

# WoonGenoot

## Visitatierapport

Utrecht, juli 2009

### Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56

3511 GE Utrecht

e-mail: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)

[www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

Visitatiecommissie

De heer dr. P. Inia (voorzitter)

De heer ing. P. J. Blankenstein

Mevrouw drs. R.C.M. Stadhouders

Mevrouw drs. S. Koolmees (secretaris)



## Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de Aedescode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al meer dan zes jaar visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om het huidige presteren in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet in vaste dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. De visitatiemethodiek van Raeflex is geaccrediteerd door de Auditraad.



## Samenvatting en Recensie

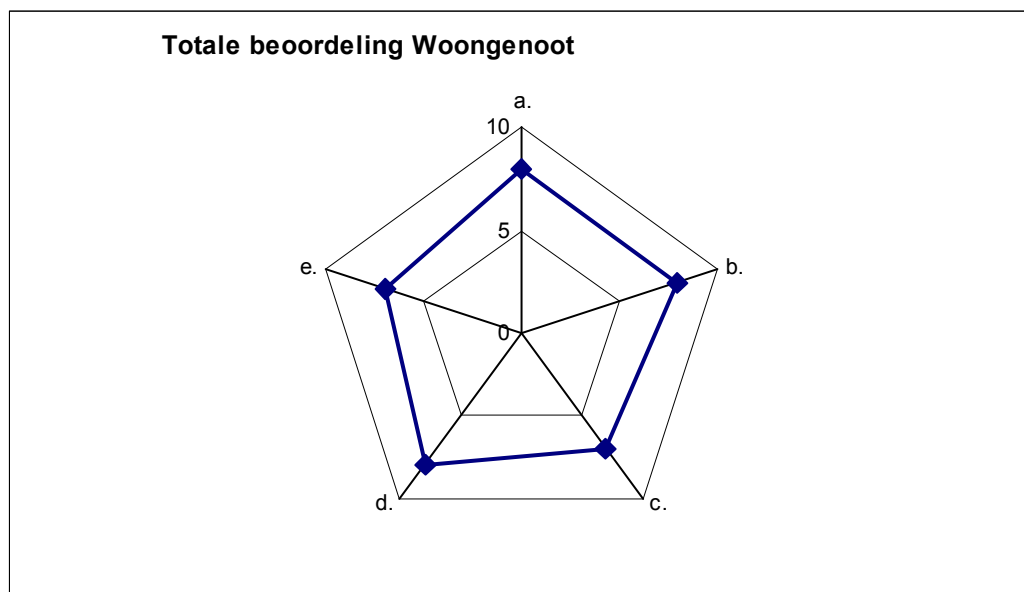
### Samenvatting

In november 2008 heeft WoonGenoot te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen februari 2009 en juli 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 18 en 19 mei 2009.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor WoonGenoot het verantwoorden naar de stakeholders een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren. De visitatie van woningcorporatie WoonGenoot vond gelijktijdig plaats met de visitaties van twee collega corporaties, woningbouwstichting "De Gemeenschap" uit Nijmegen en Woningstichting Gendt uit Gendt die gezamenlijk lid zijn van de G5<sup>1</sup>.

WoonGenoot is werkzaam in Nijmegen. Dit stedelijke werkgebied kenmerkt zich door een grote vraag naar huurwoningen in het algemeen en in het bijzonder naar betaalbare huurwoningen voor starters, stadsvernieuwingsurgenden, senioren en speciale doelgroepen, zoals mensen die begeleid zelfstandig willen wonen.

De prestaties van Woningcorporatie WoonGenoot worden door de visitatiecommissie gewaardeerd met het eindcijfer 8 (goed). Tijdens de visitatie zijn de prestaties van de corporatie vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. In navolgende figuur staat de totale beoordeling weergegeven. De letters in de figuur corresponderen met de gegevens uit de tabel die onder de figuur staat weergegeven.



Verplichte onderdelen	Cijfer
a. Presteren naar eigen ambities en doelen	8
b. Presteren naar opgaven	8
c. Presteren naar vermogen	7
d. Presteren volgens stakeholders	8
e. Governance	7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

Op de onderdelen 'presteren naar eigen ambities en doelen', 'presteren naar opgaven' en 'presteren volgens stakeholders' presteert WoonGenoot goed. Bij 'presteren naar vermogen' en 'governance' presteert zij een ruim voldoende. In deze samenvatting worden de prestatievelden in samenhang tot elkaar gepresenteerd. In de navolgende hoofdstukken wordt op de afzonderlijke onderdelen dieper ingegaan.

De commissie constateert dat de visie op de eigen ambities en de feitelijke prestaties goed zijn. De grootste uitdaging ziet de corporatie in het verbeteren van de leefomgeving en het aanbieden van producten en diensten voor specifieke doelgroepen. De commissie stelt vast dat zij zich ten zeerste inspant om tot resultaten te komen op deze doelen. Daarnaast richt de corporatie zich op het vernieuwen en uitbreiden van de woningvoorraad, het optimaliseren van de kwaliteit van de woningen en het ontwikkelen van een transparante en klantgerichte organisatie. Op dit laatste onderdeel scoort de organisatie zeer goed. Transparantie is een kernwaarde van de corporatie en de commissie stelt vast dat de corporatie nauw betrokken is met haar klanten en prestaties voor hen neerzet. De organisatie hanteert een prestatie-monitor om de prestaties binnen projecten en overige gestelde doelen goed te kunnen volgen. De commissie constateert dat WoonGenoot met het realiseren van haar ambities binnen het werkgebied goed presteert.

Op het onderdeel 'presteren naar opgaven' zijn de prestaties van WoonGenoot ook goed. WoonGenoot is zeer actief op het brede terrein van leefbaarheid, wonen en zorg in de wijken Grootstal, Hatert, Dukenburg en Lindenholt. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen ziet WoonGenoot als een belangrijke taak en zij presteert op dit onderdeel goed. WoonGenoot gaat voor het verbeteren van de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Zij pakt woonoverlast aan, richt zich op problemen van individuele huurders en spant zich in om samen met haar stakeholders het wijkgericht werken grondig neer te zetten. De commissie constateert dat de kwaliteit van het woningbezit op orde is. Zij werkt aan het neerzetten van een bescheiden nieuwbouwproductie binnen het speelveld in Nijmegen. Ze is zich sterk bewust van haar rol als nichespeler en zoekt daarin de grenzen van haar bereik op binnen de Nijmeegse context. Het verwerven van grondposities is in Nijmegen een lastige zaak in het bijzonder voor een kleine organisatie als WoonGenoot. Een intensieve samenwerking of fusie, met een min of meer gelijkwaardige partner, zou de corporatie dan ook niet uit de weg gaan om zo beter te kunnen werken aan de opgaven in haar werkveld.

De corporatie investeert in het overleg met haar bewoners en samenwerkingspartners. Hierin stelt zij zich actief en ondernemend op. Stakeholders herkennen in de corporatie een betrouwbare partner en een sociale verhuurder die gaat voor haar klanten. Stakeholders hebben waardering voor de inspanningen op het gebied van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en het leveren van kwaliteit. WoonGenoot reageert op vragen en behoeften bij haar stakeholders en stelt zich initiatiefvol op in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen.

De corporatie heeft een C-oordeel van het Centraal Fonds gekregen. Tegelijk investeert WoonGenoot stevig in de wijken en staan er een aantal grote projecten op stapel waardoor het C-oordeel naar verwachting snel zal veranderen in een A-oordeel. De corporatie toont aan dat zij haar middelen verantwoord en doelmatig wenst aan te wenden. Zij is hierover open en transparant naar haar stakeholders. De commissie beoordeelt het 'presteren naar vermogen' met ruim voldoende.

Samenvattend stelt de commissie dat deze corporatie goed presteert in haar werkomgeving. Ook voor de toekomst neemt zij haar verantwoordelijkheid op het brede veld van wonen en leefomgeving.

## Recensie

De commissie komt tot de conclusie dat WoonGenoot een kleine actieve corporatie is, die prestaties neerzet in haar werkveld die passen bij haar omvang. WoonGenoot is ambitieus in haar maatschappelijke rol en taakopvatting. Zij ambieert een prominente rol in het wijkgericht werken en gaat voor een hoge kwaliteit van interactie met haar klanten. De corporatie zet zich in om samen met haar partners beleid te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen.

Na de komst van de directeur/bestuurder in 2002 heeft de corporatie (met de invoering van de nieuwe naam) de stap gemaakt om zich van woningbeheerder te ontwikkelen tot een maatschappelijk ondernemende corporatie met brede ambities in het werkveld. Binnen de capaciteiten van de werkorganisatie is zij initiatiefvol en actiegericht en pakt zij de opgaven in het werkgebied goed op.

WoonGenoot is open en transparant naar de omgeving; dat geldt voor de directe klanten de huurders, maar ook voor andere stakeholders als de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. De informatie op de website speelt in die openheid een rol, naast de frequente en gestructureerde overlegmomenten met haar omgeving. De open en constructieve houding naar de stakeholders toe, leidt er toe dat er diverse projecten in de wijken worden gerealiseerd. De corporatie opereert op alle BBSH-prestatievelden en levert prestaties die passen bij haar ondernemende en maatschappelijk betrokken houding. De corporatie is duidelijk responsief, luistert naar wat er gevraagd wordt en luistert ook naar kritiek. Ze is resultaatgericht en evalueert haar presteren regelmatig. De diverse overlegstructuren met stakeholders leiden tot tal van projectcontracten, convenanten, samenwerkingsovereenkomsten en prestatieafspraken.

De commissie komt tot de conclusie dat WoonGenoot een ondernemende, maatschappelijk betrokken corporatie is die zich zeer actief opstelt om tot prestaties te komen in het werkveld.





<b>Inhoud</b>	<b>7</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>1. Corporatie WoonGenoot en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De Visitatie	11
1.2 WoonGenoot	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
<b>2. Prestaties naar Ambities en Doelen</b>	<b>13</b>
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
<b>3. Prestaties naar Opgaven</b>	<b>17</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	18
3.3 Conclusies en motivatie	18
<b>4 Prestaties naar Vermogen en efficiency</b>	<b>21</b>
4.1 Kerngegevens	21
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	21
4.3 Efficiency	23
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	23
4.5 Conclusies en motivatie	23
<b>5. Prestaties volgens Stakeholders</b>	<b>25</b>
5.1 De stakeholders van WoonGenoot	25
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	25
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	25
5.4 Conclusies en motivatie	26
<b>6. Governance</b>	<b>29</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	29
6.2 Conclusies en motivatie	29
<b>7. Scorekaart</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording Visitatie</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 3 Het Certificaat</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 5 Definities</b>	<b>63</b>



## **1. Corporatie WoonGenoot en het werkgebied**

### **1.1 De Visitatie**

In november 2008 heeft WoonGenoot te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen februari 2009 en juli 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 18 en 19 mei 2009. De visitatie van woningcorporatie WoonGenoot verliep parallel aan de visitaties van twee collega corporaties woningbouwstichting De Gemeenschap en Woningstichting Gendt<sup>ii</sup>. De drie corporaties hebben een zogenaamde 'regionale visitatie' gelijktijdig laten uitvoeren door dezelfde commissie, om samen op te kunnen trekken en van elkaar te kunnen leren.

De visitatiecommissie bestond uit de heer dr. P. Inia (voorzitter), de heer ing. P.J. Blankenstein, Mevrouw drs. R.C.M. Stadhouders en Mevrouw Drs. S. Koolmees (secretaris). In de bijlage zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie WoonGenoot een belangrijke reden om een visitatie te laten doen dat zij zich wil verantwoorden voor haar prestaties naar haar stakeholders.

WoonGenoot wil leren van een onafhankelijke beoordeling door de visitatiecommissie en wil weten wat de stakeholders vinden van de prestaties van WoonGenoot. Het visitatietraject bestond uit het bestuderen van de documenten en het voeren van interne en externe visitatiegesprekken. De visitatie betreft de periode van 2005 tot 2009 met een doorkijk tot 2013. Het ondernemingsplan loopt van 2006 tot 2010. De meerjarenbegroting van 2010 tot 2018.

### **1.2 WoonGenoot**

De geschiedenis van de woningcorporatie begon in 1958 onder de naam 'Mr. C.J.A.M. ten Hagen' als postume hulde aan Cees ten Hagen die als wethouder Volkshuisvesting en Wederopbouw veel heeft betekend voor de sociale woningbouw in Nijmegen. In 2002 is de toenmalige directeur Th. Heijnen benoemd als directeur/bestuurder en is de naam van de corporatie gewijzigd in WoonGenoot.

Woningcorporatie WoonGenoot beheert 1.413 woningen en 229 overige verhuureenheden (waaronder winkels, kantoren, garages etc.) in de gemeente Nijmegen. Deze gemeente telt 161.884 inwoners (per 1 januari 2009). Belangrijkste stakeholders zijn diverse zorg en welzijnsinstellingen, de huurdersvereniging, de gemeente en de collega corporaties. In dit werkgebied zijn 6 collega corporaties actief, Portaal (11.639 woningen), Talis (9.318), Woningbouwstichting 'de Gemeenschap' (1.954 woningen), Standvast Wonen (4.465 woningen), Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (5.000 wooneenheden) en corporatie Vivare (357 woningen). Zij beheren gezamenlijk 32.733 woningen.

WoonGenoot is deelnemer sinds 2005 van het strategische samenwerkingsverband G5 met vier collega corporaties: Woningbouwstichting De Gemeenschap, Woonstichting Valburg, Woonstichting Vryleve en Woonstichting Gendt. De G5 heeft een gezamenlijk bezit van 7.500 woningen in de stad Nijmegen en in 3 nabijgelegen plattelandsgemeenten. De G5-woningbouwcorporaties hebben een intentieovereenkomst ondertekend met het Bestuur van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen voor de bouw van 850 woningen tot 2010.

Bij WoonGenoot werken 11 medewerkers; in totaal 10,4 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur/bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit 4 leden, waarvan 2 leden namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben. WoonGenoot is aangesloten bij Aedes en MKW-platform.

### **1.3 Het werkgebied**

WoonGenoot is werkzaam in de gemeente Nijmegen in Gelderland. Dit stedelijke werkgebied kenmerkt zich door een grote vraag naar huurwoningen in het algemeen en in het bijzonder naar betaalbare huurwoningen. De vraag naar betaalbare woningen in het goedkope segment ligt vooral bij starters, stadsvernieuwingsurgente, senioren en speciale doelgroepen, zoals mensen die begeleid, zelfstandig willen wonen. Door scheefgroei<sup>iii</sup> en een lage doorstroming is de betaalbare voorraad niet voldoende bereikbaar voor de doelgroep van beleid.

