



Woonstichting Vryleve In Rijnwaarden



Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 10 augustus 2014

COGNITUM

Visitatiecommissie:

Fred Sanders, voorzitter en visitator

Leny Braks, visitator

Bas Gietemans, visitator-secretaris

Voorwoord

Tussen Arnhem en de Duitse grens ligt het eiland, de gemeente Rijnwaarden (11.000 inwoners), tussen de Waal en de Oude-Rijnstrang in. Even is het wennen als de lokale bewoners het hier over 'ons eiland' hebben, maar als ze dan uitleggen hoe lang de gemeenschap hier los van de wal heeft gefunctioneerd, hoe iedereen elkaar in deze kleine gemeenschap kent, dan wordt het duidelijk. In de gemeente liggen de woonkernen Aerdt, Herwen, Lobith, Pannerden, Spijk, Tolkamer en Tuindorp. Woonstichting Vryleve heeft als enige huurwoningen in alle kernen, waarvan de meeste in de grootste kern Lobith staan.

Woonstichting Vryleve vierde recent in 2013 de honderdste verjaardag. De voorlopers waren het gemeentelijke woningbedrijf van de gemeente Herwen en Aerdt (oudste woningbezit van 1901) en De Goede Woning, in 1913 opgericht. In 2008 veranderde er veel binnen de woningcorporatie, er werd voor een tweelagen structuur gekozen en de naam van de woningcorporatie veranderde in Vryleve. Zo werd uitgedrukt dat het tijd voor nieuw elan en nieuwe keuzen werd. Het Ondernemingsplan 2010 – 2014 is daar een rechtstreeks gevolg van. De titel is 'Opmaat naar de Toekomst' waarmee de nieuwe wind die door de woningcorporatie zou moeten gaan, publiek werd gemaakt.

Vanuit die startpositie is deze voor Vryleve eerste visitatie in 2014 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 Vryleve deel van uitmaakt, om de visitaties gezamenlijk aan te besteden, is de visitatie van Vryleve parallel uitgevoerd. Voor alle duidelijkheid, het volgende visitatiemoment is 2018, als Vryleve daar (als niet Aedes lid) dan toe beslist.

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 Woonstichting Vryleve met daarin de connectie met de G5 ingesloten kreeg de commissie wel een uitgelezen kans om de gemeente Rijnwaarden en het aanpalende gebied van het Nijmeegse ommeland 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 Woonstichting Vryleve 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 ook met medewerkers gesproken. Zo konden we uitleggen wat de visitatie inhoudt en wat de woningcorporatie daar uiteindelijk mee kan. Dit om het team van de Woonstichting Vryleve 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 woningcorporatie met veel controles, oordelen en meningen geconfronteerd. Vooral de compacte woningcorporaties hebben het daar qua tijdsverdeling moeilijk mee. Zo wil ook Woonstichting Vryleve 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 zich 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 Woonstichting Vryleve en relatie G5.....	6
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	8
2.1 Recensie:	8
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:.....	10
2.3 Integrale scorekaart	11
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:.....	12
3 Prestaties Woonstichting Vryleve	13
4 Presteren naar Ambities.....	14
4.1 Ambities Woonstichting Vryleve	14
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	16
4.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	16
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	16
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	17
4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen.....	18
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	19
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten	20
4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties.....	21
5 Presteren naar Opgaven.....	22
5.1 Opgaven Woonstichting Vryleve	22
5.2 Impressie visitatiecommissie.....	22
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	24
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	24
6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	24
6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	24
6.4 Beoordeling prestaties Woonstichting Vryleve door belanghebbenden	26
7 Presteren naar Vermogen	27
7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	27
7.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	27
7.2.1 De financiële continuïteit	27

7.2.2 Financieel beheer	28
7.2.3 Doelmatigheid	28
7.2.4 Vermogensinzet.....	29
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	29
8 Governance	30
8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance	30
8.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	30
8.2.1 Besturing	30
8.2.2 Intern toezicht	31
8.2.3 Externe legitimatie	31
8.2.4 Totale beoordeling Governance.....	31
9 Bijlagen	32
Overzicht geïnterviewde personen	33
Korte cv's visitatiecommissie	34
Onafhankelijkheidsverklaring.....	40
De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.....	42
Meetschaal	44
Werkwijze visitatiecommissie	45
Bronnenoverzicht	46
Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Vryleve	48

1 Profielschets Woonstichting Vryleve en relatie G5

Vryleve Woonstichting Vryleve heeft 1.459 woningen in alle dorpskernen van de gemeente Rijnwaarden, Spijk, Tolkamer, Lobith, Herwen, Aerdt en Pannerden. Woonstichting Vryleve is de enige verhuurder van sociale huurwoningen in de gemeente en drukt daarmee een belangrijke stempel op de kwaliteit van het wonen, temeer daar zo'n 40% van de woningen in de gemeente uit huurwoningen bestaat. Zo'n twee derde deel van het bezit bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast heeft Woonstichting Vryleve enkele honderden appartementen. Recent heeft Woonstichting Vryleve een samenwerking gesloten met ABC-Zorgcomfort en daarmee is het aantal woningen dat onderdeel uitmaakt van een woon-zorgcomplex op 32 gebracht.

De prijs-kwaliteit verhouding komt ongeveer overeen met het landelijke gemiddelde. Maar omdat Woonstichting Vryleve de afgelopen jaren aan veel woningen energiebesparende maatregelen heeft getroffen, worden de woonlasten voor de huurders binnen de perken gehouden. Woonstichting Vryleve heeft in 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd waarbij de huren voor de laagste inkomens wel zijn afgetopt om de woningen bereikbaar te houden.

Woonstichting Vryleve stelt in het Ondernemingsplan 2010 – 2014 dat er in het gebied van de gemeente Rijnwaarden met krimp rekening moet worden gehouden. De tijden van groei zouden voorbij zijn, waardoor regionale verschillen tussen daar waar de bevolkingsomvang nog toeneemt en daar waar die afneemt zichtbaar gaan worden. Woonstichting Vryleve heeft in deze gelijk gekregen, steeds meer gebieden in Nederland hebben de afgelopen jaren met krimp te maken gekregen. Binnen de gemeente Rijnwaarden zijn de eerste tekenen van krimp ook zichtbaar. Uit de gevoerde gesprekken werd duidelijk, hoe de lokale bevolking aan het eigen 'eiland' gehecht is. Zelfs de jonge mensen die we spraken, zoals de voorzitter van de Stichting Actief Spijk, dachten er niet aan om ooit te verhuizen. Hier wonen wij en zullen we blijven wonen, was de boodschap, wij en onze kinderen. Op de schaal van Rijnwaarden van 11.000 inwoners zou krimp zeker ingrijpend zijn. Er is weinig industrie, er resten slechts enkele steenfabrieken waar de benodigde werkgelegenheid door mechanisatie drastisch is teruggelopen. De feitelijke demografische cijfers laten een teruglopend beeld zien, waardoor er sprake is van krimp in bewonersaantallen. Woonstichting Vryleve heeft naar inzicht van de visitatiecommissie terecht gewaarschuwd, het risico van krimp sluimert aan de rand van de gemeente.

Krimp van het aantal inwoners is relatief ten opzichte van de bevolkingsgroei van het verleden wel een verandering, en is van invloed op het volkshuisvestelijk beleid. De gemeente maakt geen prestatieafspraken, er is wel de Woonvisie 2011. Deze bevestigt dat de bevolkingsomvang binnen de gemeente krimpt. Logisch voor Woonstichting Vryleve dat daarmee de kwaliteit van de kernen prioriteit moet krijgen, de kwaliteit van de woningen en de voorzieningen. Een koers die in genoemd Ondernemingsplan en het SVB van Woonstichting Vryleve ook terug te vinden is. De visie van Woonstichting Vryleve als in het Ondernemingsplan verwoord is dan ook:

'Vryleve gaat in Rijnwaarden voor het behoud van de dorpen en het versterken van het geheel!'

Zonder groei dus uitgaande van de bestaande woningvoorraad en de aanwezige voorzieningen is dat geen eenvoudige opgave, dat moet worden gezegd. De huurwoningen van Woonstichting Vryleve liggen over zes kernen gespreid. In elke kern blijken anderen behoeften te liggen, die afhankelijk zijn van de vergrijzing en het voorzieningenniveau. Daarbij komt dat de financiële mogelijkheden voor Vryleve, door verkeerde keuzen in het verleden en recent door diverse heffingen, beperkt zijn. Mooi,

aldus ziet de visitatiecommissie, dat Woonstichting Vryleve het gesprek met de huurders en inwoners van Rijnwaarden actief aangaat.

Woonstichting Vryleve heeft medewerkers die ook echt uit het gebied komen, van alle leeftijden man en vrouw. We vonden ze mondig en ze toonden zich goede interne adviseurs. Natuurlijk kan de lokale cultuur van 'ons kent ons' nadelen hebben, maar deze is ook niet te voorkomen. Ook de Raad van Commissarissen zo bleek, is de afgelopen jaren vernieuwd en verjongd. Wat dat betreft kan de woningcorporatie heden tegen een stootje. Logisch dat Woonstichting Vryleve zich binnen de G5 samenwerking thuis voelt. Dit verband van vijf woningcorporaties uit Nijmegen en Ommeland wil elkaar helpen en bijstaan, en vooral met elkaar het eigen werkgebied beter leren begrijpen.

Mede daarom is Vryleve 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), WoonGenoot (Nijmegen), 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 volkshuisvestelijk 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.

Woonstichting Vryleve lijkt als het om de eigen volkshuisvestelijk opgave gaat op dit moment in een rustige situatie te verkeren, waarin de nieuwe missie kan worden opgepakt en deze visitatie plaats vindt. Die situatie lijkt de komende jaren weinig te wijzigen, de krimp in woningbehoefte zal zo lijkt het voorlopig uitblijven en genoemde VINEX locaties zullen op de woningbehoefte in de gemeente Rijnwaarden waarschijnlijk van weinig invloed zijn. Vanuit deze situatie is deze visitatie uitgevoerd, een interessante situatie uitdagend om in beeld te brengen.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Recensie:

(volgens nieuw in te voeren methodiek 5.0)

Woonstichting Vryleve heeft in 2008 meer dan de naam veranderd, het is aan de visitatiecommissie duidelijk geworden dat de woningcorporatie vol nieuwe adrenaline zit om het wonen in de kernen van de gemeente Rijnwaarden een verbetering te geven. De mogelijkheden om al die adrenaline in resultaten om te zetten bleken echter nogal beperkt. Zo werkt de gemeente onvoldoende mee, is de markt vraag al enige tijd in stilstand en zijn de financiële mogelijkheden van Woonstichting Vryleve beperkt. Anderzijds ziet de visitatiecommissie de situatie wel vaak andersom, dat de omgeving om verandering vraagt en dat de woningcorporatie intern moeite heeft dat op te pakken.

Het ondernemingsplan kent een grote diversiteit aan nieuwe ambities, om de 'eigenheid' van de kernen en de kwaliteit van het wonen en leven daar te verbeteren. Zo zou er beperkt nieuwbouw van woningen nodig zijn, wordt behoud van voorzieningen als belangrijk genoemd maar vooral zou de kwaliteit van het woningbezit en de waardering van de huurders een impuls moeten krijgen. De financiële mogelijkheden van Woonstichting Vryleve zijn echter beperkt, daarom werd op woonkeuze van de huurders ingestoken. Door keuzevrijheid te bieden, ook om de huurwoning naar eigen keuze te verbeteren, is gepland de doelstellingen een versnelling te geven. Het kantoor werd vernieuwd en er kwam een woonwinkel, er werd intensiever met huurders en met andere organisaties en met de gemeente gesproken.

