

Maatschappelijke visitatie

WONINGBOUWVERENIGING 'T GOEDE WOONHUYS



HILVERSUM

Zeist, december 2012
Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl

Voorwoord

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op gestructureerde wijze een transparant oordeel te vellen over de feitelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Naast de prestaties leidt de gehanteerde visitatiemethodiek tot een oordeel over de kwaliteit van de besturing en het interne toezicht. Goed bestuur en adequaat zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft sinds november 2011 een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties met minder dan 500 verhuureenheden. De belangrijkste aanpassingen in deze methodiek zijn ingevoerd met het oog op een geringere visitatiebelasting voor de woningcorporatie. Met een beknopte rapportage kan worden volstaan.

Wij hopen dat het visitatierapport van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.

Namens Procorp,



Henk Wilbrink
voorzitter

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1. De Visitatie	4
2. Profielschets 't Goede Woonhuys	5
3. Integrale scorekaart en spinnenweb	6
4. Recensie	8
Bijlage 1 De beoordeling verantwoord	10
Bijlage 2 Geïnterviewde personen 't Goede Woonhuys	15
Bijlage 3 Geraadpleegde notities, verslagen en documenten	16
Bijlage 4 Normenkader	19
Bijlage 5 Uitwerking Presteren naar Ambities en Opgaven	20
Bijlage 6 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	26

1. De visitatie

Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys te Hilversum heeft op 29 februari 2012 opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren door Procorp. De visitatie is uitgevoerd op basis van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 4.0. voor de kleinste corporaties met minder dan 500 verhuureenheden.

De visitatie heeft van juni tot en met september 2012 plaatsgevonden. Nadat de beschikbare gestelde documenten door de visitatiecommissie waren bestudeerd, hebben de visitatiegesprekken met het bestuur en leden van de Raad van Toezicht plaatsgevonden op 27 september 2012.

De visitatiecommissie bestond uit de heer J. Putman MRE MRICS (voorzitter) en de heer mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE (secretaris). In bijlage 6 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatieperiode heeft betrekking op de afgelopen vier jaar, te weten: periode 2008 t/m 2011. Voor de beoordelingen van de verschillende prestatievelden wordt aangesloten bij de voorgeschreven normering van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland op een 10-puntenschaal (zie bijlage 4, normenkader).

2. Profielschets 't Goede Woonhuys

Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys is een toegelaten instelling in de rechtsvorm van een vereniging, opgericht in 1913 en gevestigd in de gemeente Hilversum.

De missie en het doel van de corporatie luidt als volgt:

- 't Goede Woonhuys wil een vereniging zijn met de beste huurdertevredenheid;
- de beste kwaliteitsprijsverhouding voor zittende en aankomende huurders;
- de beste service te verlenen in de huursector;
- de beste inspraak en beslisbevoegdheid van de bewoners/leden te verlenen;
- continuïteit te leveren op langere termijn (minimaal 15 jaar);
- alleen werkzaam te zijn binnen de sociale huursector;
- het financiële vermogen aan te wenden binnen de vereniging.

Sinds de bouw in 1920 is de samenstelling van het woningbezit niet gewijzigd. De vereniging bezit en exploiteert 71 eengezinswoningen, waarvan 52 hoekwoningen en 19 tussenwoningen in de Schilderswijk te Hilversum-Zuid.

De corporatie onderscheidt drie organen, te weten de Algemene Ledenvergadering, het bestuur en de Raad van Toezicht. De vereniging had op 31 december 2011 tachtig leden. De leiding van de corporatie berust bij een bestuur dat uit vijf leden bestaat. De Raad van Toezicht met drie leden heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur, alsmede op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De corporatie heeft geen werknemers in dienst.

De gemiddelde huurprijs (cijfers 2011) bedraagt € 480 per maand en ligt hoger dan het landelijke gemiddelde (€ 422).

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna: CFV) deelt 't Goede Woonhuys in de categorie 'Overige corporaties'. Er bevinden zich 11 corporaties in deze categorie. Het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur is bij 't Goede Woonhuys volgens het CFV 59,9% en dat ligt lager dan het landelijk gemiddelde (72%). De referentiegroep 'Overige corporaties' neemt een specifieke positie in. Deze referentiegroep is gereserveerd voor atypische corporaties die niet goed zijn in te passen in een van de andere groepen. Hierdoor is het voor corporaties niet zinvol om de eigen prestaties te vergelijken met die van de referentiegroep. In de publicatie Corporatie in Perspectief kunnen deze corporaties zich wel vergelijken met Nederlandse gemiddelde.