### **1.4 Leeswijzer**

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities en Doelen (hoofdstuk 2)
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3)
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4)
- Presteren volgens Stakeholders (hoofdstuk 5)
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

## 2. Prestaties naar Ambities en Doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van WoonGenoot in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

### 2.1 Missie en ambities

De volgende missie heeft WoonGenoot vastgesteld in haar ondernemingsplan 2006-2010:

*'WoonGenoot vindt dat iedereen, ongeacht leeftijd, inkomen of sociale positie, levensovertuiging of geaardheid recht heeft op een thuis: op een eigen plek. Een plek waar hij of zij zich alleen, met een partner of met een gezin geborgen en prettig voelt. We stellen de mens centraal; zijn wensen, zijn portemonnee, zijn leefwijze en zijn zorgbehoefte zijn daarbij belangrijk. We zien het als onze verantwoordelijkheid dat onze bewoners goed wonen in een goede en veilige woonomgeving'.*

WoonGenoot

- richt zich vooral op mensen met een lager inkomen
- werkt aan buurten en wijken die schoon, heel en veilig zijn
- is open en informatief
- is professioneel maar ook zorgzaam
- is maatschappelijk breed betrokken zonder buitensporigheid
- wil stimuleren zonder de verantwoordelijkheid over te willen nemen
- werkt samen met gemeente, bewoners, politie, scholen, maatschappelijke organisatie, zorg/welzijnsinstellingen, collega's

In het ondernemingsplan worden een aantal doelen genoemd op de thema's vastgoed, woondiensten, maatschappelijke diensten. WoonGenoot wil zich richten op:

- Het verder vergroten van haar actieve betrokkenheid bij het wonen in Nijmegen en regio.
- Een persoonlijke benadering van de klant
- Een groot en doelgroepgericht aanbod van producten en diensten, met aandacht voor de ouderen en de kwetsbaren in de samenleving
- Het optimaliseren van de woningvoorraad door strategisch voorraadbeheer en actieve acquisitie
- Het verder ontwikkelen van een efficiënt werkende, klantgerichte organisatie
- Milieu en energie

De belangrijke speerpunten in het huidige beleid van WoonGenoot zijn onder meer de focus op het uitbreiden en vernieuwen van het woningbezit, het ontwikkelen van wijkgericht werken met oog voor de klant, het professionaliseren van de eigen organisatie en het onderzoeken van mogelijkheden om de positie in Nijmegen te verstevigen. Dit laatste is niet een concreet geprogrammeerde ambitie, maar is zeker een onderwerp dat de organisatie bezighoudt. Zij heeft hier ook acties aan gekoppeld zoals onder andere het lid worden van de strategische alliantie G5, het uitbreiden van haar woningbezit en het onderzoeken van samenwerkingsmogelijkheden met de woningbouwstichting de Gemeenschap.

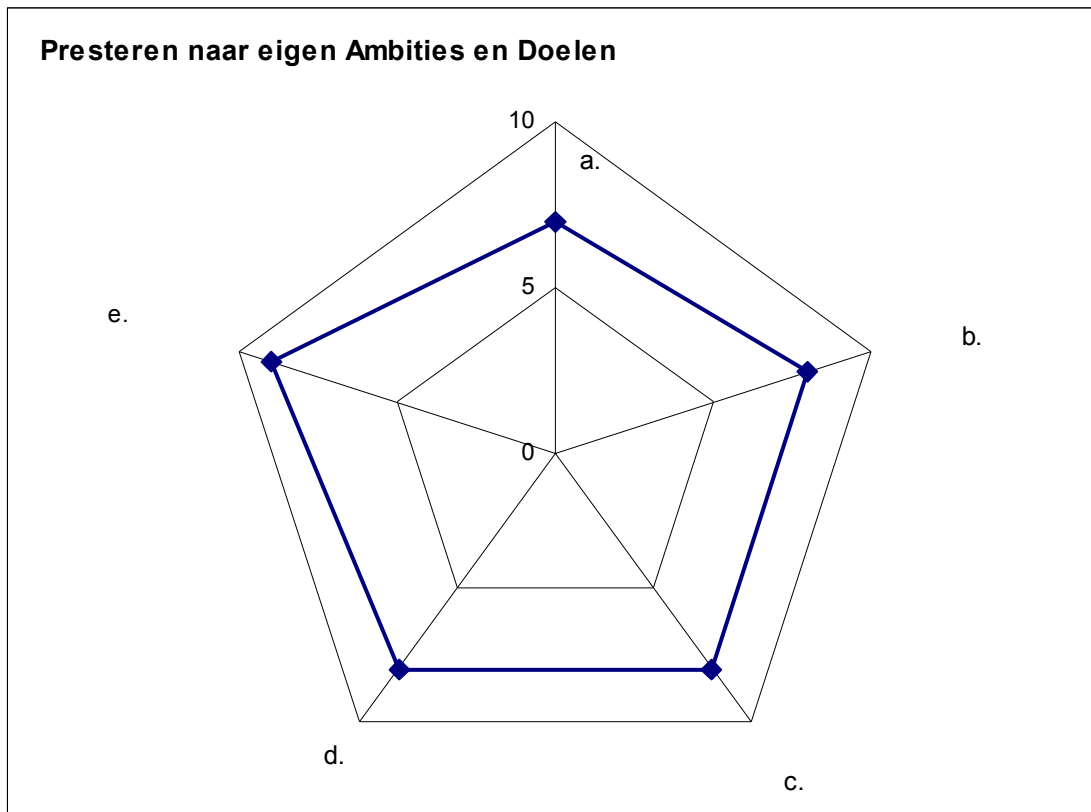
De visitatiecommissie heeft gekeken naar de ambities en doelen zoals deze door WoonGenoot zijn geformuleerd in de zelfevaluatie. Het betreft een concretisering van de ambities zoals deze door de corporatie zijn opgenomen in haar ondernemingsplan. Ten aanzien van deze ambities heeft de

commissie de realisatie gemeten. In bijlage 4 is hiervan het resultaat opgenomen. In de volgende paragraaf treft u de beoordeling van de commissie aan.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

De beoordeling van het onderdeel 'Presteren naar eigen ambities en doelen' naar de concrete vertaling van de generieke doelen is in het overzicht weergegeven. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.

### Presteren naar eigen ambities en doelen



Ambities en doelen	Cijfer
a. Vernieuwen en uitbreiden woningvoorraad	7
b. Verbeteren leefomgeving	8
c. Aanbieden van producten en diensten voor specifieke doelgroepen	8
d. Optimaliseren van kwaliteit woningbezit	8
e. Ontwikkelen transparante, klantgerichte organisatie	9
<b>Totaal</b>	<b>8</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie constateert op basis van de zelfevaluatie, de documentatie en de visitatiegesprekken dat de visie op de eigen ambities en de feitelijke prestaties goed zijn. De corporatie scoort een 8 (goed) op het 'presteren naar eigen ambities en doelen'. Het evalueren van de gestelde doelen en de

bijsturing om deze te behalen scoren ruim voldoende. De organisatie hanteert een prestatie-monitor om zo de prestaties binnen projecten en overige gestelde doelen goed te kunnen volgen.

De commissie merkt op dat de ambities en risico's ook op de lange termijn gevolgd en doorberekend kunnen worden, zodat de corporatie haar ambities kan blijven communiceren naar de buitenwereld. Dit geeft stakeholders helderheid over wat de corporatie kan blijven bijdragen aan de opgaven in het werkveld.

*a. Vernieuwen en uitbreiden woningvoorraad*

Om te kunnen voldoen aan wensen en behoeften van stakeholders, wil de corporatie haar positie in de Nijmeegse context versterken. Eén van de manieren voor positieversterking ziet de corporatie in het uitbreiden en vernieuwen van haar woningvoorraad. Zij ontwikkelt betaalbare nieuwbouw en koopt ook woningen op. In de nieuwbouwproductie loopt zij redelijk op schema en naar verwachting heeft zij in 2010 haar bouwdoelstellingen gehaald. De corporatie merkt wel dat zij tegen haar grenzen aan loopt in het verwerven van grondposities en nieuwe bouwlocaties. Dit vindt haar oorzaak voornamelijk in de omvang van de corporatie. De commissie constateert dat de corporatie zich actief inzet om vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad te realiseren en verwacht dat WoonGenoot haar doelstellingen realiseert.

De commissie waardeert deze ambitie als ruim voldoende (7).

*b. Verbeteren leefomgeving*

De ambitie om de woon- en leefkwaliteit in wijken te verbeteren is terug te zien in de uitgebreide hoeveelheid convenanten, projecten en overlegstructuren die zijn gemaakt met samenwerkingspartners op wijkniveau. De prestaties van de corporatie op dit terrein liggen zowel op fysiek als op sociaal vlak. De samenwerking met partners in Hatert heeft geresulteerd in SMART-afspraken rond projecten en een financiële- en personele verantwoordelijkheid rond de voortgang van de wijkaanpak. Naast de integrale wijkaanpakplannen met partners in de wijken Hatert, Lindenholt en Dukenburg, zorgt WoonGenoot voor een verbetering van leefomgeving door middel van een intensieve begeleiding van individuele huurders met problemen en een oplossingsgerichte benadering van conflicten en overlastsituaties in samenwerking met politie, NIM en collega corporaties.

De commissie beoordeelt deze ambitie met een 8 (goed).

*c. Aanbieden van producten en diensten voor specifieke doelgroepen*

WoonGenoot ontwikkelt nieuwbouwwoningen die geschikt zijn voor maatschappelijke opvang of begeleid wonen van mensen met een verstandelijke of fysieke beperking. De corporatie zoekt actief naar nieuwe mogelijkheden om bijzondere doelgroepen te kunnen huisvesten. Een voorbeeld van een dergelijk project in ontwikkeling is 'Skeave Huse'. Dit is een initiatief gericht op bijzondere huisvesting voor mensen die moeilijk te 'handhaven' zijn in de gewone woningvoorraad. Om op een brede wijze bij te dragen aan het welzijn van haar huurders biedt de corporatie diverse activiteiten en diensten aan op het gebied van zorg en welzijn, o.a. preventieve schuldhulpverlening, alarmering, leerlingenbegeleiding, jongerenwerk etc. In de jaarverslagen omschrijft WoonGenoot haar prestaties uitgebreid op dit vlak. WoonGenoot spant zich in om senioren zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen (levensloopbestendige woningen) en indien nodig woon-zorgcombinaties aan te bieden. De relatie met de gemeente kwam onder druk te staan rond het masterplan 'hart voor Dukenburg' waarin het woonzorgcentrum 'Meiberg' gesloopt zou worden. WoonGenoot heeft zich sterk gemaakt voor het behoud van het woonzorgcentrum 'de Meiberg'. Dit heeft bij huurders en een aantal stakeholders veel waardering opgeleverd voor de corporatie. Ondertussen is via mediation de relatie met de gemeente hersteld.

De commissie waardeert de prestaties op deze ambitie met een 8 (goed).

*d. Optimaliseren van kwaliteit woningbezit*

De corporatie verbetert het kwaliteitsniveau van bestaand woningbezit door middel van planmatig onderhoud en bij mutatie. In diverse complexen is de keuken vervangen en is het tegelwerk en sanitair in douche en toilet aangepakt. In de bedrijfsbegroting is ruimte opgenomen voor planmatig en dagelijks onderhoud (tussen de 1,5 á 2 miljoen per jaar). Bij 3 woongebouwen worden liften bijgeplaatst om de toegankelijkheid voor oudere bewoners te waarborgen. Bij uitvoering van de werkzaamheden worden de uitgangspunten van duurzaam bouwen gevolgd (DUBO/DUWON). WoonGenoot wil zich inzetten voor 2% energiebesparing per jaar. De gemeente is ook ambitieus op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Er ligt een concept intentieovereenkomst tussen de gemeente en de corporaties, maar het is nog niet helder welke investeringen dit met zich mee brengt voor de toekomst. De commissie constateert dat de ambitie qua energetische kwaliteitsverbetering nog niet is geconcretiseerd.

De commissie stelt vast dat de algemene kwaliteit van de woningen in orde is. Dit heeft te maken met het gegeven dat een groot deel van de woningen in de jaren '80 is gebouwd en dat de corporatie haar onderhoud en beheer zorgvuldig bijhoudt.

De commissie beoordeelt deze ambitie met een 8 (goed).

*e. Ontwikkelen van transparante, klantgerichte organisatie*

De commissie heeft waardering voor de omslag die de organisatie doormaakt. Transparantie in haar handelen en openheid naar de omgeving acht de corporatie van groot belang. Zij betreft haar stakeholders intensief bij beleid en beheer. Een grote hoeveelheid documenten zijn openbaar en toegankelijk op de website van WoonGenoot. Stakeholders bevestigen de kwaliteiten van de corporatie op dit vlak en herkennen de professionaliseringslag die de organisatie heeft ingezet. De commissie constateert dat de maatschappelijke taakopvatting wordt gedragen in alle lagen van de organisatie en zich heeft vertaald in diverse projecten en samenwerkingsverbanden. Ook in haar eigen organisatie tracht WoonGenoot een veilige werkomgeving te bieden voor werknemers. Een goed voorbeeld van haar sociale instelling is het in dienst nemen van een werknemer met een verstandelijke beperking middels een traject met de instelling Dichterbij. Verder zijn er een aantal protocollen vastgesteld rond integriteit en transparantie (een gedragscode, klokkenluiderregeling, privacyreglement, en een protocol rond bedreiging, geweld en intimidatie). Naast transparantie gaat WoonGenoot voor een hoge kwaliteit van interactie met haar klanten. Uit klanttevredenheidsonderzoeken blijkt dat de huurders de corporatie een ruime 8 geven voor haar dienstverlening.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 9 (zeer goed).



### 3. Prestaties naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van WoonGenoot in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De opgave voor de gemeente Nijmegen en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN) is neergelegd in diverse stukken, waaronder de Woningbouwafspraken 2005-2010 (WBA) en het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP) van het ISV2. De bouwopgave voor WoonGenoot is in de G5-vorm besproken met de Stadregio (194 nieuwbouwwoningen). Met de gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt op alle BBSH-prestatievelden. De gemeente beschrijft in de startnotitie actualisering Woonvisie (2) 2008-2012 de opgaven in het werkgebied. Zij constateert dat er kwantitatieve en kwalitatieve tekorten zijn in de woningmarkt, ondanks dat er de afgelopen jaren fors is gebouwd in Nijmegen. De gemeente concludeert ook dat het aandeel etagebouw in de nieuwbouw hoger ligt dan de marktindicaties, terwijl het aandeel laagbouwwoningen laag is, terwijl er wel behoefte naar is. Gezien de verwachte demografische ontwikkeling van vergrijzing, verwacht men een forse behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening. Het realiseren van huisvesting voor studenten en kwetsbare doelgroepen is ook een belangrijke opgave in Nijmegen.