De opgave van Woonstichting Vryleve ligt in het meenemen van de gemeente in het enthousiasme van de woningcorporatie. De financiële situatie van Woonstichting Vryleve gaat vooruit en is op orde gebracht, zo is de visitatiecommissie duidelijk geworden. Daar heeft Woonstichting Vryleve dan ook hard aan gewerkt, de solvabiliteit bijvoorbeeld is volgens de berekeningsmethodiek van het CFV van 19,5 (2010) naar 24,7 (2012) toegenomen, een hele prestatie. Zo heeft Woonstichting Vryleve de A1 status al die jaren weten te behouden. Onderwijl is het financieel beheer ook verbeterd, wordt beleid voor SVB en dergelijke gemaakt. Kortom, Woonstichting Vryleve is onder control en stuurt er goed op dat er financiële middelen zijn, dan wel dat de activiteiten daarop worden afgestemd. De risico's rond de derivaten zijn teruggedrongen en voor het project Promenade/Rijnzicht is met ABC-zorgcomfort een mooie oplossing gevonden. De komende jaren zullen de mogelijkheden met de benodigde investeringen zoals het ernaar uitziet gelijke tred houden. Nu de diplomatie nog, dat is de boodschap van de visitatiecommissie. Veel van de adrenaline van Woonstichting Vryleve zal dan pas tot resultaten komen als de relaties met de gemeente in een productieve sfeer worden gebracht.

Het CFV heeft Vryleve ingedeeld in de referentieregio Arnhem e.o. en de referentiegroep "corporaties met een gemiddeld profiel". Opvallend is dat de huurprijzen de afgelopen jaren iets sterker zijn gestegen dan bij de referentiecorporaties. De gemiddelde puntprijs ligt nog net onder het landelijk niveau, en iets boven de referentiegroep. De bedrijfslasten liggen enkele procenten onder het niveau van de referentiegroep en nog lager dan het landelijk gemiddelde.

De bewoners en ook de vertegenwoordigers van de kernen zijn daarbij overigens allang met Woonstichting Vryleve tevreden. Ze vinden aan de woningcorporatie een goede gesprekspartner die in projecten meedenkt en daaraan ook indien nodig een kleine financiële bijdrage aan wil geven. Woonstichting Vryleve kan echter alleen doorstarten, de eigen visie verder brengen, als de relatie met de gemeente als eerste aanzienlijk wordt verbeterd. Demotiverend is het nu dat een bouwvergunning al drie jaar loopt, dat levert alleen verliezers op. Alhoewel de wethouder tijdens het inter-

view zich welwillend over een drastische verbetering van de situatie uitsprak, over de aanstaande verkiezingen heen uiteraard. De visitatiecommissie adviseert om die samenwerking daarna voortvarend op te pakken.

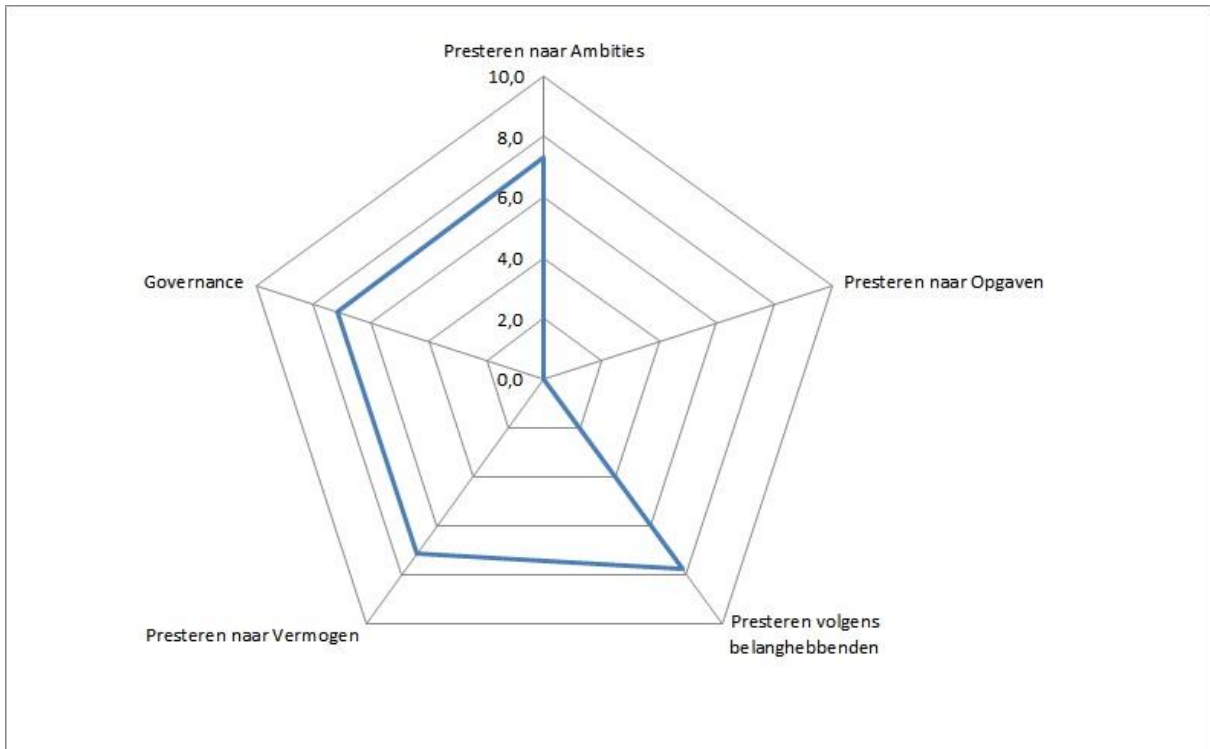
De bewoners van de gemeente Rijnwaarden zijn meer dan gemiddeld trots op het wonen op het eiland, sommigen komen er zelfs nooit vanaf, hun prioriteit ligt bij familie en kennissen en minder bij de rijkdom van het leven. Goede woningen en een betere kwaliteit van de woonomgeving wordt zeker gewaardeerd, maar het krijgt geen prioriteit zo lijkt het. Ook de gemeente werkt niet mee; bouwaanvragen lijken geen prioriteit te krijgen en het gezamenlijk oppakken van kleinschalige projecten in kader van de leefbaarheid komt amper van de grond. Daarbij is het bijzonder dat de Dorpsraden in elk van de woonkernen wel actief zijn en ook is er een rijk verenigingsleven. Deze vinden in Woonstichting Vryleve vandaag de dag dan ook een goed gelijkgestemde partner waar het vragen om een kleine financiële bijdrage zelden een probleem is. En gaat het om zelf aangebrachte voorzieningen en een nieuwe keuken, dan weet de huurder de Woonstichting Vryleve ook steeds beter te vinden. Er wordt daarin overigens wel voortgang geboekt, op het gebied van duurzaamheid weet Woonstichting Vryleve steeds betere afspraken te maken.

De relatie met de gemeente is mogelijk het enige echte probleem voor Woonstichting Vryleve. Hoe kan een woningcorporatie nu functioneren als er geen professioneel klankbord is. Dan verzandt elke ambitie door gebrek aan referentie en tegenkracht. Verstandig dat Woonstichting Vryleve een meer persoonlijk klankbord in de samenwerkingsverbanden G5 en KAN-Oost heeft gezocht en gevonden.

In de oordelen van stakeholders en in de visitatie door deze commissie uitgevoerd klinkt deze signalen als gezegd maar beperkt door, de methodiek staat daar ook los van. Zie de prestatievelden dan krijgt Woonstichting Vryleve in het oordeel geen pieken, niet naar boven en niet naar beneden, het resultaat ligt dichtbij het oordeel 7 'gelijk aan de norm'. In afwijking daarvan gaven de stakeholders veel hogere oordelen, meer rond de 8, overtreffende de norm'. Het werk en de resultaten van Vryleve wordt maatschappelijke gezien, door stakeholders en huurders, blijkbaar goed gewaardeerd.

Het resultaat gemiddelde van de totale visitatie werd een 7,3 'net boven de norm'.

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

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

Hoofdstuk 3 behandelt de perspectieven op hoofdlijnen. 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 perspectieven 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 Woonstichting Vryleve

In de visitatiemethodiek 4.0 zijn 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

Vryleve heeft een stevige ambitie aangaande de kwaliteit en betaalbaarheid van de huurwoningen en maakt dat ook waar. Deze ambitie van Vryleve kan niet met een vorige visitatie worden vergeleken. Maar ten opzichte van het verleden is dat, horende de stakeholders en lezende de documentatie, een hele verandering. Zo worden projecten in de zorg opgepakt, wordt er met kleine doelgerichte projecten in de leefbaarheid van de woonkernen van de gemeente geïnvesteerd en wordt er in de isolatie van de woningen geïnvesteerd. Op een aantal van deze punten geeft de visitatiecommissie achten, prestaties overtreffen de ambities. Op de andere punten aangaande 'Ambitie' doet Vryleve het ook goed. Het eindoordeel komt op 7,3.

Presteren naar Opgave

Een scherp gemeentelijk kader voor de volkshuisvestelijke opgave ontbreekt in Rijnwaarden. Het is duidelijk dat de gemeente daar onvoldoende in meewerkt. Ook Vryleve heeft recht op duidelijkheid over de externe 'Opgaven'. Op basis van de beschikbare documentatie en de gesprekken heeft de commissie toch een beeld van de externe opgave gekregen. En dan speelt Vryleve mag gezegd worden daar actief op in. De methodiek 4.0 schrijft voor dat als er geen prestatieafspraken zijn en er onvoldoende beleidsdocumenten beschikbaar zijn, dit perspectief niet beoordeeld kan worden. Daarom is er voor gekozen om wel het beeld van de prestaties in relatie tot de opgaven, dat is ontstaan uit de gesprekken en de stukken, te presenteren, maar hier geen oordeel aan te verbinden.

Presteren volgens Belanghebbenden

Vryleve krijgt van de eigen huurders, van inwoners en overige belanghouders hoge waarderingen tijdens deze visitatie. Gezegd werd dat Vryleve goed luistert om kleine problemen op te lossen. De lokale bevolking is niet van de grote bewegingen. "Aktief Spijk" gaf Vryleve zelfs een 9 en 10 respectievelijk voor bijzondere huisvestingsprojecten en de kwaliteit van de huurwoningen. De huurders (Huurdersbelangen) gaven een 7,7 gemiddeld, hetgeen dat beeld bevestigt. Wel lijkt het in deze gemeente met veel kleine kernen moeizaam om één huurdersbelangenvertegenwoordiging levend te houden. De corporatie heeft er daarom voor gekozen om verschillende gesprekken met huurders en omwonenden per kern te houden, en niet meer overkoepelend. Het totaal resultaat wordt daarmee 7,8.

Presteren naar Vermogen

Aangaande het vermogensbeheer doet de Vryleve het gewoon zoals het moet. De problemen van de treasury vanuit het verleden worden goed opgevangen. Vandaar het totaaloordeel van een 7,1.

Presteren naar Governance

Vryleve heeft een breed samengestelde Raad met veel deskundigheid binnen boord. In de discussie kreeg de visitatiecommissie soms amper de gelegenheid kritische vragen te stellen, elke vraag werd al gauw een debat. Desondanks is het beeld positief. Het totaal oordeel werd een 7,2 enigszins boven de norm, dat vanwege de waardering boven de norm ten aanzien van het functioneren van de Raad en de actieve alertheid op het toetsingskader voor het toezicht.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woonstichting Vryleve

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Vryleve 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 2010 – 2014, de jaarplannen en jaarverslagen. In hoofdstuk 9 “Bijlagen” is onder meer een prestatietabel opgenomen waar alle prestaties beknopt zijn samengevat.

Huisvesting primaire doelgroep

Woonstichting Vryleve heeft 1.459 woningen in alle dorpskernen van de gemeente Rijnwaarden: Spijk, Tolkamer, Lobith, Herwen, Aerdt en Pannerden. Woonstichting Vryleve is de enige verhuurder van sociale huurwoningen in de gemeente en drukt daarmee een belangrijke stempel op de kwaliteit van het wonen, temeer daar zo’n 40% van de woningen in de gemeente uit huurwoningen bestaat. Zo’n twee derde deel van het bezit bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast heeft Woonstichting Vryleve enkele honderden appartementen. Recent heeft Woonstichting Vryleve een samenwerking gesloten met ABC-Zorgcomfort en daarmee is het aantal woningen dat onderdeel van een woon-zorgcomplex op 32 gebracht. De prijs-kwaliteit verhouding komt ongeveer overeen met het landelijke gemiddelde. Maar omdat Woonstichting Vryleve de afgelopen jaren aan veel woningen energiebesparende maatregelen heeft getroffen, worden de woonlasten voor de huurders binnen de perken gehouden. Woonstichting Vryleve heeft in 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd waarbij de huren voor de laagste inkomens wel zijn afgetopt om de woningen bereikbaar te houden.