3. Integrale scorekaart en spinnenweb

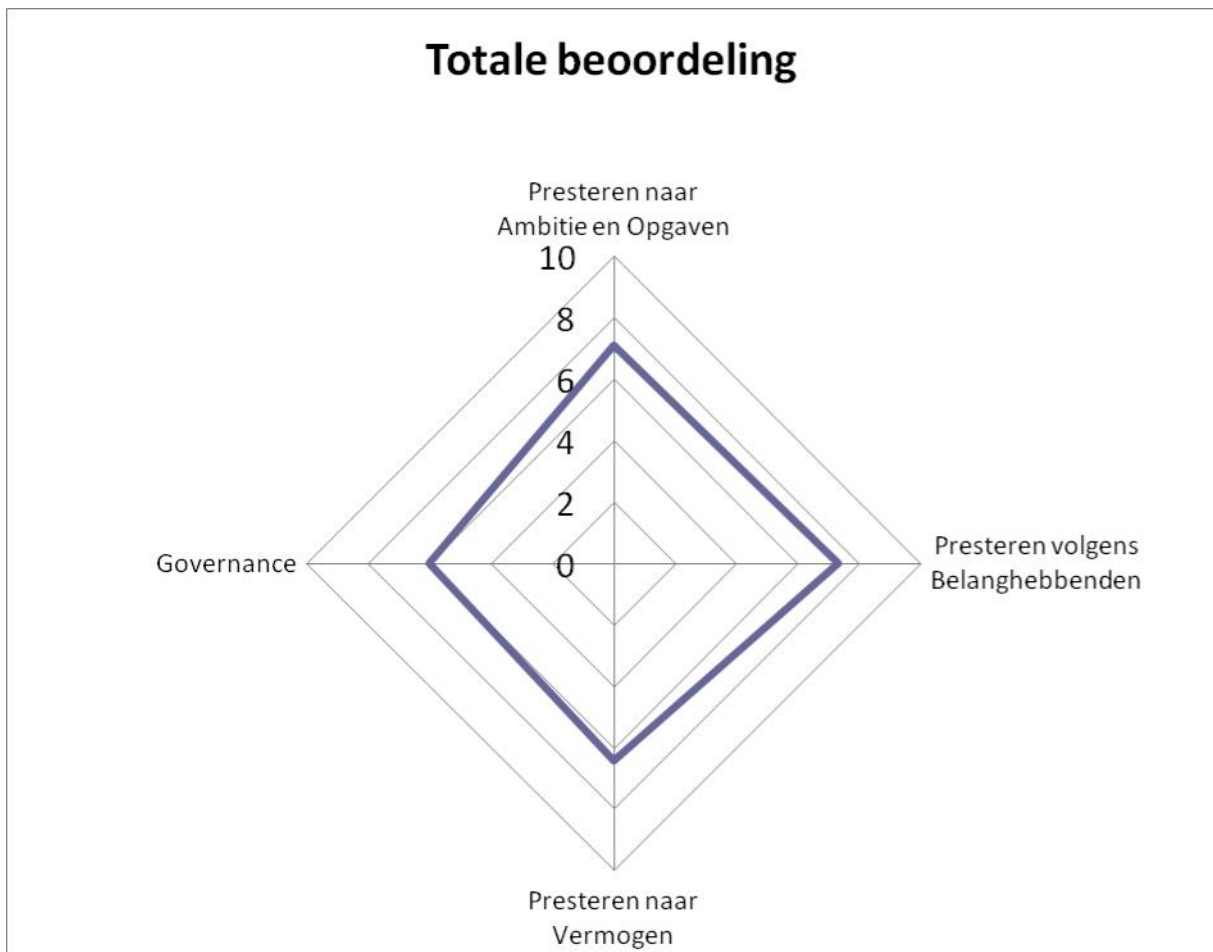
De integrale scorekaart geeft op basis van de prestaties het volgende beeld:

Perspectief	Prestatievelden					Gemid. cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
	1	2	3	4	5			
<i>Presteren naar Ambities en Opgaven</i>								
	7,2	7,3	7,0	7,0	7,0	7,1		7,1
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>								
	7,6	7,1	nvt	nvt	7,3	7,3		7,3
<i>Presteren naar Vermogen</i>								
Financiële continuïteit						4,0	20%	0,8
Financieel beheer						7,0	20%	1,4
Doelmatigheid						7,0	20%	1,4
Vermogensinzet						7,0	40%	2,8
<i>Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen</i>								6,4
<i>Governance</i>								
Besturing						5,0	33%	1,7
Intern toezicht						6,0	33%	2,0
Externe legitimatie						7,0	33%	2,3
<i>Eindcijfer voor Governance</i>								6,0
Geïntegreerd Eindoordeel								6,7

Presteren naar Ambities en Opgaven

1. Huisvesting van primaire doelgroep
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer
3. Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen
4. (Des)investeren in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten

De resultaten vertaald naar een spinnenweb levert het volgende totaalbeeld op:



4. Recensie

't Goede Woonhuys is een kleine 'beherende' woningbouwvereniging, die werkzaam is in Hilversum en gericht is op het instandhouden van het woningbezit van de corporatie.

't Goede Woonhuys presteert op bijna alle BBSH-prestatievelen naar beste kunnen en vermogen. Ten aanzien van het prestatieveld 'Wonen en zorg' is op te merken dat de woningen zich vanwege de vorm en indeling niet lenen voor de huisvesting van gehandicapten. De corporatie, zoals ook blijkt uit de meningen van de belanghebbenden, zorgt goed voor het behoud van haar woningbezit dat gelegen is in de Hilversumse Schilderswijk. Daarnaast zorgt 't Goede Woonhuys voor een passende woningkwaliteit.

Veel huurders wonen hier al tientallen jaren, waardoor er een lage mutatiegraad bestaat. Traditioneel is er een grote samenhang in de buurt waar de corporatie haar woningbezit heeft. Een groot deel van de zittende huurders bestaat dus uit ouderen, waarvan bekend is dat een deel van hen om diverse redenen kleiner wil gaan wonen. Als gevolg daarvan stuit de corporatie op een aantal problemen: de aangeboden alternatieve woningen zijn te duur, te klein, te ver van de oude woonomgeving. Er wordt in de regio bij de toewijzing van woningen niet gekeken naar het soort of type woning dat wordt achter gelaten. Dus blijven deze ouderen zitten waar ze zitten en jonge huishoudens krijgen daardoor minder kansen om een betaalbare woning te vinden.

Het bestuur zet zich in goede woonbezit-plannen te ontwikkelen en uit te voeren teneinde de kwaliteit van het woningbezit op een hoger plan te brengen. Het huidige woningbezit stamt uit omstreeks 1920.

Inmiddels wordt 40% van de huuropbrengst aan onderhoud uitgegeven. Er zal in de toekomst fors geïnvesteerd moeten worden om de woningen een zodanige bouwkundige kwaliteit te geven, dat de woningen weer decennia meekunnen.

Het eigen vermogen zal onvoldoende zijn om een ingrijpende renovatie te financieren, waardoor extra financiering aangetrokken dient te worden. De commissie is van oordeel dat bij het aantrekken van extra leningen de reguliere kasstroom niet positief zal zijn, zodat de financiële continuïteit niet zelfstandig is gegarandeerd.

Een vraag in dit verband is ook hoe de bewoners op deze ingrijpende renovatieplannen zullen reageren. De oudere bewoners vinden dat de woningen doorgaans een goed woonniveau hebben en hoeven zondig geen veranderingen aan hun woning. Renovatieplannen kunnen daardoor spanningen veroorzaken tussen bewoners en het bestuur. Hier ligt een grote communicatieopgave voor het bestuur en de Raad van Toezicht.

