



Woningbouwvereniging Amerongen te Amerongen

Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 20 augustus 2015

COGNITUM

Inhoud

Inhoud	2
1 Resultaat van de visitatie	6
1.1 Recensie.....	6
1.2 Scorekaart.....	8
1.3 Samenvatting.....	9
1.3.1 Korte profielschets Woningbouwvereniging Amerongen.....	9
1.3.2 Samenvatting van de beoordelingen en argumentatie	10
1.3.3 Presteren naar Opgave en Ambities	10
1.3.4 Presteren volgens Belanghebbenden	11
1.3.5 Presteren naar Vermogen	12
1.3.6 Governance	12
1.4 Terugblik Visitatie 2010.....	13
2 De 'Prestaties' van woningbouwvereniging Amerongen	15
2.1 Presteren naar Opgaven en Ambities: Opgave	15
2.1.1 Opgaven, prestaties en beoordeling: Huisvesting primaire doelgroep	15
Woningtoewijzing en doorstroming.....	15
Betaalbaarheid	16
2.1.2 Opgaven, prestaties en beoordeling: Huisvesting van bijzondere doelgroepen	17
2.1.3 Opgaven, prestaties en beoordeling Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	18
Woningkwaliteit	18
Kwaliteit dienstverlening.....	18
Energie en duurzaamheid	18
2.1.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (Des)investeringen in vastgoed	20
Nieuwbouw	20
Sloop, samenvoeging.....	20
Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud).....	20
Maatschappelijk vastgoed.....	20
Verkoop	20
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	21
Leefbaarheid.....	21
Wijk- en buurtbeheer	21

Aanpak overlast	21
2.1.6 Totale beoordeling prestaties afgezet tegen de opgaven.....	22
2.2 Presteren naar Opgave en Ambities: Ambities	23
2.3 Presteren volgens Belanghebbenden.....	25
2.3.1 Belanghebbenden in werkgebied:.....	25
2.3.2 De beoordelingen van belanghebbenden in werkgebied:	25
2.3.3 De beoordeling van tevredenheid van belanghebbenden in werkgebied:.....	27
2.3.4 Door belanghebbenden aangedragen verbeterpunten:	28
2.4 Presteren naar Vermogen	29
2.4.1 Beoordeling visitatiecommissie.....	29
2.4.2 De financiële continuïteit	29
2.4.3 Doelmatigheid	30
2.4.4 Vermogensinzet.....	30
2.4.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	31
2.5 Governance	32
2.5.1 Beoordeling visitatiecommissie.....	32
2.5.2 Besturing	32
2.5.3 Intern toezicht	33
Functioneren van de Raad van Toezicht	33
Toetsingskader	34
Governancecode	34
2.5.4 Externe legitimering en verantwoording	35
Externe legitimatie	35
2.5.5 Totale beoordeling Governance.....	37
3.I: Onafhankelijkheidsverklaring.....	39
3.I-1: Onafhankelijkheidsverklaring visiterend bureau:	39
3.I-2: Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren:	40
3.II: Cv's visitatiecommissie.....	41
3.III: Bronnenlijst	47
3.IV: Overzicht geïnterviewde personen.....	55
3.V: Position paper	56
3.VI: Reactie Directeur Bestuurder, drs. J.I.F. Broekhuizen,	61
3.VII: Uitgebreid overzicht prestaties Woningbouwvereniging Amerongen	62

Meetschaal	62
Werkwijze visitatiecommissie	63

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Resultaat van de visitatie

In 2014 is Woningbouwvereniging Amerongen voor de tweede keer in haar bestaan gevisiteerd. De periode waarop de visitatie betrekking heeft, beslaat 2010 – 2013. Daarbij is methodiek 5.0 gevolgd, zoals deze op 1 april 2014 van kracht is geworden.

Op 14 en 15 april 2014 is Woningbouwvereniging Amerongen bezocht en is met de Raad van Toezicht en de bestuurder, medewerkers en stakeholders gesproken. Daaraan vooraf zijn de noodzakelijke documenten aangeleverd, bestudeerd en is de prestatietabel ingevuld. Ook leverde de bestuurder vooraf het Position Paper aan. Het resultaat van deze visitatie is in deze rapportage samengevoegd. Hieronder volgen dan ook de recensie, toelichting op het totale oordeel en de samenvatting inclusief een toelichting op de woningcorporatie.

1.1 Recensie

Woningbouwvereniging Amerongen is de afgelopen jaren van een normale verenigingsstructuur gekanteld naar een 'maatschappelijke onderneming'. Woningbouwvereniging Amerongen heeft naast de Ledenraadsvergadering, de Raad van Toezicht en de Huurdersraad een 'Belanghebbenden-vertegenwoordiging' (BHV). In deze is een diversiteit aan lokale stakeholders (zoals vanuit de zorg, welzijn en ouderenraad) vertegenwoordigd en zij heeft als collectief ook formele invloed op de woningcorporatie. Zo wordt een commissaris benoeming aan de BHV voorgelegd en kan zij een beleidsplan of een investering vertragen. In de praktijk gebeurt dat overigens (nog) niet. In de praktijk fungeert deze als een klankbord voor de bestuurder, en dan wel één waar ernstig rekening mee gehouden wordt.

Dat bleek een belangrijk gegeven voor deze in 2014 uitgevoerde visitatie. In de vorige visitatie (Raeflex 2010) scoorde Woningbouwvereniging Amerongen vooral slecht op 'Presteren naar Opdracht'. Als maatschappelijke onderneming zou de Woningbouwvereniging juist op dat punt vier jaar later beter moeten presteren. De 'Standopname' van de bestuurder voorafgaand aan de visitatie (Position Paper) gaat daar duidelijk ook vanuit. Ook al is deze 'Standopname' van de bestuurder (vanwege zijn aanstaand vertrek) meer een afscheidsbrief dan een standopname geworden, duidelijk straalt het Position Paper een groot vertrouwen in deze organisatie van stakeholders uit. Dit de Woningbouwvereniging beter aan de maatschappelijke belangen, problemen en uitdagingen van de Amerongense gemeenschap moeten verbinden.

De bouw van de MFC 'Allemanswaard' zou daar voor dit moment een belangrijke uiting en resultaat van zijn, zo stelt de bestuurder. Door dit centrum wordt Amerongen voor de komende tientallen jaren van eigen voorzieningen verzekerd. In het complex komt een zorgcentrum met apotheek, tandarts, huisartsen alsmede kleine winkelvoorzieningen. Woningbouwvereniging Amerongen zal er kantoor gaan houden en er komt een makelaar. Tevens komen er huur en koopappartementen. De voorzieningen in het complex worden een antwoord op de lokale vergrijzing binnen de gemeenschap. Ook binnen de belanghouders waren ze duidelijk over het in aanbouw zijnde complex, als de gemeente dit had moeten regelen was het er voorlopig niet gekomen. Nu zou Amerongen als woonkern kwaliteit houden, met een goede leef- en woonkwaliteit voor iedereen. Ook de Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Amerongen beaamde dat. Er was lang over nagedacht of ze de verantwoordelijkheid voor 'Allemanswaard' zouden nemen, en konden nemen. Maar nu stonden ze daar volledig achter, ondanks de genomen risico's en de uitingen daarvan in het oordeel van het CFV.