De woningmarkt binnen de gemeente Rijnwaarden is ontspannen. Er is redelijk wat dynamiek door een relatief hoge mutatiegraad en lage wachttijden. Woonstichting Vryleve heeft er vooralsnog voor gekozen om de taken voortvloeiende uit het regionale woonruimte verdeelsysteem zelfstandig uit te voeren en niet, zoals collega corporaties binnen het KAN-gebied, uit te besteden aan Entree.

Woonstichting Vryleve verkoopt jaarlijks een beperkt aantal woningen uit het bezit. Dit doet zij vooral uit hoofde van het bevorderen van het eigen woningbezit en minder vanwege een financiële reden. Daarnaast is de afgelopen jaren bij nieuwbouw vaak een mix van koop- en huurwoningen gerealiseerd. Om de verkoop van de nieuwbouw te bespoedigen is hierbij een beperkt aantal koopwoningen overgenomen van kopers van de nieuwbouwwoningen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Voor wat betreft de kwaliteit van de woningen is de afgelopen jaren een inhaalslag gemaakt. In 2012 is het Strategisch Voorraad Beleid vastgesteld en hiervan afgeleid zijn complex en sub-complex plannen. Bij het uitvoeren van onderhoud streeft Woonstichting Vryleve ernaar om de keuzevrijheid voor huurders te vergroten. Zo is er een complete showroom ingericht in het kantoor waar huurders kunnen worden ontvangen en de verschillende mogelijkheden kunnen worden getoond.

Met name op het gebied van de verduurzaming van het bezit zijn de afgelopen jaren slagen gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat zo’n 87% van de woningen het energielabel A, B, of C heeft. Verschillende stakeholders gaven aan dat het bezit ietwat gedateerd is. Uit de cijfers van de klanttevredenheid blijkt echter dat de bewoners tevreden zijn over de kwaliteit van de woning. Wel komt uit de tevredenheidsonderzoeken dat de afhandeling van klachten beter kan. Hier heeft Woonstichting Vryleve de afgelopen jaren ook actief op ingezet.

De kwaliteit van dienstverlening wordt niet op regelmatige basis gemeten. Wel is in 2010 een onderzoek uitgevoerd door USP en is de afgelopen jaren regelmatig een thematisch onderzoek gehouden. Daarbij wordt onder meer gebruik gemaakt van de “Denktank”.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Woonstichting Vryleve is nadrukkelijk bezig met het voorzien in de wooncarrière van haar huurders en heeft verschillende initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg ondernomen. Zo is samenwerking gezocht met diverse partijen en zijn afspraken gemaakt voor het beschikbaar stellen van verschillende (geschikte) woningen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast heeft Woonstichting Vryleve per dorp in beeld gebracht wat er nodig is en wordt hier middels “Nieuwbouwprojecten op Maat” in voorzien. Tenslotte heeft Woonstichting Vryleve de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan woningaanpassingen van het huidige bezit.

Jaarlijks levert Woonstichting Vryleve haar bijdrage aan de huisvesting van statushouders. Voor alle overige vragen en verzoeken van woningzoekenden met specifieke wensen of eisen kiest Woonstichting Vryleve voor maatwerk, waarbij in dialoog naar een oplossing wordt gezocht. Hierbij wordt samengewerkt met zorgpartijen in het Lokaal Zorg Netwerk.

(Des)investeringen in vastgoed

Voor wat betreft de investering in vastgoed heeft Woonstichting Vryleve ambities die passen bij de schaal en de opgave. Samen met andere corporaties uit de Liemers is een marktverkenning gehouden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de woningmarkt zal stabiliseren en in sommige gebieden sprake zal zijn van krimp. De ambities van Woonstichting Vryleve passen hierbij. Er wordt de komende jaren nog maar op een zeer bescheiden schaal ingezet op nieuwbouw, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken welke toevoegingen er per dorp nodig zijn (“Nieuwbouwprojecten op maat”). De afgelopen jaren is geïnvesteerd in de verduurzaming van het bezit en dit zal de komende jaren nog verder worden doorgezet. Ook is de keuzevrijheid van de huurders vergroot.

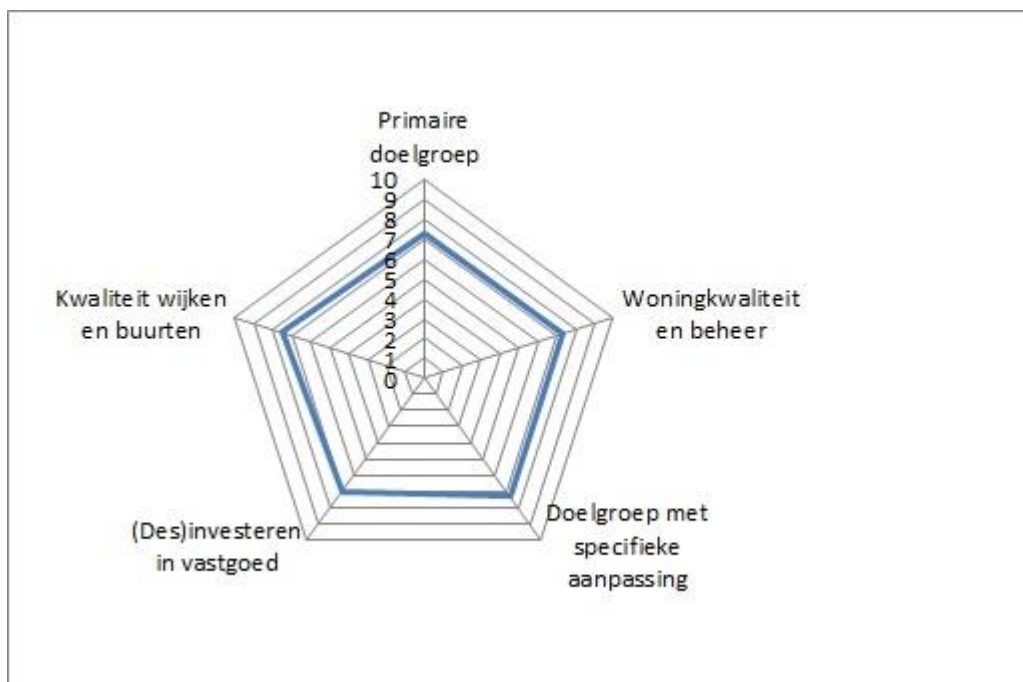
Woonstichting Vryleve heeft nadrukkelijk beleid om ook bezit aan te kopen. Dit wordt vooral gedaan als een koper van een woning van Woonstichting Vryleve zijn eigen woning niet kwijt raakt.

Kwaliteit wijken en buurten

Het gemiddelde inkomen binnen de gemeente Rijnwaarden is aan de lage kant. Woonstichting Vryleve merkt dit door het oplopen van huurachterstanden en ziet steeds meer huurders die het niet redden. Woonstichting Vryleve zet zich hier actief voor in, o.a. door deelname aan het Lokaal Zorgnetwerk. Ook levert Woonstichting Vryleve een bijdrage aan het project buurtbemiddeling.

Hoewel de Huurdersbelangenvereniging door het ontbreken van bestuursleden bijna ter ziele is, investeert Woonstichting Vryleve veel in de dialoog met de huurders. Bijvoorbeeld door te overleggen met de verschillende dorpsraden, door bij een project actief in gesprek te gaan met (toekomstige) bewoners en door de Denktank af en toe een kwestie voor te leggen. Daarnaast levert Woonstichting Vryleve financiële bijdragen aan diverse activiteiten in de dorpen of faciliteert deze.

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

Woonstichting Vryleve is de afgelopen jaren duidelijk met een inhaalslag bezig geweest. Een aantal jaar geleden stond de corporatie aan de rand van de (financiële) afgrond. Terwijl financieel de boel op orde is gebracht, bleef de winkel gewoon open. Er is geïnvesteerd in nieuwbouw en onderhoud van het bezit, en er zijn veel energiebesparende maatregelen getroffen. Er zijn visies ontwikkeld op de woningmarktontwikkelingen in het werkgebied en deze visies zijn vertaald in ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleid. Prestaties die zijn geleverd en ambities zoals die zijn geformuleerd, passen bij de schaal van de woningcorporatie.

Alles afwegende komt de commissie op het onderdeel Prestatie naar Ambities op het oordeel van een 7,3.

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; Woonstichting Vryleve heeft ultimo 2013 1.459 woningen in bezit. Dit bezit bestaat voor ongeveer twee derde deel uit grondgebonden woningen. Verder heeft Woonstichting Vryleve een kleine 400 appartementen en woningen in een woon-zorgcomplex. Woonstichting Vryleve heeft in 2012 het strategisch voorraadbeleid vastgesteld, dat is afgestemd op de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt. Daarin wordt geconcludeerd dat er opdat moment voldoende aanbod is aan sociale huurwoningen in de diverse kernen. Wel wordt aangegeven dat op basis van de huishoudensprognoses er in de periode tot 2015 zo'n 20 woningen in de huursector zouden moeten worden gebouwd. Hiervoor zijn plannen in Lobith en Spijk in ontwikkeling. Oordeel een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; de woningmarkt in het werkgebied van Woonstichting Vryleve is tamelijk ontspannen. Er is redelijk wat dynamiek, die tot uitdrukking komt in een rela-

tief hoge mutatiegraad en lage wachttijden. Woonstichting Vryleve heeft er vooralsnog voor gekozen om de taken voortvloeiende uit het regionale woonruimte-verdeelsysteem zelfstandig uit te voeren en niet uit te besteden aan Entree. Hierbij worden wel de toewijzingsregels gehanteerd zoals die in de regio zijn afgesproken. In het jaarplan 2013 is opgenomen om de keuze om niet met Entree mee te gaan tegen het licht te houden. Besloten is om het huidige systeem te handhaven. Daarom komt de commissie tot het oordeel 7.

- **Betaalbaarheid;** de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen van Woonstichting Vryleve ligt ongeveer op het landelijke niveau. Woonstichting Vryleve heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 doorgevoerd, waarbij wel rekening is gehouden met het bereikbaar houden van de woningvoorraad voor de laagste inkomens. Woonstichting Vryleve heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de duurzaamheid van het bezit, waardoor 84% label A, B, of C heeft. Dit heeft positieve gevolgen gehad voor de woonlasten van de huurders. Het beleid van Vryleve (uit de diverse jaarplannen) richt zich er op om de huurprijzen bereikbaar te houden. Omdat Vryleve meer doet dat dat, en de prestaties laten zien dat de totale woonlasten naar beneden gaan, waardeert de commissie dit onderdeel met het oordeel 8.
- **Bevorderen eigen woningbezit;** Woonstichting Vryleve stelt jaarlijks in het jaarplan vast hoeveel woningen er verkocht worden. De basis daarvan wordt gevormd door de gerealiseerde verkopen van het jaar ervoor. Er is geen actief verkoopbeleid om bijvoorbeeld het vermogen te vergroten. De afgelopen jaren heeft Woonstichting Vryleve regelmatig woningen opgekocht van kopers (met name van door Woonstichting Vryleve gerealiseerde nieuwbouwwoningen). Doelstelling zijn steeds in de jaarplannen geformuleerd. Zo is bijvoorbeeld in het jaarplan 2012 opgenomen om 6 woningen uit het bestaande bezit te verkopen en 3 woningen aan te kopen. Prestatie is dat er 7 woningen zijn verkocht en 3 zijn aangekocht. Op die manier werd de koopmarkt draaiende gehouden en de doorstroming tot stand gebracht. De commissie waardeert dit met het oordeel van een 7,5 prestatie iets boven ambitie.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Bevorderen eigen woningbezit	7,5
Oordeel	7,4

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- **Woningkwaliteit;** in 2012 is het SVB vastgesteld. Dat is in 2013 vertaald in een concrete onderhoudsplanning waarin voor schilderwerk, kozijnen, daken en bergingen tot op subcomplex niveau is vastgesteld wanneer werkzaamheden zouden moeten plaatsvinden. Dit is financieel verwerkt in de onderhoudsbegroting 2014 en de MJB 2014. Parallel hieraan heeft Vryleve “vraaggestuurd onderhoud” geïmplementeerd. De prestaties volgen hierbij de geformuleerde ambities, de werkzaamheden zijn conform planning uitgevoerd. Daarom komt de commissie tot het oordeel van een 7.
- **Kwaliteit dienstverlening;** als ambitie is opgenomen dat Woonstichting Vryleve geregeld toetst of bewoners tevreden zijn over de geleverde diensten. Vryleve heeft in verschillende onderzoeken uitgevoerd. Zo is in 2010 een USP scan uitgevoerd waarbij het gemiddelde rapportcijfer van een 7,9 is behaald. In 2012 is een onderzoek uitgevoerd naar het woonruimteverdeelsysteem. In 2013 is een imago-onderzoek uitgevoerd en is de tevredenheid van de huur-

ders na een reparatieverzoek gepeild. Daarnaast werkt Woonstichting Vryleve sinds enkele jaren met een klantenpanel. Oordeel een 7.