Het onderhoud en reparaties vindt plaats wanneer dit nodig is en gebeurt naar tevredenheid van de huurders. Deze werkzaamheden zijn bij wijze van proef uitbesteed aan collega-corporatie Dudok Wonen. Deze corporatie heeft evens veel ervaring in grootschalige renovatieprojecten, hetgeen van pas kan komen bij toekomstige grote (renovatie)investeringen in het woningbezit.

De betrokkenheid van de huurders wordt steeds minder. Dit blijkt ondermeer daaruit dat er geen belangstelling onder de leden bestaat voor een bewoners- of huurderscommissie.

Als gevolg van de 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting' dienen de statuten van de vereniging te worden aangepast. Statutair is vastgelegd dat de meerderheid van het bestuur en Raad van Toezicht komt uit de kring van de huurders. Vanwege de minder wordende betrokkenheid van de leden/huurders vindt tussen het bestuur en de Raad van Toezicht een discussie plaats om de huidige rechtsvorm, waarin de Algemene Ledenvergadering het hoogste orgaan is, te veranderen in een stichting.

De corporatie legt beleidsvoornemens, beleid en de uitvoering daarvan alsmede de daarbij behorende keuzecriteria en prioritering onvoldoende schriftelijk vast. De corporatie zou gebaat zijn met een goede en nauwkeurige verslaglegging, zoals agendering, beleidsnotities; vastleggen van prioriteits- en keuzevraagstukken, alsmede het schriftelijk vastleggen van uitvoeringsmaatregelen en de controle daarop.

De Governancecode wordt niet volledig toegepast. In de structuur en werkwijze van de Raad van Toezicht ontbreken verscheidene zaken die onderdeel uitmaken van deze code, zoals een bestuurdersreglement en het reglement voor de Raad van Toezicht.

De website biedt beperkt informatie over de woningcorporatie; het bestuur is inmiddels bezig om de website te vernieuwen.

Bijlage 1: De beoordeling verantwoord

Presteren naar Ambities en Opgaven

De visitatiecommissie is van oordeel dat 't Goede Woonhuys op de verschillende prestatievelen volgens de norm presteert. De corporatie zet zich in voor het huisvesten van de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, zoals huishoudens tot 30 jaar. Er is aandacht voor de doorstroming van huurders binnen het woningbezit.

De streefhuur van de woningen ligt in de bovenkant van de sociale huursector. Het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur is bij 't Goede Woonhuys volgens het CFV 59,9% en dat ligt lager dan het landelijk gemiddelde (72%). Ruim 11% van het woningbezit bevindt zich boven de huurtoeslaggrens. De doelstelling van de corporatie is een zo hoog mogelijke woonkwaliteit leveren tegen een maatschappelijk aanvaardbare huurprijs.

De kwaliteit van de woningen, alsmede de prijs/kwaliteitverhouding scoren aanmerkelijk hoger dan het landelijk gemiddelde. De corporatie heeft als doel het in standhouden van de kwaliteit van het woningbezit, dat dateert van ca. 1920. Het kosten van het onderhoud zijn de laatste jaren sterk toegenomen, waardoor in 2011 een nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting is vastgesteld. In de nabije toekomst zal een ingrijpende renovatie van de woningen nodig zijn. Gezien de goede kwaliteit van de leefomgeving ligt er voor de corporatie slechts een beperkte opgave. Volgens het CFV wordt de situering van het woningbezit in de wijken als sterk gewaardeerd.

Presteren volgens Belanghebbenden

Aan alle belanghebbenden is gevraagd een cijfer te geven voor de onderdelen van de prestatievelen volgens het normenkader uit de visitatiemethodiek.

De belanghebbenden hebben aangegeven dat de corporatie ruim voldoende tot goed presteert. De volkshuisvestelijke taken worden naar behoren uitgevoerd. Over de prestatievelen 'Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen' en '(Des)investeren in vastgoed' konden alle belanghebbenden zich geen mening vormen.

De bewoners waarderen in hoge mate hun wijk en woningen waarin zij wonen. De technische kwaliteit van de woningen zou volgens een aantal belanghebbenden beter kunnen. Niet alle woningen hebben bijvoorbeeld dubbel glas.

't Goede Woonhuys heeft niet te maken met een afzonderlijke huurders- of bewonerscommissie, omdat onder de leden van de corporatie, die hoofdzakelijk huurders zijn, er geen belangstelling voor bestaat.

Een meerderheid van het bestuur en de Raad van Toezicht komt uit de kring van bewoners. De leden voelen zich voldoende voorgelicht tijdens en na de algemene ledenvergadering. De afstand tussen de huurders en bestuurders is zo gering, dat men voor alle vragen, opmerkingen en problemen op eenvoudige wijze, ook in de avond- en weekenduren, direct contact kan opnemen met één van de bestuursleden. Voorts worden de bewoners door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden over volkshuisvestelijke ontwikkelingen, beleidsregels, vergaderingen etc. Ieder jaar ontvangen alle huurders de huurkrant.

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatievel				
	1	2	3	4	5
A	7,7	6,8			7,5
B	7,3	6,8			7,3
C	8,0	7,5			7,0
D	7,5	7,8			7,3
E	7,0	6,3			7,0
F	8,0	7,5			7,8
Gemiddeld	7,6	7,1			7,3

Presteren naar Vermogen

Financiële continuïteit

De commissie is van oordeel dat 't Goede Woonhuys op dit onderdeel per saldo onvoldoende presteert. De solvabiliteit is 49% op basis van bedrijfswaarde; de loan-to-value is 5% op basis van WOZ-waarde. Dit zijn op zich zeer robuuste cijfers. De laatste vijf jaar heeft de corporatie een positief resultaat. Het Centraal Fonds geeft 't Goede Woonhuys een A1-status en beoordeelt de solvabiliteit als voldoende. De corporatie is niet aangesloten bij het WSW. Ze heeft twee leningen voor in totaal € 1,1 miljoen. Deze leningen zijn kort gefinancierd. Feitelijk loopt de corporatie hier nauwelijks risico op. Ondanks al deze op zich positieve elementen vindt de commissie dat bij 't Goede Woonhuys de financiële continuïteit in onvoldoende mate is gegarandeerd. Alle woningen zijn ruim 90 jaar oud. Het eigen vermogen zal onvoldoende zijn om een ingrijpende investeringsmaatregel te financieren. Hier zal dus extra financiering voor aangetrokken moeten worden. De vraag is of bij het aantrekken van extra leningen de reguliere kasstroom nog positief zal zijn. De commissie schat in van niet. Er ontstaan dan feitelijk twee scenario's: of er moeten een aantal woningen verkocht worden of de corporatie moet fuseren met een andere corporatie. De financiële continuïteit is derhalve zelfstandig niet gegarandeerd. De commissie is van oordeel dat 't Goede Woonhuys op dit onderdeel onvoldoende presteert.