Want zo moet worden gezegd, voor de bouw van 'Allemanswaard' betaalt Woningbouwvereniging Amerongen wel een prijs. De komende jaren moet het onderhoud aan de eigen woningvoorraad worden getemperd en van grote investeringen kan voorlopig geen sprake zijn. Voor vijf jaar zit Woningbouwvereniging Amerongen praktisch op slot werd gezegd, en dat kan ook. De woningen staan er onderhoudstechnisch uitstekend voor en in de huidige economie kunnen er toch weinig woningen gebouwd worden. Het CFV ziet de situatie somberder in, en gaf de Woningbouwvereniging in 2012 de B1 status. Vervolgens stuurde het CFV in 2013 een brief waarin werd voortgeborduurd op de conclusies in het voorgaande jaar, de monitoringsafspraken worden voortgezet en aanvullende afspraken werden opgelegd. Dit alles maakt dat er conform de methodiek 5.0 de commissie geen ander oordeel rest dan een onvoldoende voor financiële continuïteit en vermogensinzet. Maatregelen zijn nodig om in deze situatie verandering te brengen.

Het CFV heeft Woningbouwvereniging Amerongen ingedeeld in referentieregio Oost-Utrecht en de referentiegroep "corporaties met een gemiddeld profiel". De huurprijzen van Woningbouwvereniging Amerongen zijn de afgelopen vier jaren iets minder sterk gestegen dan bij de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. De gemiddelde puntprijs ligt zowel substantieel onder de referentie en als onder het landelijk gemiddelde. Voor de onderhoudslasten per vhe geldt ook dat die flink lager liggen. De bedrijfslasten liggen flink hoger dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De verklaring van Woningbouwvereniging Amerongen is dat dit zit in het project Allemanswaard, dat een flinke wissel trekt op het personeel, en op het beheer van de forse portefeuille Verkoop onder Voorwaarden (VoV) woningen. In het position paper geeft de bestuurder al aan dat de bedrijfslasten de komende jaren teruggebracht kunnen worden naar het gemiddelde. Het is zaak dat de nieuwe bestuurder hier daadwerkelijk werk van maakt.

De visitatiecommissie moet constateren dat de koerswijziging van Woningbouwvereniging Amerongen sinds de vorige visitatie van 2010 de 'performance' aanmerkelijk heeft verbeterd. De 'Prestatie naar Opgave' (nu ook inclusief ambitie) is met het nieuwe oordeel van 7,1 duidelijk gestegen. De andere prestaties hebben daar ook niet onder geleden. Met name het oordeel van belanghebbenden is verbeterd, van een 7 naar een 7,5 gemiddeld. Kortom, Woningbouwvereniging Amerongen lijkt met de instelling van de en de bouw van 'Allemanswaard' een goede keuze gemaakt te hebben.

De echte toets komt echter pas over een aantal jaren. Dan pas zal blijken of de financiële wissel welke op de toekomst is getrokken goed uitpakt en het gebrek aan andere investeringen niet van negatieve invloed is. Vragen die er dan liggen zijn: zijn jonge starters in Amerongen blijven wonen, is de voorziening 'Allemanswaard' geworden wat er van werd verwacht, en zijn de financiële mogelijkheden dan weer zo toegenomen dat het onderhoud kan worden hervat en dat enige mate van nieuwbouw weer kan worden opgepakt. Want de wachtlijst in Amerongen zal naar verwachting komende jaren verder toenemen. Vooral jongeren zullen gaan vragen om een eigen woning. Nu kan daar echter nog niets over worden gezegd. Leerpunten liggen er vooral in de details, niet op hoofdpunten zoals bij de vorige visitatie.

1.2 Scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	6,5	8,0	7,0	7,5	7,0	n.v.t.	7,2	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							7.0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7	8	8	7	8	-	7,6	50%	7,5
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							7,5	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							5	30%	5,3
Doelmatigheid							6	30%	
Vermogensinzet							5	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan				7,5		7,5	33%	7,4
	Check				7,0				
	Act				8,0				
Intern toezicht	Functioneren RvT				7,0		6,3	33%	
	Toetsingskader				6,0				
	Toepassing governancecode				6,0				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				8,0		8,5	33%	
	Openbare verantwoording				9,0				

1.3 Samenvatting

1.3.1 Korte profielschets Woningbouwvereniging Amerongen

Anno 2013 telt Woningbouwvereniging Amerongen 579 huurwoningen. Feitelijk is het effect van de woningcorporatie op het in Amerongen beschikbare woningaanbod veel groter. In de afgelopen jaren heeft de woningcorporatie vele woningen onder voorwaarden (VoV) verkocht. Daarbij wordt de koper een garantie op terugkoop gegeven als de waarde bij verhuizen onder de aankoopwaarde zakt. Anno 2014 vallen 179 woningen bij Woningbouwvereniging Amerongen onder deze regeling. En dat laat zien dat Woningbouwvereniging Amerongen de woningzoekenden tot 1,5 keer modaal (tot 50.000 euro bruto inkomen) overeenkomstig de eigen 'Missie' bedient. Dat brengt echter financieel ook een hele verantwoordelijkheid met zich mee. De kans dat al deze kopers hun woning tegelijk terug leveren is natuurlijk beperkt. Maar toch is een vermogensreservering voor een plotseling grootschalig gebruik van deze regeling gewenst. En dat is één van de redenen waardoor Woningbouwvereniging Amerongen naast aandacht voor de lokale behoefte aan sociale huurwoningen en de kwaliteit van hun woningaanbod, ook veel met het financieel 'reilen en zeilen' bezig moet zijn, zoals overigens ook wettelijk verplicht is.. De andere redenen zijn de zware opgave van de onder eigen verantwoordelijkheid (samen met de aannemer) in aanbouw zijnde MFC Allemanswaard en de noodzakelijk afdrachten aan Den Haag vandaag de dag. Kortom, ook al is Woningbouwvereniging Amerongen een relatief compacte woningcorporatie, alle ingrediënten van een normale woningcorporatie vragen de volle aandacht, van het bestuur en de werkorganisatie.

De woningcorporatie is werkzaam binnen de gemeente de Utrechtse Heuvelrug. Deze gemeente telt zes woonkernen met in totaal een kleine 48.000 inwoners. Amerongen is daarbinnen een middelgrote kern met 5.500 inwoners (Wikipedia 2014). Amerongen ligt het meest Zuidelijk binnen de gemeente. Amerongen was vroeger een zelfstandige gemeente en is een op zichzelf gerichte woonkern. Aan de zuidkant de uiterwaarden van de Rijn met het Kasteel Amerongen vrij gelegen, en aan de noordkant het bos met lange paden de Amerongse Berg op. De meeste woningen aan de Noordkant van de doorgaande Provinciale Weg (Kon. Wilhelminaweg) stammen uit de zeventiger jaren. Opvallend zijn de diepe tuinen ook bij de sociale huurwoningen. Een tuin van 25 meter diep is geen uitzondering. Verder kent Amerongen goede schoolvoorzieningen en heel veel verenigingen. Dat de mensen daar op zichzelf zijn is dus niet alleen de cultuur, ze regelen het ook met elkaar. Craandijk zei in 1884 al: "Amerongen is een dier plaatsen, waaraan een schone toekomst mag worden voorspeld, als de ingezetenen zelve wat medewerken om er 't verblijf aantrekkelijk te maken."