- Energie en duurzaamheid; in het SVB is opgenomen dat van het bezit 70% label A-B-C heeft en dat het bestaande beleid wordt doorgezet. De afgelopen jaren heeft Woonstichting Vryleve flink geïnvesteerd in de verduurzaming van haar bezit. Er zijn een kleine 100 ventilatie-warmte-pompen aangebracht. Met als resultaat dat inmiddels geen 70% maar 87% een energielabel A, B, of C heeft. De prestatie ligt hier boven de ambitie en daarom beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 8.

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

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; Woonstichting Vryleve heeft bij het maken van haar ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid nadrukkelijk aandacht gegeven aan levensloopbestendig maken van het woningbezit en het onderzoeken van de vragen uit de markt. In het SVB is een analyse opgenomen van het bezit en geconstateerd dat:
 - Ruim 55 % is grondgebonden en aanpasbaar
 - 233 woningen (16 %) is niet aanpasbaar
 - Bijna 8 % van het bezit heeft maximaal 2 kamers
 - 61 van de appartementen zijn niet bereikbaar met lift

Daarbij is vastgesteld dat de toename van de vraag op het gebied van wonen en zorg groten-deels beantwoord kan worden door (kleine) aanpassingen aan het bezit. Dit is verder concreet gemaakt in het project “Toekomst klaar”, gecombineerd met “Vraag gestuurd werken”. In de jaarverslagen wordt van de prestaties melding gemaakt. Zo is in het jaarverslag 2012 opgenomen dat van de 103 verzoeken er tussen de 70 en 80 zijn gehonoreerd. Daarbij wordt ook gerapporteerd dat deze twee projecten nog veel meer hebben opgeleverd: binding met de klant, differentiatie in het woningaanbod, bewustwording van de huurder wat hij zelf kan doen, en bekendheid van de huurder met de woonwinkel. Daarnaast wordt op instellingsniveau gewerkt aan het thema Wonen en Zorg. Zo zijn in 2013 17 appartementen verhuurd aan ABC Zorgcomfort (waarmee ook een verkoopprobleem van het nieuwbouwcomplex Promenade werd opgelost). Omdat de behaalde resultaten hoger zijn dan de ambitie beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 8.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; voor het huisvesten van bewoners met een beperking wordt samengewerkt met i-Care. Woonstichting Vryleve opereert hierbij vraaggericht. Zo is het ook in het beleidsplan geformuleerd: Vryleve wil de samenwerking met maatschappelijke organisaties versterken zodat woningen tijdig worden aangepast en geen belemmering zijn voor de zorg verlenende instellingen. Dit past bij de schaal van de corporatie. Oordeel een 7.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; hierin neemt Woonstichting Vryleve zijn verantwoordelijkheid, onder andere door deelname aan het Lokaal Zorgnetwerk. Als partners vanuit het Lokaal Zorgnetwerk een huisvestingsvraag hebben voor een cliënt biedt Vryleve een maatwerk oplossing. Zo is het ook in het beleidsplan ge-

formuleerd: Vryleve wil de samenwerking met maatschappelijke organisaties versterken zodat woningen tijdig worden aangepast en geen belemmering zijn voor de zorg verlenende instellingen. Dit past bij de schaal van de corporatie. Oordeel een 7.

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	7,0
Oordeel	7,3

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

- Nieuwbouw; Woonstichting Vryleve heeft de afgelopen jaren steeds een aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het SVB laat zien dat het de planning was om in 2010 -2012 172 woningen nieuw te bouwen. Vryleve heeft er in die drie jaar 57 gerealiseerd. Ook in 2013 zijn 12 woningen nieuwbouw toegevoegd. Vryleve heeft in het SVB haar ambities bijgesteld en de keuze gemaakt om kleinere projecten van een beperkt aantal woningen in de kernen te ontwikkelen om met name te voldoen aan de kwalitatieve vraag. De ambities zijn bijgesteld naar de actuele marktontwikkelingen. Dit onderdeel wordt daarom beoordeeld met een 7.
- Sloop of samenvoeging; de afgelopen jaren zijn geen woningen gesloopt en ook de ambities in het ondernemingsplan gaan er van uit dat de komende jaren geen woningen worden gesloopt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Verkoop; Woonstichting Vryleve stelt jaarlijks in het jaarplan vast hoeveel woningen er verkocht gaan worden. Deze worden aangeboden aan zittende huurders of verkocht bij mutatie. De planning was om de afgelopen vier jaar 40 woningen te verkopen, de prestatie is 33. De afgelopen jaren is de ambitie van 10 per jaar ook bijgesteld naar 6 per jaar. Hiermee heeft Vryleve ingespeeld op de actuele marktontwikkelingen. Beoordeling een 7.
- Verbetering bestaand woningbezit; de afgelopen jaren is het SVB vastgesteld en vertaald naar plannen op sub-complex niveau. Deze plannen zijn vertaald in de MJB die jaarlijks wordt geactualiseerd. Omdat de uitvoering hierbij de planning volgt, komt de commissie tot het oordeel van een 7.
- Maatschappelijk vastgoed; Woonstichting Vryleve heeft geen ambities geformuleerd op het gebied van maatschappelijk vastgoed. De commissie onthoudt zich op dit onderdeel daarom van een oordeel.

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

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; Woonstichting Vryleve zet zich actief in voor de leefbaarheid in de verschillende kernen waarin zij werkzaam is. In het jaarplan 2014 is de ambitie als volgt geformuleerd: “Wij beseffen heel goed dat wij niet alleen de woonomgeving kunnen verbeteren. Sterker nog het zijn de bewoners die hierin de bepalende rol spelen”. Dit is vertaald in vier speerpunten:
 - weten wat de bewoners willen
 - initiatieven ontwikkelen, stimuleren en ondersteunen
 - partijen bij elkaar brengen
 - de individuele bewoner erbij betrekken

Ook al is de Huurdersvereniging op dit moment niet actief, Woonstichting Vryleve zoekt actief de dialoog. Zo neemt zij actief deel aan diverse overlegvormen op dorpsniveau. Een mooi voorbeeld is het gesprek met jongeren uit de dorpen dat heeft plaatsgevonden. Ook moedigt zij actief de participatie van (toekomstige) bewoners aan bij nieuwbouw en onderhoudsprojecten. Tenslotte heeft Woonstichting Vryleve de Denktank opgericht. Woonstichting Vryleve levert een directe bijdrage aan de leefbaarheid in de dorpen. Zoals de voorzitter van de Dorpsraad Spijk het noemde: “Woonstichting Vryleve levert eigenlijk bij alle projecten en initiatieven een bijdrage, in geld of in faciliteiten.” Omdat niet alleen de dialoog wordt opgezocht (de ambitie) maar ook initiatieven worden genomen en bewonersinitiatieven actief worden gesteund, beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7,5.

- Vitale buurten en wijken; Woonstichting Vryleve voelt zich zeer verantwoordelijk voor de toekomstige woonkwaliteit in de dorpen van de gemeente Rijnwaarden. In zowel SVB als (meer)jaarplannen spreekt Vryleve haar zorgen uit over de naderende krimp en de veranderende vraag door vergrijzing. Zo heeft Woonstichting Vryleve samen met andere regionale corporatie uit de Liemers een realistische marktvisie op de woningmarktontwikkelingen in het gebied gemaakt, waarbij nadrukkelijk wordt uitgegaan van krimp. Woonstichting Vryleve heeft daarnaast uitvoerig onderzoek gedaan naar de woningbehoeften in de verschillende dorpen en wil de komende jaren “projecten op maat” gaan realiseren om de wooncarrière in alle dorpen mogelijk te maken. Verder wordt samen met zorgpartners onderzocht hoe het aanbod kan worden afgestemd op de komende vergrijzing. Tenslotte houdt Woonstichting Vryleve zich ook bezig met het voorzieningenniveau in de verschillende dorpen. Zij maakt zich hard voor de Markt in Lobith en heeft een buurtsuper in Herwen gerealiseerd. Ook levert Vryleve een bijdrage aan buurtbemiddeling. Omdat de ambities bescheiden zijn geformuleerd (veelal gericht op de ontwikkelingen in de eigen woningvoorraad) en de prestaties daar ver boven uit stijgen, waardeert de commissie dit onderdeel dan ook met een 8.
- Sociale stijging; op het onderdeel sociale stijging levert Woonstichting Vryleve een bijdrage die past bij de schaal en omvang van de corporatie. Zo is onder meer het “Convenant leerlingenbouwplaatsen Achterhoek Liemers” getekend. Dit onderdeel wordt beoordeelt met een 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7,5
Vitale buurten en wijken	8,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	7,5

4.3.6 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 een 7,3 boven de norm.

Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,4
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,3
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit wijken en buurten	7,5
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,3

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Woonstichting Vryleve

Het onderdeel “Presteren naar Opgaven” is niet gedetailleerd op de verschillende onderdelen te beoordelen. Prestatieafspraken met de gemeente Rijnwaarden zijn niet gemaakt en er zijn ook geen andere afspraken over de samenwerking met de gemeente vastgelegd. Met de Huurdersbelangenvereniging is in 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, maar omdat er op dit moment geen bestuursleden zijn, wordt er op dit moment nauwelijks invulling gegeven aan deze overeenkomst.

Vryleve voelt zich verantwoordelijk voor het huisvesten van de primaire doelgroep in de gemeente Rijnwaarden en ziet dit als haar belangrijkste opgave. Zij laat zich daarbij leiden door de Woonvisie van de gemeente, maar heeft ook samen met de andere corporaties in de Liemers zelf een visie ontwikkeld. Op het gebied van Wonen en Zorg zijn wel nadrukkelijk opgaven vastgelegd. Met verschillende partners zoals ABC-Zorgcomfort, i-Care en de partners in het Lokale Zorgnetwerk zijn afspraken vastgelegd.

Vanwege het ontbreken van duidelijke en harde afspraken, kan de commissie het perspectief “Presteren naar Opgaven” niet beoordelen. Op basis van de documenten die er liggen, en op basis van de inzichten die tijdens de gesprekken zijn ontstaan, kan wel een impressie van dit perspectief worden gegeven. De onderliggende documenten staan genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht.

5.2 Impressie visitatiecommissie

Elders in dit rapport is al aandacht besteed aan de moeizame relatie tussen Woonstichting Vryleve en de gemeente. De commissie constateert dat er tot op heden geen prestatieafspraken zijn gemaakt tussen de gemeente Rijnwaarden en Woonstichting Vryleve. In de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en de novelle die momenteel worden uitgewerkt, wordt de positie van de gemeente ten opzichte van corporaties versterkt. De minister zet daarbij in op lokale sturing en het maken van goede prestatieafspraken. Wellicht kan het maken van prestatieafspraken ook bijdragen aan een meer transparante en professionele samenwerking.

Hoewel formele onderleggers voor de samenwerking tussen gemeente en Woonstichting Vryleve ontbreken, laat Woonstichting Vryleve zich wel degelijk leiden door het appel dat vanuit de samenwerking op haar wordt gedaan. Zo heeft zij beleid voor de woningmarktontwikkeling in de diverse dorpen en draagt zij, zowel financieel als facilitair, bij aan de leefbaarheid.