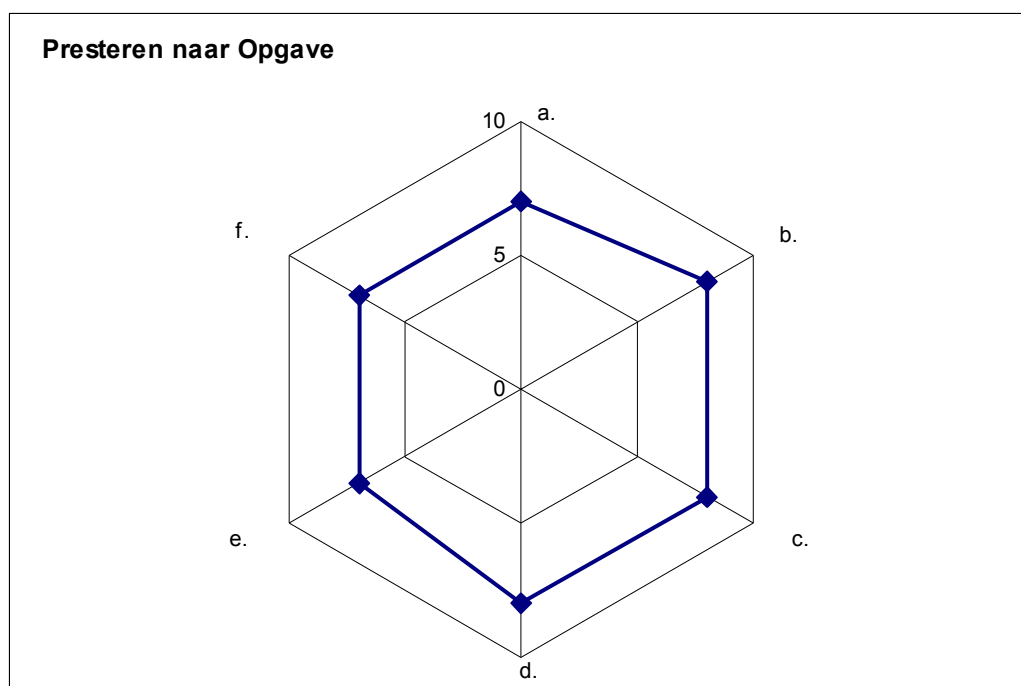
Gemeente Nijmegen en het Platform Nijmeegse Woningcorporaties hebben in 2007 een onderzoek laten uitvoeren naar de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen (Rigo onderzoek 2007). De voornaamste doelgroepen van beleid zijn starters, stadsvernieuwingsurgente, senioren en speciale doelgroepen, zoals mensen die begeleid, zelfstandig willen wonen. Door scheefgroei en een lage doorstroming is de betaalbare voorraad beperkt bereikbaar voor bewoners met weinig inkomen. Binnen de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is een regionale huisvestingsverordening van toepassing. Het overgrote deel van de vrijkomende huurwoningen van woningcorporaties (tenminste 70%) wordt aangeboden conform de huisvestingsordening via het woonruimteverdeelsysteem 'Entree' georganiseerd door Enserve. Er is sprake van een aanbodmodel op basis van woonduur. De gemeente en corporaties hebben afgesproken dat 30% van de vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan starters op de woningmarkt (waaronder ook urgente) om zo hun positie op de woningmarkt te verbeteren. In 2008 is dit ruimschoots gehaald met 38%. Hieronder worden ook een groot aantal 'pardonners' gerekend. Via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) krijgen bepaalde woningzoekenden met voorrang een woning toegewezen.

Politiek gezien heeft het bouwen van betaalbare woningen de hoogste prioriteit. In de prestatieafspraken 2006-2009 geeft de gemeente aan 7 700 woningen te willen realiseren (waarvan 194 woningen door WoonGenoot). Bouwlocaties komen op de markt en kunnen in concurrentie verworven worden. Geschikte inbreidingslocaties zijn er in de stad in beperkte mate. Een belangrijke nieuwe uitleglocatie is 'De Waalsprong'.

De prestatieafspraken van de gemeente met de corporatie bevatten afspraken over de omvang van de kernvoorraad verdeeld over goedkoop en betaalbaar, de kwaliteit van de woningvoorraad en over huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarnaast zijn er afspraken over onderhoud, herstructurering, nieuwbouw en verkoop. Tenslotte zijn er ook afspraken over leefbaarheid en wonen en zorg.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

In dit hoofdstuk worden prestaties van WoonGenoot ten opzichte van de opgaven in het werkgebied beoordeeld aan de hand van de BBSH-prestatievelden. In het navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel op de volgende pagina. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 3.3. Voor de feitelijke gegevens waar de onderbouwing op gebaseerd is, wordt verwezen naar bijlage 4.



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	7
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8
c. Leefbaarheid	8
d. Bijzondere doelgroepen	8
e. Bouwproductie	7
f. Stedelijke vernieuwing	7
Gemiddeld presteren naar opgave	8

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het 'presteren naar opgaven' met een 8.

#### a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

WoonGenoot heeft afspraken gemaakt met de gemeente Nijmegen in termen van nieuwbouw en verkoop. Verder is afgesproken dat 88% van de in totaal ruim 1.400 woningen in de betaalbare woonvoorraad dient te blijven. In 2008 beschikt WoonGenoot over 1.198 woningen met een huurprijs onder de laagste

aftoppingsgrens (88% is 1.216 woningen). In overleg met de gemeente heeft WoonGenoot 18 goedkope huurwoningen verkocht om kapitaal te genereren voor de (eventuele) vernieuwing van de 'Meiberg'. De commissie begrijpt de strategische keuzes van de corporatie op dit prestatieveld. Wel constateert de commissie dat de corporatie op basis van gegevens uit het woonverdelingssysteem Entree geen inzicht krijgt in de feitelijke opgave betreffende het aantal woningzoekenden en de wachtduur. De commissie constateert dat hiermee niet een analyse ontstaat van de kwantitatieve woningvraag, terwijl dit nodig is om concrete doelen te kunnen stellen voor de toekomst. De kwalitatieve woningvraag wordt via onderzoek in beeld gebracht.

Het feitelijke resultaat van de corporatie op dit onderdeel is ruim voldoende.

*b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten*

Onderhoud, beheer, veiligheid en duurzaamheid zijn aspecten die voor de corporatie verbonden zijn met het verbeteren van de kwaliteit van haar producten. In de prestatiecontracten met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het aantal te verbeteren woningen. De corporatie realiseert de afgesproken investeringen. In het strategisch voorraadbeheer zijn de besluiten opgenomen over doorexplotering, herstructurering, planmatig onderhoud, sloop en nieuwbouw.

De corporatie vindt het belangrijk dat klanten keuzes kunnen maken in onderhoudszaken en verbeteringen in hun woning. Zij biedt keuzepakketten aan bij onderhoud en nieuwbouw, wat betreft keukens, sanitair, tegelwerk, kleuren, uitvoeringsniveau etc. Daarnaast ontwikkelt en evalueert WoonGenoot samen met de huurdersvereniging het beleid ten aanzien van zelfaangebrachte voorzieningen (ZAV).

WoonGenoot zoekt intensief contact op met huurders, middels de huurdersvereniging, klankbordgroepen en individuele klantcontacten. De corporatie wil de komende jaren de norm van het KWH-huurlabel gaan hanteren voor de kwaliteit van haar dienstverlening. Tot nu toe heeft zij in samenwerking met de huurdersvereniging klanttevredenheidsonderzoeken laten uitvoeren, waar zij zeer positief beoordeeld werd.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 8.

*c. Leefbaarheid*

Een van haar kerntaken acht WoonGenoot het investeren in de leefbaarheid en de zelfredzaamheid van wijken. De corporatie investeert fors in projecten en samenwerkingsverbanden in verschillende wijken, zowel op fysiek, sociaal, economisch en organisatorisch vlak. De corporatie begeeft zich ondanks haar geringe omvang qua organisatie in een breed scala van samenwerkingsverbanden en overlegstructuren. Dit leidt tot afspraken met partners die weer resulteren in concrete projecten en initiatieven, o.a. wijkaanpakplannen, buurtbemiddeling, beheer, woonmaatschappelijk werk, overlastsituaties, herkansingstrajecten, leefbaarheidsfonds etc. In de jaarplannen en jaarverslagen van Woongenoot wordt hier uitgebreid op ingegaan. De corporatie stelt zich flexibel op en weet per situatie een passende rol op zich te nemen (als initiatiefnemer, uitvoerder, ondersteuner, partner en financierder). De commissie constateert dat de ambities van de organisatie in relatie tot de opgaven in de wijken goed is.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 8.

*d. Bijzondere doelgroepen*

WoonGenoot beschikt over 297 zorgwoningen (21% van het totaalbezit). Dit aantal breidt zij elk jaar verder uit, onder meer door aanpassingen aan de woningen en liftbijplaatsingen (in Lankforst). De Meiberg is een woongemeenschap van ouderen die met zorgondersteuning zelfstandig wonen. Naast het bestaande bezit bouwt de corporatie nieuwbouw voor zorggerelateerde doelgroepen. Zo zijn er in 2008 afspraken gemaakt met Iriszorg over het beschikbaarstellen van nieuwbouwapartementen aan het Maas-Waalkanaal voor mensen die als gevolg van een acute crisissituatie hun huis moeten

verlaten of aan mensen die tijdelijk niet in staat zijn zich zelfstandig te redden. Ongeveer 50 woningen zetten zij in voor maatschappelijke opvang. Een ander initiatief waar WoonGenoot zich voor inzet is het al eerder genoemde 'Skeave Huse' (huisvesting van bijzondere bewoners). Met de gemeenten zijn verder concrete afspraken gemaakt over het toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling. De corporatie maakt deze afspraken waar. In de jaarverslagen zijn uitgebreide omschrijvingen neergezet van de prestaties op zorg en welzijn. De commissie beoordeelt de prestaties op dit onderdeel met een 8.

*e. Bouwproductie*

In Nijmegen worden prestatieafspraken gemaakt tussen de corporaties en de gemeente waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de nieuwbouw van huurwoningen en de nieuwbouw van koopwoningen. De nadruk ligt op de nieuwbouw in de betaalbare sector. WoonGenoot heeft over de jaren 2005-2007 86 woningen geprognosticeerd, waarvan 68 woningen (79%) zijn gerealiseerd. Het project 'Vrouwe Udasingel en Boterbloem' van 55 woningen is met vertraging in 2008 opgeleverd. In de overige nieuwbouwambities loopt de corporatie redelijk op schema en naar verwachting zal zij in 2010 haar bouwdoelstellingen van rond de in totaal 190 woningen halen.

De corporatie heeft een aantal bouwprojecten in voorbereiding. Cruciaal is de voorgenomen sloop en nieuwbouw van het wooncentrum de Meiberg. In het jaarplan 2009 staat dat WoonGenoot in juni 2008 heeft voorgesteld aan de gemeente om ca. 175 koopwoningen te bouwen in de periode 2010-2017 ten einde opbrengsten te genereren ter dekking van de onrendabele investeringen rond Meijhorst. De commissie constateert dat met uitzondering van het project Maas Waal overige projecten zich in de voorbereidende of onderhandelingsfase bevinden. Ondanks afhankelijkheden inzake beschikbare locaties heeft de commissie er op grond van de realistische meerjarenbegroting vertrouwen in dat WoonGenoot zal voldoen aan de afspraken. Op grond van de huidige prestaties beoordeelt de commissie de corporatie met een ruim voldoende (7).

*f. Stedelijke vernieuwing*

Uit cijfers van het CFV blijkt dat 45% van het bezit van de corporatie in 'zwakke wijken' ligt. WoonGenoot voert een actief beleid ter verbetering van de leefbaarheid in deze wijken. In Hatert richt men zich geheel op sociale investeringen, aangezien de fysieke inspanningen hier voorafgaand zijn gedaan. In Hatert zoekt WoonGenoot continue naar een productieve samenwerking met haar stakeholders. De corporatie is gestart met het planproces voor de herstructurering van de maisonnettes in de wijk Aldenhof. De uitvoering is geprognosticeerd in 2015. De corporatie doet in haar woningbezit in alle wijken investeringen in onderhoud en beheer. Dit is vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente.

De commissie constateert dat de nadruk bij de wijkvernieuwing bij WoonGenoot ligt op interventies in beheer, leefbaarheid, buurteconomie, en welzijn. De vernieuwingsinspanning ligt in beperkte mate in nieuwbouw, sloop- en verkoopmaatregelen in de bestaande wijken. Dit is terug te zien in de cijfers van het CFV. De productie-inspanning in de zo genoemde zwakke wijken ligt onder het gemiddelde in vergelijking met de referentiecorporatie, zowel in de regio als landelijk. In de nieuwe uitleglocatie (Waalprong) bouwt de corporatie daarentegen wel nieuwbouw. De commissie is van mening dat de corporatie zich sterk inspant voor wijkvernieuwing volgens haar eigen strategie van samenwerking met partners in wonen, zorg, welzijn en veiligheid.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit onderdeel met een ruim voldoende (7).

## 4 Prestaties naar Vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van WoonGenoot gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

### 4.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

	<b>WoonGenoot</b>	<b>Referentiecorporatie</b>	<b>Landelijk gemiddelde</b>
Bedrijfswaarde per verhuureenheid	€ 45.288	€ 40.998	€ 40.992
WOZ-waarde	€ 149.627	€ 164.650	€ 147.466
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	€ 42.629	€ 37.150	€ 33.971
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2007	€ 19.957.000	€ 15.294.000	€ 13.282.000
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012	€ 38.624.000	€ 7.352.559	€ 35.458.252
Volkshuisvestelijk vermogen als % balanstotaal in verslagjaar	36,60%	34,60%	31,70%
Eigen vermogen 2008	€ 8.105.000		
Solvabiliteit 2008 Per maart 2009	13% 10,9%		
Langlopende leningenportefeuille per VHE	€ 37.280	€ 27.971	€ 26.943
Netto bedrijfslasten	€ 1.128	€ 1.186	€ 1.278
Netto kasstroom (excl. Verkopen)	€ 2.357	€ 2.217	€ 2.008
Uitgaven woningverbetering	€ 10.786	€ 11.156	€ 11.926
Uitgaven onderhoud per VHE			
Klachtenonderhoud	€ 145	€ 255	€ 274
Mutatieonderhoud	€ 148	€ 162	€ 175
Planmatig onderhoud	€ 1.094	€ 926	€ 861
Continuïteitsoordeel	C		
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende		
Rentelasten	5,02%	4,62%	4,62%

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2008*

### 4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het CFV geeft een oordeel over de financiële continuïteit per corporatie en het beeld van de sector als geheel. Met ingang van 2008 kijkt het CFV ook naar de vermogenspositie van de corporaties in relatie tot hun investeringsvoornemens. Dit leidt tot een oordeel over de vraag in welke mate zij hun middelen inzetten in het belang van de volkshuisvesting.