Gaat het om de woningbehoefte dan volgt Amerongen het landelijk beeld (Woonvisie 2013-2020), de omvang van het aantal inwoners stabiliseert maar het aantal huishoudens neemt (nog) toe. Vooral het aantal eenpersoons huishoudens van 75 jaar en ouder neemt toe. Amerongen vergrijst aanzienlijk. Jongeren trekken weg en komen soms als oudere met partner terug. Ook dat beeld zie je in Nederland in perifere gemeenten vaak. De stad Utrecht heeft op jongeren nu eenmaal een grote aantrekkingskracht. Toch wil de gemeente de jonge starters in kernen als Amerongen mogelijkheden bieden. De wachtlijst groeit ook als het om jongeren gaat nog steeds. De mogelijkheden zijn echter beperkt. De gemeente heeft veel grond bij een (landelijke) ontwikkelaar onder gebracht die op dit moment de productie slechts mondjesmaat ter hand neemt. De enkele locaties die over zijn gebleven hebben een hoge grondprijs, niet snel geschikt voor sociale woningbouw. In Amerongen betaalt de woningcorporatie sowieso al ten minste 50.000 euro als grondprijs, ook voor de sociale woningbouw. Dat maakt woningen onbetaalbaar, voor de woningcorporatie en voor de jongeren die willen kopen. Daarom heeft Woningbouwvereniging Amerongen de laatste jaren veel huurwoningen via VoV verkocht, in 2012 precies 179 eenheden in totaal. Veel van deze woningen ontstegen (voor de

economische recessie van de afgelopen jaren) bij doorverkoop door opgelopen koopprijzen de bereikbaarheid voor deze doelgroep. Nu de woningcorporatie de verkoop heeft gematigd (vanwege het risico bij dalende waarde voor de vermogenspositie) nemen de kansen voor jongeren op een koopwoning dan ook direct af. Het is niet de verwachting dat die situatie de komende jaren zal veranderen. De vergrijzing zal daardoor versneld kunnen doorzetten. Nu de bejaardenhuizen worden gesloten (enkele hebben reeds 30% leegstand) neemt ook de behoefte aan woningen voor senioren weer toe. Amerongen zit, zo blijkt ook daardoor, kwantitatief op slot. Wat rest is voor de woonachtigen, oud en jong, goede voorzieningen te bieden. Zeker werd gezegd, voor die ouderen waarvoor het verzorgingshuis nu gesloten blijft.

Naast Woningbouwvereniging Amerongen zijn ook andere woningcorporaties op de Utrechtse Heuvelrug actief. Waaronder de Seyster Veste, Habion en Heuvelrug Wonen. Maar deze zijn niet in de kern Amerongen actief. Woonzorg Nederland is dat wel.

Woningbouwvereniging Amerongen heeft een complexe organisatiestructuur. De woningcorporatie is aan de ene kant nog een echte vereniging met een jaarlijkse ledenraadsvergadering. Anderzijds is de positie van de statutair verankerd waardoor dit forum van stakeholders formeel invloed op benoemingen en besluitvorming heeft. Deze ogenschijnlijke tegenstelling is opgelost door de onderwerpen waarover beiden zich buigen te scheiden. Daarnaast hebben de bestuurder en de Raad van Toezicht de normale bevoegdheden en verantwoordelijkheden, daar verandert de organisatievorm van de 'Maatschappelijk Onderneming' niets aan. De organisatie kent een 12 fte aan medewerkers. Het trof de visitatiecommissie hoe goed ze op de hoogte van alle 'ins and outs' van de woningcorporatie waren, zeer betrokken en gemotiveerd. De visitatie was daarom interessant en uitdagend. Ook de commissie heeft van deze visitatie geleerd.

1.3.2 Samenvatting van de beoordelingen en argumentatie

Woningbouwvereniging Amerongen heeft als gezegd ten opzichte van de vorige visitatie de resultaten goed opgehaald. De gevolgde nieuwe methodiek 5.0 voor de maatschappelijke visitatie van woningcorporaties verschilt daarbij wel enigszins van de voorgaande visitatie, in methodiek 5.0 zijn 'Presteren naar Opgave en Ambities' ten opzichte van methodiek 4.0 samengevoegd en is de planingscyclus voor vermogensbeheer aan het prestatieveld 'Governance' toegevoegd. Zeker als het om 'Presteren naar Opgave' gaat, waar de Woningbouwvereniging de vorige keer slecht presteerde, is een vergelijking daardoor niet volledig te maken. Desondanks is op basis van de onderliggende prestatiepunten duidelijk dat het presteren van de Woningbouwvereniging Amerongen vooruit is gegaan.

1.3.3 Presteren naar Opgave en Ambities

Voor wat betreft het presteren naar Opgaven is de afgelopen jaren duidelijk een slag gemaakt. Dit is een proces dat gemeente en woningcorporatie samen hebben doorgemaakt. In de visitatieperiode is sprake van twee sets prestatieafspraken, de prestatieafspraken 2009 – 2014 en de in 2013 afgesloten afspraken voor 2014 – 2018. De laatstgenoemde afspraken zijn veel gedetailleerder en concreter en beschrijven duidelijker wat gemeente en corporaties van elkaar verwachten. Woningbouwvereniging Amerongen heeft ook zelf actief de maatschappelijke agenda opgehaald via het project "Toekomst van Amerongen". Dit project is eind 2008 afgerond, en de vertaling ervan in concrete plannen is in de visitatieperiode ter hand genomen. Daarnaast wordt via de Belanghebbendenvertegenwoordiging

continu getoetst wat er vanuit de omgeving van de corporatie wordt verwacht. Een werkwijze waarbij zo nadrukkelijk de agenda van buiten naar binnen wordt gebracht, dwingt respect af.

De commissie heeft per prestatieveld onderzocht in hoeverre de prestaties aansluiten bij de geformuleerde opgaven in onder meer de prestatieafspraken. Waar deze opgaven niet zo gedetailleerd waren, is gekeken hoe de ambities zijn geformuleerd en hoe daarbij de aansluiting met de opgaven van buiten is gezocht.

Over het algemeen sluiten de prestaties goed aan bij de opgaven. Enig smetje is dat de slaagkansen voor woningzoekenden de afgelopen periode eerst zijn afgenomen en daarna gestabiliseerd. Dit sluit aan bij de landelijke woningmarktontwikkelingen waarbij de mutatiegraden afnemen en wachtlijsten oplopen. De corporatie heeft er bewust voor gekozen om woningen uit de sociale huur te verkopen via Verkopen onder Voorwaarden (VoV). Hiermee blijven de woningen tot de kernvoorraad behoren. Woningbouwvereniging Amerongen heeft haar nek uitgestoken met het project Allemanswaard. Dit is nadrukkelijk het antwoord op “Toekomst van Amerongen”. De woningcorporatie laat hiermee zien een grote bijdrage te willen leveren aan de kwaliteit van wonen en leven in Amerongen. In dit project worden levensloopbestendige appartementen gerealiseerd, waardoor ouderen die enige vorm van zorg nodig hebben in het dorp kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt hiermee de doorstroming op gang gebracht. Onderdeel is verder een voorzieningencluster op het gebied van zorg en welzijn. Op het gebied van verduurzaming zijn de afgelopen jaren al een aantal projecten uitgevoerd en is de lat voor de komende jaren nog hoger gelegd, in de prestatieafspraken is namelijk een gemiddeld label B opgenomen.

Voor wat betreft het presteren naar Ambities heeft de commissie veel waardering voor de wijze waarop de opgaven in kaart worden gebracht en worden vertaald in concrete ambities. Het ondernemingsplan 2008 – 2011 gaat uitgebreid in op de externe opgaven en ontwikkelingen. Gezien de turbulente ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wet- en regelgeving is dit plan in 2010 via de midterm review aangepast op de opgaven van dat moment. Tenslotte is recent een nieuw ondernemingsplan gemaakt. De commissie is van oordeel dat de ambities goed aansluiten op de opgaven en dat de relatie tussen deze expliciet is gemaakt.

Alles afwegende komt de commissie voor het onderdeel presteren naar Opgaven en Ambities uit op een 7,1.

