tot 1-1-2013) Stadsregio Arnhem - Nijmegen

De heer J. Modder

Korte cv's visitatiecommissie

Curriculum Vitae : Fred Sanders

Geboren : 14 maart 1956 te Utrecht
Adres : De Herkulis 27, 1531 PR, Wormer
Mobiel : 0031 654773140

Werkervaring:

2008 tot heden : onderzoeker TU Delft promovendus
2008 tot heden : bestuurder CPO Noord-Holland
2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
2008 tot heden : directeur 'Yourpace BV' consultancy
2008 en 2009 : directeur 'sociaal en MV' bij ASR Vastgoed
1996 tot 2007 : bestuurder woningcorporatie ZVH in Zaanstad
1994 en 1995 : interim-manager bij de Ministerie Verkeer en Waterstaat
1986 tot 1994 : projectmanager Rijksgebouwendienst, Ministerie VROM
1983 tot 1986 : projectmanager Bouwbureau Koninklijke Marine
1982 tot 1986 : freelance auteur Koninklijke PBNA, Havens.

Opleiding:

2003 en 2007 : IMD Lausanne, HPL en OWP
1991 tot 1993 : NOVAM – Post HBO Vastgoedmanagement
1985 tot 1986 : Bedrijfskunde Erasmus Un. Rotterdam
1974 tot 1982 : Civiele Techniek, TU Delft; Waterbouwkunde

Nevenfuncties:

2010 tot heden : Rambler streetfashion Amsterdam, adviseur
2005 tot heden : Project 'Nursing Home', Odessa Oekraïne, voorzitter
2006 tot 2007 : Woonvisie Zaanstad, voorzitter
2005 tot 2008 : DeltaWonen3 Vereniging 'Delta Metropool', voorzitter
2000 tot 2007 : Commissariaten; VVE beheer NH, Aanzet bedrijfsfaciliteiten
Bouwbehoud aannemerij, Peperstaete makelaardij Zaanstad
2002 tot 2007 : Bouwplatform Zaanstad, voorzitter
2002 tot 2007 : Kristal NV, bestuurslid en secretaris
1999 tot 2002 : Waterschap Het Lange Rond NH, bestuurslid
1998 tot 2000 : Federatie woningcorporaties Zaanstreek, voorzitter
1995/1996 : IPMA, Europees Seminar namens PMI NL
1990 tot 1998 : Voorzitter voor KIVI, afdeling Bedrijfskunde regio West

Kwalificaties:

Bestuurder, geeft mensen ruimte, houdt doelen en plan scherp
Maatschappelijk betrokken, voor rendement en MVO
Netwerker, commercieel, semi-overheid en overheid
Onderzoekend, populair en wetenschappelijk

Trefwoorden:

Innovatief onderzoekend, denkt functioneel in concepten, formules en branding
Netwerker, representatief met een sterk netwerk commercieel en semi-overheid
Energiek, vol initiatieven gericht op commerciële en maatschappelijke resultaten

Profiel:

Hoe mensen in steden leven, in gebouwen en hun woning heeft mij altijd getrokken. Daarom heb ik een technische en een mensgerichte opleiding gecombineerd en is die combinatie ook de basis voor mijn werk geworden. Zo leerde ik bij de Rijksgebouwendienst als projectleider voor stedelijke projecten dat een kantoor of school bouwen veel meer is dan een accommodatie realiseren. Zo een investering betekent ook veel voor de stad, de wijk en de mensen die daar wonen. Zo werd ik bij stedelijke ontwikkelingen als het stationsgebied Groningen en de binnenstad van Den Haag betrokken. De overstap naar de volkshuisvesting was daarna logisch gemaakt. Zo werd ik nog meer bij hoe mensen leven en wat daarvoor belangrijk is betrokken. Maar grote inzet ben ik ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest. Daar heb ik de woningcorporatie naar een service en ontwikkelingsgerichte woningcorporatie gebracht. Met diensten voor mensen in een winkelconcept. Bewoners betrok ik bij de stedelijke herstructurering en zo kwam die op gang. Toen de TU Delft me vroeg om zulk burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden heb ik 'ja' gezegd. Zo werd ik onderzoeker en adviseur. De fascinatie van burgerinitiatief heb ik vervolgens mogen vertalen naar CPO woningbouw, Welzijnswerk en de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Visitaties:

Daarnaast heb ik met Cognitum het werk van visitatie opgebouwd. Ik steunden de gedachte dat er voor visitaties een gemend team nodig, met visitatoren uit verschillende sectoren. Mijn eigen keuze heel bewust was de kleinere woningcorporatie. Daar staan bestuurders en medewerker vooral dichtbij de huurders, zetten zich daarvoor in en vechten voor resultaten. Want de kleine schaal heeft voordelen maar ook nadelen. Voor de bedrijfsvoering en financiering van projecten zijn de mogelijkheden soms beperkt. Hoe deze woningcorporaties dat dan toch maar met elkaar regelen heeft mijn warme belangstelling. Daarom werk ik in het team kleine woningcorporaties binnen Cognitum en breng ik daar graag mijn kennis en ervaring in. Want mensen hebben een woning, voorzieningen in buurt en wijk en ontmoetingsplekken nodig. Daar komt vastgoed en mensen weer bij elkaar. Daar heb ik verstand van en daarom draag ik ook aan visitatie graag mijn steentje bij.

Reeds gevisiteerd:

2011 – Woongroep Marenland Appingedam
2011 – Stichting Vredewold Leek
2011 – WBV De Goede Woning Driemond
2011 – Woningbouwvereniging Arnhem
2012 – Vierlingsbeek Wonen in Vierlingsbeek
2012 – Stichting de Reenske Compagnie, Hoogezand
2012 – Slagenland Wonen, Waspik
2012 – Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer
2013 – Woningstichting de Wieren, Sneek
2014 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
2014 - Vryleve Lobith (loopt)
2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Curriculum Vitae : **Leny Braks**

Geboren : 25 oktober 1968 te Rotterdam
Adres : Baronielaan 262, 4837 BH, Breda
Mobiel : 0031 611159926

Werkervaring:

2008 tot heden : Leny Braks Advies en Procesmanagement, zelfstandig interim-manager, adviseur en projectmanager voor gemeenten, woningcorporaties en instellingen
2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
2005 - 2007 : Procesmanager wijkontwikkeling woningcorporatie Singelveste te Breda
2000 - 2005 : Manager wonen bij Singelveste te Breda
1998 - 2000 : Senior product manager Telepost diensten, New Business Development PTT Post
1994 - 1998 : Management trainee bij PTT Post BV, na twee korte stages gewerkt als bedrijfs-leider en MT-lid sorteercentrum PTT Post Business Unit Brieven