In de Woonvisie van de gemeente uit 2009 werd nog uitgegaan van de groei in de woningbehoefte van zo'n 400 woningen tussen 2010 en 2020, dit is een toename van ongeveer 9%. Ten tijde van de Woonvisie was er nog sprake van een groot aantal projecten in ontwikkeling. Hierbij werd gesteld dat met het oog op de toekomstige ontspanning van de woningmarkt wellicht bijsturing nodig was. Die is inmiddels door de huidige marktontwikkelingen vanzelf tot stand gekomen. Daarnaast heeft Woonstichting Vryleve samen met de andere corporatie in de Liemers de handen ineen geslagen en een marktvisie gemaakt. Deze visie is een duidelijke handreiking naar de gemeenten in de Liemers en bevat een genuanceerd beeld op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook presenteren de corporaties hun antwoord is op deze ontwikkelingen en welke prioriteiten zij de komende jaren stellen. Zij zien dit nadrukkelijk als een gemeenschappelijke opgave. Woonstichting Vryleve heeft de afgelopen jaren nog steeds in nieuwbouw geïnvesteerd en zal dit ook de komende jaren op bescheiden schaal blijven doen. Daarbij wordt nadrukkelijk de kwalitatieve vraag als uitgangspunt genomen, omdat er

nauwelijks kwantitatieve vraag meer zal zijn. Per dorp heeft Woonstichting Vryleve de woningbehoefte in beeld gebracht. Daarbij wordt ook gekeken naar het voorzieningenniveau om de vitaliteit van alle dorpen op peil te houden.

De commissie heeft waardering voor deze inspanningen, die er toe hebben geleid dat de opgave voor Woonstichting Vryleve helder is vertaald in ondernemingsplan en strategisch voorraadbeheer. Ondanks het ontbreken van afspraken met de gemeente, gaat zij gestaag door met haar inzet voor de kwaliteit van wonen in alle dorpen van de gemeente Rijnwaarden.

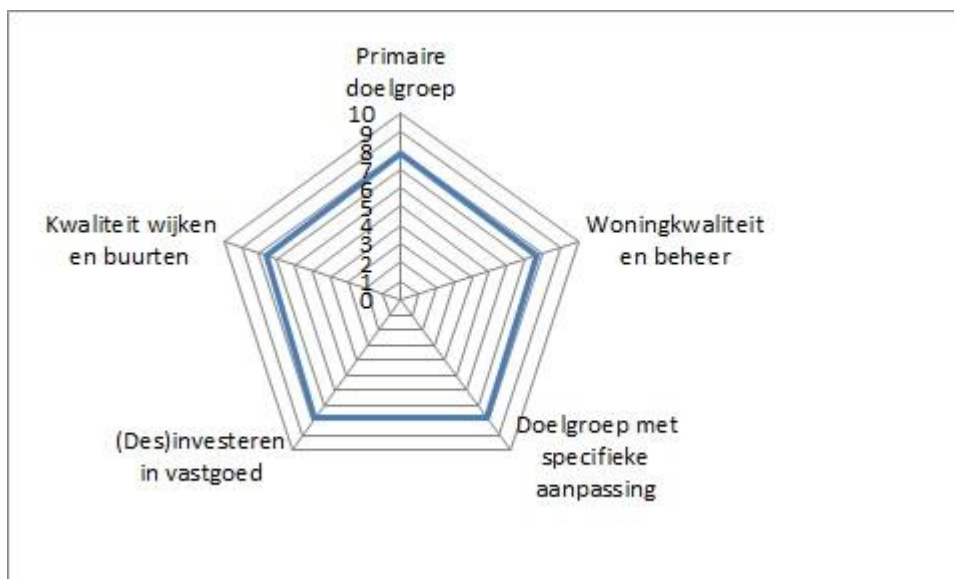
Voor wat betreft wonen en zorg ziet Woonstichting Vryleve een belangrijke opgave voor zichzelf weggelegd. Niet alleen zijn er afspraken gemaakt met zorginstellingen, maar ook is zij bezig geweest met het aanpassen van het bestaande bezit en het toevoegen van levensloopbestendige nieuwbouw. Woonstichting Vryleve heeft met ABC Zorgcomfort afspraken gemaakt voor het beschikbaar stellen van 24 appartementen (in complex Promenade/Rijnzicht in Tolkamer) voor mensen die een CIZ zorgindicatie hebben en waar ABC Zorgcomfort de zorg aan levert. ABC-Zorgcomfort levert kandidaten aan, en Woonstichting Vryleve sluit huurovereenkomsten af. Dit is passend bij de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van het scheiden van wonen en zorg. Daarnaast zijn met i-Care twee overeenkomsten gesloten. Een met betrekking tot het beschikbaar stellen van twee passende woningen voor cliënten van i-Care. Daarnaast is een overeenkomst gesloten voor de bewoning van de (nog te verbouwen) marechausseekazerne in Tolkamer. Het is de bedoeling dat in dit complex vier appartementen worden verhuurd aan (jongere) cliënten van i-Care.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Woonstichting Vryleve is in de gemeente Rijnwaarden, op 'het eiland', de enige woningcorporatie en daarmee is de focus van alle stakeholders als het om volkshuisvesting gaat ook direct op Woonstichting Vryleve gericht. De gemeente telt ondanks het grote gebied maar 11.000 inwoners, en een overzichtelijk aantal maatschappelijke organisaties. Zo kon met alle belangrijkste stakeholders worden gesproken. Dat was uiteraard de wethouder Wonen, directrice van ABC Zorg & Welzijn, twee collega directeuren van woningcorporaties waarmee wordt samengewerkt, voorzitter van de Stichting Actief Spijk en de vm. voorzitter van Huurdersbelangen de huurdersvereniging. Door de gesprekken met al deze mensen kon het brede en interessante omgevingsbeeld van Woonstichting Vryleve aan de visitatiecommissie duidelijk worden, zie hieronder.

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

De wethouder Wonen

De wethouder was wel nieuwsgierig naar het visitatiegesprek en hij zat ook duidelijk ergens mee. Hij vond de samenwerking tussen de gemeente en Woonstichting Vryleve weinig productief, ergens was er de klik niet. Hij was heel lovend over Woonstichting Vryleve, de bestuurder en het team van medewerkers. Ze namen initiatief, hadden daarvoor een duidelijke missie en dat was hem meer dan opgevallen. Hij gaf aan het jammer te vinden dat door allerlei oorzaken de feitelijke realisatie van die plannen op zich laten wachten. Beter communicatie zou veel van dat soort problemen kunnen voorkomen. Beter was het, om een uitgelopen gesprek kort samen te vatten, om alles wat mis was gegaan eens op te ruimen en opnieuw te beginnen. Als hij als wethouder mocht terugkomen zou hij dat oppakken, als Woonstichting Vryleve daartoe ook bereid was. Afsluitend gaf hij een positief oordeel over Woonstichting Vryleve met een gemiddelde van een 7,6.

Directeur ABC Zorg & Welzijn

De ondernemer van deze zorgleverancier bruste van de energie. Ze was in dit werk eigenlijk zomaar gerold. Haar vorige bedrijf had ze verkocht en ze besloot daarna zelfstandig een maatwerk zorgarrangement voor haar moeder te regelen. Iemand vroeg of ze dat ook voor haar kon doen, en zo ontstond haar nieuwe onderneming ABC Zorg & Welzijn. Ze had ontdekt dat een cluster van 24 woningen het meest efficiënt werkte, dan kon ze een totaal pakket voor een gunstig prijsniveau leveren. In deze tijd van extramuralisering waarbij de verzorgingshuizen worden gesloten nam de belangstelling binnen de gemeente dan ook toe. Daarvoor had ze wel woningen nodig, en liefst dus 24 bij elkaar. Ze was lovend over Woonstichting Vryleve die meedacht en nu een wooncomplex ook op maat aansluitend op haar product bereid was te bouwen. Ze gaf daarom ook een gemiddeld oordeel van een 7,3.

Directeuren van Woonstichting Valburg en Woningstichting Bergh

Beide collega bestuurders uit de regio waren lovend over Woonstichting Vryleve, er was beleid en er werd initiatief genomen, dat sprak ze aan. De motivatie daar hadden ze het over, waar haal je die vandaan als je de enige woningcorporatie in de gemeente bent en ook de gemeente niet de actiefste is. Sinds bestuur en Raad vernieuwd waren vonden ze dat de woningcorporatie qua activiteiten enorm gegroeid was. Ze maakten zich wel zorgen over de hoeveelheid initiatieven en de eigenzinnigheid daarvan. Misschien was dat allemaal wel een beetje veel voor de mensen van Rijnwaarden en de gemeente. Anderzijds waren ze ook wel weer trots op hun collega bestuurder. De bestuurder van Woningstichting Bergh nodigde de woningcorporatie graag uit ook bij hem eens langs te komen. De directeur van Woonstichting Valburg hoefde dat niet te doen, vanwege de deelneming van zijn woningcorporatie in de G5 samenwerking. Beide gaven daarop aansluitend ook genuanceerde oordelen met pieken en dalen, en een gemiddelde van 7,6 en 7,5.

Voorzitter van de Stichting Actief Spijk

De Stichting Actief Spijk was jaren geleden door een uitzending over deze woonkern in het tv programma Zembla ontstaan. Bij de gemeenteraadsverkiezingen bleken relatief veel stemmen op de PVV uitgebracht te zijn. Daarom was de tv ploeg voor interviews naar het dorp afgereisd. De inwoners herkenden zich niet in het beeld dat later werd uitgezonden, ze zouden passief zijn en anti-overheid. Daarop ontstond de Stichting om op basis van een burgerinitiatief aan het werk te gaan, om de situatie in het dorp, de sociale cohesie en de woonomgeving, te verbeteren. Nu een aantal jaren later liepen er meerdere initiatieven; de bus reed weer, de straten hadden weer klinkers gekregen, het Pieterpad was opgeknapt en er was een wandelboekje verschenen. Ze konden dat natuurlijk niet allemaal alleen. Woonstichting Vryleve was één van de maatschappelijk organisaties die hen echt hielpen, niet alleen met geld, maar vooral ook met kennis en eigen initiatieven. Zo waren er vier woningen voor starters in voorbereiding, belangrijk om jongeren in deze kleine woonkern vast te houden. Kortom de voorzitter was positief over Woonstichting Vryleve en gaf ook hoge oordelen, met een gemiddelde van 8,8.

Vm. Voorzitter vereniging Huurdersbelangen

De vereniging Huurdersbelangen bestond eigenlijk niet meer. In de dorpen van Rijnwaarden bestond een actief verenigingsleven, en daar zetten mensen zich graag voor in. Maar een Huurdersbelangenvereniging stond veel verder van hen af, mensen hadden daar geen interesse voor. Als alles goed liep, was er ook niet veel eer aan te behalen. Woonstichting Vryleve wilde nu eenmaal graag een huurdersvereniging en hij had daar graag aan meegewerkt. Zelf was hij import misschien maakte dat het verschil. Nu na een aantal jaren was de Huurdersbelangen eigenlijk ter zielen. Maar dat lag zeker niet aan Woonstichting Vryleve, daarover was hij lovend. Hij gaf ook een hoog oordeel op de voorgelegde prestatievelden, met een gemiddelde van 7,7.