1.3.4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden oordelen in 2014 een stuk positiever over Woningbouwvereniging Amerongen dan in 2010. Duidelijk is dat de relatie met de gemeente is geprofessionaliseerd en dat er meer overeenstemming is over de opgaven. Er wordt intensief samengewerkt op alle niveaus. Ook de huurders zijn tevreden, al hebben ze hier en daar nog wel een verbeterpuntje genoemd. De leden van de Belanghebbendenvertegenwoordiging zijn lovend over de samenwerking en zien de organisatievorm “maatschappelijke onderneming” als voorbeeld voor andere corporaties. De collega-corporatie is tevreden over de samenwerking en waardeert de investering in de leefbaarheid van de kern Amerongen door het project Allemanswaard. Het gemiddelde oordeel van een 7,5 geeft de tevredenheid van de belanghebbenden over Woningbouwvereniging Amerongen aan.

1.3.5 Presteren naar Vermogen

De vermogenspositie van Woningbouwvereniging Amerongen is een bijzondere. De woningcorporatie staat sinds augustus 2014 onder verscherpt toezicht van het CFV. Woningbouwvereniging Amerongen is daar echter positief over omdat het financieel presteren daardoor extra wordt bewaakt en de corporatie geholpen wordt orde op zaken te stellen. De zware opgave van de bouw van de MFC 'Allemanswaard' is niet alleen de oorzaak van dat verscherpt toezicht, maar ook de reden dat de woningcorporatie daar zelf, bij monde van de nieuwe bestuurder, verheugd om is. En dat dempt, ook naar inzicht van de visitatiecommissie, een somber oordeel. Zowel de Raad van Toezicht als Stakeholders bevestigden dat Woningbouwvereniging Amerongen financieel tot de grens heeft opgezocht om Amerongen als leefbare woonkern met 'Allemanswaard' een impuls te geven. De financiële continuïteit behoeft daarbij bijzondere aandacht. Vandaar het gemiddeld oordeel van een 5,3 in deze.

1.3.6 Governance

De Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Amerongen heeft onlangs relatief veel nieuwe leden gekregen. De voorzitter zat op het moment van visitatie nog maar een paar maanden in de Raad. Naast de financieel specialist was zijn vervanger al aangetreden, gewoon overigens omdat zijn termijn van verlenging er opzat. Desondanks straalden ze uit goed boven de materie te staan. Zo een Raad zorgt er voor dat de externe legitimatie en verantwoording stevig wordt neergezet. Hierdoor kwam het eindoordeel op een 7,5 uit.

1.4 Terugblik Visitatie 2010

In 2010 is Woningbouwvereniging Amerongen voor de eerste keer gevisiteerd, door Raeflex. Voor de onderdelen PnA, PnB, PnV en Governance behaalde de corporatie een 7. Voor het onderdeel PnO werd een 6 behaald. De totale score kwam daarmee uit op een 7, ruim voldoende. De visitatiecommissie had in de recensie een aantal aanbevelingen voor de Woningbouwvereniging Amerongen geformuleerd. En op onderdelen werd er soms lager gescoord doordat sommige zaken ontbraken. Onderdeel van de methodiek 5.0 is dat wordt teruggeblikt op de ontwikkelingen sinds de vorige visitatie.

De commissie heeft in 2010 zijn kanttekeningen geplaatst bij de hoge ambities van Woningbouwvereniging Amerongen. Zouden deze ambities wel realistisch en haalbaar zijn en werd bij het maken van de plannen wel voldoende met de gemeente afgestemd en samengewerkt. Ook de uitwerking van de plannen zou beter kunnen. In 2014, vier jaar later, is gebleken dat Woningbouwvereniging Amerongen de ambitieuze plannen rond MFC Allemanswaard heeft doorgezet, hier wordt in het vervolg van dit rapport nog uitgebreid op ingegaan. Wel is daarbij de aansluiting met de plannen van de gemeente nadrukkelijker gezocht en is de communicatie verbeterd. Dit blijkt ook uit de mooie cijfers die de wethouder in het kader van deze visitatie geeft. Het in 2010 aangetrokken geld heeft daarmee een gerichte bestemming gekregen. De verklaring was overigens ook dat aan de kant van de gemeente meer energie in de samenwerking wordt gestoken dan vier jaar geleden. Na de gemeentelijke herindeling van acht jaar geleden was de gemeente in de eerste periode nog zoekende naar nieuwe structuren.

Verder had Woningbouwvereniging Amerongen in 2010 hoge bedrijfslasten per vhe in relatie tot andere corporaties. Dit is in 2014 nog steeds het geval, maar wel is nadrukkelijker verklaard en toegelicht waarom deze lasten (tijdelijk, voor de duur van het project Allemanswaard) aan de hoge kant zijn. Ook hierover volgt later in deze rapportage een meer uitgebreide toelichting. Ook is in 2010 geconstateerd dat er geen verbindingsstatuut was, dit is in de afgelopen periode vastgesteld en in gebruik genomen.

Tenslotte stond Woningbouwvereniging Amerongen in 2010 aan de vooravond van de omvorming tot maatschappelijke onderneming. Inmiddels heeft de corporatie een aantal jaren ervaring op kunnen doen met deze vorm, hier volgt ook later in het rapport meer over. Tenslotte was in 2010 al sprake van het vertrek van de huidige directeur, deze gaat in 2014 daadwerkelijk afscheid nemen en markeert daarmee het einde van een tijdperk en het begin van een nieuw.

Deel 2

Toelichting op de beoordelingen per perspectief

2 De 'Prestaties' van woningbouwvereniging Amerongen

Hieronder volgen volgens methodiek 5.0 voor visitatie van woningcorporaties: de 'Maatschappelijke Prestaties' (presteren naar Opgaven en Ambities), het oordeel van de Belanghebbenden, alsmede de prestaties naar 'Vermogen' en 'Governance'.

2.1 Presteren naar Opgaven en Ambities: Opgave

In deze paragraaf worden de prestaties van Woningbouwvereniging Amerongen vergeleken met de opgaven. Deze zijn per prestatieveld uitgewerkt en worden hierna verder toegelicht.

Afspraken en opgaven tussen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en Woningbouwvereniging Amerongen zijn recent herijkt. Hierdoor kon de visitatiecommissie beschikken over een actuele set van geformuleerde opgaven. Belangrijkste brondocumenten zijn het "Prestatieconvenant Utrechtse Heuvelrug 2009 – 2014. Prestatieafspraken tussen de Gemeente Utrechtse Heuvelrug en de corporaties met een hoofdvestiging in deze Gemeente." Deze afspraken zijn getekend door de gemeente en de vier corporaties. Afspraken zijn op het niveau van de gemeente geformuleerd en vertaald naar een werkprogramma. Ze zijn niet verbijzonderd naar de afzonderlijke corporaties.

De recente nieuwe afspraken zijn vastgelegd in het "Prestatieconvenant Utrechtse Heuvelrug 2014 – 2018. Prestatieafspraken tussen de Gemeente Utrechtse Heuvelrug en de corporaties met een hoofdvestiging in deze Gemeente." Deze zijn ondertekend in december 2013 en gaan in per 2014. Daarmee hebben ze geen betrekking op de visitatieperiode, maar geven wel een beeld van de actuele samenwerking tussen de gemeente en de corporaties. Deze 'nieuwe' prestatieafspraken zijn uitgebreider en gedetailleerder dan de afspraken uit 2009.

Daarnaast is geput uit: "Woonbeleid in een nieuwe realiteit. Actualisatie Woonvisie Utrechts Heuvelrug 2013 – 2020". In deze woonvisie uit 2013 zijn SMART-geformuleerde effect- en prestatie-indicatoren opgenomen. (NB. Een overzicht van alle onderliggende prestaties is opgenomen in de prestatietabel, die is toegevoegd als bijlage.)