Opleiding:

2000 – heden : Diverse kortdurende opleidingen, masterclasses, workshops gericht op volks-huisvesting , toezicht houden, wijkontwikkeling, burgerkracht
2007 : Masterclass gebiedsontwikkeling (Geoplan)
1998 - 1999 : Customer Based Marketing Management, postdoctorale opleiding Rijksuniversiteit Groningen
1996 : Verkorte opleiding NIMA-B
1987 - 1993 : Technische Bedrijfskunde, Technische Universiteit Eindhoven

Nevenfuncties:

juli 2011 – heden : Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Trivire
juni 2010 - heden : Lid Raad van Toezicht woningstichting Volksbelang Made
2007 - 2009 : Bestuurslid stichting Werk aan de Wijk
2010 - 2013 : Voorzitter / lid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius
2006 - 2010 : Lid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius

Profiel:

Ik heb bijna 20 jaar ervaring als lijnmanager in verschillende sectoren (zakelijke dienstverlening, volkshuisvesting, gemeentelijke overheid, welzijn). Kenmerkend voor de functies als manager is dat medewerkers zich vaak in een transitie begeven. Die transitie kan extern of intern zijn geïnitieerd. Aanvankelijk werkte ik als manager in de commerciële dienstverlening, maar in 2000 heb ik de overstap gemaakt naar het maatschappelijk middenveld. In die complexe omgeving, met een veelheid aan stakeholders, waarbij lastig te bepalen is met welke investering het maatschappelijk rendement het hoogst is, kom ik het best tot mijn recht. Met mijn bedrijfskundige achtergrond en analytisch vermogen ben ik in staat snel complexe situaties te doorgronden en te vertalen naar concrete oplossingsrichtingen. Van nature breng ik graag verbindingen tot stand tussen mensen en tussen organisaties. Kenmerkende eigenschappen zijn: analytisch, gedreven, enthousiasmerend, samenbindend, coachende managementstijl, integrale aanpak, resultaatgericht.

Visitaties:

Een groot deel van mijn werkzame leven heb ik doorgebracht in de volkshuisvesting. Daarbij heb ik verschillende rollen vervuld: als manager, projectleider, procesmanager, toezichthouder. Daarnaast heb ik werkervaring bij een grote gemeente en een welzijnsinstelling, over het algemeen belangrijke stakeholders van een woningcorporatie. Met deze ervaring ben ik in staat om snel te doorgronden wat goed gaat en wat beter kan. Van de visitatie vind ik de interviews met alle betrokken partijen het meest interessant. Alle schriftelijke informatie geeft een beeld, dat tijdens de interviews verder wordt ingekleurd. Het onderdeel governance heeft mijn speciale aandacht. Mijn persoonlijke uitdaging is om het resultaat van de visitatie meer te laten zijn dan een enkel rapportcijfer. De standaard visitatie methodiek kijkt vooral achteruit, maar uit al die informatie wil ik graag aan de gevisitatieerde corporatie iets meegeven voor de toekomst.

Reeds gevisitieerd:

- 2011 – Woningbouwvereniging Beter Wonen, Goedereede
- 2014 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
- 2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
- 2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
- 2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
- 2014 - Vryleve Lobith (loopt)
- 2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Curriculum Vitae : Bas Gietemans

Geboren : 15 juni 1973 te Gennepe
Adres : Saturnushof 5, 6681 PN, Bommel
Mobiel : 0031 631969634

Werkervaring:

2013 – heden : Commercieel Vestigingsdirecteur Olympia Uitzendbureau te Arnhem
2012 – heden : Secretaris-visitator woningcorporaties bij Cognitum te Zeist
2011 – heden : Directeur / eigenaar Perfect Geregeld B.V. te Bommel
2011 – heden : CPO coach stichting CPO-NH te Heerhugowaard
2006 – 2011 : Projectontwikkelaar bij Kelderman Vastgoed Ontwikkeling te Ede
2005 – 2006 : Venoot / mede eigenaar van Tegelzetbedrijf De Tombe & Karel te Den Haag
2000 – 2005 : Inkoper bij HBG Bouw en Vastgoed, Woningbouw West te Rijswijk
1999 – 2000 : Inkoper bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven
1995 – 1999 : Werkvoorbereider bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven

Opleiding:

2013 : SCS training, Spinnend Commercieel Slagvaardig
2013 : OBT Training, Olympia
2012 : Franchise en Finance training, deel 2
2011 : Franchise en Finance training, deel 1
2006 : Basiscursus Vastgoed (Nederlands Vastgoed Instituut)
2004 : Krauthammer management training
2002 : BIC (managementtraining) HBG Bouw en Vastgoed
1996 – 2002 : Diverse trainingen en opleidingen op gebied van bouworganisatie en veiligheid.
1993 – 1994 : HTS 's Hertogenbosch, Bouwkunde
1989 – 1993 : MTS Nijmegen, Bouwkunde

Nevenfuncties:

2011 – heden : Lid en plaatsvervangend voorzitter van cliëntenraad Stichting Betuweland

Profiel:

Als ondernemer in de vastgoedontwikkeling van voor de crisis en tijdens de crisis, sta ik open voor diverse nieuwe werkwijzen en 'verdienmodellen'. Nieuwe samenwerkingsvormen met een goed geborgde kwaliteitsbewaking hebben mijn interesse. Ik ben gewend te schakelen tussen verschillende niveaus en situaties. Ik ga voor sociale en vooral duurzame verbindingen op basis van gelijkwaardigheid. Door deze houding heb ik veel terugkerende opdrachtgevers met uiteen lopende opdrachten.

Visitaties:

Als ondernemer maak ik graag de verbinding tussen mens en techniek. Waartoe is de woningcorporatie in staat in relatie tot de menskracht van de corporatie. Dit beeld plaats ik graag in de contouren van de visitatiemethodiek 4.0. Door een no-nonsense aanpak met oog voor details, ontdekken we in de visitaties de verschillende aandachtsgebieden per woningcorporatie. Per visitatie 'dompel' ik graag onder in de lokale sfeer / gebruiken, om zo een goed beeld te krijgen in welke situatie de corporatie keuzen maakt op gebied van Ambitie en Opgaven, Governance en Vermogen.