Financieel beheer

De planning en control cyclus is voor een corporatie met deze omvang goed ingericht. Er wordt tien jaar vooruitgekeken en er wordt gemonitord. De raad van commissarissen is in voldoende mate aangehaakt. De accountant heeft een positief oordeel over de corporatie. De corporatie heeft geen treasurystatuut. Dit acht de commissie gezien de grootte van de corporatie ook niet noodzakelijk. De commissie is van oordeel dat 't Goede Woonhuys op dit onderdeel voldoende presteert.

Doelmatigheid

De onderhoudskosten zijn veel hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit is logisch vanwege de ouderdom van het bezit. De beheerkosten zijn substantieel lager dan het landelijke gemiddelde. Ook dit is logisch omdat 't Goede Woonhuys geen werkapparaat heeft. De gemiddelde huurprijs ligt met € 480 per maand 14% boven het landelijk gemiddelde. De commissie is van oordeel dat 't Goede Woonhuys op dit onderdeel voldoende presteert.

Vermogensinzet

De corporatie zet de reguliere kasstroom in om de woningen zo goed mogelijk te onderhouden. Er wordt eigen vermogen opgebouwd om een ingrijpende renovatie te financieren. De commissie vindt dat verstandig. De commissie is van oordeel dat 't Goede Woonhuys op dit onderdeel voldoende presteert.

Governance

De visitatiecommissie beoordeelt Governance gemiddeld met een voldoende Het hoogste orgaan van 't Goede Woonhuys wordt gevormd door de leden. Bij de algemene ledenvergadering wordt zowel door het bestuur, bestaande uit vijf personen, als door de Raad van Toezicht met drie leden, verantwoording afgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering ontslaat en benoemt zowel de bestuursleden als de leden van raad van toezicht; ook keurt zij de vergoedingen goed. De bestuursleden en leden van de Raad van Toezicht worden steeds voor een periode van vier jaar benoemd.

Ultimo 2011 hadden het bestuur en de Raad van Toezicht, die voornamelijk uit huurders bestaan, niet het statutair aantal vereiste leden. In 2012 zijn voor beide organen nieuwe leden benoemd, zodat het bestuur en Raad van Toezicht inmiddels weer voltallig zijn.

Van de bestuursvergaderingen, die iedere vier weken plaatsvinden, worden notulen gemaakt, die tevens aan de Raad van Toezicht worden verstrekt. Indien nodig is ook tussentijds contact tussen het bestuur en Raad van Toezicht. Het bestuur en de leden van de Raad van Toezicht kennen elkaar goed. Er is binnen het bestuur en de Raad van Toezicht ruimte voor discussie. Bestuursbesluiten worden ter informatie en goedkeuring aan de Raad van Toezicht voorgelegd.

Besturing

Een corporatie dient een duidelijke visie te hebben op de opgaven, ambities, beleidskeuzes en risicoverkenning en deze uiteindelijk te vertalen naar tactische doelen en operationele activiteiten, die vervolgens worden gemonitord. Bij de planvorming betreft zij actief de belanghebbenden. De corporatie heeft dan een systeem waarmee de prestaties periodiek gevolgd en gemeten kan worden. Wanneer er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd stuurt de corporatie actief bij.

Bij een kleine corporaties is vaak weinig schriftelijk vastgelegd als het gaat om strategie en de te verwachten prestaties. De commissie is van oordeel dat dit ook voor 't Goede Woonhuys geldt.

Het bestuur heeft eind 2010 een klokkenluidersregeling gemaakt, welke in de ALV van april 2011 is vastgesteld.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel als onvoldoende.

Het intern toezicht

De leden van de Raad van Toezicht vergaderde in 2011 viermaal, naast de vijf gecombineerde vergaderingen met het bestuur. De Raad ziet toe op het functioneren van de vereniging, waarvan dat functioneren wordt vastgelegd door middel van de verslagen van de bestuursvergaderingen, jaarverslag, accountantsverslag, brieven van CFV, begroting en notulen van de Algemene Ledenvergadering van 't Goede Woonhuys. Sinds 2012 worden verslagen gemaakt van de vergaderingen van de Raad van Toezicht. Voordien werden geen notulen gemaakt.

De corporatie beschikt over een huishoudelijk reglement en statuten, waarin de bestuurlijke verhoudingen tussen het bestuur, Raad van Toezicht en leden van de vereniging beschreven worden, alsmede de procedures met betrekking tot de werkafspraken tussen de verschillende verenigingsorganen.

Op basis van de richtlijnen van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties ontbreken een aantal zaken die van belang zijn voor een goed toezicht. Zo zijn er geen reglementen voor het bestuur en de Raad van Toezicht, vindt geen zelfevaluatie plaats door de Raad van Toezicht, staan geen documenten op het gebied van Governance op de website van de corporatie.

Het bestuur en de Raad van Toezicht onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. Gezien de grootte van corporatie, de verenigingsvorm, de betrokkenheid van de bewoners/leden, het financieel- en sociaalbelang voldoet de corporatie op een aantal punten niet aan deze Governancecode. De governancecode wordt, zo veel mogelijk, toegepast.