Beoordeling prestaties

2.1.1 Opgaven, prestaties en beoordeling: Huisvesting primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

In de periode 2010 – 2013 is het woningbezit van Woningbouwvereniging Amerongen afgenomen van 609 naar 579 woningen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat er in de periode tot 2017 jaarlijks in de gemeente zo'n 20 sociale huur/koop en zo'n 20 middeldure huur/koop aan de voorraad zou worden toegevoegd. Woningbouwvereniging Amerongen heeft de opgave invulling gegeven door de ontwikkeling van Allemanswaard, en de kleinere projecten Eindseweg en de Kwekerij waar in totaal 69 sociale huurwoningen, 9 sociale koop en 20 appartementen voor maatschappelijke organisaties worden gerealiseerd. Ook al is de afgelopen vier jaar niets opgeleverd, Woningbouwvereniging Amerongen heeft met de gestarte projecten alles ondernomen om aan de prestatieafpraak te voldoen. De planperiode in de prestatieafspraken loopt tot 2017 en de komende jaren worden veel woningen gerealiseerd, waarmee dan gemiddeld genomen aan de prestatieafpraak wordt voldaan. In de prestatieafspraken 2009 – 2014 is letterlijk opgenomen dat "de totale kernvoorraad sociale huurwoningen niet daalt" waarbij is aangegeven dat de kernvoorraad zowel de woningen met een huur onder de aftoppingsgrens als de sociale koopwoningen betreft. Hoewel de voorraad huurwoningen is afgenomen, is omdat woningen in VoV (cumulatief opgeteld over de jaren dat dit product gevoerd werd) verkocht zijn, de kernvoorraad niet afgenomen. Woningbouwvereniging Amerongen

presteert dan ook conform de prestatieafspraken: de kernvoorraad is in de periode 2009 – 2014 niet afgenomen, zoals afgesproken. Of de afgesproken nieuwbouw voor 2017 wordt opgeleverd, is niet in het oordeel meegenomen, omdat dit buiten de visitatieperiode valt.

Woningbouwvereniging Amerongen hanteert een eigen systeem voor woonruimtebemiddeling. Hier is in 2009 expliciet en in overleg met de gemeente voor gekozen omdat Woningnet toen niet flexibel genoeg was om de doelstellingen van het ondernemingsplan te halen en ook onvoldoende managementinformatie opleverde. Vrijgekomen woningen die worden verhuurd worden toegewezen volgens de 90% norm onder de 33.000 euro. Woningbouwvereniging Amerongen voldoet met 83,3% (Cif 2012) niet volledig aan deze norm. Omdat het verschil van 6,7% veroorzaakt wordt door in absolute zin slechts een enkele niet passend toegewezen woning is de commissie van mening dat de prestatie in belangrijke mate voldoet aan de opgaven. Hierover zijn in de prestatieafspraken geen aparte afspraken opgenomen, anders dan over de beschikbare voorraad voor de primaire doelgroep.

Op het onderdeel “Keuzevrijheid voor doelgroepen” zijn geen expliciete opgaven geformuleerd. Woningbouwvereniging Amerongen heeft wel nadrukkelijk ambities geformuleerd en onderbouwd op dit onderdeel. Zo worden er vier verschillende kwaliteitsniveaus gehanteerd en worden woningen op verschillende wijzen te huur aangeboden (aanbod, loting, optie, toonbank).

Kijkend naar de diverse doelgroepen en hun slaagkansen zijn er geen expliciete opgaven geformuleerd. Wel is dit in diverse gesprekken met stakeholders ter sprake gekomen en in de geformuleerde ambities. Er is gedeelde zorg over de huisvesting van senioren met een beperking, omdat zij in het traditionele verzorgingshuis niet meer terecht kunnen en geacht worden langer zelfstandig te wonen. Daarnaast is er gedeelde zorg over de starters en hun mogelijke vertrek uit Amerongen met de daarbij behorende verschraving van het voorzieningenniveau. De woningbouwvereniging is nadrukkelijk op beide fronten bezig. Zo worden er appartementen aan de voorraad toegevoegd, geschikt voor senioren, met de gedachte dat dit ook doorstroming op gang zal brengen. Daarnaast worden veel woningen VoV aangeboden om starters de mogelijkheid te bieden een eigen woning te verwerven in het dorp Amerongen. Deze effecten worden pas komende jaren verder zichtbaar. In de afgelopen vier jaar zijn de wachtlijsten eerst opgelopen en daarna gestabiliseerd.

De commissie oordeelt dat de prestaties van de corporatie aansluiten op de in de prestatieafspraken geformuleerde opgaven. Daarom komt de commissie tot het oordeel van een 6, prestatie is gelijk aan de opgaven.

Betaalbaarheid

Met een gemiddelde huurprijs van nog geen 65% van maximaal redelijk (CiP 2012) liggen de huurprijzen relatief laag. De absolute huurprijzen liggen iets boven het landelijk gemiddelde, maar de verklaring hiervoor is dat de kwaliteit van de woningen hoger ligt (veel ruime eengezinswoningen). De afgelopen twee jaar heeft Woningbouwvereniging Amerongen wel de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. En de afgelopen jaren is er geïnvesteerd in de verduurzaming van het bezit waardoor de totale woonlasten beheerst worden. De huurachterstanden liggen op een iets lager niveau dan landelijk, maar lopen de afgelopen jaren wel op (landelijke trend). Door een persoonlijke benadering en direct contact wordt geprobeerd dit binnen de perken te houden. In de prestatieafspraken 2009 – 2014 is letterlijk opgenomen dat “de totale kernvoorraad sociale huurwoningen niet daalt”, waarbij is aangegeven dat de kernvoorraad zowel de woningen met een huur onder de aftoppingsgrens als de sociale koopwoningen betreft. In het jaarverslag 2012 is opgenomen dat van de 591 huurwoningen slechts 4 woningen in de vrije sector huur vallen. Daarnaast heeft de corporatie 191 verkochte VoV woningen op de balans. Hiermee is voldaan aan de afspraak met de gemeente dat de sociale kernvoorraad minimaal gelijk blijft.

De commissie oordeelt dat de prestaties van de corporatie aansluiten bij de prestatieafspraken met de gemeente. Daarom komt de commissie tot het oordeel van een 7, prestatie is gelijk aan de opgaven.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningtoewijzing en doorstroming	6,0
Betaalbaarheid	7,0
Oordeel	6,5

2.1.2 Opgaven, prestaties en beoordeling: Huisvesting van bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken 2009 - 2014 waren gemeente breed afspraken gemaakt over het opplussen van 250 bestaande woningen en daarnaast het toevoegen van 270 aanpasbare woningen en 135 nultreden woningen (> 250.000 euro). Ook waren intenties opgenomen om gezamenlijk een onderzoek uit te voeren naar de realisatie van woonservicegebieden. Deze afspraken waren voor de vastgoed- en bankencrisis gemaakt. Het toevoegen van zoveel nieuwbouwwoningen in deze prijsklassen is in de huidige tijdsgeest en met de aankomende regelgeving vanuit Den Haag niet reëel, daar zijn corporatie en gemeente het over eens. Feitelijk zijn corporatie en gemeente overeengekomen de toenmalige afspraken op dit punt onverbindend te verklaren.

In de nieuwe prestatieafspraken wordt, voor wat betreft de bijzondere doelgroepen, ingezet op doorstroming en het beperkt aanpassen van de huidige voorraad. Daarbij wordt er ook van uitgegaan dat huurders kleine aanpassingen zelf kunnen doorvoeren. Verder is een aantal procesafspraken gemaakt die in 2015 worden uitgewerkt. Met het oog op de transitie WMO per 2015 is ook een overlegstructuur opgericht waarbij per kern/wijk een sociaal dorpssteam is samengesteld waarbij de Woningbouwvereniging in Amerongen ook aanschuift.