Reeds gevisiteerd:

- 2012 – Stichting de Reenske Compagnie, Hoogezand
- 2012 – Slagenland Wonen, Waspik
- 2012 – Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer
- 2013 – Woningstichting de Wieren, Sneek
- 2014 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
- 2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
- 2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
- 2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
- 2014 - Vryleve Lobith (loopt)
- 2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Stichting Woningcorporatie WoonGenoot** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Zeist

Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: HAAGSMA

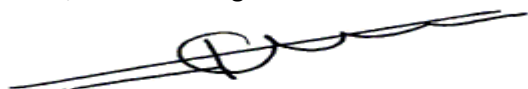


Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Stichting Woningcorporatie WoonGenoot** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Fred Sanders** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Wormer

Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: SANDERS



Leny Braks verklaart hierbij dat de visitatie van **Stichting Woningcorporatie WoonGenoot** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Leny Braks** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Breda

Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: BRAKS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Stichting Woningcorporatie WoonGenoot** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Bas Gietemans** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Bemmell

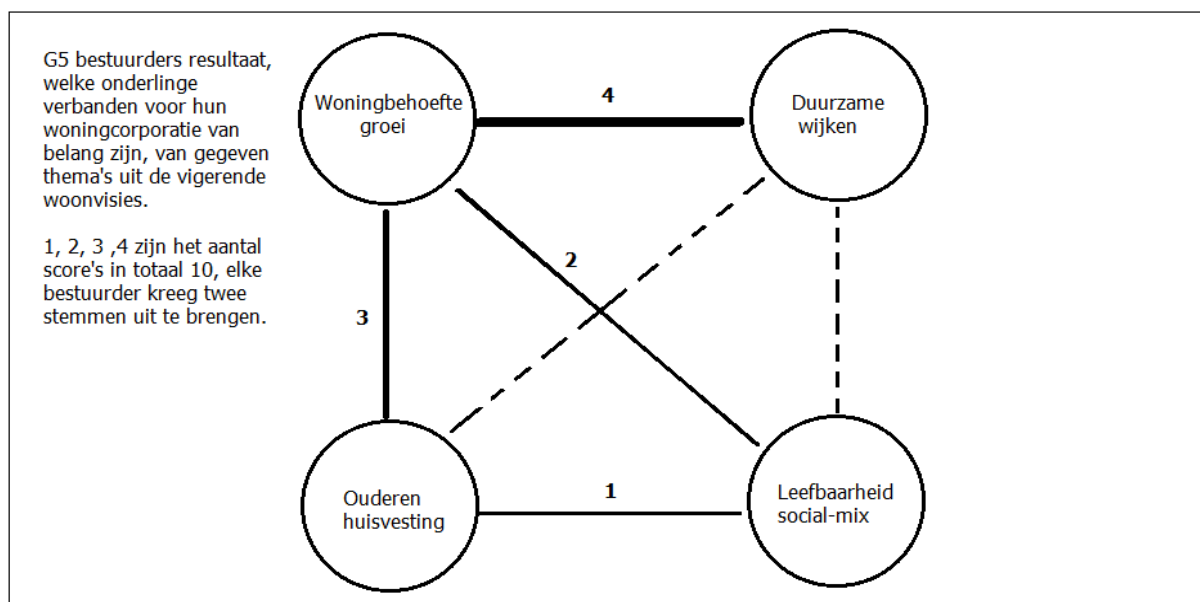
Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: GIETEMANS



De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.

In het debat van vijf bestuurders gevoerd vooraf aan de uit te voeren visitaties voor elk van de G5 woningcorporaties, werd door de visitatiecommissie ingebracht dat vraagstukken zelden binnen probleemgebieden liggen maar wel daartussen. Zo kan de keuze voor kopen en huren mensen meer kopzorgen geven dan de uitwerking. Vanuit dat uitgangspunt werd er over de volkshuisvesting in en rondom Nijmegen gesproken. Aan de bestuurders werden voor de aftrap vier thema's en dus vooral de onderlinge relaties voorgelegd. De thema's kwamen uit de woonvisies van de betrokken gemeenten. Dat werden: WONINGBEHOEFTE, DUURZAME WIJKEN, VERGRIJZING en LEEFBAARHEID. Aan aanwezigen werd gevraagd aan te geven, welke onderlinge verbanden naar hun inzicht voor hun woningcorporatie of voor hun werkgebied belangrijk zijn. In onderstaand diagram konden ze dat visueel in beeld brengen. Zo werd de agenda voor het gesprek bepaald.



Duidelijk werd dat de spanning tussen de in het Nijmeegse nog 'groeïende woningbehoefte' en 'het voorzieningen niveau' van wijken en dorpen en daarmee 'de leefbaarheid' van de woonsituatie voor de bestuurders als een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren werd gezien. Ouderen zouden in hun kwaliteit van wonen van keuzen die dienaangaande worden gemaakt direct afhankelijk zijn. Maar ook voor jongeren en gezinnen zijn deze keuzen van belang, zo zeiden de bestuurders.

De situatie in en rondom Nijmegen is gewoon anders dan in de rest van Nederland. Hier groeit de stad door de economische crisis heen maar ook de dorpen om Nijmegen heen groeien nog. Tot 2035 zou er geen krimp te verwachten zijn, zo werd gezegd. De Noordflank van Nijmegen (waar Vryleve, Woonstichting Valburg en Woonstichting Gendt hun werkterrein hebben) zou daar echter in achter lopen. In Groesbeek is het nieuwe stadscentrum in aanbouw zo kwam ter sprake, maar in het Noorden van Nijmegen wordt weinig in de dorpen geïnvesteerd. Alle aandacht en daarmee financiën zouden naar de Waalsprong gaan.

Voorals voor ouderen zou dat een probleem kunnen zijn. De verzorgingshuizen worden afgebouwd en aan nieuwe grotere senioren appartementen zou het ontbreken, in Nijmegen en in de dorpen. Als de juiste woningen en voorzieningen voor ouderen voor de te verwachten krimp van 2035 niet op peil werden gebracht, dan zou vooral de Noordflank 'de boot kunnen missen'. Eenzelfde benadering zou

voor jongeren en gezinnen opgaan. Door de toenemende vraag zijn de woningen duur, zowel in de koop als in de huur. Dat betekent dat mensen gauw in hun woningen als het ware opgesloten zitten. In de dorpen is al 65% van de inwoners een eenpersoons huishouden werd ingebracht.