6.4 Beoordeling prestaties Woonstichting Vryleve door belanghebbenden

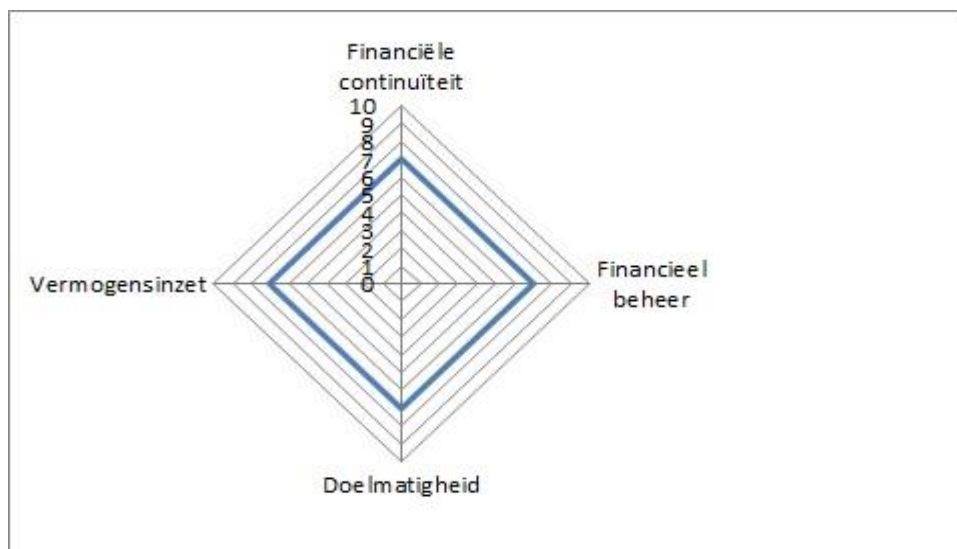
Met voorgaande komt het gemiddelde van het oordeel van de belanghebbenden op een 7,8. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en waardering hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
Belanghebbenden	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(Des)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	
Stichting Aktief Spijk	8,0	8,0	9,0	10,0	9,0	-	8,8
ABC Zorgcomfort	8,0	7,0	8,0	7,0	6,5	-	7,3
Woningstichting Valburg	7,0	8,0	8,0	8,0	7,0	-	7,6
Woonstichting Bergh	8,0	7,5	8,0	6,0	8,0	-	7,5
Gemeente Rijnwaarden	8,0	8,0	7,0	8,0	7,0	-	7,6
Huurdersbelangen	8,0	7,5	7,0	8,0	8,0	-	7,7
Gemiddelde per prestatieveld	7,8	7,7	7,8	7,8	7,6	-	7,8

*Dit veld is beschikbaar om prestaties te beoordelen die niet onder de eerstgenoemde vijf velden vallen.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



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

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Financieel heeft Vryleve het de afgelopen jaren niet makkelijk gehad. Uit de voorgaande bestuursperiode was het probleem van derivaten nagelaten. Dat probleem moest eerst worden ingekapseld voordat het nieuwe beleid in uitvoering kon worden genomen. Derivaten blijven gedurende de looptijd een probleem dat aandacht blijft vragen. Maar zolang de vermogensbuffer goed is kan de situatie onder controle blijven. Daar heeft Woonstichting Vryleve dan ook hard aan gewerkt, de solvabiliteit bijvoorbeeld is volgens de berekeningsmethodiek van het CFV van 19,5 (2010) naar 24,7 (2012) toegenomen, een hele prestatie. Zo heeft Woonstichting Vryleve de A1 status al die jaren weten te behouden. Onderwijl is het financieel beheer ook verbeterd, wordt beleid voor SVB en dergelijke gemaakt. Kortom, Woonstichting Vryleve is onder control en stuurt er goed op dat er financiële middelen zijn, dan wel dat de activiteiten daarop worden afgestemd. De visitatiecommissie is daarvan onder de indruk. In het eindoordeel op dit Prestatieveld 'Presteren naar Vermogen' is die waardering echter slecht terug te zien, omdat veel van wat Woonstichting Vryleve doet overeenkomt met wat binnen de visitatiemethodiek als norm is geformuleerd. In de bijlagen, in de prestatietabel, is een meer uitgebreide toelichting op de verschillende punten opgenomen.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; De visitatiecommissie ziet in de praktijk dat de kleinere woningcorporaties, mede gezien het relatieve risico van projecten, steeds vaker een solvabiliteit van 30% op basis van bedrijfswaarde hanteren, waarbij de berekening direct aan de jaarrekening is gekoppeld zonder allerlei correctieposten zoals het CFV dat doet. Vanuit risicobeheersing worden steeds hogere buffers gehanteerd. Woonstichting Vryleve toont, hoewel nog niet van dergelijke percentages wordt uitgegaan, een 'dedicated' financieel beheer waarbij niet meer dan mogelijk wordt gedaan. Dat voorkomt een hoog risicoprofiel. Het CFV bevestigt dat met de belangrijke A1 status strak over de afgelopen jaren. Daarom in deze het oordeel van een 7, voldoet aan de norm.

- Voldoende middelen; Volgend de opgave van het WSW regelt Woonstichting Vryleve daarmee ook een positieve kredietwaardigheid zo door de jaren heen. Ook daarbij past het oordeel van een 7.
- Stuurt op alle kasstromen; Uiteraard stuurt Woonstichting Vryleve gezien voorstaande ook goed op kasstromen, alle indices staan op positief. Dat doet Woonstichting Vryleve gewoon goed. Ook daarbij past het oordeel van 7.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld daarmee met het gemiddelde van deze prestatiefactoren met een 7, gelijk aan de norm als hieronder vermeld.

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

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus is op orde; Bij Woonstichting Vryleve zijn de meerjarenprognoses, de managementrapportages en alle documentatie die daarbij hoort op orde, en lezende de verslagen van de Raad worden deze ook goed besproken. Zo hoort het, en daarbij past het oordeel van een 7.
- Treasury management; ook het Treasury management is bij Woonstichting Vryleve op orde, dat kan niet anders gezien het probleem van de derivaten. Ook daarbij past, ondanks de derivaten, over de periode van de afgelopen vier jaar het oordeel van een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met het gemiddelde van een 7,0 'gelijk aan de norm', als hieronder vertoond.

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; De beheerskosten van Woonstichting Vryleve liggen 15% onder het landelijk gemiddelde, maar de bedrijfslasten zijn relatief gezien weer hoger. Dat komt volgens de getallen en indices voort uit de relatief wat grotere personele bezetting en de huurkosten voor tijdelijke huisvesting van "Subenhara". Dit betreft de nieuwbouw van een zorgcentrum voor psychogeriatrische en somatische zorgbehoevenden. Tegenover de hogere personeelskosten staat wel dat Vryleve minder werk uitbesteed en weinig gebruik maakt van adviseurs. De activiteiten van Woonstichting Vryleve en het geïntensiveerd financieel beheer in beschouwing nemend is dat ook verklaarbaar en correct. Daarom het oordeel van een 7.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	7,0
Oordeel	7,0

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; Woonstichting Vryleve heeft duidelijk beleid voor de eigen vermogenspositie, wat mogelijk is en hoe daarmee om te gaan ook ziende de activiteiten die worden ontwikkeld. Projecten worden, zo kreeg de visitatiecommissie de indruk, klein gehouden zodat de eventuele risico's ook klein blijven. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; Woonstichting Vryleve verkoopt op beperkte schaal woningen uit het bezit. Het inkomensniveau van de inwoners van Rijnwaarden zou ook te laag liggen om echt van huur naar koop over te stappen zo werd gezegd, daarom waren er geen plan om grootschalige verkoop door te voeren. Wel is de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, waarbij de laagste doelgroep is ontzien. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; daarentegen is de visitatiecommissie lovend over al wat Woonstichting Vryleve aan maatschappelijke prestaties. De stakeholders zijn daarover niet voor niets ook lovend. Daarbij past het oordeel van een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet daarmee met het gemiddelde van een 7,3 'op de norm'.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	7,0
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	7,0
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	8,0
Oordeel	7,3

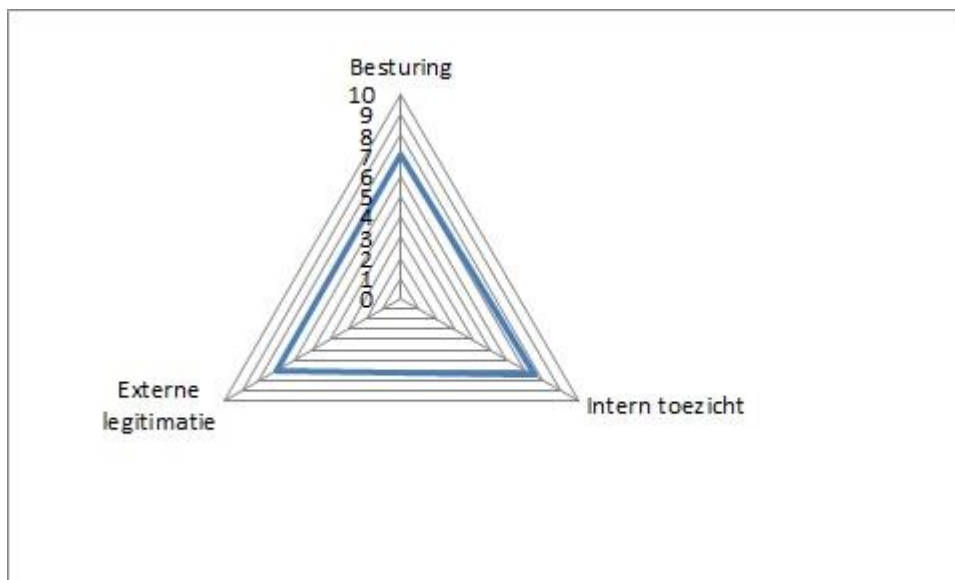
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

Het eindoordeel van de visitatiecommissie aangaande presteren naar vermogen, wordt met voor-noemde een gemiddelde 7,1 en dat is een compliment waard.

Presteren naar Vermogen	beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	7,0
Financieel beheer	7,0
Doelmatigheid	7,0
Vermogensinzet	7,3
Oordeel	7,1

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 Woonstichting Vryleve voldoende op orde. De Raad volgt de verplichte taken, de zelfreflectie en rolopvatting is uitstekend. Dat past ook bij Woonstichting Vryleve, 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 'gelijk aan de norm' omdat Governance eigenlijk nooit genoeg aanwezig kan zijn. Toch is dat het eindresultaat op dit perspectief en dat is gezien de vele veranderingen van de afgelopen jaren een mooie prestatie. In de bijlagen, in de prestatietabel, is een meer uitgebreide toelichting op de verschillende punten opgenomen.

8.2.1 Besturing

- Plan, hanteert een professioneel planningsproces; De afstand van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Vryleve naar de bestuurder toe is goed te noemen, en het planningsproces is daar, zo zag de visitatiecommissie goed op afgestemd. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Check, monitoren van prestaties; De managementrapportages van Woonstichting Vryleve zien er prima uit, resultaten naast planning en risico's in beeld. Daarbij past oordeel van een 7.
- Check, verantwoordt het presteren; Heel open toont Woonstichting Vryleve de resultaten door verslagen op de website te publiceren. De website ziet er daarvoor ook uitnodigend uit. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; De goede jaarplannen en rapportages van Woonstichting Vryleve nodigen gewoon uit om erover met elkaar in gesprek te gaan. Uit de verslagen van de Raad is te lezen dat zulks ook gebeurt. Daarbij past het oordeel van een 7.

8.2.2 Intern toezicht

- Functioneren, open cultuur RvC; De Raad is pas kort in deze samenstelling bijeen en kan nog beter op elkaar ingespeeld raken, zo kwam de visitatiecommissie over. Maar er is een gezonde nieuwsgierigheid onder de leden. De voorzitter is bijzonder ervaren en heeft ook dossierkennis. Dat zal goed van pas komen. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Functioneren, zelfreflectie RvC; De Raad van Woonstichting Vryleve voldoet aan alle vereisten van zelfreflectie. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Functioneren, rolopvatting bestuur; De Raad van Woonstichting Vryleve is erg betrokken bij de woningcorporatie en hoe daar sturing aan wordt gegeven. Dat viel tijdens het gesprek van de visitatiecommissie met de Raad en de bestuurder zeker op. Daarbij past het oordeel van een 8.
- Functioneren, samenstelling RvC; De leden verschillen qua achtergrond wel veel en relatief veel leden zijn er nog maar pas bij. Een aantal leden was relatief landelijk gezien ook jong en dat is een compliment voor Woonstichting Vryleve dat ze ook jonge mensen bij het werk van de woningcorporatie weet te betrekken. Daarbij past het oordeel van een 8, overtreft de norm.
- Toetsingskader, hanteert de RvC; Vooral bij grote investeringen worden bij Woonstichting Vryleve scenario's besproken. De woningcorporatie heeft duidelijk van het verleden geleerd, want landelijk ziet de visitatiecommissie die nog weinig. Daarbij past het oordeel van een 8.
- Governancecode, wordt toegepast; uiteraard past Woonstichting Vryleve de governance code goed toe. Daarbij past het oordeel van een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; Woonstichting Vryleve schuift in de gemeente regelmatig aan in het maatschappelijk overleg van maatschappelijke organisaties, vertegenwoordigers van de woonkernen en de gemeente. De woningcorporatie doet er echt veel aan om in de communicatie binnen gemeente goed te participeren. De praktijk is weerbarstig en daardoor lukt het soms niet om aansluiting te vinden. Woonstichting Vryleve steekt daarom ook steeds meer energie in het rechtstreekse contact met huurders, zo werd verteld. Daarvoor geeft de visitatiecommissie het oordeel van een 7.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor Governance een gemiddelde totaal waardering 7,2.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,0
Intern toezicht	7,5
Externe legitimatie	7,0
Oordeel	7,2

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 Woonstichting Vryleve

Overzicht geïnterviewde personenRaad van Commissarissen Woonstichting Vryleve

De heer R. van de Beeten

De heer M. van Daal

De heer W. van Brandenburg

Mevrouw N. Arends

De heer T. Hermsen

Bestuur Woonstichting Vryleve

De heer D. Hoogland, directeur-bestuurder

Stichting Actief Spijk

De heer G. Ariessen, secretaris

ABC-Zorgcomfort

Mevrouw I. Janssen, directeur

Woonstichting Valburg

De heer M.P.C. Jansen, directeur-bestuurder

Woonstichting Bergh

De heer A. ter Bogt, directeur-bestuurder

Gemeente Rijnwaarden

De heer J. Lamers, wethouder Wonen

Huurdersbelangenvereniging HBV Rijnwaarden

De heer R. Breure, lid en voormalig voorzitter

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 Zaandam
 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 in de woningbouw, naar het Welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke 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 dicht bij 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 Arnhemuiden
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 - Woonstichting 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.