Onderstaand een opsomming van zaken die anders geregeld zijn volgens het Volkshuisvestelijk verslag van 2011:

- belanghebbenden worden ook per nieuwsbrief van het bestuur op de hoogte gehouden. Alle belanghebbenden ontvangen het verslag van de Algemene Ledenvergadering. Alle belanghebbenden kunnen inzage krijgen in de jaarstukken;
- bij de Algemene Ledenvergadering zijn voldoende jaarstukken in kopie aanwezig om ieder te voorzien;
- het bestuur geeft opdracht aan de accountant de jaarstukken te controleren;
- de Raad van Toezicht fiatteert de jaarstukken;
- de Algemene Ledenvergadering verleent finale kwijting ten aanzien van de jaarstukken;
- arbeidsvoorwaarden zijn er niet;
- beoordeling van de bestuurders vindt plaats in de Algemene Ledenvergadering;
- twee leden van de Raad van Toezicht zijn huurder.

Belangrijke onderwerpen in 2011 in de gecombineerde vergadering van de Raad van Toezicht en het bestuur waren: het financieel meerjarenbeleid, de aanbestedingen, huurbeleid en de rapportages aan de Raad van Toezicht. Verder werd er een 'Bosdag' gehouden om de aanpak en de toekomst van de corporatie te bespreken.

Het beleidkeuzes en bijbehorende criteria van de corporatie waren voor een groot deel niet schriftelijk aanwezig, zodat in de verslagperiode de uitoefening van de toezichthoudende rol beperkt bleef.

De Raad van Toezicht concludeerde in het jaarverslag 2011 dat het overleg tussen hem en het bestuur intensiever is geworden. Voorts werd vastgesteld dat de inzet tot samenwerking en informatieverstrekking van groot belang is. De externe onafhankelijke accountant wordt door de Raad van Toezicht benoemd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel als voldoende.

Externe legitimatie

Jaarlijks worden belanghebbenden (huurders/leden) in een gecombineerde vergadering met de Algemene Ledenvergadering, waarbij naast het bestuur tevens de Raad van Toezicht aanwezig is, geïnformeerd over onderwerpen zoals planmatig onderhoud, huurbeleid, het herkiezen van aftredende leden van het bestuur en Raad van Toezicht. Gezien de beperkte omvang van 't Goede Woonhuys weten belanghebbenden, het bestuur en de leden van de Raad van Toezicht elkaar makkelijk te vinden.

De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie als ruim voldoende.

Bijlage 2: Geïnterviewde personen

Bestuur:

De heer B. Pijnappel, voorzitter

Raad van Toezicht:

De heer Ph.F. Smit, voorzitter

De heer R. Kuperus

Belanghebbenden:

Huurders

De heer J. Bol

De heer J.J. de Bruijn

De heer P. Janse

De heer E.G. de Jong

De heer J. der Vegte

Dudok Wonen

De heer S.M. Quint, directeur Ontwikkeling en Beheer

Bijlage 3: Geraadpleegde notities, verslagen en documenten

Perspectief/ Ratio	Documenten
Presteren naar Ambities (PnA)	<p><i>Missiedocument</i> * Deze gegevens zijn opgenomen in de Zelfevaluatie</p> <p><i>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</i> * Zie jaarverslagen</p> <p>* Centraal Fonds Volkshuisvesting, Corporatie in Perspectief 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting, Samenvatting Corporatie in Perspectief 2011</p> <p><i>Jaarrekening</i> * jaarrekening 2011 * jaarrekening 2010 * jaarrekening 2009 * Jaarrekening 2008</p> <p><i>Meerjarenbegroting</i> * MeerJarenOnderhoudsBegroting (MJOB) van 24-03-2011</p> <p><i>Volkshuisvestingsverslagen</i> * Jaarverslag 2011 * Jaarverslag 2010 * Jaarverslag 2009 * Jaarverslag 2008</p> <p>Beleidsregels "Het Goede Woonhuys"</p> <p><i>Nieuwsbrieven van het bestuur</i> * 8 september 2011 * oktober 2010 * september 2010 (2x) * september 2009 * augustus 2008 * reparatieverzoeken m.i.v. maandag 19 september 2011</p> <p><i>Klachtencommissie</i> Reglement Klachtencommissie Dudok Wonen</p>
Presteren naar Opgave (PnO)	<p><i>Relevante convenanten, contracten</i> * Model Convenant Woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek 2011</p> <p><i>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</i> * zie jaarverslagen</p> <p><i>Verkoopbeleid bezit</i> * Beleid is om geen bezit te verkopen en toegelicht in de jaarverslagen</p>

Presteren volgens Belanghouders (PvB)	<p><i>Belanghebbendenregister</i> * overzicht belanghebbenden t.b.v. visitatie 2012</p> <p><i>Verlagen van overleg met belanghebbenden</i> Niet beschikbaar</p> <p><i>Onderzoeken tevredenheid</i> * Enquête Onderhoud "t Goede Woonhuys", april 2012</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p><i>Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief 2011, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsbrief</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 analyse * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Rapport Integriteit, maatschappelijk verantwoord Solvabiliteitsoordeel 2011 <p><i>De oordeelsbrief van de Minister</i> * oordeelsbrief 2010 L0339</p> <p><i>Jaarrekeningen</i> * De jaarrekening 2008,2009,2010 en 2011</p> <p><i>Meerjarenbegroting</i> MeerJarenOnderhoudsBegroting (MJOB) van 24-03-2011</p> <p><i>Managementdocumenten m.b.t. de financiële meerjarenraming</i></p> <p><i>Notulen vergaderingen Raad van Toezicht</i> * Diverse notulen vergadering periode 2008 t/m 2011</p> <p><i>Managementletter van de accountant</i> * Accountantsverslag 2011 met goedkeurende controleverklaring, 22 maart 2012 * Assurance-rapport PWC, 22 maart 2012</p>
Governance	<p><i>Documenten over toezicht inclusief relevante notulen vergaderingen Raad van Toezicht</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * Huishoudelijk Reglement, vastgesteld op de ledenvergadering van 18 april 2002 * Statuten, vastgesteld op de ledenvergadering van 18 april 2002 * Notulen vergadering bestuur en raad van toezicht 14 december 2011 * Notulen en besluitenlijst bijeenkomst bestuur en raad van toezicht van 26 oktober 2011 * Notulen van de vergadering van bestuur en raad van toezicht van 3 februari 2010 * Notulen van de vergadering van bestuur en raad van toezicht van 9 december 2009