Steeds duidelijker wordt het de woningcorporaties dat de oplossingen voor ouderen, jongeren en gezinnen met inkomen onder de 33.000 euro (wordt mogelijk nog verhoogd) in de bestaande woningvoorraad moet worden gezocht, terwijl de gemeente Nijmegen en andere overheden nog met groei en woningbouw bezig zijn. Maar ook die bestaande woningvoorraad heeft zijn problemen werd besproken. Veel woningen zouden voor verkoop ongeschikt zijn, en formules als Koopgarant zouden te zwaar op de balans drukken. Daarnaast zou verkoop in de stad het gemeentebestuur nog zwaarder onder druk zetten, omdat de koopdruk op de Waalsprong daarmee wordt weggezoegen.

De kansen voor extra inkomsten ten behoeve van het investeren in het bestaande woningbezit neemt daardoor af. Dat is niet anders dan in andere gebieden in Nederland. Maar daar dringt de verandering meer door, omdat er krimp of op z'n minst stilstand in de woningmarkt optreedt. Voor de woningcorporaties in het Nijmeegse betekent dit dat de kwaliteitsslag in het bestaande woningbezit niet sneller kan dan de cashflow op jaarbasis daar ruimte voor geeft. Door de heffingen vanuit Den Haag liggen de jaarresultaten in financiële zin echter onder druk. Schaalvergroting zou daar weinig in helpen. Elk van de G5 woningcorporaties weet dat hun kosten per vhe lager ligt dan de landelijke benchmark en lager dan die van grotere woningcorporaties.

De opgave zou moeten liggen in het verbinden van de grote schaal van stad en ommeland met de kleine schaal van buurten en wooncomplexen. De schaal van woningcorporaties zou daar weinig mee van doen hebben. Als daar oplossingen voor worden gevonden, dan zou dat een hele stap voorwaarts zijn. De G5 zou zich ook willen onderscheiden om daarvoor met vernieuwende voorstellen te komen. 'Never waste a good crisis' werd er gezegd. Nu is het moment om duidelijk te maken, welke vraagstukken er liggen en hoe die kunnen worden opgelost.

De aandacht van de woningcorporaties zou dus duidelijker en sneller dan de lokale overheden dat willen, naar de bestaande woningvoorraad moeten worden verlegd. Kostenfocus zou één van de oplossingen zijn. Bijvoorbeeld, geen levensloopbestendige eengezinswoningen bouwen als ouderen in appartementen willen wonen. Mogelijk zouden kluswoningen een middel kunnen zijn om een deel van de duurzame investering bij de bewoners te leggen, die ook de energiekosten heeft. Ook de coöperatieve aanpak zou in de duurzame opgave kunnen helpen; kopers en huurders die collectief aan de zonnepanelen gaan. Hechte samenwerking met zorgaanbieders zou lucht kunnen geven. Zo zou een samenwerking met een zorgverlener als 'Buurtzorg Nederland' helemaal bij de schaal van de G5 corporaties passen. Eén van hen had al een ruimte aan deze vernieuwende organisatie op thuiszorg gebied beschikbaar gesteld. Die relatie zou kunnen worden uitgebouwd.

Meetschaal

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, versie januari 2011 (methodiek 4.0*).

De visitatie betreft de periode 2010, 2011, 2012 en 2013.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 29 oktober, 26 november 2013 en 27 februari 2014.

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

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

*De methodiek maatschappelijke visitatie 4.0, is in de afgelopen periode herzien en geactualiseerd.

De nieuwe methodiek 5.0 zal begin 2014 van toepassing worden, echter vanaf eind november 2013 heeft Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland het verzoek gedaan aan de visiterende organisaties om per heden de nieuwe recensie methodiek 5.0 te verwerken in de rapportages methodiek 4.0.

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- Aanbestedingsbeleid, 04-03-2012
- Beleidsplan asbest, versie 1
- Buurtbeheerplan Skaeve Huse, 05-11-2012
- Dromen van Dukenburg, 12-05-2011
- Evaluatie aanpak Leuvenbroek, aug 2011
- Evaluatie begeleide herkansing, juni 2011
- Jaarverslag klachtencommissie 2010
- Klachtencie jaarverslag 2012
- Lokaal maatwerk 2011
- Meldpunt Bijzondere Zorg, 08-06-2011
- NIM schuldhulpverlening, 18-01-2012
- Ondernemingsplan 2011-2015
- Overzichten overlegstructuren
- Prestatiemonitor 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Restaurant in Huis
- Speerpunten 2010
- Voortgangsbericht Hatert 2.0, 25-04-2012
- Woningwijkbeheer

Presteren naar Opgaven

- Contract schilders^cool, aug 2012
- Doorstart buurtbemiddeling, mei 2011
- Hatert 2.0
- Partnership buurtbemiddeling
- Stadsregio Groene Akkoord, 01-05-2013
- Stedelijke raamovereenkomst 2010 – 2015, 07-09-2010
- Toekomst van Dukenburg, april 2012
- Toekomstvisie Lindenholt, 19-02-2013
- Toekomstvisie Nijmegen, 19-12-2012
- Uitvoeringsovereenkomst WAP Hatert, 27-08-2008
- Wijk ActiePlan Hatert, 27-02-2013
- Begeleid wonen, feb 2013
- Buurtbemiddeling
- Convenant BORN
- Convenant regieteams, 22-11-2011
- GGD dienstverleningsovereenkomst, 13-12-2010
- GGD mantelovereenkomst 03-05-2011
- GGD mantelzorgovereenkomst 03-05-2011
- Huisvestigingsovereenkomst 03-07-2013
- Woningmarktverkenningen 2010-2020, mrt 2011

Presteren volgens Belanghebbenden

- Participatieovereenkomst Omslag, 17-03-2005
- Belanghoudersvergaderingen Omslag 2010 / 2012 / 2013
- Informatieavond wonenzorgwelzijn, 17-01-2012
- Klanttevredenheidsonderzoek 2012
- Notulen en jaarverslagenn OR 2010 / 2011 / 2012 / 2013

Presteren naar Vermogen

- Accountantsverslagen 2010 / 2011 /2012
- BDO interimcontrole 2012
- CFV solvabiliteit 2012
- CIP 2013
- Oordeelsbrief 2011, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
- WSW borging 2012-2014, aug 2012
- Treasurytatuut
- Doorrekening WoonAkkoord, 21-03-2013
- Jaarplan 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Jaarverslag 2010 / 2011 / 2012
- Managementverslag sept 2013

Governance

- Agenda's en verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Gedragscode, 01-07-2007
- Klokkenluidersregeling 01-09-2007