Uitgevoerde opdrachten Leny Braks Advies en Procesmanagement

- 2013 - heden : Interim manager team Vrijwilligerswerk en Informele Zorg bij welzijnsstichting ContourdeTwern Tilburg.
- 2013 : Advies strategisch beleidsplan Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland
- 2012 – 2013 : Interim manager Jongerenwerk R-Newt Tilburg
- 2012 : Interim teamleider Sociaal Beheer en Huurincasso Brabant Wonen te Oss
- 2011 – 2012 : Interim hoofd afdeling Wijken gemeente Tilburg.
- 2011 : Projectbeschrijving Get Started Breda
- 2010 : voorzitten bewonersavonden Woonbron IJsselmonde
- 2010 : Advies project Verlengd Dagarrangement Brede School Tilburg
- 2010 : Ondersteuning subsidieaanvraag en schrijven jaarverslag vrouwenstudio's Breda
- 2009 – 2010 : Interim hoofd gebiedsteam gemeente Tilburg
- 2008 – 2009 : Interim gebiedsmanager, gemeente Tilburg.

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 gevisiteerde corporatie iets meegeven voor de toekomst.

Reeds gevisiteerd:

- 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 - Woonstichting 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 - Woonstichting Vryleve Lobith (loopt)
- 2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Vryleve** 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 **Woonstichting Vryleve** 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 **Woonstichting Vryleve** 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 **Woonstichting Vryleve** 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

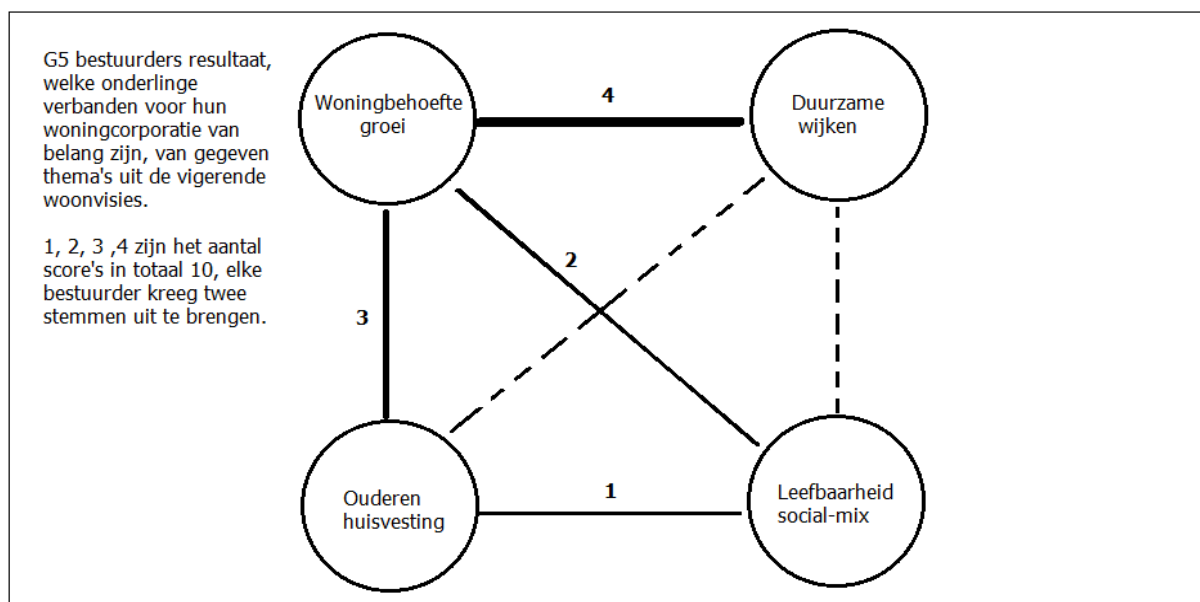
Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: GIETEMANS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bas Gietemans', written over a light blue horizontal line.

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, 28 en 29 januari 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

- Besluiten en notities 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Agressieprotocol 26-01-2009
- Strategisch Voorraadbeleid

Presteren naar Opgaven

- Marktvisie De Liemers, 3 mei 2013
- Gemeente Rijnwaarden, urgentie woonwagenebewoners, 0909-2010

Presteren volgens Belanghebbenden

- Ontstaan denktank, 22-11-2010
- Verslagen denktank
- HBV verslagen 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Klanttevredenheidsonderzoek 2010 USP, 2012 Entree, 2013 Entree
- Convenant leerling bouwplaatsen Achterhoek en Liemers, 05-03-2009
- Samenwerkingsovereenkomst HBV 14-09-2009
- Sociaalplan 09-02-2009
- Convenant buurtbemiddeling De Liemers, 10-11-2009
- Samenwerkingsovereenkomst i-Care, 13-10-2010
- Samenwerkingsovereenkomst i-Care Tolkamer, 28-06-2013
- Samenwerkingsovereenkomst Lokaal Zorg Netwerk, 06-06-2012
- Belanghebbendenregister 01-12-2013
- Verslag klankbord jongeren, 14-01-2013

Presteren naar Vermogen

- Accountantsverslagen 2010 / 2011 / 2012
- Jaarverslagen 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- CFV continuïteitsoordeel 2010 / 2011 / 2012
- CFV Corporatie in perspectief 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Managementrapportages 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
- Meerjarenbegroting 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014

Governance

- Agenda's en Verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Evaluatie verslagen RvC 2011 / 2013
- Beoordeling bestuurder door RvC 31-03-2011
- OR reglement
- Verslagen OR 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Klokkenluidersregeling,
- Gedragscode
- Profielschets RvC
- Reglement klachtencommissie
- Reglement RvC
- Rooster van Aftreden RvC
- Statuten
- Gedragsregels bij aanbesteding
- Integriteit Risico Scan, december 2012

Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Vryleve

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie zijn opgesteld. De door de corporatie ingevulde tabel is hiervoor als basis gebruikt.

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)						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities /doelen			
1.1 Huisvesting primaire doelgroep								7,4
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7		
	Samenstelling en omvang bezit							
	Type woning	2013	2012	2011	2010			
	Totaal aantal woningen	1459	1455	1439	1436			
	Totaal aantal niet-woningen	79	77	74	65			
	Aantal naar type woningen							
	Specifiek voor senioren							
	Eengezinswoning grondgebonden	1057	1065	1048	1049			
	Meergezinswoningen	370	357	344	340			
	Onderdeel van Wozoco	32	33	47	47			
	Aantal naar type niet-woningen							
	Bedrijfsruimten	5	6	4	3			
	Garages	73	70	69	61			
	Maatschappelijk vastgoed	1	1	1	1			
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.		Minimaal 90% van de vrijgekomen woninger aanbieden aan woningzoekenden met een inkomensgrens van € 34.805,-.			
	Er wordt voldaan aan de voorwaarden van passend toewijzen. De gemeente heeft geen plaatselijke verordening, maar Vryleve voldoet aan de Stadsregio eisen.							
	Tegengaan woonfraude							
	Op dit moment doet Vryleve dit op een informele wijze. Periodiek overleg met politie, gebruik maken van de netwerken waarin zij vertegenwoordigd zitten en natuurlijk ook door de signalen die de onderhoudsmedewerkers afgeven.		Mogelijkheden bekijken om een convenant te sluiten met Politie. Zodat wij in bepaalde gevallen een antecedentenonderzoek mogen opvragen.					
	Keuzevrijheid							
	Woningzoekenden hebben veel keuzevrijheid. Er zijn weinig criteria bij woningtoewijzing. Zie punt 2.1.2		De woningzoekende bepaalt zelf waar hij/zij wilt wonen. Vryleve doet niet mee aan het regionaal systeem Entree.					
	Wachtlijst							
	Er bestaan geen wachtlijsten.							
	Leegstand							
	Leegstand %, bij mutaties %		Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt gemonitord.					
		2013	2012	2011	2010			
	Mutatiegraad	9,2%	9,7%	9,3%	8,6%			
	Maatregelen specifieke doelgroepen							
	Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.		Plaatsing statushouders conform afspraak met gemeente Rijnwaarden.					
	Er is voldaan aan de gemaakte afspraken.							

Presteren naar Ambities (PnA)						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					8				
	Huurprijsbeleid									
		31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010				Gematigd huurbeleid.	
	Gemiddelde maandhuur	€ 519,00	€ 499,00	€ 481,00	€ 473,00				Niet het inkomen maar de kwaliteit bepaalt de prijs.	
		1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010					
	Huurverhoging	4,21%	2,30%	1,30%	1,20%				Doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij rekening gehouden wordt met de betaalbaarheid.	
	Huur - inkomensverhouding									
	Toewijzing vlgs Wht	2013	2012	2011	2010					
	Passend	0	102	100	109				CIP	
	Overige woonlasten									
	Vryleve tracht de bijkomende kosten zo laag mogelijk te houden. Vryleve investereert in verduurzaming. Er zijn geen woningen meer met een E, F of G-label. Dus lage(re) energielasten.					In overleg met HBV afspraken gemaakt om servicekosten in drie jaar te brengen op het juiste niveau.(conform regelgeving)				
	De gemaakte afspraken m.b.t. servicekosten zijn gerealiseerd.					Daarnaast jaarlijks te gaan afrekenen.				
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					7,5				
	Verkoop									
	Vryleve verkoopt woningen in									
		2013	2012	2011	2010				In elk jaarplan worden de doelstellingen weergegeven met betrekking tot de te verkopen woningen. Nieuwbouw ambitie is bijgesteld. Vryleve koopt indien nodig oude woningen op van kopers.	
	Bestaand	4	7	6	16					
	Nieuw	2	3	8	7					
	Tussenvormen									
	Geen, ivm latenties op de balans.									
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 7,9.									Ambitie : tevreden bewoners; waardering minimaal 7.
	Conditie en onderhoudstoestand									
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting									
	Onderhoudsuitgaven	2013	2012	2011	2010					Blijven beleid voortzetten, maar kijken realistisch naar woningvoorraad.
	werkelijk * € 1.000	n.t.b.	€ 1.780	€ 1.925	€ 2.153	Doelstelling was door scherper inkopen en bewuster keuzes te maken de kosten omlaag te brengen.				
	Tevredenheid over de woning									
	Afgelopen periode geen klachten ingediend. Bewoners waarderen hun woning met gemiddeld de 7,9.					Ambitie : tevreden bewoners; waardering minimaal 7.				
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					7				
									Waardering voor kwaliteit minimaal 7.	
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					8				
	Vryleve heeft in de laatste jaren de woningen aangepakt met een laag label. 84% van het woningbezit heeft een label C of hoger.								Lage woonlasten en een schoner milieu.	