Governance (vervolg)	<ul style="list-style-type: none">* Notulen van de vergadering van bestuur en raad van toezicht van 24 maart 2009* Notulen van de vergadering van bestuur en raad van toezicht van 20 november 2008* Notulen van de vergadering van bestuur en raad van toezicht van 12 maart 2008* Notulen bestuursvergadering van 5 september 2012* Notulen bestuursvergadering van 12 juli 2012* Notulen bestuursvergadering van 23 mei 2012* Notulen bestuursvergadering van 9 februari 2012* Notulen bestuursvergadering van 29 september 2011* Notulen bestuursvergadering van 30 augustus 2011* Notulen bestuursvergadering van 18 januari 2011* Notulen algemene ledenvergadering 26 april 2012* Beknopt verslag van de algemene ledenvergadering van woensdag 27 april 2011* Beknopt verslag van de algemene ledenvergadering van maandag 26 april 2010* Beknopt verslag van de algemene ledenvergadering van dinsdag 14 april 2009* Beknopt verslag van de algemene ledenvergadering van dinsdag 15 april 2008* Checklist Governancecode
-------------------------	---

Bijlage 4: Normenkader

Het normenkader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities en Opgaven (gecombineerd);
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. Dat komt dan terug in het rapport. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering, zoals vastgelegd in het model voor maatschappelijke visitaties versie 4.0. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	benaming	Kwantitatieve prestatie	afwijking
1	zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan 35%

Bijlage 5 Uitwerking Presteren naar Ambities en Opgaven

Huisvesting primaire doelgroep	Cijfer															
<p><i>Beschikbaarheid woningen</i></p> <p>De vrijgekomen woningen worden toegewezen volgens het convenant met de gemeente betreffende selectiecriteria, toewijzing en bijzondere doelgroepen. Conform de regionale woonruimteverdeling worden vrijgekomen woningen in de regionale "Woonbode" op de daarvoor bestemde pagina's geadverteerd en de resultaten worden daar bekend gemaakt.</p> <p>Aantal woningen 2008, 2009, 2010 en 2011 bedraagt: 71, waarvan 52 hoekwoningen en 19 tussenwoningen beneden de huurtoeslaggrens.</p>	7															
<p><i>Woningtoewijzing</i></p> <p>2008: 3 woningen na mutatie opnieuw toegewezen 2009: 1 woning na mutatie opnieuw toegewezen 2010: 4 woningen na mutatie opnieuw toegewezen 2011: 1 woning na mutatie opnieuw toegewezen</p> <p>Volgens CiP is het percentage passend toewijzen 100. Vanaf 2006 worden kleinere woningen toegewezen aan de doelgroep van huishoudens tot 30 jaar. Sinds 2006 hebben 11 woningmutaties plaatsgevonden, waarvan 3 aan een huishouden tot 30 jaar.</p>	7															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Totaal toewijzingen 2007-2010 in %</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Corporatie</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Passend</td> <td>100,0</td> <td>89,0</td> </tr> <tr> <td>Te duur</td> <td>0,0</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Te goedkoop</td> <td>0,0</td> <td>3,6</td> </tr> </tbody> </table>		Totaal toewijzingen 2007-2010 in %				Corporatie	Landelijk	Passend	100,0	89,0	Te duur	0,0	7,5	Te goedkoop	0,0	3,6
Totaal toewijzingen 2007-2010 in %																
	Corporatie	Landelijk														
Passend	100,0	89,0														
Te duur	0,0	7,5														
Te goedkoop	0,0	3,6														
<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <p>Bij de vaststelling van de huur hanteert de corporatie een marktconforme benadering die is gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. De huurprijs na mutatie is gesteld op 85% van de maximaal redelijke huur volgens de woningwaarderingssystematiek zoals die op 1 januari gold. In de loop van 2011 werd door de overheid een component toegevoegd aan deze systematiek. Als de WOZ-waarde meer is dan € 2.900 per m² woonoppervlak, krijgt de woning er 25 punten bij. Bij een lagere WOZ-waarde is dit 15 punten.</p>	7															

Het puntenaantal is daarmee voor 67 woningen met 25 verhoogd en van 4 woningen met 15 punten. De corporatie heeft besloten om bij de woningwaardering waarin de WOZ-waarde tot uitdrukking komt bij mutatie een huurprijs te hanteren van 75% van de maximaal redelijke huurprijs.

De doelstelling van de corporatie is een zo hoog mogelijke woonkwaliteit leveren tegen een maatschappelijke aanvaardbare huurprijs. 't Goede Woonhuys kent een significant lagere huur in percentage van de maximaal toegestane huur ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

	Corporatie				Landelijk
	2007	2008	2009	2010	2010
Huur in % van maximaal toegestane huur	58,0	62,0	58,0	59,9	72,0

De doorgevoerde huurverhoging per 1 juli 2011 is 1,3%. De Algemene Ledenvergadering heeft in 2011 besloten dat het huurbeleid geconformeerd wordt aan het, door het ministerie voorgestelde, inflatievolgend huurbeleid.

<i>Huurverhoging per 1 juli</i>	
2008	1,6%
2009	2,5%
2010	1,2%
2011	1,3%

Huurachterstand en huurderving

Volgens CiP 2011 laat de corporatie goede cijfers zien ten aanzien van huurachterstand. Landelijk is dit in % van de jaarhuur 1,1, terwijl de corporatie over de jaren 2008, 2009 en 2010 een percentage had van 0,1. Volgens de jaarrekening 2011 is de huurachterstand in 2011 0,42%. De huurderving in % van de jaarhuur volgens CiP 2010 bedroeg in 2008 1,5%, in 2009 0,4% en in 2010 0,9% afgezet tegen het landelijk gemiddelde van 1,5%. De huurderving volgens het jaarverslag 2011 was 0,34% en heeft zich uitsluitend voorgedaan ten gevolge van woningmutaties.