Uitgebreid overzicht prestaties Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

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

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

Presteren naar Ambities (PnA)									
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN				Geformuleerde ambities / doelen		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1 Huisvesting primaire doelgroep								7,0	
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)						7		
Samenstelling en omvang bezit									
Type woning									
Totaal aantal woningen									
Totaal aantal niet-woningen									
Aantal naar type woningen									
Specifiek voor senioren									
Eengezinswoning grondgebonden									
Meergezinswoningen									
Onderdeel van Wozoco									
Aantal naar type niet-woningen									
Bedrijfsruimten									
Garages									
Maatschappelijk vastgoed									
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)						7	100%	
Passend toewijzen									
Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-									
Op gebied van woonfraude specifiek beleid.									
Aanbodmodel binnen KAN met PNW (Platform Nijmeegse Woningcorporaties)									
heet Entree. Recentelijk 2012 is meentijd puntensysteem verbeterd. ('Liefde beloofd').									
In de wijk Aldenhof maisonnetes heeft WoonGenoot de mogelijkheid om woningen rechtstreeks toe te wijzen. Dit ivm de sociale kwetsbaarheid van deze woonvorm in dit specifieke stadsdeel. WoonGenoot wijst hierin toe aan starters									
Tegengaan woonfraude									
Er is geformuleerd beleid, tevens zijn er diverse overleggen binnen de gemeente Nijmegen, waarin WoonGenoot een actieve rol heeft.									
GBA controles (sociale recherche) / Huisbezoeken.									
Keuzevrijheid									
In de stadsregio Arnhem/Nijmegen werken de corporaties met Enserve (Entree) hiermee is maximale keuzevrijheid, voor bewoners met een inkomen beneden € 34.229,- voor alle woningen in de regio onder de huurgrens van € 681,02.									
De woningzoekende bepaalt zelf waar hij/zij wil wonen. Optimale toegankelijkheid tot informatie over woningaanbod.									
Wachtlijst									
Er bestaan geen wachtlijsten. Elke ingeschreven woningzoekende kan via Entree 2* per week reageren op vrijkomende woningen. Er wordt gewerkt o.a. met meentijd.									
Borgen dat minimaal 30% van de starters aan bod komen.									
Meentijd									
Wachttijd in jr (meentijd)									
Leegstand									
Leegstand %, bij mutaties %									
Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt gemonitord.									
Mutatiegraad									
FRICTIELEEGSTAND									
Maatregelen specifieke doelgroepen									
Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.									
Loting, labeling, lokaal maatwerk.									
Presteren naar Ambities (PnA)									
Meetpunt							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)						7		
Huurprijsbeleid									
Gemiddelde maandhuur									
Huurverhoging									
Huur - inkomensverhouding									
Toewijzing vlgS Wht									
Passend									
Overige woonlasten									
WoonGenoot tracht de bijkomende kosten zo laag mogelijk te houden. WoonGenoot investereert in verduurzaming. Er zijn geen woningen meer met een E, F of G-label.									
Dus lage(re) energielasten.									
73% van de woningen beneden de laagste aftoppingsgrens, 95% on der huurtoeslag grens.									
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)						7		
Verkoop									
WoonGenoot verkoopt woningen in Heeskesacker, De Gildekamp en Leuvenbroek.									
Begroot zijn gemiddeld 5 verkopen per jaar.									
Verkoop van gemiddeld 5 woningen per jaar in het stadsdeel Lindenholt.									
Tussenvormen									
Geen, ivm latenties op de balans.									
Woningen worden voor min. 90% van de WOZ-waarde verkocht.									

1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer							7,3
1.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					7	100%
	Prijs-kwaliteit-verhouding						
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud. Bewoners waarderen hun woning met een 7,7.				Ambitie : tevreden bewoners; waardering minimaal 7.		
	Conditie en onderhoudstoestand						
	Werken volgens Meerjaren Onderhoudsbegroting				Blijven beleid voortzetten, maar kijken		
	Onderhoudsuitgaven	Q3-2013	2012	2011	2010	realistisch naar woningvoorraad.	
	werkelijk * € 1.000	€ 902	€ 2.124	€ 1.778	€ 1.580		
	Tevredenheid over de woning						
	Afgelopen periode geen klachten ingediend. Bewoners waarderen hun woning met gemiddelde 7,7.				Ambitie : tevreden bewoners; waardering minimaal 7.		
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					8	
	KWH meting uitgevoerd in 2011, score 7,9 gemiddeld.				Waardering voor kwaliteit minimaal 7.		
	Uit kostenoverweging nieuwe KWH-meting om de 3 jaar.						
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					7	
	WoonGenoot heeft in de laatste jaren de woningen aangepakt met een laag label.				Lage woonlasten en een schoner milieu.		
	Momenteel heeft WoonGenoot geen woningen meer in E, F of G label, merendeel B.						
Presteren naar Ambities (PnA)							
Meetpunt					Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen							8,3
1.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					9	100%
	In de Lankforst liften gerealiseerd om langer wonen mogelijk te maken voor ouderen. Meijhorst 161 app., alarmering met 24 uren opvolging. Zorgzame buurt actief in complex, buurtrestaurant in complex, activiteitenbegeleiding.				Toegankelijkheid woningen. Langer zelfstandig blijven wonen. Actief ouder worden. Verhoudingswijs veel investering in geld(€) en mens.		
1.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					8	
	WoonGenoot ontwikkeld momenteel 48 appartementen voor bewoners met een intensieve zorgvraag (ZP 5 en hoger). Zowel PG als sommatiek.				Invulling geven aan scheiden wonen en zorg. Behoud en activeren van zelfstandigheid.		
1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					8	
	Verhuringen aan: forensische psychiatrie de Pompestichting, Coa, Iriszorg, reclasseringskandidaten, RIBW, statushouders, veelplegers, Entrea (tiernermoeders), blinden en slechtzienden.				Inzet voor kwetsbaren en mensen die aan de onderkant leven.		
1.4 (Des)investeren in vastgoed							7,3
1.4.1	Nieuwbouw					7,5	100%
	Huurwoningen	Q3-2013	2012	2011	2010	Bouw van 120 woningen in de periode 2010 tot 2015.	
	Planning	48	15	0	91		
	Realisatie	15	0	77	14	Gerealiseerd 106, planontwikkeling voor 48 woningen.	
1.4.2	Sloop of samenvoeging					7	
		Q3-2013	2012	2011	2010	WoonGenoot heeft beleid voorlopig	
	Planning	0	0	0	0	geen bezit te slopen.	
	Realisatie	0	0	0	0		
1.4.3	Verkoop					7	
	Bestaand bezit	Q3-2013	2012	2011	2010	Verkoop van gemiddeld 5 woningen per jaar in het stadsdeel Lindenholt.	
	Planning	5	5	5	5		
	Realisatie	2	4	7	7		
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					8	
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MIB				Herstructureren en energiebesparing (B-label) 377 woningen (25%). Woonlasten		
	In 2013 is de grootschalige verbetering van 161 woningen Meijhorst gestart.				verlagen zonder huurverhoging.		
	In 2014 start de herstructureren van 216 woningen Aldenhof.						
	Beide projecten 1 tot 2 labelsprongen.						
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7	
		Q3-2013	2012	2011	2010	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. schaal van WoonGenoot.	
	Planning	0	0	0	0		
	Realisatie	0	0	0	0		