Presteren naar Ambities (PnA)								
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen							7,3	
1.3.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte						8	100%	
Vryleve doet veel voor haar huurders. Zo hebben ze in 2011 een aanbouw op verzoek van huurders op een duurzame wijze gerealiseerd (maximaal hergebruik van materialen mogelijk, o.a. stalen schroefpalen toegepast. Korenbloemstraat 13). In 2013 17 appartementen verhuurd middels samenwerking met ABC Zorgcomfort, betreft huurders met een CIZ indicatie.	Toegankelijkheid woningen. Langer zelfstandig blijven wonen. Actief ouder worden.							
1.3.2 Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)						7		
Vryleve verhuurt woningen aan i-Care (mensen met verstandelijke beperking, gedrags- en psychiatrische problemen).	Vryleve neemt de verantwoordelijkheid en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.							
1.3.3 Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen						7		
Verscheidene individuele huurders hebben zorg van diverse hulpverlening-instanties. Vryleve voert met deze instanties regelmatig netwerkoverleg (Lokaal Zorg Netwerk) waarin specifieke personen/huishoudens vanuit de verschillende disciplines besproken worden.	Vryleve neemt de verantwoordelijkheid en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.							
1.4 (Des)investeren in vastgoed							7,0	
1.4.1 Nieuwbouw						7	100%	
Huurwoningen	2013	2012	2011	2010	Ondanks crisis en krimp in de regio, een constante bij de schaal passende woningproductie.			
Planning	14	7	6	7				
Realisatie	12	36	12	9				
1.4.2 Sloop of samenvoeging						7		
Planning	2013	2012	2011	2010	Vryleve heeft beleid voorlopig geen bezit te slopen.			
Realisatie	0	0	0	0				
1.4.3 Verkoop						7		
Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010	Verkoop van gemiddeld 10 woningen per jaar, hoge ambitie van Vryleve gezien de schaal en grootte van Vryleve.			
Planning	6	10	12	12				
Realisatie	4	7	6	16				
1.4.4 Verbetering bestaand woningbezit						7		
Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB Grotendeels (84% 2012) alle woningen hebben label C of hoger.	Herstructurering en energiebesparing Woonlasten verlagen zonder huurverhoging.							
1.4.5 Maatschappelijk vastgoed						-		
Planning	2013	2012	2011	2010	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. schaal van Vryleve.			
Realisatie	0	0	0	0				
1.5 Kwaliteit wijken en buurten							7,5	
1.5.1 Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)						7,5	100%	
Vryleve is initiatiefnemer van Denktank, en heeft met huurders een sociaal plan opgesteld ter bevordering van leefklimaat. Jaarlijks organiseert Vryleve : Vryleve Doet !	Bijdrage aan leefbaarheid.							
1.5.2 Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)						8		
Vryleve neemt zelfstandig een proactieve houding in ter versterking van de buurten, vanuit de gemeente is weinig steun. Mede door steun van Vryleve is een buurtsuper in Herwen gerealiseerd.	Geen specifiek geformuleerd beleid, maar Vryleve is toegankelijk voor diverse lokale belangengroepingen.							
1.5.3 Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)						7		
Vryleve doet wat ze kan binnen haar middelen en kaders. Contracten met opleidingsinstituten. Voorwaarden naar ontwikkelaars	Geen specifiek geformuleerd beleid. Inzet werkgelegenheid voor ZZP-ers, MKB.							
1.6 Overige / andere prestaties							n.v.t.	
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.						n.v.t.	100%	
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)							7,3	

Presteren naar Vermogen (PnV)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit				7,0
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 : berekeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>				
2013	11,7	12,2 Ref CIP		
2012	10	11,2 Ref CIP		
2011	10,6	12,4 Ref CIP		
2010	9,7	9,1 Ref CIP		
Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren : 'voldoende'				
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen	7		
<i>Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW</i>				
Bevindingen:				
	beoordeling	faciliteringsvolume		
2010	positief	€ 5.500.000		
2011	positief	€ 5.300.000		
2012	positief	€ 29.400.000		
2013	positief	€ 10.100.000		
<i>Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen</i>				
Bevindingen: Er is een risico management. Met het opstellen van de begrotingen is het verkrijgen van voldoende faciliteringsvolume een randvoorwaarde. In de praktijk is gebleken dat de financieringsbehoefte vanuit het WSW nav ingediende begrotingen zijn gehonoreerd.				
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen	7		
<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: Het exploitatieresultaat verbeterd continue als gevolg van de uitvoering van efficiëncy verbeteringen in de organisatie en verbeterd inkoopbeleid.				
2010	61.006	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
2011	68.245	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
2012	69.504	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
2013	n.t.b.			
<i>Ijkpunt : Rentedeckingsgraad van minimaal 1,3</i>				
Bevindingen: CIP 2010 1,2 2011 1,3 2012 1,5 De verbetering wordt veroorzaakt door afname van de schulden door zowel verkopen als het structureel verbeteren van het operationeel resultaat.				
<i>Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)</i>				
Bevindingen: Maakt geen deel uit van het sturingsstelsel.				
<i>Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>				
Bevindingen: In de scenarioberoekeeningen hanteert Vryleve een eis van 5,25% als basis. Deze kan gecorrigeerd worden vanwege de specifieke investering en/of de financieringsmogelijkheden.				
<i>Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>				
Bevindingen: Ja, waardering restant levensduur, waarbij de eerste 10 jaar wordt gepresenteerd in de meerjarenbegroting.				
<i>Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>				
Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen				
2010 EV	27,39%	TV 8,02 %		
2011 EV	-4,74%	TV -1,50 %		
2012 EV	-2,49%	TV -0,84 %		
2013 EV	n.t.b.	TV n.t.b.		
<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, vast agendapunt tijdens RvC overleg. In de diverse verslagen liggen aanvullende vragen genotuleerd alsmede kritische en aanvullende opmerkingen.				
<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 jaarlijks managementletter accountant. Laatste versie 18-12-2013.				
<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			
€ 644	€ 872			
Begroting 2011	Resultaat 2011			
€ 607	€ 647			
Begroting 2012	Resultaat 2012			
€ 1.509	€ 2.149			
Begroting 2013	Resultaat 2013			
€ 1.035	n.t.b.			
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. In MJB 2012-2021 vastgesteld met ingang van 2013 voldoen aan 2% norm van het WSW.				
<i>Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC</i>				
Bevindingen: ja, recentelijk 2013 vernieuwd.				
<i>Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan</i>				
Bevindingen: Ja, deze maakt deel uit van de jaarbegroting. Laatste versie Jaarplan en MJB 2013, van 09-12-2013.				

Presteren naar Vermogen (PnV)					
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
4.3 Doelmatigheid				7,0	
4.3.1.	De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie	7	20%		
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>				
	Bevindingen: Ja, de beoogde resultaten zijn ook opgenomen in de jaar- en meerjarenbegroting en maken ook onderdeel uit van de maandelijkse rapportages. Worden binnen MT en RvC besproken.				
	<i>Ijkpunt : Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>				
	Bevindingen: Maandelijks vindt er naar aanleiding van de managementrapportage overleg plaats met opstellers. Eventuele afwijkingen (positief en negatief) worden besproken waarbij ook bepaald wordt of er aanleiding is tot actie, welke dat dan zou moeten wezen en wie verantwoordelijk is voor de uitvoering.				
	<i>Ijkpunt : CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen</i>				
	Bevindingen: Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)				
		WCP : Referentiegroep			
	2010	1.253			1.318
	2011	1.427			1.335
	2012	1.330			1.359
	2013	n.t.b.			n.t.b.
	Aanvulling: De cijfers worden negatief beïnvloed door de rapportage vorm. De bedrijfslasten worden negatief beïnvloed omdat Vryleve tijdelijke huisvesting verhuurd, waarbij de huurlasten die zij zelf hebben behoren bij de bedrijfslasten, terwijl de (hogere) opbrengsten daarop niet in mindering gebracht mag worden.				
	Bevindingen: ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)				
		Toename periode 2008 - 2011:			
		WCP : -3,2 %			
		Referentie : 2,1 %			
	Bevindingen: Aantal vhe per fte (CIP)				
		WCP : Referentiegroep			
	2010	81	91		
	2011	82	93		
	2012	85	95		
	2013	n.t.b.	n.t.b.		
	Aanvulling: In de cijfers van Vryleve zitten ook 2,9 FTE onderhoudsdienst en 1,2 schoonmaaksters.				
	Bevindingen: Personeelskosten per fte (CIP)				
		WCP : Referentiegroep			
	2010	65.444	63.680		
	2011	65.787	66.414		
	2012	69.796	69.246		
	2013	n.t.b.	n.t.b.		
4.4 Vermogensinzet				7,3	
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.				
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 hiermee bezig. Zie toelichting in het rapport. Het verruimen van het vermogen is bij Vryleve een resultaat van hun uitgangspunt dat alles wat zij doen minimaal kostendekkend is, maar in principe geld moet opleveren. Daarnaast speelt het vermogen in diverse ratio's een rol, waardoor inzicht in de ontwikkeling essentieel is.				
4.4.3.	De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	8	40%		
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>				
	Bevindingen: Ja, Vryleve doet meer dan verwacht mag worden van Vryleve binnen het 'omgevingsveld'.				
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)				7,1	

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				7,0
	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. In jaarplan zijn eventuele afspraken met derden impliciet verwerkt.			
	<i>Ijkpunt : Betreft actief belanghebbenen 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. Jaarlijkse denktankbijeenkomst, periodieke overleggen met HBV, overleggen met stakeholders en bewonersbijeenkomsten. Altijd combinatie van halen van informatie en geven van terugkoppeling.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Ja, resultaten worden meegenomen in strategisch voorraad/wijkbeheer. Is door een extern bureau (USP) periodiek en met eenzelfde methodiek uitgevoerd. Gaan nu meer procesgericht tevredenheid toetsen zodat verwerking resultaten nog gerichter en sneller kan gaan gebeuren.			
	<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. Over dit onderwerp worden ook aparte bijeenkomsten georganiseerd tussen RvC en MT.			
	<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, Vryleve verwerkt visie, voortgang en realisatie in de maandrapportages. Inclusief projectrapportages, voorbeeld Groot Onderhoud 58 woningen Bloemenstraat/Kwekerstraat te Lobith, verwerkt in MT rapportage oktober 2013.			
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. Op verzoek worden ook papieren jaarverslagen toegestuurd.			
	Act	7		
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 alsmede jaarverslagen. Wezenlijke stukken als het SVB worden jaarlijks geactualiseerd. Duidelijk voorbeeld is de meerjarenbegroting 2013 -2022, die enkele maanden na vaststelling volledig is bijgesteld naar aanleiding van de politieke goedkeuring aan de verhuurdersheffing.			
	<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, jaarplannen, standaard agendapunt RvC overleggen.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				7,5
	Functioneren RvC	7,5		33%
5.2.1. Open cultuur		7		
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>			
	Bevindingen: De visitatiecommissie vindt dat er een open cultuur is. In de verslagleggingen RvC en OR is dit duidelijk zichtbaar.			
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.			
	<i>Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend 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		8		
	<i>Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>			
	Bevindingen: Ja. Naast de informatie beschikbaar via internet, geeft het lidmaatschap van de VTW, de gesprekken (zonder bestuurder) met OR en HBV alle mogelijkheden om zelfstandig aan informatie te komen.			
	<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		8		
	<i>Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>			
	Bevindingen: Ja. Op basis van profielschets vindt werving plaats via een open sollicitatieprocedure. In selectiecommissie zit ook een vertegenwoordiging van de OR of HBV indien zij met een bindende voordracht mogen komen.			
	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.			
	<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. Ook vindt er jaarlijks conform toetsingskader rapportage plaats van de financiële situatie van de VVE's, waarin Vryleve participeert.			
	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: Het principe pas toe of leg uit wordt inderdaad gehanteert en opgenomen in het jaarverslag. Niet expliciet als speciaal onderwerp op de site.			
	<i>Ijkpunt : Hanteert honoraringscode voor de RvC en belaningscode 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 'partners' 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: In principe wordt het overleg gevoerd door de bestuurder en eventuele medewerkers. Eens per jaar heeft de RvC een eigen overleg met belanghouders, daarnaast is een afvaardiging vanuit de RvC samen met de bestuurder altijd aanwezig op de algemene ledenvergadering van de HBV.			
	<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. Wel beknopte verslagen worden gepubliceerd.			
	<i>Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: Dit is de eerste visitatie bij Vryleve, het rapport zal zeker worden besproken.			
	<i>Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>			
	Bevindingen: ja.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				7,2