Bevorderen eigen woningbezit

Gezien het atypische karakter van 't Goede Woonhuys is het beleid van de corporatie dat geen woningen worden verkocht. Om redenen dat regels voorschrijven om voor verkoop van woningen een beleidskader hebben is pro forma besloten ingeval van verkoop, een verkoopprijs te hanteren van tenminste 90% van de waarde in het economisch verkeer.

Gemiddelde score

8

7

7,2

Kwaliteit woningen en woningbeheer																																
<p><i>Woningkwaliteit</i></p> <p>Zowel de kwaliteit, als de prijs-/kwaliteitsverhouding scoren aanmerkelijk hoger dan het landelijk gemiddelde.</p>		8																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Corporatie</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gem. aantal punten woningwaardering huurwoningen</td> <td>175</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>Gem. aantal punten woningwaardering mbt oppervlakte</td> <td>91</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Gem. puntprijs huurwoningen (x€1)</td> <td>2,74</td> <td>3,22</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CiP 2011</p>			Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding				Corporatie	Landelijk	Gem. aantal punten woningwaardering huurwoningen	175	131	Gem. aantal punten woningwaardering mbt oppervlakte	91	63	Gem. puntprijs huurwoningen (x€1)	2,74	3,22															
Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding																																
	Corporatie	Landelijk																														
Gem. aantal punten woningwaardering huurwoningen	175	131																														
Gem. aantal punten woningwaardering mbt oppervlakte	91	63																														
Gem. puntprijs huurwoningen (x€1)	2,74	3,22																														
<p><i>Conditie en onderhoudstoestand</i></p> <p>Het woningbezit is in 1920 gebouwd. Het kostenniveau van het onderhoud is de laatste jaren sterk toegenomen. Om een beter beeld te krijgen van de toekomstige onderhoudsbehoefte van de woningen werd in 2010 aan een adviesbureau opdracht verstrekt tot het opstellen van een nieuwe technische meerjarenonderhoudsbegroting. Deze is in 2011 vastgesteld en vormt het kader voor het in de komende jaren uit voeren planmatig onderhoud.</p>		7																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderhoud</th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klachtenonderhoud</td> <td>915</td> <td>873</td> <td>718</td> <td>690</td> <td>306</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud</td> <td>56</td> <td>141</td> <td>42</td> <td>225</td> <td>195</td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud</td> <td>1.437</td> <td>1.423</td> <td>1.296</td> <td>944</td> <td>821</td> </tr> <tr> <td>Totaal onderhoud</td> <td>2.408</td> <td>2.437</td> <td>2.056</td> <td>1.859</td> <td>1.322</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CiP 2011</p>			Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Landelijk	Klachtenonderhoud	915	873	718	690	306	Mutatieonderhoud	56	141	42	225	195	Planmatig onderhoud	1.437	1.423	1.296	944	821	Totaal onderhoud	2.408	2.437	2.056	1.859	1.322
Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Landelijk																											
Klachtenonderhoud	915	873	718	690	306																											
Mutatieonderhoud	56	141	42	225	195																											
Planmatig onderhoud	1.437	1.423	1.296	944	821																											
Totaal onderhoud	2.408	2.437	2.056	1.859	1.322																											
<p>De melding en afwikkeling van reparatieverzoeken is in 2011 gewijzigd. Bij wijze van proef is de melding en opvolging van reparatieverzoeken uitbesteed aan de collega corporatie Dudok Wonen.</p>																																
<p>In april 2012 is een 'enquête onderhoud' uitgevoerd, waarbij een aantal verbeterpunten naar voren kwamen, zoals het hebben van een aanspreekpunt binnen de vereniging, goede communicatie over het feit of een reparatie wel of niet en op wel moment wordt uitgevoerd en informatie over wie (de huurder of de corporatie) de kosten draagt.</p>																																

Periodiek wordt een overzicht verstrekt van binnengekomen reparatieverzoeken en de stand van zaken in de afwikkeling. In de periode dat Dudok Wonen het aan haar uitbestede werk verricht, zijn in de periode september-december 2011 zijn 16 reparatieverzoeken gedaan. In de onderstaande tabel is de afwikkelingstermijn van 15 meldingen aangegeven.

Afwikkeling	1dag	2-5 dagen	6-10 dagen	11-20 dagen	21-30 dagen
Melding	7	1	2	2	2
Melding met offerte +goedkeuringstaject					1

Kwaliteit dienstverlening

Bij mutaties krijgen de nieuwe huurders afhankelijk van de onderhoudstoestand een financiële bijdrage voor specifiek technische verbeteringen in de woningen, zoals nieuwe plafonds en geluidsisolerende voorzetwanden tegen de woningscheidende muren, een andere keuken en toilet. De afspraken worden vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst. De vergoeding ontvangt de nieuwe bewoner in het algemeen nadat de voorzieningen zijn aangebracht en goedgekeurd.

Voorts worden bij mutaties de installaties voor gas, elektra en water door installateurs gekeurd en zonodig aangepast.

De nieuwe huurder wordt van tevoren uitvoerig geïnformeerd over de mogelijkheden en voorwaarden van zelf uit te voeren werkzaamheden.

Bij het beoordelen van aanvragen van huurders om de woning aan de buitenzijde te mogen veranderen wordt rekening gehouden met de bijzonder architectuur van de woningen. Bouwwerken aan de voorzijde van de woningen en voor de rooilijn worden afgewezen. In 2011 zijn enkele verzoeken ingediend en toegekend voor zelf aangebrachte voorzieningen.

Ieder jaar ontvangen de huurders de huurkrant, alsmede de woonkostenkrant.

De corporatie is aangesloten bij de geschillenadviescommissie van Dudok Wonen en volgen het door Dudok vastgestelde 'Reglement Geschillencommissie'. In de onderzochte periode 2008, 2009, 2010 en 2011 zijn geen klachten gemeld.

Energie en duurzaamheid

In 2011 werd van 4 woningen het energielabel bepaald door een gecertificeerd bureau. Van 8 woningen is ultimo 2011 een energielabel bepaald. Het merendeel van de woningen heeft energielabel D en E. De labeling wordt uitgevoerd bij mutaties.