1.5 Kwaliteit wijken en buurten			8,3
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)	8	100%
	WoonGenoot neemt deel aan wijkteams, regieteams en overleggen per buurt. Hanteert een lik op stuk beleid bij overlastgevende jongeren. Heeft nauwe banden met politie en toezicht. Reageert alert bij overlastmeldingen. Alle medewerkers van WoonGenoot hebben een signalerende functie in de wijk.	Inzet op sterke wijken. Sociaal burgerschap. Meedoen.	
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)	8	
	WoonGenoot werkt in Hatert in het kader van de Vogelaaarwijk aan en tal van sociaal maatschappelijke structuren (evt. mondelinge toelichting). Met als meest in het oog springende onderdeel het actiecentrum Hatert Werkt, waarin mensen actief naar werk of scholing worden begeleid. Verder heeft WoonGenoot van 2009-2011 een jongerenwerker in dienst gehad. Ondersteuning van scholen en sportverenigingen die sociaal betrokken zijn. Bijdrages aan buurtverenigingen en bewonersgroepen.	Inzet op sterke wijken. Sociaal burgerschap. Meedoen.	
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)	9	
	Deelname aan het Stimuleringsfonds Ieren/werken (STIFO) waarvan WoonGenoot voorzitter is. Contracten met opleidingsinstututen. Voorwaarden naar ontwikkelaars Lid van de denktank Social Return, een initiatief om mensen aan betaald werk te helpen. Geregeld overleg met COA.	Creëren leer-/werkplekken. Inzet werkgelegenheid voor ZZP-ers, MKB, dagloners, etc. Social return.	
1.6 Overige / andere prestaties			8,0
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	8	100%
	Bouw en exploitatie van een project Skaeve Huse. Projectvoorbereiding inmiddels ruim 3jaar, ivm zoeken en weerstand voor passende locatie(s). WoonGenoot is proactief en gemotiveerd tot slaging van het project.	Bijzondere woningen voor mensen vanuit de maatschappelijke opvang.	
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)			7,7

Presteren naar Opgaven (PnO)							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden					Opgaven			
2.1 Huisvesting primaire doelgroep									7,0
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)						7		
Samenstelling en omvang bezit									
Type woning	2013	2012	2011	2010					
Totaal aantal woningen	1515	1502	1506	1436					
Totaal aantal niet-woningen	300	300	300	229					
Aantal naar type woningen									
Specifiek voor senioren	68	68	68	68					
Eengezinswoning grondgebonden	760	747	751	752					
Meergezinswoningen	526	526	526	455					
Onderdeel van Wozoco	161	161	161	161					
Aantal naar type niet-woningen									
Bedrijfsruimten	4	4	4	4					
Garages	293	293	293	222					
Maatschappelijk vastgoed	3	3	3	3					
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)						7	100%	
Passend toewijzen									
Voor de maisonnettes in de wijk Aldenhof heeft WoonGenoot de mogelijkheid om direct toe te wijzen i.v.m. de sociale kwetsbaarheid van woningen en wijk.					Sterke wijken.				
WoonGenoot wijst specifiek toe aan starters.					Maatwerk. Gemengde wijken. Voorrang aan starters.				
Tegengaan woonfraude									
GBA-controles in samenwerking met sociale recherche.					Bestrijden van woon- en uitkeringsfraude.				
Huisbezoeken.									
Keuzevrijheid									
Er wordt gewerkt met Enserve.					Transparante woonruimteverdeling. Eenduidig voor Stadsregio.				
Wachtlijst									
De wachttijd is gemiddeld. (gemeten in meettijd).					Minimaal 30% van vrijkomende woningen aan starters verhuren.				
Middel's lotingsysteem maken starters sneller kans op een woning.									
Actief beleid voor starters.									
Leegstand									
					Geen specifieke opgave omdat het systeem Enserve geen wachtlijsten kent.				
Maatregelen specifieke doelgroepen									
Loting, labeling, maatwerk.									
Presteren naar Opgaven (PnO)									
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden					Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)						7		
Huurprijsbeleid									
Gemiddelde maandhuur	31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010	Eerdere convenantsafspraken over aantallen goedkope, betaalbare woningen, zijn als gevolg van de verhuurdersheffing vervallen.				
	€ 510,00	€ 493,00	€ 474,00	€ 461,00					
Huurverhoging	1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010	WoonGenoot heeft 87% goedkoop bezit, 94% onder de huurtoeslaggrens.				
	3,70%	2,30%	1,30%	1,20%					
Huur - inkomensverhouding									
Toewijzing vlg's Wht	2013	2012	2011	2010	Als gevolg van het woonruimteverdelings-systeem kan er niet gestuurd worden op inkomen in relatie tot huurprijs.				
Passend	86,8	90	95,2	95,9					
WoonGenoot scoort hoog bij passend toewijzen.									
Overige woonlasten									
WoonGenoot heeft geen woningen meer met label E, F of G. Een herstructurings-project in uitvoering (naar label B). Een project vanaf 2015 ook naar label B.					Energiezuinige woningen waardoor met verlaging van stookkosten.				
Totaal 25% van het woningbezit.					Aedesconvenant				
2.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)						7		
Verkoop									
WoonGenoot verkoopt gemiddeld 5 huurwoningen per jaar in het stadsdeel Lindenholt.					Geen specifieke opgave.				
Tussenvormen									
WoonGenoot werkt niet met tussenvormen, latenties op de balans met risico's									