Kijkend naar de prestaties van de Woningbouwvereniging dan sluiten die aan op de geest van de bovengenoemde afspraken. WBV Amerongen wil altijd een oplossing vinden voor mensen met beperkingen. Dit vindt zijn uitwerking doordat medewerkers van Woningbouwvereniging Amerongen nadrukkelijk deelnemen aan diverse casusoverleggen met relevante partijen en dat de corporatie altijd op zoek is naar een passende oplossingen. Ook verzoeken voor mensen met beperkingen worden waar mogelijk ingewilligd.

Daarnaast wordt in Allemanswaard een groot multifunctioneel centrum gebouwd waarbij appartementen geschikt voor ouderen worden gerealiseerd. Gehoopt wordt dat daarmee de noodzakelijke doorstroming tot stand wordt gebracht. Daarnaast zijn appartementen gereserveerd voor begeleid zelfstandig wonen voor jong volwassenen en volwassenen met een Autisme Spectrum Stoornis (ASS) of een aanverwante beperking of stoornis. Ook zijn woningen aangepast voor ouderen. In Allemanswaard komt ook een cluster met apotheek, zorgverlener en welzijnsinstelling. Met de huisartsen wordt nog onderhandeld over een mogelijke verhuizing. Kortom, WBV Amerongen handelt volledig in lijn van de geldende afspraken.

De commissie is van mening dat WBV Amerongen op het onderdeel huisvesten van bijzondere doelgroepen extra pluspunten verdient. WBV Amerongen presteert boven het niveau van de afspraken over doorstroming en aanpassing van de huidige voorraad. WBV Amerongen heeft zijn nek flink uit-

gestoken door de realisatie van project Allemanswaard. Niet alleen wordt hier een fors aantal ouderengeschikte woningen gerealiseerd, er wordt ook ruimte gecreëerd voor een zorg- en welzijnscluster. Dit is het antwoord van WBV Amerongen op de zelf opgehaalde externe agenda “toekomst van Amerongen”. **Deze prestaties gaan daarmee veel verder dan de opgaven zoals die in de prestatieafspraken zijn geformuleerd. De commissie beoordeelt dit onderdeel dan ook met een 8, prestatie overtreft de opgaven.**

Prestatieveld huisvesten van bijzondere doelgroepen	beoordeling visitatiecommissie
Prestaties wonen, zorg en welzijn	8,0
Oordeel	8,0

2.1.3 Opgaven, prestaties en beoordeling Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Op het gebied van woningkwaliteit zijn geen opgaven vastgelegd. Volgend methodiek 5.0 worden de prestaties bij het ontbreken van extern geformuleerde opgaven beoordeeld in het licht van de visie van de corporatie op de opgaven. Woningbouwvereniging Amerongen heeft wel eigen ambities op dit punt vastgelegd in ondernemingsplan en jaarplannen. Er is een actueel strategisch voorraadbeleid dat op complexniveau is uitgewerkt. Er wordt gebruik gemaakt van differentiatie in vier verschillende kwaliteitsniveaus van de woningen. Het prijskwaliteitsniveau ligt met nog geen 65% maximaal redelijk (CiP 2012) op een gunstig niveau. Grote investeringen in het bestaande bezit worden op dit moment niet opgepakt, omdat het project Allemanswaard zowel de financiële ruimte als alle beschikbare capaciteit nodig heeft. Dit leidt echter niet tot achterstallig onderhoud, het bezit staat er netjes bij. De commissie komt daarom tot het oordeel 7.

Kwaliteit dienstverlening

Ook op dit onderdeel zijn geen opgaven vastgelegd. Volgend methodiek 5.0 worden de prestaties bij het ontbreken van extern geformuleerde opgaven beoordeeld in het licht van de visie van de corporatie op de opgaven. De ambitie in het ondernemingsplan is als volgt geformuleerd: “Een hoog tevredenheidsniveau gerealiseerd ten aanzien van de kwaliteit van de dienstverlening, de woning en de kwaliteit van de woonomgeving (onderzoek door USP uit Rotterdam)”. De USP bewonersscan wordt tweejaarlijks uitgevoerd waarbij alle onderdelen boven de in het USP rapport geformuleerde streefnorm van 7,5 scoren. De commissie beoordeelt dit met een 7.

Energie en duurzaamheid

In de prestatieafspraken is opgenomen om het hele bezit met één label te verbeteren. Uit het jaarverslag 2012 blijkt dat deze plannen allemaal zijn uitgevoerd en de resultaten zijn behaald. In het nieuwe beleidsplan is het streven geformuleerd om het hele bezit de komende periode (2014 – 2020) op gemiddeld niveau B te brengen. De commissie is van mening dat de prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid minimaal op het niveau van de prestatieafspraken liggen. Daarom beoordeelt de commissie dit met een 7.

Prestatieveld kwaliteit woningen en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7,0
Kwaliteit van dienstverlening	7,0
Energie en duurzaamheid	7,0
Oordeel	7,0

2.1.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (Des)investeringen in vastgoed

Nieuwbouw

Woningbouwvereniging Amerongen is een relatief kleine speler, met een bezit van 579 sociale huurwoningen. Dit heeft de corporatie er niet van weerhouden om een flinke investering op zich te nemen in het project Allemanswaard. In dit project worden zowel woningen als voorzieningen gerealiseerd. In de prestatieafspraken met de gemeente is hierover niets opgenomen. Het is een direct gevolg van het project “De Toekomst van Amerongen” waarbij de corporatie enkele jaren geleden de maatschappelijke agenda voor de toekomst bij de bewoners en samenwerkingspartners heeft opgehaald. WBV Amerongen heeft deze nieuwbouw ontwikkeld als antwoord op de extern geformuleerde vraag door belanghebbenden in het dorp Amerongen. Daarmee oordeelt de commissie dat prestatie van de corporatie hoger ligt dan de geformuleerde prestatie. De corporatie is, in aanvulling op de geformuleerde prestatieafspraken, actief op zoek gegaan naar signalen uit de omgeving, heeft haar beleid daarop afgestemd en heeft zelfs delen van het project van een (failliete) commerciële partij overgenomen. Dit alles om de leefbaarheid en vitaliteit van Amerongen een flinke impuls te geven. Tijdens de te visiteren jaren zijn overigens geen woningen opgeleverd, maar de productie van het bepalende project Allemanswaard is tijdens deze jaren wel in productie genomen en betreft aantallen die als het complex oplevert ruim boven de met stakeholders verkende targets uitgaat. Daarom beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 8.

Sloop, samenvoeging

Hier is geen sprake van en dit onderdeel is dan ook niet beoordeeld.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

Ook op dit onderdeel zijn geen specifieke opgaven vastgelegd. Volgend methodiek 5.0 worden de prestaties bij het ontbreken van extern geformuleerde opgaven beoordeeld in het licht van de visie van de corporatie op de opgaven. De afgelopen jaren is regulier onderhoud uitgevoerd en zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd. Dit is passend bij de in het SVB geformuleerde ambities. De commissie beoordeelt dit met een 7.

Maatschappelijk vastgoed

In het project Allemanswaard is ook maatschappelijk vastgoed opgenomen. In de prestatieafspraken met de gemeente is hierover niets opgenomen. Het is een direct gevolg van het project “De Toekomst van Amerongen” waarbij de corporatie enkele jaren geleden de maatschappelijke agenda voor de toekomst bij de bewoners en samenwerkingspartners heeft opgehaald. De woningbouwvereniging zet zich met name in voor de realisatie van het cluster zorg en welzijn in dit project. Zij is echt de initiator en trekker. Woningbouwvereniging Amerongen is actief op zoek gegaan naar signalen uit de omgeving, heeft haar beleid daar op afgestemd en heeft zelfs delen van het project van een (failliete) commerciële partij overgenomen. Dit alles om de leefbaarheid en vitaliteit van Amerongen een flinke impuls te geven. Omdat de feitelijke prestatie (realisatie van maatschappelijk vastgoed en overname van een project van een andere partij) hoger ligt dan de geformuleerde opgave, beoordeelt de commissie dit onderdeel dan ook met een 8.