De meerjarenbegroting (waarin de financiële consequenties van nieuwbouwprojecten zijn verwerkt) prognosticeert dat het eigen vermogen de komende jaren blijft stijgen, met uitzondering van de jaren 2014 en 2016 waarin de verbouwing van Aldenhof en de herbouw van het wooncentrum de Meijberg een grote rol speelt. In deze twee jaren zal het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen vastgesteld door het CFV niet gehaald worden (solvabiliteit van 10,9% zal dalen tot 8%). In de overige jaren schommelt het berekende gecorrigeerd weerstandsvermogen tussen de 19% en 39%. Als financiële pijler heeft WoonGenoot een solvabiliteit op basis van het gecorrigeerde weerstandsvermogen bepaald van minimaal 15%. De corporatie waardeert het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde.

De corporatie heeft door het WSW een verklaring gekregen voor een borgingsfaciliteit van 24 miljoen gebaseerd op het investeringsprogramma van 2008-2010. In oktober 2008 is er een langlopende geldlening aangetrokken bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Er is dus sprake van een groeiende investeringsruimte met enkele tijdelijke schommelingen naar beneden bij investeringen in grote projecten.

De vermogenspositie is door het CFV aangeduid met een C-oordeel. Op basis van de ingediende gegevens (prospectieve opgaaf = dPi) concludeert het Fonds dat er sprake is van onvoldoende inzet van vermogen. De corporatie is over dit oordeel in gesprek geweest met het CFV. De corporatie is van mening dat in het oordeel een aantal belangrijke investeringen en onrendabele investeringen niet is meegenomen. Dit komt omdat die investeringen plaatsvinden net na de prognosejaren waarop de dPi betrekking heeft. Cruciaal hierin is de ontwikkeling rond de vernieuwing van de Meijhorst. De bestuurlijke en politieke onduidelijkheid die speelde rond het woonzorgcentrum de Meiberg heeft hier een grote rol in gespeeld. Invulling van de plannen voor sloop en nieuwbouw zullen naar verwachting leiden tot een verandering in het oordeel.

#### 4.3 Efficiency

Waar het gaat om de efficiency heeft de commissie zich conform het beoordelingskader gericht op de bedrijfslasten per vhe en de ontwikkeling daarvan, zoals weergegeven in de CFV-analyse van 2008. De corporatie streeft naar efficiënte bedrijfsvoering middels het efficiënt inzetten van personeel en het optimaliseren van de bedrijfsprocessen. Concrete uitgangspunten van de corporatie omtrent efficiency heeft de commissie gevonden in het jaarplan 2009. WoonGenoot werkt op basis van de hoofdlijnen van de methodiek van de Business Balanced Scorecard. De corporatie analyseert de uitgebreide rapportages van het CFV en wil de resultaten op de aspecten rond bedrijfsvoering vasthouden voor de komende jaren.

Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	landelijk
Netto bedrijfslasten per woning	€ 1.128	€ 1.186	€ 1.278
Personeelskosten per fte	€ 46.176	€ 61.235	€ 61.316
Aantal VHE per fte	138	101	94
Uitgaven onderhoud per VHE	€ 1.387	€ 1.348	€ 1.310
Klachtenonderhoud	€ 145	€ 255	€ 274
Mutatieonderhoud	€ 148	€ 162	€ 175
Planmatig onderhoud	€ 1.094	€ 926	€ 861

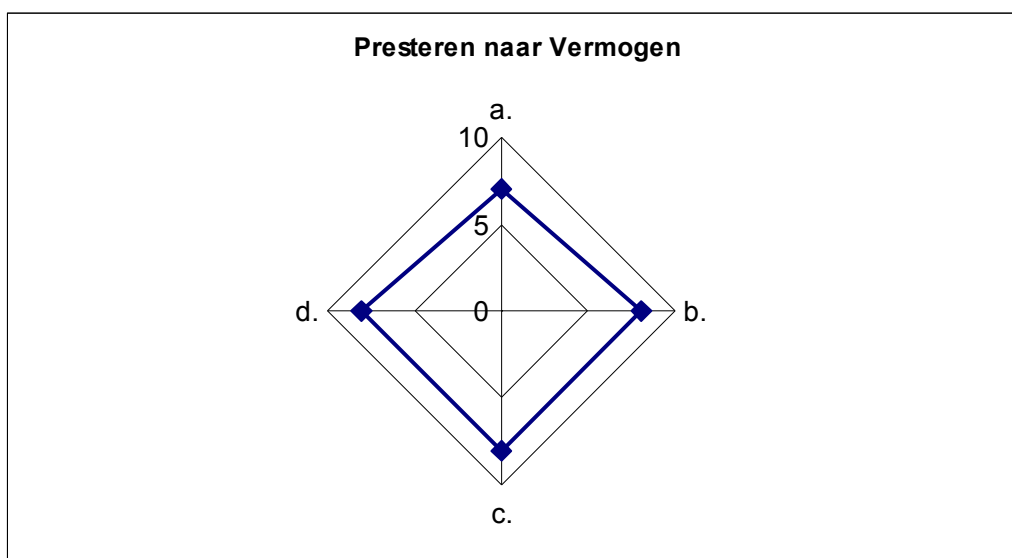
## Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2004	2005	2006	2007	Toename 2004-2007 in %
Corporatie	-528	933	871	1.128	313,9
Referentie	915	1.068	1.100	1.186	29,6
Landelijk	1.043	1.125	1.169	1.278	22,5

De bedrijfslasten zijn vergelijkbaar met die van de referentiegroep en landelijk. De personeelskosten zijn lager dan die van de referentiegroep en landelijk. Het aantal verhuureenheden per Fte is hoger. De uitgaven betreffende onderhoud per verhuureenheid zijn vergelijkbaar met die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. WoonGenoot kent gemiddelde bedrijfslasten.

### 4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van WoonGenoot ten opzichte van het vermogen beoordeeld. In navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 4.4.



Prestatievelden	Cijfer	Weging
a. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7	70%
b. visie op economisch rendement van vermogen	8	10%
c. solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8	10%
d. Efficiënte bedrijfsvoering	8	10%
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	

### 4.5 Conclusies en motivatie

Met inachtneming van de genoemde kengetallen, de ontwikkelingen en het landelijk beeld op grond van de systematiek, beoordeelt de commissie het presteren naar vermogen en efficiency met een ruime voldoende (7).

WoonGenoot stelt in de jaarlijkse begroting middelen ter beschikking die toereikend zijn in het licht van de opgaven en ambities. De mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet is naar inzicht van de commissie ruim voldoende. De corporatie vat haar taak breder op dan wonen alleen. Dit wordt door de omgeving als positief beoordeeld. De corporatie heeft oog voor de financiële continuïteit en beschikt over voldoende investeringscapaciteit. De commissie neemt in haar oordeel mee de grootte van de organisatie en haar ambitieniveau, de omvang en kwaliteit van het woonbezit, de inzet in de wijkaanpak en de geprogrammeerde investeringen voor de komende jaren.

De commissie hecht er aan kenbaar te maken dat haar oordeel een periode van 8 jaar omvat, waardoor zij anders aankijkt tegen de prestaties van de corporatie dan het CFV. Hoewel het fonds over een langere periode meet is haar oordeel blijkbaar toch gebaseerd op een feitelijke uitkomst in enig jaar. De commissie verwacht dat, gezien de geringe afwijking van de corporatie en het voorgenomen investeringsniveau reeds na een of twee jaar het oordeel van het CFV al weer op A niveau komt. In dat opzicht heeft visitatie ook een ander karakter dan het exacte berekeningsniveau van het CFV.

De corporatie maakt financiële toekomstanalyses op projectbasis. Rondom de vernieuwing van de Meiberg zijn bijvoorbeeld de toekomstscenario's goed uitgewerkt. WoonGenoot besteedt zorgvuldig aandacht aan risicomanagement. Rond de Brabantse Poort bijvoorbeeld gaat men pas van start als er stevige bankgaranties onder liggen. De commissie constateert dat er nog een slag gemaakt kan worden op het ontwikkelen van een integrale (op alle BBSH-velden) lange termijn strategie met een vertaalslag naar risicoscenario's en financiële consequenties voor het eigen vermogen. De opgave is om lange termijn ontwikkelingen (vergrijzing, krimp/groei-scenario's, woningzoekenden, maatschappelijk vastgoed, zorginvesteringen etc.) in kaart te brengen en door te rekenen, zodat er een helder beeld ontstaat van de ontwikkeling van het vermogen van de corporatie.

De commissie merkt op dat de corporatie een duidelijke visie heeft op het rendement van het vermogen. De prestaties liggen in lijn met de visie en de ambities van de organisatie. Er is een meerjarenplanning waarin de investeringen in het kader van gebiedsontwikkeling zijn meegenomen. Maatschappelijk/sociaal rendement is voor de corporatie zeer belangrijk. In Hatert zijn ze bezig om tools te ontwikkelen om de resultaten en effecten te kunnen meten van sociale investeringen.

De corporatie heeft een eigen norm voor de solvabiliteit gesteld. Deze mag minimaal 10% bedragen op basis van een waardering tegen historische kostprijs. De solvabiliteit op basis van het gecorrigeerd weerstandsvermogen (waardering tegen bedrijfswaarde) bedraagt minimaal 15%. Over de lange termijn gezien haalt de corporatie deze norm, buiten 2 jaren om waarin ze naar de 8% gaan. De opgaven die WoonGenoot wil oppakken kan zij in de toekomst financieel aan. Dit blijkt uit de meerjarenbegroting en de cijfers van het CFV. De commissie constateert dat de bedrijfsvoering efficiënt is (zie paragraaf 4.3).

De corporatie scoort op dit prestatieveld ruim voldoende (7).



## **5. Prestaties volgens Stakeholders**

Stakeholders van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van WoonGenoot.

### **5.1 De stakeholders van WoonGenoot**

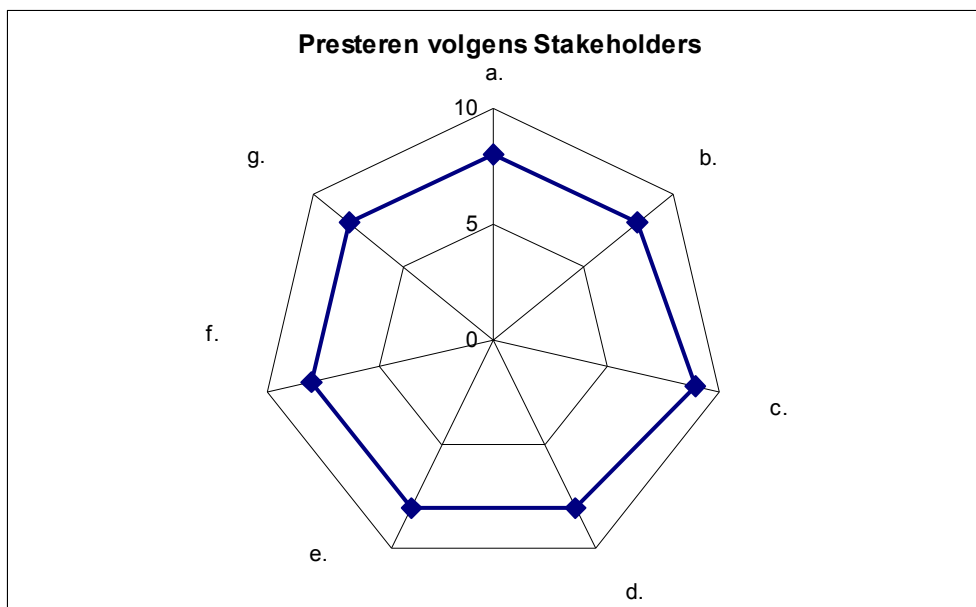
Als maatschappelijke organisatie heeft WoonGenoot verscheidene stakeholders. De stakeholders bestaan uit huurders, huurdersvereniging, wijkcomités, gemeente Nijmegen, de G5-partner corporaties en de overige collega-corporaties in Nijmegen, provincie en stadsregio, de zorg- en welzijnsinstellingen, seniorenraad, politie en maatschappelijke organisaties. Met de meeste van de stakeholders bestaan lange samenwerkingsrelaties en zijn de belangen redelijk goed in kaart gebracht. De belangen zijn in de meeste gevallen ook door prestatieafspraken/convenanten/samenwerkingsafspraken ondersteund. Er zijn diverse overlegstructuren waarin WoonGenoot actief in participeert. WoonGenoot heeft een deel van de stakeholders betrokken in het maken van het ondernemingsplan en verder in breed verband overleg gehad met partners.

### **5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders**

Veel stakeholders zijn overwegend positief over de prestaties van WoonGenoot. Desgevraagd geven ze een gemiddeld cijfer rond de 7/8, afhankelijk van de prestatievelden.

De commissie constateert dat alle stakeholders positief zijn over de samenwerking met WoonGenoot. Zij ervaren de werkrelatie als constructief en transparant. De kleine omvang van WoonGenoot wordt als een sterk punt ervaren. De organisatie is open en toegankelijk, en reageert snel op hun wensen en vragen. Wel merken sommigen van hen op dat de kleine schaal van de corporatie ook een nadeel is in de Nijmeegse context, met name wanneer ondernemerschap en mogelijke risico's om de hoek komen kijken, zoals bij het verwerven van grondposities en nieuwbouwlocaties. De ontwikkelingskracht en financieringscapaciteit van een kleine organisatie blijft dan logischerwijze achter bij de grotere collega corporaties, waardoor WoonGenoot niet altijd van de partij is bij strategische momenten. Toch vinden stakeholders dat de corporatie in het algemeen serieus genomen wordt als samenwerkingspartner en dat de corporatie haar taken binnen de gestelde opgaven goed oppakt. Sommige stakeholders hebben het idee dat WoonGenoot soms wat te voorzichtig is in haar investeringen. Anderen hebben het idee dat ze naar vermogen bijdraagt en veel voor haar huurders overheeft. De commissie constateert dat er in dezen niet sprake is van een eenduidige beleving bij stakeholders.

De aansluiting bij de G5 draagt volgens de stakeholders met name bij aan de strategische positie van de corporatie binnen de Stadsregio. Indien nodig helpen de G5-deelnemers elkaar financieel op incidentele basis. De G5 samenwerking leidt naar inzicht van de stakeholders in beperkte mate tot het uitwisselen van personeel, kennis en overige vaardigheden. Het onderscheid tussen de lokale opgaven in stad en dorp speelt daarin ook een rol.



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	8
c. Leefbaarheid	9
d. Bijzondere doelgroepen	8
e. Bouwproductie	8
f. Stedelijke vernieuwing	8
g. t.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	8
<b>Totaal</b>	<b>8</b>

#### 5.4 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt, op grond van het resultaat van de gesprekken en de doorgenomen documenten, het 'presteren volgens stakeholders' met een 8 (goed). Voor de onderbouwing wordt verder verwezen naar bijlage 4.