Gemiddelde score

7,3

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Cijfer

7

7

<p>De woningen lenen zich niet, vanwege de vorm en de indeling, om (zwaarlichamelijk-) gehandicapten te huisvesten. Indien van toepassing zal aanpassing van de woning volgens redelijke wensen gedaan worden met de Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicapten, WMO of anderszins. Volgens het convenant met de gemeente Hilversum kan de gemeente incidenteel een beroep doen op de corporatie voor het huisvesten van gezinnen uit bijzondere doelgroepen. In 2011 werd aan een huurder een tegemoetkoming toegekend in de kosten voor een door hem zelf aangebrachte sanitaire voorzieningen op de begane grond.</p>	7
Gemiddelde score	7

(Des-) investeren in vastgoed	
<p><i>Nieuwbouw</i> Er is geen nieuwbouw gepleegd.</p>	--
<p><i>Verkoop</i> In de periode 2008, 2009, 2010 en 2011 zijn geen woningen verkocht conform het verkoopbeleid. Regelgeving schrijft echter voor om voor verkoop van woningen een beleidskader te hebben, zodat pro forma is besloten dat ingeval van verkoop een verkoopprijs wordt gehanteerd van tenminste 90% van de waarde in het economisch verkeer.</p>	7
<p><i>Sloop</i> Er zijn geen woningen gesloopt.</p>	--
<p><i>Verbetering bestaand vastgoed</i> Om de voorziening groot onderhoud te actualiseren is er in 2010 een nulmeting uitgevoerd naar de onderhoudsstatus van de gebouwen. Op basis van in 2011 vastgestelde technische meerjarenonderhoudsbegroting wordt aan de voorziening groot onderhoud gedoteerd. (Jaarverslag 2011)</p> <p>In 2009 zijn alle woningen voorzien van spouwmuurisolatie. Hiertoe is besloten om de energieprestatie te verbeteren en een bijdrage te leveren aan reductie van CO2-uitstoot en om de woonlasten van de huurders te verlagen. Er is voor deze verbetering dan ook geen huurverhoging in rekening gebracht.</p>	7
Gemiddelde score	7
Kwaliteit wijken en buurten	

<p><i>Leefbaarheid</i></p> <p>De woningen van 't Goede Woonhuys zijn ontworpen door de architecten J. van Laren en C. de Groot, omstreeks 1920. Het waren toen middenstandswoningen. In die tijd was de tuinstadsgedachte erg in trek, hetgeen te zien is aan de grote tuinen met veel groen. Inmiddels staan er veel beeldbepalende bomen in deze tuinen. Het bestuur hechtte aan het instandhouden van de tuinstadsgedachte. On deze reden is in 2005 besloten dat de kosten voor het onderhoud van grote beeldbepalende bomen niet ten laste van de huurders moet komen. Het bestuur beziet jaarlijks welke beeldbepalende bomen professioneel gesnoeid moeten worden. In het najaar van 2011 zijn verscheidene bomen gesnoeid en enkele bomen gekapt in opdracht van de vereniging.</p> <p>Het bestuur heeft in 2007 het initiatief genomen om met de gemeente te overleggen over het buurtbeheer. Diverse onderwerpen werden besproken, maar definitieve afspraken zijn er destijds niet gemaakt. In de woonbuurt waar het woningbezit deel van uitmaakt waren geen zaken aan de orde die de leefbaarheid negatief hebben beïnvloed. In de visitatieperiode waren geen structurele knelpunten aan de orde.</p> <p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <p>Vanaf 2006 worden kleinere woningen toegewezen aan huishoudens tot 30 jaar. Sindsdien hebben 11 woningmutaties plaatsgevonden, waarvan 3 zijn toegewezen aan voornoemde huishoudens.</p>	7
Gemiddelde score	7

Bijlage 6 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Jan Putman MRE MRI CS

Jan Putman (1961) studeerde aan de Hogere Economische School en is Master of Real Estate.

Hij werkte bij de Nationale Woningraad in de accountancy en administratieve dienstverlening, bij het NCCW als account- en projectmanager, bij Quintis als interim manager en adviseur en bij de Dageraad, later de Alliantie Amsterdam, als financieel directeur. Hij is nauw betrokken geweest bij de opzet van Aedex/IPD. Hij won in 2005 de scriptiejaarprijs van de Amsterdam School of Real Estate voor z'n masterproof "Naar een glazen huis, een methode voor het vergroten van transparantie in de jaarrekening van woningcorporaties."

Zijn specialisme ligt vooral op het terrein van het begeleiden van veranderingen binnen organisaties zoals organisatie-aanpassingen en het implementeren van nieuwe vastgoedstrategieën of vastgoedsturingshulpmiddelen. Daarnaast heeft hij ervaring ten aanzien van managementtaken (op interimbasis) op directieniveau of de laag daar direct onder. Tevens verzorgt hij (interne) opleidingen voor Raden van Commissarissen op het gebied van waardemanagement, vastgoedsturing en financiën.

Hij was van 2006 tot 2010 directeur-bestuurder van Stichting WoonBench, een stichting die een meerdimensionale benchmark voor de corporatiebranche in de markt brengt.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Léon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



visitatie woningbouwcorporaties

Onafhankelijkheidsverklaring visitorator

Plaats: Zeist

Datum: 8 november 2012

De heer L.J.M.G. Hulsebosch verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

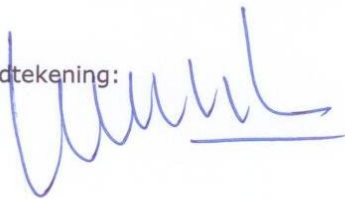
De heer L.J.M.G. Hulsebosch heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Handtekening:





visitatie woningbouwcorporaties

Onafhankelijkheidsverklaring visitorator

Plaats: Zeist

Datum: 8 november 2012

De heer J. Putman verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer J. Putman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer J. Putman geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer J. Putman geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: **J. Putman MRE MRICS**

Handtekening:





visitatie woningbouwcorporaties

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 8 november 2012

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.


Mr. H. Wilbrink