Verkoop

In de prestatieafspraken 2008 – 2014 is opgenomen dat iedere corporatie in de gemeente op zijn eigen manier invulling geeft aan het behoud van de kernvoorraad, waar sociale koop een onderdeel van is. Woningbouwvereniging Amerongen heeft de afgelopen jaren 191 woningen verkocht via VoV. Dit is een zeer aanzienlijk deel van het bezit dat ook zwaar op de balans drukt. De woningbouwvereniging heeft hier nadrukkelijk voor gekozen om starters kans te geven om een eigen woning te ver-

werven en zo in het dorp te kunnen blijven wonen. Woningbouwvereniging Amerongen geeft hiermee invulling aan de opgave uit de prestatieafspraken. De commissie beoordeelt dit onderdeel dan ook met een 7, prestatie gelijk aan de opgaven.

Prestatieveld (des)investeringen vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	8,0
Sloop / samenvoeging	n.v.t.
Verbeteren bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	8,0
Verkoop	7,0
Oordeel	7,5

2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

Van grote leefbaarheidsproblemen is in Amerongen geen sprake. In de prestatieafspraken 2009 – 2014 is alleen iets opgenomen over het ontwikkelen van een leefbaarheidsmonitor. In de recente prestatieafspraken is opgenomen dat leefbaarheid (schoon, heel, veilig) een primaire taak van de gemeente is. Wel kunnen huurders op verzoek een anti-inbraakpakket krijgen (met ingang van 2014). Ook is er een hennepconvenant getekend. Woningbouwvereniging Amerongen neemt deel aan de commissie Leefbaarheid, samen met politie, wijkregisseur van de gemeente en welzijnswerk. Tekennend voor (het ontbreken van) de leefbaarheidsproblematiek is dat de commissie in 2012 niet eens bij elkaar is gekomen. Omdat de prestaties minimaal op het niveau liggen van de afspraken en intern geformuleerde ambities komt de commissie tot het oordeel van een 7.

Wijk- en buurtbeheer

Woningbouwvereniging Amerongen neemt actief deel aan het project Buurtsignaal. Dit is opgenomen in de recente prestatieafspraken. Daarnaast wordt actief deelgenomen aan diverse netwerken met zorg en welzijnspartners waar individuele casussen worden besproken. Omdat de prestaties minimaal op het niveau liggen van de afspraken en intern geformuleerde ambities komt de commissie tot het oordeel van een 7.

Aanpak overlast

In de recente prestatieafspraken is opgenomen dat “woningcorporaties vanaf 1 januari 2014 mede uitvoering geven aan de notitie 'Minder maatschappelijke overlast door huisvesting en een integrale aanpak op maat’. Corporaties dragen hieraan bij door het opleveren van 1 permanente woonunit en het beschikbaar stellen van jaarlijks 6 tot 8 omklapwoningen; de woningcorporaties bepalen onderling de jaarlijkse verdeling”. In de afgelopen jaren is steeds gekozen voor maatwerk en een persoonlijke benadering. Dit is in de geest van de geformuleerde opgaven. In het gesprek met de medewerkers is duidelijk geworden dat de corporatie de 10 – 20 multiprobleem-gezinnen in het dorp goed in beeld heeft en zich hier niet voor afsluit. Omdat de prestaties minimaal op het niveau liggen van de afspraken en intern geformuleerde ambities komt de commissie tot het oordeel van een 7.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7,0
Wijk- en buurtbeheer	7,0
Aanpak overlast	7,0
Oordeel	7,0

2.1.6 Totale beoordeling prestaties afgezet tegen de opgaven

Alle prestaties, zoals bovenstaand zijn toegelicht, samenvattend komt de commissie voor het onderdeel Prestatie naar Opgaven uit op de rekenkundige beoordeling van een 7,2.

Presteren naar Opgaven	Beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten primaire doelgroep	6,5
Huisvesten specifieke doelgroepen	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
(Des)Investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit wijken en buurten	7,0
Overige / andere prestatie	n.v.t.
Oordeel	7,2

2.2 Presteren naar Opgave en Ambities: Ambities

Uitgangspunt voor de beoordeling van het onderdeel Presteren Ambities zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Voor Woningbouwvereniging Amerongen zijn dit het Ondernemingsplan 2008 – 2011 “Transparant in Beweging”, de midterm review uit 2010, en het Ondernemingsplan 2014 – 2020 “Partner in Wonen”. Daarnaast kon de commissie beschikken over uitgebreide jaarplannen, die ook steeds een doorkijk naar de komende jaren bieden.

Woningbouwvereniging Amerongen start alle bovengenoemde stukken met een uitvoerige toelichting op de externe ontwikkelingen. Via het project “Toekomst van Amerongen” is de maatschappelijke agenda voor het dorp Amerongen opgehaald. Daarnaast geeft de Belanghebbendenvertegenwoordiging gevraagd en ongevraagd advies over ontwikkelingen en hoe de woningcorporatie daar het beste op kan reageren. Tenslotte vormen de prestatieafspraken input voor de ondernemings- en jaarplannen. Al met al kan worden geconcludeerd dat Woningbouwvereniging Amerongen het nodige onderneemt om haar maatschappelijke opgaven in beeld te brengen en deze worden nadrukkelijk meegenomen bij het formuleren van de Ambities.

Belangrijkste Ambities

In het ondernemingsplan 2008 – 2011 heeft de corporatie negen strategische doelstellingen opgenomen. Deze zijn vertaald in concrete SMART-geformuleerde acties/doelstellingen. Een aantal van deze strategische doelen heeft betrekking op de interne organisatie. Zo heeft Woningbouwvereniging Amerongen de afgelopen jaren de stap naar de maatschappelijke onderneming gezet. Deze stap is nadrukkelijk genomen om de verbinding met de externe omgeving te versterken. Daarnaast betreft een aantal doelen de financiële positie van de corporatie. Een solide financiële basis is een voorwaarde voor het uitvoeren van de ambities. Hieronder zijn de belangrijkste externe doelstellingen opgenomen:

- Van beheren naar maatschappelijk ondernemen: woningbouwvereniging Amerongen zet haar overmaat aan vermogen in maatschappelijk vastgoed en in het oplossen van maatschappelijke problemen in de leef- en woonomgeving van de doelgroepen. Hierbij is leidend het “Antwoord aan de samenleving” en het prestatieconvenant op gemeentelijk niveau.
- Functie wijkregisseur vervullen: woningbouwvereniging Amerongen geeft een passende invulling aan de functie van wijkregisseur.
- Verbeteren kwaliteit van de dienstverlening en leefbaarheid: woningbouwvereniging Amerongen werkt continu aan de kwaliteit van de dienstverlening in het beheer, het in stand houden van de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid voor de doelgroepen. Dit doet zij volgens de uitgesproken wensen van haar doelgroep binnen de kaders die Woningbouwvereniging Amerongen heeft opgesteld.
- Halveren woningvraag en wachttijd woningzoekenden: woningbouwvereniging Amerongen werkt aan het halveren van de woningvraag en wachttijd van de actief ingeschreven woningzoekenden behorend tot de doelgroepen van beleid op de Utrechtse Heuvelrug. Zij breidt daartoe haar woningbezit in de sociale sector uit.