2.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer							7,0	
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					7	100%	
	Prijs-kwaliteit-verhouding							
	Bewoners waarderen het onderhouds/uitrustingniveau en energielabeling van hun woning met een 8,1 gemiddeld.							
	Kwalitatief goede en energiezuinige woningen. Uitvoeren van benodigd onderhoud.							
	Conditie en onderhoudstoestand							
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting							
	Onderhouds uitgaven	Q3-2013	2012	2011	2010			
	werkelijk * € 1.000	€ 902	€ 2.124	€ 1.778	€ 1.580			
	Tevredenheid over de woning							
	Afgelopen periode geen klachten ingediend. Bewoners waarderen hun woning met gemiddeld de 8,1.							
	Ambitie : tevreden bewoners; waardering minimaal 7.							
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					-		
	Geen nadere afspraken over gemaakt.							
	Geen beoordeling							
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					7		
	Voor het energiebeleid is de referentie het convenant dat Aedes dien aangaande met het Ministerie VROM heeft gesloten, en daarmee ook voor WoonGenoot.							
2.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen							7,7	
2.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					8	100%	
	In de Lankforst liften gerealiseerd om langer wonen mogelijk te maken voor ouderen. Meijhorst 161 app., alarmering met 24 uren opvolging. Zorgzame buurt actief in complex, buurtrestaurant in complex, activiteitenbegeleiding.							
	Toegankelijkheid woningen. Langer zelfstandig blijven wonen. Actief ouder worden.							
2.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					7		
	WoonGenoot ontwikkeld momenteel 48 appartementen voor bewoners met een intensieve zorgvraag (ZP 5 en hoger). Zowel PG als sommatiek.							
	Invulling geven aan scheiden wonen en zorg. Behoud en activeren van zelfstandigheid. WMO.							
2.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					8		
	Verhuringen aan: forensische psychiatrie de Pompestichting, Coa, Iriszorg, reclasseringskandidaten, RIBW, statushouders, veelplegers, Entrea (tienermoeders), blinden en slechtzienden.							
	Inzet voor kwetsbaren en mensen die aan de onderkant leven.							
Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.4 (Des)investeren in vastgoed							7,0	
2.4.1	Nieuwbouw					7	100%	
	Huurwoningen	Q3-2013	2012	2011	2010			
	Planning	48	15	0	91			
	Realisatie	15	0	77	14			
	Gezien schaal WoonGenoot, neemt zij haar verantwoording bij de Waalsprong.							
	Prioriteit hebben de ontwikkeling Waalsprong en Waalfront. Alsook woonvormen voor ouderen (kleinschalig wonen).							
2.4.2	Sloof of samenvoeging					n.v.t.		
		Q3-2013	2012	2011	2010			
	Planning	0	0	0	0			
	Realisatie	0	0	0	0			
	Geen afspraken.							
2.4.3	Verkoop					7		
	Bestaand bezit	Q3-2013	2012	2011	2010			
	Planning	5	5	5	5			
	Realisatie	2	4	7	7			
	Verkoop van gemiddeld 5 woningen per jaar in het stadsdeel Lindenholt.							
2.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					7		
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB							
	In 2013 is de grootschalige verbetering van 161 woningen Meijhorst gestart.							
	In 2014 start de herstructurering van 216 woningen Aldenhof.							
	Beide projecten 1 tot 2 labelsprongen.							
	Herstructureringsafpraak.							
2.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7		
		2013	2012	2011	2010			
	Planning	0	0	0	0			
	Realisatie	0	0	0	0			

2.5 Kwaliteit wijken en buurten			8,0
2.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)	8	100%
	WoonGenoot neemt deel aan wijkteams, regieteams en overleggen per buurt.	Vitaliserende wijken en sociaal burgerschap	
	Hanteert een lik op stuk beleid bij overlastgevende jongeren.		
	Heeft nauwe banden met politie en toezicht. Reageert alert bij overlastmeldingen.		
2.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)	8	
	WoonGenoot werkt in Hatert in het kader van de Vogelaarwijk aan en tal van sociaal maatschappelijke structuren (evt. mondelinge toelichting). Met als meest in het oog springende onderdeel het actiecentrum Hatert Werkt, waarin mensen actief naar werk of scholing worden begeleid. Verder heeft WoonGenoot van 2009-2011 een jongerenwerker in dienst gehad. Ondersteuning van scholen en sportverenigingen die sociaal betrokken zijn. Bijdrages aan buurtverenigingen en bewonersgroepen.	Vogelaarwijk Hatert. Revitalisering van een krachtwijk.	
2.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)	8	
	Deelname aan het Stimuleringsfonds Ieren/werken (STIFO).	Creëren leer-/werkplekken.	
	Contracten met opleidingsinstituten. Voorwaarden naar ontwikkelaars, lid van de denktank Social Return, een initiatief om mensen aan betaald werk te helpen.	Social return.	
	Geregeld overleg met COA. WoonGenoot biedt ook zelf stageplaatsen.		
2.6 Overige / andere prestaties			n.v.t.
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	n.v.t.	100%
	Niet van toepassing.		
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)			7,3

Presteren naar Vermogen (PnV)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit				7,3
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	7	20%	
<i>Ijkpunt : continuïteitsoordeel A</i>				
Bevindingen: 2010 A1 2011 A1 2012 A1				
<i>Ijkpunt : berekenende vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>				
Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren : 'voldoende'				
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen	7		
<i>Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW</i>				
Bevindingen:				
	2010	positief € 3.600.000		
	2011	positief € 20.000.000		
	2012	positief € 29.000.000		
	2013	positief € 29.000.000		
<i>Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen</i>				
Bevindingen: Er is een risico management.				
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen	8		
<i>Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken</i>				
Bevindingen: Er worden management rapportages gemaakt en besproken (binnen MT en RvC).				
<i>Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat</i>				
Bevindingen:				
	2010	50.606 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2011	59.536 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2012	52.840 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2013	n.t.b.		
<i>Ijkpunt : Rentedeckingsgraad van minimaal 1,3</i>				
Bevindingen: CIP 2010 1,7 2011 1,8 2012 1,6				
<i>Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)</i>				
Bevindingen: ICR 2012, 1,94				
<i>Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>				
Bevindingen: Niet gehanteerd, wel ICR 2012 1,94				
<i>Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>				
Bevindingen: Ja, waardering op bedrijfswaarde verwerkt in begrotingen.				
<i>Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>				
Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen				
	2010 EV	10,18% TV 4,04 %		
	2011 EV	1,61% TV 3,72 %		
	2012 EV	17,61% TV 5,67 %		
	2013 EV	19,84% TV 5,82%		
<i>Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>				
Bevindingen: wordt aan voldaan.				
4.2 Financieel beheer				7,0
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	7	20%	
<i>Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig</i>				
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.				
<i>Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan</i>				
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.				
<i>Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>				
Bevindingen: ja, managementrapportages met financiële verslaglegging en prognoses.				
<i>Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer</i>				
Bevindingen: ja, o.a. middels managementletter accountant.				
<i>Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>				
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.				
	Begroting 2010	Resultaat 2010		
	€ 1.000.000	€ 1.200.000		
	Begroting 2011	Resultaat 2011		
	€ 1.900.000	€ 1.700.000		
	Begroting 2012	Resultaat 2012		
	€ 800.000	€ 200.000		
	Begroting 2013	Resultaat 2013		
	€ 400.000	€ 1.000.000 o.b.v. voorlopig aangeleverde cijfers		
4.2.2.	De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde	7		
<i>Ijkpunt : Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>				
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.				
<i>Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>				
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.				
<i>Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan</i>				
Bevindingen: ja, activiteiten zijn verwerkt en toegelicht in begroting en prognoses.				