##### *a. Beschikbaarheid betaalbare woningen*

De stakeholders zijn tevreden over de feitelijke beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zij merken op dat de corporatie zich goed blijft richten op de sociale woningbouw. Het woonverdeelstelsel op basis van woonduur wordt als nadelig gezien voor de beschikbaarheid van de woningen voor de doelgroepen van beleid. Door middel van speciale toewijzing aan bijzondere doelgroepen ondervangt de corporatie dit deels (30% , dit geldt voor alle corporaties in Nijmegen).

De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 8 (goed).

##### *b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten*

Stakeholders vinden de kwaliteit van producten en diensten goed. WoonGenoot is zeer mensgericht en is uit op draagvlak onder de stakeholders. Zij betreft haar stakeholders in de ontwikkeling van producten en diensten. Dit levert meer kwaliteit op volgens de stakeholders. Soms vinden

stakeholders dat de corporatie zich snel terug trekt uit een potentieel project als zij die te risicovol vindt. Andere keren steekt zij juist de nek uit en investeert zij fors in 'haar bewoners'. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 8 (goed).

*c. Leefbaarheid*

Stakeholders zijn enthousiast over prestaties van WoonGenoot in de wijken van hun woningbezit. De sociale benadering van bewoners en de investeringen in de leefomgeving worden als waardevol gezien door stakeholders. De combinatie van aandacht voor problemen van individuele bewoners (bijv. middels schuldhulpverlening en maatschappelijk werk) en creatieve interventies ter verbetering van de leefomgeving wordt als positief ervaren. De interventies van de corporatie rondom het complex Aldenhof en het wijkcentrum Meijhorst worden door bewoners gewaardeerd. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 9 (zeer goed).

*d. Bijzondere doelgroepen*

De corporatie zet zich in voor de doelgroep ouderen en bewoners met een verstandelijke of fysieke beperking. Zij zorgt voor haar oudere bewoners (Meiberg) en realiseert nieuwbouw voor toekomstige bewoners met een zorgvraag. Zij is ondernemend om tot prestaties te komen op dit onderdeel. Overleg leidt tot concrete acties en prestaties. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 8 (goed).

*e. Bouwproductie*

Stakeholders ervaren de opstelling van de corporatie in relatie tot de nieuwbouw als goed. De corporatie brengt de risico's en de meerwaarde van nieuwbouw goed in kaart. Ze komt haar afspraken na en is bereid onrendabel investeringen te maken voor doelgroepen van beleid. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 8 (goed).

*f. Stedelijke vernieuwing*

Op het gebied van stedelijke vernieuwing liggen de acties van de corporatie met name in de wijkaanpak en sociale gebiedsontwikkeling. Van sloop of achterstallig onderhoud is geen sprake, het bezit van de woningcorporatie heeft in het algemeen een prima kwaliteit volgens stakeholders. Stakeholders hebben het idee dat de corporatie de zaken goed op orde heeft en haar taken als verhuurder/beheerder naar behoren uitvoert. In zaken van de herstructurering van maisonnettes in de toekomst worden bewoners betrokken bij de planvorming. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 8 (goed).

*g. Eigen ambities en doelen van de corporatie*

Stakeholders vinden de corporatie ambitieus binnen haar mogelijkheden en omvang. Ze pakt haar taken breed op en hier is waardering voor bij stakeholders. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 8 (goed).

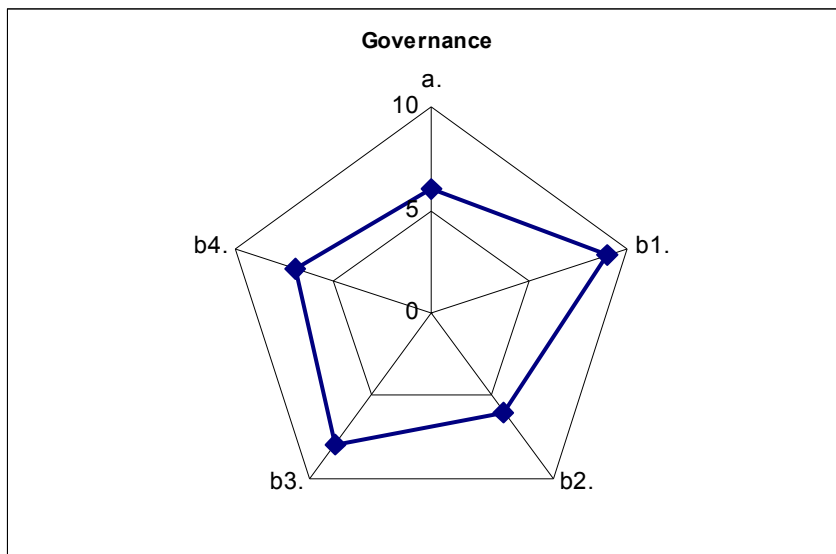


## 6. Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

Navolgend overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'governance' weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in het tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 6.2.



Prestatievelden	Cijfer
a. Goed bestuur: visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders	6
b. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding:	
b1. t.a.v. eigen ambities en doelen	9
b2. t.a.v. opgaven in het werkgebied	6
b3. t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	8
b4. t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	7
<b>Totaal</b>	<b>7</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het aspect 'governance' generiek als ruim voldoende (7). De beoordeling valt uiteen in twee onderdelen: 'goed bestuur' en 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding van de corporatie'.

#### a. Goed bestuur

De commissie concludeert dat het presteren op dit onderdeel voldoende is. De RvC voelt zich betrokken en verantwoordelijk bij ontwikkelingen binnen de organisatie. De commissie merkt dat de

RvC een visie heeft op de wijze van toezichthouden en op de maatschappelijke positie en taakopvatting van de corporatie in de toekomst. Het uitgebreide jaarverslag van de RvC getuigt daar ook van.

De RvC heeft in 2008 acht keer vergaderd. De directeur/bestuurder woont deze vergaderingen bij. De RvC geeft aan zich te willen conformeren aan de Governance Code voor woningcorporaties. De RvC van WoonGenoot volgt op een aantal punten na de Code of Governance. De belangrijkste afwijking is de zittingsduur van de RvC leden. De zitting van een aantal van de RvC leden is beduidend langer dan volgens de governance code wenselijk wordt geacht. De commissie constateert dat vernieuwing in de raad daarmee niet is geborgd. De raad heeft inmiddels het voornemen de RvC te 'verjongen' en er is één nieuw (jong) lid aangetrokken. Naar het oordeel van de commissie is dit aan de late kant.

Het opereren van de RvC is vastgelegd in een RvC reglement. De RvC blijft op de hoogte van ontwikkelingen in de branche en houdt de deskundigheid op peil door het bijwonen van verschillende bijeenkomsten en het bijhouden van vakspecifieke literatuur. De RvC evalueert het eigen functioneren en formuleert verbeterplannen. Het Reglement voor de Raad van commissarissen is op de website van WoonGenoot gepubliceerd. Dit geldt ook voor de governance code, het ondernemingsplan, de aedescode, gedragscode, jaarrekening, en klokkenluidersregeling. De RvC evalueert jaarlijks het functioneren van het bestuur. WoonGenoot conformeert zich aan de adviesregeling Izeboud voor wat betreft de honorering van de directeur/bestuurder.

De visitatiecommissie constateert dat de RvC de wenselijkheid onderschrijft van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De commissie stelt vast dat de gewenste output van het toezicht matig is omschreven. In de kern gaat het om de vraag of er voldoende 'checks and balances' zijn aangebracht in de organisatie om deze op een verantwoorde manier te leiden. Randvoorwaardelijk voor goed functioneren van het toezicht is betrouwbare informatievoorziening en een goede communicatie met de huurdersvereniging en de OR. De huurdersvertegenwoordigers in de RvC hebben overleg met huurdersvereniging OMSLAG en ontvangen verslagen van OR en MT-overleg. De commissie merkt op dat de prestaties op projectniveau duidelijk te volgen zijn middels de prestatie-monitor, maar dat het analyseren en presenteren van lange termijn ontwikkelingen op strategisch niveau voor verbetering vatbaar is. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6 (voldoende).

#### *b. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding*

##### *b1. t.a.v. eigen ambities en doelen*

Ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording over haar eigen ambities en doelen concludeert de commissie dat dit op orde is. De corporatie betreft met overtuiging de stakeholders in de ontwikkeling van haar eigen ambities en doelen. De corporatie bespreekt en evalueert haar prestaties op dit vlak met haar stakeholders. In de jaarverslagen en de kwartaalrapportages wordt de voortgang rond projecten verantwoord en vindt er een terugkoppeling van prestaties plaats op basis van de koers en de voorgestelde ambities. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 9 (zeer goed).

##### *b2. t.a.v. opgaven in het werkgebied*

De corporatie verantwoordt zich over gedane prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, onder andere door het versturen van het volkshuisvestelijk jaarverslag naar stakeholders en het evalueren van behaalde prestaties met stakeholders. Wat betreft de opgaven stelt de commissie vast dat de 'algemene' woningzoekenden met bijhorende behoeften en wensen minder nauwkeurig in beeld zijn dan de huidige huurders. De corporatie stelt overigens wel het beleid goed af

op de woningzoekenden met een zorgvraag. Dit gebeurt in overleg met samenwerkingspartners in zorg en welzijn.

De commissie stelt vast dat de corporatie zich sterk inspant voor wijkvernieuwing volgens haar eigen strategie van samenwerking met partners in wonen, zorg, welzijn en veiligheid. De beperkte fysieke prestaties op dit vlak en strategische overwegingen hieromtrent worden in geringe mate toegelicht aan de buitenwereld.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6 (voldoende).

*b3. t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders*

WoonGenoot werkt hard aan de dialoog met haar omgeving. Om stakeholders te betrekken in beleid en prestaties neemt de corporatie deel in diverse overleg en samenwerkingsverbanden. Zij onderhoudt goede relaties met de huurdersorganisatie en bewonerscommissies. De commissie waardeert de inspanningen van de corporatie rond het maken van 'Het Wensenboek' (ter gelegenheid van het 50 jarig bestaan) waarin stakeholders (buurtverenigingen, sportclubs, scholen, maatschappelijke organisaties) hun behoeften neerleggen bij de corporatie. In het jaarverslag (2008) legt de corporatie uit welke initiatieven zij ondersteund.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 (goed) .

*b4. t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie*

Waar het gaat om de mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen in het werkgebied plaatsvindt, valt de commissie op dat de corporatie meer naar externe stakeholders kan toelichten hoe het CFV tot het C-oordeel is gekomen en haar eigen perspectief hierop. De commissie merkt op dat verder de verantwoording ten aanzien van de vermogenspositie naar behoren plaatsvindt. Dit gebeurt op het niveau van projecten en plannen (tot 2018). In het jaarverslag geeft men inzicht in hoeveel zij bereid is (onrendabel) te investeren de komende 5 jaar in Nijmegen (o.a.6 miljoen in betaalbare nieuwbouwhuurwoningen, 2,5 miljoen in de wijk Hatert).

De commissie beoordeelt de verantwoording ten aanzien van het vermogen als ruim voldoende (7).





## 7. Scorekaart

### Presteren naar eigen ambities en doelen

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Vernieuwen en uitbreiden woningvoorraad	7	7	7	7	7
b. Verbeteren leefomgeving	8	8	8	7	8
c. Aanbieden van producten en diensten voor specifieke doelgroepen	8	8	8	8	8
d. Optimaliseren van kwaliteit woningbezit	8	8	8	8	8
e. Ontwikkelen transparante, klantgerichte organisatie	9	8	7	7	9
Gemiddeld presteren naar eigen ambities en doelen	8	8	8	7	<b>8</b>

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van eigen ambities en doelen
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies

## Presteren naar opgave

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	4	4	7	7
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8
c. Leefbaarheid	8	8	8	8	8
d. Bijzondere doelgroepen	8	8	8	8	8
e. Bouwproductie	7	5	6	7	7
f. Stedelijke vernieuwing	7	7	7	7	7
Gemiddeld presteren naar opgave	8	7	7	8	<b>8</b>

### Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgave
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies

## Presteren naar vermogen

Omschrijving	Aanwezig	Beoordeling	Weging
I. Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7	70%
De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	Ja		
De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	Ja		
De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	Ja		
De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
De corporatie heeft risicobuffers berekend	Ja		
De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties *er is wel inzicht doch niet maximaal, mede gerelateerd aan de kritiek van het CFV	nee*		
II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	Ja	8	10%
III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	Ja	8	10%
IV. De corporatie presteert efficiënt	ja	8	10%
<b>Totaal</b>		<b>7</b>	

## Presteren volgens stakeholders

Prestatievelden	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	6	7	6	8
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8
c. Leefbaarheid	9	8	8	8	9
d. Bijzondere doelgroepen	8	8	8	8	8
e. Bouwproductie	8	6	6	7	8
f. Stedelijke vernieuwing	8	8	8	8	8
h. t.a.v. eigen ambities en doelen van de organisatie	8	8	8	8	8
<b>Totaal</b>	8	7	8	8	<b>8</b>

Toelichting:

- I: De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.
- II: De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.
- III: De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.
- IV: De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.