Presteren naar Vermogen (PnV)						
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
4.3 Doelmatigheid				8,0		
4.3.1.	De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie	8	20%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>					
	Bevindingen: Ja, beheerskosten liggen circa 15% onder landelijk gemiddelde.					
	<i>Ijkpunt : Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>					
	Bevindingen: Ja, actueel en bestuurd item binnen MT en RvC					
	<i>Ijkpunt : CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen</i>					
	Bevindingen: Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)					
					WCP :	Referentiegroep
	2010				1.209	1.308
	2011				1.207	1.329
	2012				1.179	1.357
	2013				n.t.b.	n.t.b.
	Bevindingen: ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)					
	Toename periode 2008 - 2011:					
	WCP : -8,1 %					
	Referentie : 1,9 %					
	Bevindingen: Aantal vhe per fte (CIP)					
					WCP :	Referentiegroep
	2010				147	91
	2011				136	93
	2012	142	95			
	2013	n.t.b.	n.t.b.			
	Bevindingen: Personeelskosten per fte (CIP)					
		WCP :	Referentiegroep			
	2010	57.400	63.680			
	2011	51.892	66.414			
	2012	56.545	69.249			
	2013	n.t.b.	n.t.b.			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
4.4 Vermogensinzet				7,0		
4.4.1.	De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in	7	40%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>					
	Bevindingen: Ja, duidelijk omschreven in o.a. ondernemingsplan.					
4.4.2.	De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen	7	40%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot</i>					
	Bevindingen: Ja, de wcp is actief hiermee bezig.					
4.4.3.	De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	7	40%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>					
	Bevindingen: Ja, passend binnen 'omgevingsveld' van WoonGenoot.					
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)				7,3		

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				7,2
	Plan	7		
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel van het jaarplan, managementrapportages en prestatie-monitor.			
	<i>Ijkpunt : Betrekt actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Ja, veel reguliere overleggen belanghouders en bestuur/leden van huurdersvereniging.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Ja, resultaten worden meegenomen in strategisch voorraad/wijkbeheer.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel beleidsplannen, jaarplannen, strategisch wijk-/voorraadbeheer en prestatie-monitor.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja, bestuur stelt vast, RvC keurt goed.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	7	33%	
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja, WoonGenoot werkt met de prestatie-monitor.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website verslagen.			
	Act	7,5		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats, diverse rapportages/prestatie-monitor alsmede jaarverslagen.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvC is erg betrokken.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: Ja, in geval van majeure bijstellingen.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: ja, kwartaalrapportages, prestatie-monitor, jaarplannen.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				7,2
	Functioneren RvC	6,5	33%	
5.2.1. Open cultuur		6		
<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>				
Bevindingen: Ja er vinden zelfreflecties plaats, maar kwaliteit van verslaglegging kan verbeteren.				
5.2.2. Zelfreflectie		7		
<i>Ijkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>				
Bevindingen: Ja er vinden zelfreflecties plaats, maar kwaliteit van verslaglegging kan verbeteren.				
<i>Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijvend uit agenda en verslaglegging.</i>				
Bevindingen: ja, integriteit en belangenverstrengeling vormen onderdeel van de evaluatie/functioneren.				
5.2.3. Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord		7		
<i>Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>				
Bevindingen: Ja.				
<i>Ijkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.</i>				
Bevindingen: Ja, de RvC is betrokken.				
5.2.4. Samenstelling		6		
<i>Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>				
Bevindingen: Ja, echter de uitbreiding van RvC is aandachtspunt, zie toelichting in rapport.				
Toetsingskader				
5.2.5. De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)		8		
<i>Ijkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven</i>				
Bevindingen: De RvC weegt af op basis van (meerjaren)begroting en jaarplan en actuele managementinformatie met financiële realisatie en prognose voor het resterende jaar. Bovendien verschijnt 3* jaar een prestatie-monitor. Jaarlijks wordt het strategisch voorraadbeheer bijgewerkt.				
<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>				
Bevindingen: Ja. Bij de jaarlijkse begroting worden scenario's aangeleverd. Bij grote investeringen worden vooraf bedrijfswaardeberekeningen gemaakt en de financiële/vermogensconsequenties zichtbaar gemaakt. Tevens worden analyses gemaakt van de marktpositie van het project en de volkshuisvestelijke opbrengst.				
Governancecode				
5.2.6. De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.		7		
<i>Ijkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>				
Bevindingen: ja.				
<i>Ijkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>				
Bevindingen: ja.				
5.3 Externe legitimatie				7,0
5.3.1. Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden		7	33%	
<i>Ijkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website</i>				
Bevindingen: ja, onder 'maatschappelijke verantwoording' zijn de meeste stakeholders benoemd.				
<i>Ijkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden</i>				
Bevindingen: Ja, regelmatig in diverse overlegstructuren.				
<i>Ijkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>				
Bevindingen: Ja, belanghebbenden ontvangen een beknopt jaarplan en jaarverslag met de uitnodiging tot overleg.				
<i>Ijkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.</i>				
Bevindingen: Bij de jaarvergaderingen van de huurdersvereniging is de bestuurder en eventueel één of meerdere commissarissen.				
<i>Ijkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.</i>				
Bevindingen: Verslagen zijn aanwezig, om privacy-redenen wordt dit niet op de website geplaatst.				
<i>Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden</i>				
Bevindingen: ja.				
<i>Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>				
Bevindingen: ja.				
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				7,1