**Governance**

<b>Omschrijving</b>	<b>Oordeel</b>	<b>Weging</b>
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	6	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	9	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	6	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	8	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	7	20%
<b>Totaal beoordeling Governance</b>	<b>7</b>	



## Bijlage 1 Verantwoording Visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Managementrapportage 4e kwartaal 2009;
- Notulen van het overleg van de raad van commissarissen en bestuurder van 28 januari en 10 maart 2009
- Het onlangs verschenen bewonersmagazine 'Thuisgenoot'.
- Accountantsverslag boekjaar 2007
- Managementletter interim controle 2008
- Jaarverslagen 2004 t/m 2007
- Conceptjaarverslag 2008
- Ondernemingsplan 2006 - 2010
- Jaarplannen 2004 t/m 2009
- Managementinformatie 1ste halfjaar 2008 3de kwartaal 2008
- Bedrijfsbegroting 2009 en meerjarenplanning 2010 - 2018

### Overeenkomsten en afspraken met stakeholders

- NIM preventieve schuldsanering
- NIM Evaluatie 2007 - 2008 preventieve schuldsanering
- NIM Overeenkomst buurbemiddeling Nijmegen
- GGD Nijmegen Evaluatie begeleide herkansing
- GGD Nijmegen Prestatieovereenkomst begeleide herkansing
- Experiment begeleide herkansing.
- Principeakkoord lokaal maatwerk 2008 - 2009
- Convenant JOLO Hatert Nijmegen
- Voortgangsrapportage uitvoering WAP Hatert
- Uitvoeringsprogramma wijkactieplan Hatert 2008 - 2011
- Uitvoeringsovereenkomst wijkactieplan Hatert 2008 - 2011
- Intentieverklaring maisonnettes Aldenhof 2007 - 2012
- Convenant maisonnettes Aldenhof 2004 - 2005
- Evaluatie 15te convenant Aldenhof 2002 - 2003
- GGD Nijmegen Dienstverleningsovereenkomst voor Meldpunt Bijzondere Zorg
- Samenwerkingsovereenkomst G5-woningcorporaties
- Stadsregio Arnhem - Nijmegen Akkoord woningbouwproductie 2006 - 2009
- Gemeente Nijmegen Huisvestingsovereenkomst
- Convenant aanpak overlastgevendende drugspanen
- Politie Samenwerkingsovereenkomst woonadvies
- Tandem Projectovereenkomst opbouwwerk Aldenhof
- Dienstverleningsovereenkomst Stichting Enserve
- ZZG-Zorggroep dienstverleningsovereenkomst Meijhorst
- Prestatiemonitor jaarplannen 2006, 2007 en 2008

### Beleidsvisies

- Woonvisie Nijmegen 2009 - 2020
- Een nieuw hart voor Dukenburg
- Plan van aanpak maatschappelijke opvang
- Doorzonscan WoonGenoot
- De doelgroepen in Nijmegen, Rigo onderzoek, 2007
- Strategisch voorraadbeheer 2004 - 2006 en 2007 - 2009

### Organisatie

- Organigram
- Treasurystatuut
- Klanttevredenheidonderzoek 2007

- Aanbestedingsbeleid
- Jaarverslag 2007 Klachtencommissie Woningcorporatie Nijmegen e.o.
- Klokkenluisderregeling
- Privacyreglement
- Gedragscode
- Protocol bedreiging, intimidatie en geweldpleging
- Infomagazine december 2008
- Ondernemingsraad jaarverslagen 2007 en 2008
- Notulen vergaderingen 2008 van Raad van Commissarissen en bestuurder WoonGenoot

#### Gemeente Nijmegen

- Overeenkomst lokaal maatwerk
- Intentieovereenkomst energie en klimaat
- Gemeente Nijmegen Prestatieovereenkomst Wonen 2006 - 2009
- Gemeente Nijmegen Concept bilaterale prestatieovereenkomst 2006 - 2009

#### Huurdervereniging OMSLAG

- Participatieovereenkomst
- Verslag algemene ledenvergadering 18 november 2008
- jaarverslag 2007
- Werkplan 2008
- Analyse CFV 2008
- Samenvatting CFV 2008
- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2008 van het WSW
- Continuïteitsoordeel CFV
- Oordeelsbrief 2008 VROM
- Zienswijze prestaties 2007 VROM
- Solvabiliteitsoordeel 2008 (verslagjaar 2007)
- Vrijstelling bijdrageheffing bijzondere projectsteun CFV
- 

### **Geïnterviewde personen:**

#### Raad van commissarissen

- De heer B.T. Rieken
- De heer H.J.A.M. Heerkens
- De heer J.J. Regter
- De heer B. de Haan

#### Directeur/bestuurder

- De heer T.E.J. Heijnen

#### Managementteam

- De heer J.T.J. Meeuwssen
- De heer A. Gerrits
- De heer F. Peters

#### Medewerkers en OR

- A.T.P. van der Wijst
- Frank Schook

#### Gemeente

- De heer P.J.J. Lucassen, voormalig wethouder Wonen
- De heer J.A.C. van Hoof, wethouder Wijken, Openbare Ruimte, Spelen, Maatschappelijke opvang, Wonen



#### Ambtenaren

- De heer P. van Litsenburg, Gemeentelijk Projectleider
- De heer W. van der Velde, Beleidsmedewerker Wonen
- De heer W. Cousijn, Wijkmanager Zuid

#### Huurdersvertegenwoordiging

- M.A.T. Snippert
- F. Hogenkamp
- B. Heesbeen

#### Zorg- en welzijnsorganisatie

- De heer G. Verhulst, directeur OBG
- Mevrouw S. van der Klis, gebiedsdirecteur ZZG Zorggroep
- Mevrouw S. de Vries, manager NIM
- De heer L. de Goey, manager RIBW
- De heer J. van Uden, Politie Nijmegen Zuid
- De heer H. Albada Jelgersma, Seniorenraad

#### Collega corporaties

- De heer M. Derks, directeur SSHN
- Mevrouw J. Abbring, manager strategie en beleid, Talis
- De heer A. Thijssen, hoofd planmatig onderhoud, Portaal



## Bijlage 2      **Visitatiecommissie**

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.

### **Secretaris**

<p>Naam, titel, voorletters: Koolmees, drs. Sera M.</p> <p>Geboorteplaats en –datum: Gouda, 2 januari 1980</p> <p>Woonplaats: Amsterdam</p>	
<p>Huidige functie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Adviseur bij Laagland'advies te Houten, adviesgroep: wonen en gebiedsgerichte ontwikkeling</li></ul> <p>Onderwijs:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2000-2004 Audiovisuele Afdeling, Gerrit Rietveld Academie, Amsterdam</li><li>• 1998-2006 Culturele Antropologie, specialisatie Stadssociologie, Universiteit van Amsterdam, Amsterdam</li><li>• 1992-1998 VWO, St. Antoniuscollege, Gouda</li></ul> <p>Loopbaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2007-heden: Adviseur Laagland' advies met als kerngebieden wonen en gebiedsgerichte ontwikkeling.</li><li>• 2006: afstudeeronderzoek naar de relatie thuis in de stedelijke omgeving, Dapperbuurt te Amsterdam</li><li>• 2004-2006: Freelancer: kwalitatief onderzoek, audiovisuele producties, stedelijke vernieuwingstrajecten.</li></ul>	

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Inia, dr. P.

Geboorteplaats en –

datum:

Burgum, 24 maart 1942

Woonplaats:

Leeuwarden

Huidige functie:

- Vml. Directeur KCL/MFB Zorggroep Noorderbreedte

Onderwijs:

- Hoger Onderwijs RUG Natuurkunde

Loopbaan:

- 2002 – heden: Visitator Raeflex
- Na doctoraat RUG, klinisch fysicus te Leeuwarden. In de loop van de tijd verschoven van een professionele functie naar een management functie. Laatste functie directeur Medisch Facilitair Bedrijf in het Medisch Centrum Leeuwarden (Zorggroep Noorderbreedte)
- Ruime ervaring in besturing van nationale en internationale organisaties van beroepsbeoefenaren in de gezondheidszorg
- Diverse functies in bestuur en toezicht van maatschappelijke organisaties

Nevenfuncties:

- Raad van Toezicht van Woningbouwcorporatie Nieuw Wonen Friesland te Leeuwarden
- Bestuur van 575 jaar oude stichting met boerderijen, landerijen en Gasthuis
- Auditor Nederlands Instituut voor de Accreditatie van Ziekenhuizen (NIAZ)

## Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:  
Blankenstein, ing, P.J.

Geboorteplaats en –  
datum:  
Amsterdam 19 maart 1946

Woonplaats:  
Hilvarenbeek



Huidige functie:

- Vml voorzitter Raad van Bestuur, van de personele Unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid

Onderwijs:

- NOIB (Nijenrode) • HTS-bouwkunde • HBS

Loopbaan:

- 2006 - heden:  
Zelfstandig adviesbureau;  
Visitor Raeflex
- Voorzitter RvB van een personele unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid.  
Daar aan voorafgaand, algemeen directeur TBV Wonen
- Interim-manager bij NWR
- Directeur van de stichting Aristoteles (een monumenten restaurerende instelling te Amsterdam) en van Restauratie atelier Uijlenburg
- Hoofd financieel economische documentatie en voorlichting NWR
- Bestuurs- en organisatieconsulent NWR

Nevenfuncties:

- Bestuurslid van het Centrum voor architectuur en stedenbouw Tilburg en omstreken (Cast)
- Voorzitter Triborgh Bouwontwikkeling vof
- Lid Raad van Toezicht stichting Kompaan (jeugdzorg)









## Bijlage 4      Overzicht doelstellingen en prestaties

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
a. Vernieuwen en uitbreiden Woningvoorraad	<p>Toevoegen woningbezit in vinex-locatie Waalsprong</p> <p>Toevoegen woningenbezit in Lindenholt.</p> <p>Intentieovereenkomst getekend met Bestuur van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen om voor 2010 194 nieuwe woningen te bouwen</p>	<p>2005 Oplevering en verhuur van 3 goedkope studio's in Heseveld</p> <p>2006 oplevering en verhuur van 10 eengezinswoningen in Oosterhout</p> <p>2008 Oplevering en verhuur van 32 egw en 23 app. in Lent</p> <p>2009 Bouw 19 woningen Oosterhout in uitvoering</p> <p>Bouw 6 appartementen Lindenholt in voorbereiding</p> <p>Bouw 71 appartementen in Zwanenstraat in voorbereiding</p> <p>Tot mei 2009 heeft WoonGenoot 78 woningen gerealiseerd</p>	<p>2009 Oplevering en verhuur van 19 middeldure eengezinswoningen in Oosterhout.</p> <p>2010 Oplevering en verhuur van 6 betaalbare appartementen in Lindenholt.</p> <p>Oplevering en verhuur van 71 appartementen aan de Zwanenstraat (66 betaalbare woningen)</p> <p>Huurprijzen variëren van € 500,- tot € 675,- per maand inc. parkeerplaats</p> <p>na uitvoering geprogrammeerde prestaties in 2010 komt WoonGenoot op 188 woningen</p>
b. Verbeteren leefomgeving (wijkplannen & maatschappelijk werk)	<p>Overeenkomst opstellen met NIM Maatschappelijk werk over conflictbeheersing en oplossing in wijken en buurten, verminderen van conflictsituaties en overlastmeldingen aan politie en wcp's</p> <p>Jonge overlastveroorzakers confronteren met hun gedrag</p> <p>Schoon, heel en veilig Buurt/complexbeheer</p>	<p>Overeenkomst afgesloten met NIM per 1 jan. 2009 voor coaching en uitzetten van begeleidingstrajecten</p> <p>In 2006 gestart met huisbezoeken afleggen in Aldenhof met politie bij familie overlastveroorzaker Meer rust in de wijk Ook in andere wijken vindt dit nu plaats</p> <p>Inzet van Z-teams voor verwijderen zwerfvuil, Activiteiten, herstellingen en werkzaamheden uitvoeren</p>	<p>einde 2009 evalueren en mogelijke continuering beleid</p> <p>Initiatief voorzetten</p> <p>Initiatief voorzetten</p>

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Laagdrempelig leefbaarheidfonds instellen (financiering initiatieven)</p> <p>Investeren in maatschappelijk vastgoed / in het kader van het wijkactieplan Hatert, aankoop en inrichten van een actiecentrum voor werk en inkomen</p>	<p>bij vernieling, graffiti, bevuiling etc.</p> <p>Veelvuldig gebruikt door div. bewoners (jaarbasis ong. €5.000,-) en organisaties in de wijken. Het betreft bijzondere individuele initiatieven (niet structureel van aard)</p> <p>Samen met Talis en Portaal, aangekocht onroerend goed verbouwd en ingericht tot wijkactiecentrum voor het CWI.</p>	<p>Initiatief voorzetten</p> <p>Mogelijk gezamenlijke aankoop wijkcentrum Hatert.</p> <p>De jaarlijkse bijdrage van WoonGenoot over de periode van 2008-2011 (op basis van het woningbezit in Hatert) zal ca. €140 000,- zijn.</p>
<p>C. Huisvesting voor kwetsbaren die met woonbegeleiding resocialiseren naar zelfstandigheid.</p> <p>Leerlingen kunnen werkervaring opdoen.</p> <p>Mensen met een verstandelijke beperking werkervaring laten opdoen.</p> <p>Jongeren via sport resocialiseren.</p> <p>Skeave Husen</p> <p>G-team S.C.E.</p>	<p>Bouwen van clusterwoningen en beschikbaar stellen van bestaande woningen</p> <p>Inzetten van jongeren via leerlingwerkplaatsen</p> <p>Te werkstellen van mensen met een verstandelijke beperking</p> <p>Ondersteuning van DVE-Trajanus</p> <p>Ongewone huizen voor ongewoon bestaan. Aparte huisvesting van moeilijk aanspreekbare personen</p> <p>Jongens en meisjes met een verstandelijke of fysieke beperking de mogelijkheid bieden onder deskundige begeleiding in competitie</p>	<p>Intentie met Iriszorg voor de bouw en verhuur van 21 clusterwoningen maatschappelijke opvang aan het MaasWaal- kanaal. Gemiddeld 10 woningen beschikbaar stellen voor begeleid wonen.</p> <p>Onder begeleiding onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd voor ca. 15 jongeren in het complex 216 maisonnettes (i.s.m. Schildersopleiding Regio Nijmegen).</p> <p>Via de instelling Dichterbij een persoon te werkgesteld als administratief medewerker.</p> <p>Diverse ontspoorde jongeren zijn inmiddels naar een vaste baan toegeleid.</p> <p>Onderzoek naar ervaringen in andere steden loopt.</p> <p>Initiatief loopt al enkele jaren met succes.</p>	<p>Inzetten van vrijkomende woningen voor begeleid worden, verhuur van 21 clusterwoningen</p> <p>In 2009 een leerling stage plaats inrichten via de technische dienst van WoonGenoot</p> <p>Initiatief voortzetten</p> <p>Initiatief voorzetten, jaarlijks resultaten evalueren</p> <p>Initiatief verder uitwerken</p> <p>Initiatief voortzetten</p>

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Ambulant jongerenwerk</p> <p>Zelfstandigheid ouderen</p>	<p>verband te sporten</p> <p>Mobiel jongerenwerk zodat op plaatsen waar jongeren zich ophouden, of bij festivals, er opvang en contact mogelijk is. Tevens mobiele verslavingszorg</p> <p>Ouderen de mogelijkheid bieden, langer zelfstandig te blijven wonen.</p>	<p>Initiatief van welzijnsorganisatie Tandem dat door WoonGenoot wordt ondersteund om de mogelijkheden dichtbij voor opvang en contact succesvol is</p> <p>Naast continueren zorgcontract met ZZG Zorggroep, is het alarmeringsstelsel vernieuwd. Er zijn meer stallingplaatsen voor scootmobiel gerealiseerd.</p> <p>Behouden van Wooncentrum voor oudere bewoners (250 personen) 'de Meiberg'</p>	<p>Initiatief voortzetten Evaluatie eind 2009.</p> <p>Uitbreiding van de recreatieruimte en meer stallingsplaatsen scootmobiel. Bijplaatsing liften 3 wooncomplexen (investering €600.000,-).</p>
<p>d. kwaliteit van het woonbezit</p>	<p>Planmatig onderhoud en uitvoering na mutatie aan woningen.</p> <p>Levensloop bestendigheid van woningvoorraad onderzoeken</p> <p>Energiebesparing 2 % per jaar, aanpak van woningen met een G- of F label</p>	<p>Keukenvervanging, aanpak van tegelwerk en sanitair in douche en toilet in diverse woningen.</p> <p>het woningbezit doorgelicht op mogelijkheden tot bewoning van mensen met een functiebeperking / onderzoek doorzonscan uitgevoerd</p> <p>In 2008 en 2009 wordt gemiddeld € 180.000,- per jaar besteed aan ketelvervanging en isolerende maatregelen. Inzet is 2% energiebesparing per jaar. Vanaf 2004 € 5 mln. geïnvesteerd in cv installaties en na-isolatie. Kosten dakbedekking Hatert in 2008 € 256,643,-. Puien verbindingsgangen Meijhorst voorzien van dubbel glas € 165.000,-. Vervanging van verwarming- en luchtbehandelingsstelsel</p>	<p>Voortzetten van aanpak</p> <p>Resultaten in relatie brengen met toegankelijkheid van de woningen</p> <p>Voor 2009 staan vervanging dakbedekking en verdere vervanging van cv-ketels gepland € 300.000,-).</p> <p>Opgenomen in strategisch voorraadbeheer voor onderhoud en verbeteringen 2009 € 2,3 mln. 2010 € 1,9 mln. 2011 € 1,6 mln 2012 € 1,9 mln. Duurzaam bouwen (uitgangspunt)</p>

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
e. overleg, transparantie, verantwoording (organisatie)	Opstellen gedragscode	Kwaliteitsverbetering door afspraken integriteit. Gedragscode opgesteld. Publicatie website. Vertrouwenspersoon via arbodienst	Naleving en evaluatie
	Opstellen klokkenluiderregeling	Is opgesteld Kwaliteitsverbetering door afspraken integriteit. Publicatie website. Vertrouwenspersoon via arbodienst	Naleving en evaluatie
	Opstellen protocol bij bedreiging, geweld en intimidatie.	Is opgesteld Herhalingscursus voor medewerkers 'omgaan met agressie en bescherming'.	Evaluatie
	Opstellen privacyreglement. Bescherming persoonsgegevens	Is opgesteld in samenspraak met huurdersvereniging Omslag	Naleving en evaluatie
	Overleg met ondernemingsraad en alle overige medewerkers, Transparantie binnen de organisatie.	Regulier overleg met OR, afdelingsoverleg en personeelsoverleg Medewerkers betrekken bij beheer, beleid en arbeidsgerelateerde zaken.	Overleg met ondernemingsraad is constructief en wordt regulier voortgezet. Regulier afdelingsoverleg.
	Good governance	Regelement Raad van Commissarissen opgesteld Contacten commissarissen met ondernemingsraad en managementteam. Overleg huurdervertegenwoordigers in de Raad van Commissarissen met het bestuur van Huurdersvereniging OMSLAG. Pluriforme samenstellen met benoeming van een jurist.	Mogelijke uitbreiding naar 5 commissarissen
	Toegankelijkheid en privacy binnen kantoor verbeteren.	Verbouw en uitbreiding gerealiseerd in 2007-2008	
	Jaarlijks toesturen van verantwoordingsstukken aan en overleg met belanghouders over beheer en beleid	Jaarplannen verzonden aan raadsfracties, collega's, maatschappelijke organisaties, zorg en welzijnsinstellingen	Jaarplannen als uitgangspunt blijven versturen en het overleg aangaan.

## Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
a. Zorg dragen voor voldoende bereikbare woningen	<p>Prestatieovereenkomst gemeente: 1.216 woningen (88%) met een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.</p> <p>Verantwoording in het jaarverslagen en ambitie in de jaarplannen over huurbeleid en omvang en spreiding kernvoorraad</p> <p>bevorderen eigen woningbezit: verkoop van 40 woningen in Lindenholt, bereikbaar voor starters en bij voorrang aan starters en zittende huurders. Verkoop van woningen aan starters en zittende huurders in de wijk Leuvensbroek.</p>	<p>In 2008 beschikt WoonGenoot over 1.198 woningen met een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens. Er zijn 18 goedkopere woningen verkocht.</p> <p>Verzenden van jaarverslagen en jaarplannen aan belanghouders, waaronder de gemeente.</p> <p>In de periodes 2004 - 2008 zijn 45 woningen verkocht, waarvan 28 aan starters.</p> <p>Gemeente afgesproken woningen voor taxatiewaarde te verkopen. Hierdoor kon gedeeltelijke bekostiging van 'de Meiberg' plaatsvinden</p>	<p>Tenminste 75% onder de laagste aftoppingsgrens en 80% betaalbaar. Integrale benadering van huur en energielasten. Opgenomen in strategisch voorraadbeheer.</p> <p>Continueren. Opgenomen in strategisch voorraadbeheer</p> <p>Periodes 2009 - 2012 verkoop van 27 woningen mogelijk met de variant 'koopgarant' of 'slimmer kopen'. Opgenomen in strategisch voorraadbeheer.</p>
b. Kwaliteitsniveau van bestaande woongelegenheden Verbeteren	<p>Planmatig onderhoud en uitvoering na mutatie aan woningen.</p> <p>Levensloop bestendigheid van woningvoorraad onderzoeken</p> <p>Afspraken met gemeente over beperking CO2 uitstoot en energiebesparing.</p>	<p>Keukenvervanging, aanpak van tegelwerk en sanitair in douche en toilet in diverse woningen.</p> <p>het woningbezit doorgelicht op mogelijkheden tot bewoning van mensen met een functiebeperking / onderzoek doorzonscan uitgevoerd</p> <p>In 2008 en 2009 wordt gemiddeld € 180.000,- per jaar besteed aan ketel vervanging en isolerende maatregelen. Inzet is 2% energiebesparing per jaar. Vanaf 2004 € 5 min. geïnvesteerd in cv installaties en na-isolatie. Kosten dakbedekking Hatert in 2008 € 256,643,-. Puien verbindingsgangen Meijhorst voorzien van dubbel glas € 165.000,-. Vervanging van verwarming- en luchtbehandelingsysteem</p>	<p>Voortzetten van aanpak</p> <p>Resultaten in relatie brengen met toegankelijkheid van de woningen</p> <p>Voor 2009 staan vervanging dakbedekking en verdere vervanging van cv-ketels gepland € 300.000,-). Er ligt een concept intentieovereenkomst tussen de gemeente en de woningcorporaties. Op termijn wil de gemeente alle woningen op een niveau van B-label hebben, dan wel twee klassen verbeteren bij groot onderhoud.</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Beheren en onderhouden van de woning voorraad. Verbeteren van de bouw- en woontechnische kwaliteit.</p>	<p>Hiervoor is voor de periode 2006 t/m 2009 € 9,6 min. opgenomen in de begrotingen.</p> <p>Plaatsing van liften bij gestapelde bouw en nivelleren van hoogteverschillen voor de toegankelijkheid van de woningen</p> <p>Beslissing over verdere exploitatie en positie van maisonnettecomplexen in 2010</p> <p>Beleid ontwikkelen voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Keuzepakketten voor keukens, sanitair, vergroten van keuzevrijheid</p> <p>Met oog op de vele inbraken in Hatert, inbraakwerende voorzieningen aanbrengen t.b.v. 240 woningen.</p>	<p>Heseveld € 206,162,-. In Leuvenbroek en Hegdambroek energiezuinige cv-ketels geplaatst, totaal € 275,870,-.</p> <p>Lankforst ( 114 won.) van D naar B-label.</p> <p>Leuvenbroek (122 won) van C naar B-label</p> <p>Cascadeopstelling in Meijhorst leidt tot ca. 15% energiebesparing per jaar</p> <p>Over 2006 t/m 2008 is uitgegeven € 6,2 min. In 2009 staat aan uitgaven gepland € 2,4 min.</p> <p>In 2006 hoogteverschillen woningen galerijen en woningen balkons laten nivelleren voor 68 seniorenwoningen. Bijplaatsing van liften bij 3 woongebouwen in de wijk Lankforst.</p> <p>Opdracht verstrekt aan stedenbouwkundig bureau</p> <p>ZAV-beleid bestaat al enige Jaren. Bij onderhoud of nieuwbouw hebben bewoners keuzemogelijkheden, kleuren, typen, afmetingen, uitvoeringsniveau</p> <p>Werkzaamheden uitgevoerd in 2006 Investing € 163.000,-.</p>	<p>Het is volstrekt onduidelijk of dit praktisch uitvoerbaar is en welke investeringen dit met zich meebrengt.</p> <p>Opgenomen in strategisch voorraadbeheer 2009 2,3 mln. 2010 1,9 mln. 2011 1,6 mln 2012 1,9 mln. Duurzaam bouwen (uitgangspunt)</p> <p>Mogelijk vervolg voor bijplaatsing van meerdere liften in Lankforst. Opgenomen in strategisch voorraadbeheer</p> <p>Besluitvorming over doorexploiteren, herstructureren planmatig onderhoud, sloop en nieuwbouw. Opgenomen in strategisch voorraadbeheer</p> <p>ZAV-beleid met bestuur Huurdersvereniging evalueren en klankbordgroep instellen</p> <p>Werkzaamheden aan woningen uitvoeren in kader van het Politiekeurmerk "veilig wonen". Opgenomen SVB</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
c. Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken Verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in wijken en buurten.	investeren in leefbaarheid woonomgeving 2006 - 2009 van minimaal € 45.000,- per jaar en personele kosten van ca. € 70.000,- per jaar.	2006 € 99.000,- 2007 € 133.000,- 2008 € 167.000,- plus € 204.000,- voor wijkactieplan Hatert	In 2009 en 2010 zal WoonGenoot ca. € 204.000,- per jaar besteden aan uitvoering Wijkplan Hatert  Personele investering ca. € 80.000,- per jaar. Inzet van 1 woonmaatschappelijk medewerker en 1 huismeester Budget leefbaarheid € 70.000,- per jaar. Opgenomen in Strategisch Voorraadbeheer
Verbeteren leefbaarheid en sociale veiligheid 216 maisonnettes Aldenhof.	Uitvoeren van convenant met gemeente, politie, bewoners, welzijnsorganisatie, milieupolitie.	Uitvoering is voor partijen een succes Wordt gecontinueerd middels een intentie-overeenkomst voor 5 jaar.	Uitvoering wijkactieplan wordt voortgezet op basis van intentieovereenkomst 2008 - 2013. Opgenomen in strategisch voorraadbeheer
Verbeteren van de leefbaarheid in stadsdeel Lindenholt	Inzet in overleggen stuurgroepen, wijkteams uitwerken van actieplannen	Sociale problematiek aangepakt en fysieke ingrepen in Heeskesacker en De Gildekamp. Openbaar gebied aangepakt. Aanpak openbaar gebied, bouwkundige werkzaamheden aan woningen (afsluiten trappenhuisen en onderdoorgangen, uitbreiden openbare verlichting etc.)	Continuering van beleid, aanpak en uitvoering. Bijzondere aandacht en inzet voor de wijk Leuvenbroek. Opgenomen in strategisch voorraadbeheer.
Aanpak krachtwijk Hatert 2008 – 2017 Uitvoeringsovereenkomst gemeente, Portaal, Talis, WoonGenoot	Vaststellen van een wijkactieplan. Vaststellen van een uitvoeringsovereenkomst. Uitvoeren van wijkactieplan.	Uitvoering van de diverse sporen tweede helft 2008 gestart. Investering voor wpc's € 31 miljoen. Voor WoonGenoot ruim € 2,5 miljoen.	Gezamenlijke uitvoering loopt voor de eerste periode 2008-2012.
	Wijkactieplan ondertekenen en uitvoeringsovereenkomst opstellen. Verbeteren van sociale structuur, veiligheid en leefbaarheid in Hatert met samenwerkingspartners.	Uitvoeringsovereenkomst oktober 2008 ondertekend. Financiering en plan van aanpak A uitvoering genomen	Wijkactieplan wordt uitgevoerd, afspraken over de periode 2008 - 2012.
SLA gemeente en gezamenlijke wcp's met GGD. Aanpak veelplegers	Overeenkomst sluiten met Meldpunt Bijzondere Zorg voor het inbannen van overlast	Overeenkomsten gesloten, totaal 14 zaken aangebracht in 2006, 2007 en 2008. Jaarlijkse kosten € 4.000,-.	Voortzetten van aanpak, verlengen van de overeenkomst met MBZ. Aanbrengen van multi-probleem huishoudens.
	Overeenkomst met NIM	Vroegtijdig aanbrengen	

	<p>Maatschappelijk werk Voorkomen van huisuitzetting als gevolg van huurschuld.</p> <p>Projecten: Buurtbemiddeling Begeleide Herkansing Preventieve schuldhulpverlening</p> <p>Overeenkomst met GGD Voorkomen van huisuitzetting als gevolg van overlast, wanbetaling.</p> <p>Bestrijding overlast drugsgebruik en drugshandel Aanpak hennepplantages</p>	<p>van huishoudens met dreigende of oplopende huurschuld In 2008 20 bewoners aangemeld, in 2 gevallen probleem opgelost, in 16 gevallen een betalingsregeling, 1 doorverwijzing Overeenkomst gesloten met NIM.</p> <p>Vroegtijdig inschakelen van Meldpunt Bijzondere Zorg bij notoire overlast of wanbetaling Bureau Schuldhulpverlening. Overeenkomst met GGD afgesloten In 2008 zijn 14 huishoudens aangemeld 5 zaken zijn opgelost</p> <p>Overeenkomst gemeente, wcp's politie en openbaar ministerie voor integrale aanpak van overlastgevende panden, stadsbreed heeft de aanpak geleid tot sterke vermindering overlast</p>	<p>In 2009 is de overeenkomst met NIM verlengd</p> <p>Continueren van beleid, overeenkomst met GGD verlengen</p> <p>continueren</p>
<p>d. Wonen en zorg Bijzondere bemiddeling van woningzoekenden.</p> <p>Overeenkomst met ZZG Zorggroep. Continueren van dienstverleningsovereenkomst met ZZG Zorggroep voor 250 bewoners woonzorgcentrum 'de Meiberg'.</p> <p>Voortzetten samenwerking met PompeStichting</p> <p>Voortzetten samenwerking met Iriszorg, Driestroom, GGZ, et cetera</p> <p>Uitwerken beleidsplan WMO.</p>	<p>Met voorrang huisvesten van kwetsbaren</p> <p>Zorgverlening teneinde bewoners in de gelegenheid te stellen zelfstandig te blijven wonen.</p> <p>Huisvesting bieden voor begeleid wonen van (ex)patiënten Huisvesting voor begeleid wonen van longpatiënten.</p> <p>Aanpassingen in/aan woningen voor fysiek gehandicapten. Zoveel mogelijk aanpasbaar bouwen.</p>	<p>Participeren in de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling. In 2008 zijn 12 statushouders en pardonners direct geplaatst.</p> <p>Overeenkomst vanaf 2002. Bewoners van 'de Meiberg' kunnen lang durig zelfstandig blijven wonen</p> <p>In de loop der jaren diverse (ex)patiënten geplaatst In de loop der jaren diverse (ex)patiënten geplaatst. Gemiddeld 5 per jaar.</p> <p>Toegankelijk maken van seniorenwoningen H. de Keijserstraat. Scootmobielstallingen H.</p>	<p>Continueren van beleid</p> <p>Voortzetting van de uitvoering van het contract met mogelijke uitbreiding van andere complexen woningen. Mogelijk 68 seniorenwoningen Hendrik de Keijserstraat.</p> <p>Voortzetten van samenwerking Voortzetting samenwerking met zorg en welzijnsorganisaties</p> <p>Continueren van beleid en aanpak</p>



	Bouwen van rolstoeltoegankelijke woningen.	de Keijserstraat en Meijhorst. Individuele aanpassingen aan/van woningen. Aangepaste vrijkomende woningen inzetten voor mensen met een fysieke beperking.	
e. bouwproductie	Streven naar 40% betaalbare huurwoningen realiseren. 55 woningen in Lent, 30 appartementen in Zwanenveld 20 eengezinswoningen Broekstraat Middels onrendabele investeringen, betaalbaar verhuren.	2006 Oplevering en verhuur van 10 eengezinswoningen in Oosterhout. 2005 Oplevering en verhuur van 3 goedkope studio's in Heseveld. 2008 Oplevering en verhuur van 32 eengezinswoningen en 23 appartementen in Lent. 24 Woningen beneden 2e aftoppingsgrens en 31 betaalbare woningen.  Onrendabel 2006 - 2008 is € 1,4 min.	2009 Oplevering en verhuur van 19 middeldure eengezinswoningen in Oosterhout. 2010 Oplevering en verhuur van 6 betaalbare appartementen in Lindenholt Oplevering en verhuur van 20 eengezinswoningen in Broekstraat in de betaalbare sector. 2011 Oplevering en verhuur van 71 appartementen aan de Zwanenstraat (66 betaalbare woningen). Huurprijzen variëren van € 500,- tot € 675,- per maand incl. parkeerplek Onrendabel 2009 - 2010 is € 2,3 min.
f. stedelijke vernieuwing	Zelfredzaamheid en ontwikkelingskansen vergroten voor wijkbewoners door samenwerking met partners zorg, welzijn en veiligheid	Sociale projecten investeringen in sociale interventies Projectadministratie Hatert	

## Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	het op peil houden van het weerstandsvermogen (de solvabiliteit). Uitgangspunt is niet onder de 10%.	Solvabiliteit 10,9 (maart 2009)	Groeiende lijn tot 2018 2 jaar onder de norm
Eigen vermogen		Vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde conform de waarderingsgrondslagen van het CFV Past de transparantiemethodiek van RIGO toe	
Solvabiliteit		Oordeel CFV voldoende	
Extra potenties en risico buffers		Verkooppotenties zijn in kaart gebracht in het SVB Risicobuffers zijn berekend  Via de transparantiemethodiek berekent WoonGenoot de mogelijkheden van onrendabele investeringen rond bv. de Meiberg (€ 7,3 milj. exploitatietekort)	
Economisch rendement	Economisch rendement op het eigen vermogen behoort niet tot de doelstelling, wel het waarborgen van financiële continuïteit d.m.v. het handhaven van een minimale solvabiliteit	Realiseren nieuwbouw en nemen daarbij onrendabele investeringen om daarmee betaalbare huurwoningen te realiseren, investeren veel in leefbaarheid  Het begrootte negatieve resultaat over 2009 is beïnvloed door afboeking van de onrendabele investering van het nieuwbouwproject Broekstraat, geplande onderhoudsuitgaven (van 2,2 milj) en rentelasten (3,2 milj).	
Efficiënte bedrijfsvoering		Monitoren kosten van bedrijfsvoering Kwaliteitssysteem; op basis van de methodiek van de Business Balanced Scorecard	

## Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en jaartal)	Geprogrammeerde Prestaties jaartal
<p>Een goede samenwerking met de huurders via de huurdersvereniging Versterken overleg met huurders</p> <p>Tevredenheidsonderzoeken onder nieuwe, zittende en vertrokken bewoners</p>	<p>Overleg en participatie faciliteren met bewonerscommissies, betrekken en invloed op kwaliteit van wonen en omgeving Participatieovereenkomst met OMSLAG, verbeteren van beleid, kwaliteit van wonen, diensten, leefbaarheid en sociale veiligheid</p> <p>Verbeteren van organisatie, dienstverlening, svb, communicatie, informatie, bereikbaarheid etc.</p>	<p>Goed overleg met 7 bewoners- buurt- en wijkcommissies (76% van totale bezit)</p> <p>Jarenlange samenwerking met de laatste periode gestructureerd overleg In 2008 7x overleg</p> <p>In navolging van 2004, in 2007 een grootschalig onderzoek uitgevoerd i.s.m. OMSLAG met gemiddeld 8,2 als waardering. Intensief gesproken met OMSLAG en uitgezet in SVB Doorlopende onderzoeken kwaliteit woning en woonomgeving, organisatie en dienstverlening ook van externen</p>	<p>continueren van overleg en gezamenlijke aanpak</p> <p>samenwerking verder voortzetten en een nieuwe participatieovereenkomst afsluiten</p> <p>grootschalig onderzoek weer in 2010 overige onderzoeken blijven doorlopen</p> <p>in 2009 initiatieven ondernemen om voor de kwaliteit van dienstverlening de normen van het KWH-huurlabel te gaan hanteren</p>
<p>Gemeente Nijmegen Politiek, bestuurlijk en ambtelijk overleg.</p>	<p>Bestuurlijk overleg met B&amp;W, ontmoetingen met raadsleden, overleg met ambtenaren over beleid, activiteiten, voornemens en uitvoering, ten behoeve van verantwoording bijsturen en nadere afspraken.</p>	<p>Minimaal 3x per jaar bestuurlijk overleg, overleg met wethouders en ambtenaren.</p>	<p>Voortzetten van gesprekken, meet nadruk leggen op de inzet van de gemeente bij gezamenlijke activiteiten</p> <p>In 2009 opnieuw prestatieafspraken maken met gemeente</p>
<p>Ondernemersraad (3 personen)</p>		<p>3 x overleg met directeur bestuurder in 2008, besproken zijn de wijzigingen in het MT en organisatie, kwartaalrapportages, jaarverslag, jaarrekening en managementletter, het jaarverslag van de OR, bevindingen van de Arbeidsinspectie, protocol voor bedreiging, intimidatie en geweldpleging, begroting en meerjarenprognose,</p>	

		jaarplan 2009, visitatie, projecten, mediation en het wijkplan Hatert. 3x overleg met het gehele personeel	
Zorg- en welzijnsinstellingen	Behouden van de nauwe relatie met zowel stakeholders en klanten  Bouwen van clusterwoningen en beschikbaar stellen van bestaande woningen	WoonGenoot heeft gezorgd dat Meijberg behouden bleef, daarmee kleinschaligheid en zorg voor klant gewaarborgd, Continuëren afspraken met zorg- en welzijnsinstellingen op het gebied van wonen op maat, begeleiding, maatschappelijke ondersteuning etc.	Voortzetten van samenwerkingsverbanden

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is	<p>Voornaamste punten waar WoonGenoot afwijkt van de in de Code omschreven best practices zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Benoeming van het bestuur voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. Het huidige bestuur is benoemd vóór invoering van de Code en de woningcorporatie is gebonden aan een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.</li> <li>- Beperking van de ontslagvergoeding tot het vaste deel van de bezoldiging over een jaar. Het huidige bestuur is benoemd vóór invoering van de Code en de woningcorporatie is gebonden aan het arbeidscontract en de daarin bepaalde voorwaarden betreffende ontslagvergoeding.</li> <li>- Het optreden van de gehele Raad als Audit en Remuneration commissie.</li> </ul> <p>In 2009 wordt gezien of verdere uitbreiding van vier naar vijf commissarissen gewenst is.</p>	<p>De RvC bewaakt in hoeverre de projecten en doelen gehaald worden middels de prestatie-monitor, kwartaalrapportages, jaarplannen, meerjarenbegroting. Meting van de output vindt plaats door het bestuderen van de documenten en middels gesprekken met de directeur/bestuurder</p> <p>In 2008 is de Raad aangevuld met een nieuwe commissaris.</p>
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van: eigen ambities en doelen opgaven in het werkgebied betrokkenheid stakeholders vermogen	<p>Overleg met stakeholders over opstellen opgaven en ambities</p> <p>Verantwoording op basis van jaarverslag verzenden</p>	<p>2 leden vertegenwoordigen de huurders</p> <p>Jaarverslag Toezicht en Bestuur</p> <p>Documenten openbaar en toegankelijk website</p> <p>Organiseren bijeenkomsten</p> <p>Jaarverslag op sturen en uitnodigen voor gesprek</p> <p>Bijeenkomsten met stakeholders</p>



## Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)

<b>Bedrijfslasten</b>	<p>De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.</p> <p>De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.</p>
<b>Bedrijfswaarde</b>	<p>De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.</p>
<b>Continuïteitsoordeel</b>	<p>De corporaties ontvangen de volgende oordelen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;</li><li>B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);</li><li>B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);</li><li>C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;</li><li>D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.</li></ul>
<b>Eigen vermogen</b>	<p>Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves</p>
<b>Onderhoudskosten</b>	<p>Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.</p>
<b>Solvabiliteit</b>	<p>Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.</p>
<b>Vermogensovermaat</b>	<p>De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.</p>
<b>Volkshuisvestelijk vermogen</b>	<p>Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de equalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.</p>

**Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopbrengraten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

**WOZ-waarde**

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt vierjaarlijks vastgesteld.

---

i WoonGenoot is deelnemer van het strategische samenwerkingsverband G5 met vier collega corporaties: Woningbouwstichting De Gemeenschap, Woonstichting Gendt, Woonstichting Valburg en Woonstichting Vryleve. De G5 heeft een gezamenlijk bezit van 7.500 woningen in de stad Nijmegen en in 3 nabijgelegen plattelandsgemeenten.

ii Voor meer uitleg over een regionale visitatie zie website Raeflex.

iii Met scheefgroei in de woningmarkt wordt bedoeld dat goedkope sociale huurwoningen worden bewoond door mensen met een hoger inkomen dan de huursubsidiegrens.



Raeflex  
t.a.v. mw. drs. W. de Water  
Postbus 8240  
3503 RE UTRECHT

**Woningcorporatie WoonGenoot**

Aldenhof 5002  
Postbus 6781  
6503 GG Nijmegen  
T (024) 344 06 39  
F (024) 343 45 50  
E [info@woongenoot.nl](mailto:info@woongenoot.nl)  
I [www.woongenoot.nl](http://www.woongenoot.nl)

Nijmegen, 16 juli 2009  
Onderwerp: reactie visitatierapport

Geachte mevrouw De Water,

Op 9 juli 2009 heeft de visitatiecommissie van Raeflex haar eindrapport uitgebracht aan WoonGenoot. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik hier een reactie op te geven.

Naar onze mening geeft het visitatierapport op hoofdlijnen een goede weergave van de geleverde prestaties van WoonGenoot en de fase waarin de woningcorporatie op dit moment staat. De aanbevelingen van de commissie zullen we intern en – waar nodig – met onze belanghouders bespreken. Ook bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan in 2010 en de jaarplannen zal rekeninggehouden worden met de beschouwingen in het rapport.

Op enkele punten uit het rapport willen wij een inhoudelijke reactie geven:

*Presteren naar opgave en vermogen*

Op de pagina's 6, 20 en 62 wordt verwezen naar het C-continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) voor 2008. Inmiddels heeft het CFV bij brief van 16 juni 2009 bericht gedaan aan WoonGenoot van een A-oordeel voor 2009.

*Governance*

Naar oordeel van de visitatiecommissie op pagina 28 van het rapport, is de inzet op verjonging van de Raad van Commissarissen aan de late kant.

Bij de invoering van de zogenaamde twee lagenstructuur in 2001 hebben alle commissarissen en bestuurders hun functie beschikbaar gesteld en heeft via een extern bureau een sollicitatieprocedure plaatsgevonden. De statuten met een zittingsperiode van 4 jaar met de mogelijkheid tweemaal herbenoemd te worden, dateren van vóór de invoering van de governancecode.

Vooruitlopend op de besprekingen in 2007 en 2008 over de door ons gewenste fusie met Woningbouwstichting 'De Gemeenschap' heeft onze Raad gemeend er goed aan te doen – na het aftreden van twee commissarissen – de vacatures voorlopig niet in te vullen. Dit zou mogelijk de besprekingen kunnen verstoren. Nadat de gesprekken waren afgerond en 'De Gemeenschap' intensieve samenwerking met WoonGenoot bleek te prefereren boven een fusie, is door ons onmiddellijk een sollicitatieprocedure gestart en is een nieuwe commissaris benoemd.

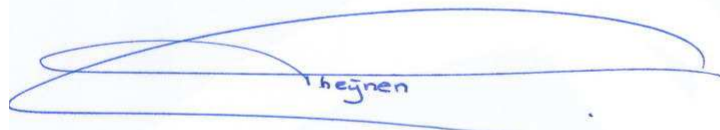
Op pagina 28 stelt uw commissie vast dat de gewenste output van het toezicht matig is omschreven. In de kern gaat het volgens de commissieleden om de vraag of er voldoende 'checks and balances' zijn aangebracht in de organisatie om deze op een verantwoorde manier te leiden. Randvoorwaardelijk voor goed functioneren van het toezicht is betrouwbare informatievoorziening en een goede communicatie met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad.

Voor ons zijn deze opmerkingen erg onduidelijk. De visitatiecommissie heeft het over 'toezicht' en 'leiding', dus hebben de opmerkingen zowel betrekking op de Raad van Commissarissen als op het bestuur van WoonGenoot. Naar onze mening zijn er binnen WoonGenoot voldoende voorwaarden aanwezig om de wederzijdse controle en evenwicht tussen Raad van Commissarissen, bestuur en organisatie te waarborgen. Daarnaast tonen de resultaten van deze visitatie aan dat er sprake is van goed bestuur binnen de woningcorporatie.

In het visitatierapport wordt al aangegeven dat de huurdersvertegenwoordigers binnen de Raad van Commissarissen overleg hebben met het bestuur van onze huurdersvereniging.

Tot slot willen wij de leden van de visitatiecommissie bedanken voor hun werkzaamheden. Wij hebben de visitatie als ook de contacten met de visitatiecommissie als plezierig en constructief ervaren. De rapportage met de bevindingen van de commissie achten wij van belang voor de zelfreflectie op ons functioneren.

Met vriendelijke groet,



Theo Heijnen  
directeur/bestuurder