In de midterm review wordt uitgebreid toegelicht hoe externe (woningmarkt en regelgeving) ontwikkelingen invloed hebben op de ambities. Per hoofddoel wordt aangegeven hoe in de resterende periode daar verder invulling aan wordt gegeven. Ook is het hoofddoel met betrekking tot het halveren van de woningvraag en wachttijd bijgesteld. Bijlage bij de midterm review is wederom een uitgebreid overzicht van SMART geformuleerde acties/doelstellingen. Daarbij is de termijn verlengd tot eind 2012. Vervolgens is een nieuw ondernemingsplan gemaakt, dat in 2013 is vastgesteld. Overkoepelende doelstelling is: “Oplossen maatschappelijke problemen rondom wonen”. Deze zijn vertaald in

een aantal strategische doelstellingen. De maatschappelijke, extern gerichte, doelstellingen zijn hierna kort samengevat:

- Een tevreden “zittende” huurder;
- Een tevreden sociale koper
- Waarborgen continuïteit voorzieningen
- Een korte(re) wachtlijst en wachttijd
- Een aanbod voor 1 tot 1,5 modaal
- Op peil brengen van voorzieningenniveau
- Aanbod sluit permanent aan op de vraag

Ook deze doelstellingen zijn vertaald in concrete, SMART-geformuleerde, acties/doelstellingen.

Beoordeling

De commissie is van mening dat de ambities goed aansluiten bij de externe opgaven. Het proces van totstandkoming van de ondernemingsplannen, de periodieke herijking daarvan en het continu monitoren van externe ontwikkelingen en opgaven, via de Belanghebbendenvertegenwoordiging, onderschrijven dit. Waar externe opgaven niet gedetailleerd zijn geformuleerd, geeft Woningbouwvereniging Amerongen zelf aan hoe ze deze heeft vertaald in concrete doelstellingen en acties. Ambities liggen hierdoor vaak op een lager aggregatieniveau dan de opgaven. Waar de ambities afwijken van de opgaven is vooral de rol die de corporatie speelt en positie die zij inneemt bepalend blijkt. Woningbouwvereniging Amerongen voelt zich wat dat betreft ook zeer verantwoordelijk voor de kwaliteit van wonen en leven in Amerongen. Zij gaat daarin ver, verder dan bijvoorbeeld in de prestatieafspraken is geformuleerd bij de rollen die de corporatie en gemeente innemen. Belangrijkste voorbeeld hiervan is het project Allemanswaard. Dit is niet expliciet in de opgaven geformuleerd, maar door de corporatie geïnitieerd als antwoord op de externe ontwikkelingen.

Als het referentiekader uit methodiek 5.0 in ogenschouw wordt genomen, kunnen de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- **Verantwoording van ambities en eventuele afwijkingen van externe opgaven;** Woningbouwvereniging Amerongen geeft bij de formulering van de ambities uitvoerig aan waarom voor deze ambities is gekozen en welke relatie er ligt met de externe opgaven. De ambities sluiten hierover het algemeen bij aan.
- **Actieve wijze van hanteren van beleid;** het ondernemingsplan is leidend en wordt ieder jaar vertaald in het jaarplan waar nadrukkelijk aansluiting bij wordt gezocht. Ook in de jaarverslagen wordt daarop teruggegrepen.
- **Aansluiting op relevante signalen uit de omgeving en eigen mogelijkheden;** gezien de financiële positie van Woningbouwvereniging Amerongen worden (financiële) risico's nadrukkelijk in kaart gebracht en gemonitord. Deze zijn ook leidend bij het maken van de plannen. Signalen uit de omgeving worden concreet gemaakt via de Belanghebbendenvertegenwoordiging.
- **Frequentie van actualiseren;** In de visitatie periode was sprake van twee verschillende ondernemingsplannen en een midterm review. Hiermee laat de corporatie zien dat ze haar plannen steeds aansluit op actuele ontwikkelingen.

Al deze punten afwegende is de commissie van mening dat voor het onderdeel “Ambities in relatie tot de opgaven” het oordeel 7 hier op zijn plaats is. Woningbouwvereniging Amerongen verdient een pluspunt omdat zij nadrukkelijk op zoek is naar de aansluiting met de externe opgave en zich ook steeds aanpast aan de actuele ontwikkelingen.

2.3 Presteren volgens Belanghebbenden

2.3.1 Belanghebbenden in werkgebied:

Amerongen is een op zichzelf staande gemeenschap binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Collega woningcorporaties binnen deze gemeente zijn in Amerongen niet actief en zoeken dat ook niet. De lokale stakeholders hebben in de Belanghebbendenvertegenwoordiging zitting. En daarom heeft de visitatiecommissie de interviews met belanghebbenden beperkt gehouden tot: het Huurders Platform (HPF), de wethouder, de Belanghebbendenvertegenwoordiging (BHV) als groep en het landelijk samenwerkingsverband STEK.NU waarin de Woningbouwvereniging Amerongen nu een aantal jaren participeert. Daarnaast is aan een collega-corporatie binnen de gemeente een schriftelijke vragenlijst voorgelegd. Van elk van die gesprekken volgt hieronder het verslag, en de oordelen over de woningcorporatie die de stakeholders hebben gegeven.

2.3.2 De beoordelingen van belanghebbenden in werkgebied:

Achtereenvolgens worden hieronder de gesprekken met het huurdersplatform, de Belanghebbendenvertegenwoordiging, de wethouder en de bestuurder van STEK.NU weergegeven, met daaronder de door hun aangegeven oordelen en aangedragen verbeterpunten.

Het Huurdersplatform (HPF)

De drie vertegenwoordigers van de HPF waren in het begin niet zo positief over Woningbouwvereniging Amerongen. Ze moesten het duidelijk meteen even kwijt. De woningcorporatie heeft zoveel overleg vormen dat ze laatste tijd een beetje gevoel hadden dat ze niet die positie hadden die de huurdersvertegenwoordiging toekomt. Mogelijk kwam dat vooral omdat het laatste overleg was afgezegd en een ander overleg was verzet. Dat zat ze dwars. Verder waren ze eigenlijk goed tevreden over de Woningbouwvereniging. Ze gaven aan dat de Woningbouwvereniging de indruk geeft echt aan Amerongen te willen werken. Veel anderen zoals de gemeente en zorginstellingen leken steeds verder weg te staan. Uiteindelijk bleek, toen het op het oordeel over de woningcorporatie aankwam, dat het Huurdersplatform zeker lovend was.

De Belanghebbendenvertegenwoordiging (BHV)

De leden van de Belanghebbendenvertegenwoordiging bleken betrokken. Enkel leden zijn ook actief in de politiek. De onafhankelijk voorzitter stuurde het overleg duidelijk aan. Heel duidelijk werd verteld dat de Belanghebbendenvertegenwoordiging zich niet met geld bemoeide. Hoe de woningcorporatie er financieel voorstond was geen onderdeel van hun opdracht. De Belanghebbendenvertegenwoordiging sprak haar respect uit over Woningbouwvereniging Amerongen. De bouw van de MFC 'Allemanswaard' was in hun ogen een opsteker voor Amerongen. Dat dit project voor de woningcorporatie een zware investering was, was bekend. Een fusie zou niet meteen financiële lucht opleveren. De Belanghebbendenvertegenwoordiging sprak uit dat fusies er niet van de ene op de andere dag zijn, veel inzet kosten. Daarbij is een fusie niet altijd succesvol. De Belanghebbendenvertegenwoordiging was tevreden met hoe Woningbouwvereniging Amerongen het deed, men ging graag met het werk van de verder. Dit bleek eens te meer uit de hoge oordelen die aan het werk van Woningbouwvereniging Amerongen werden gegeven. Ondanks dat de groep aanwezigen groot was, waren ze het snel over de cijfers eens. De Belanghebbendenvertegenwoordiging toonde zich daarbij vooral positief over de kwaliteit van de huurwoningen en de buurten waarin deze staan, in zoverre de Woningbouw vereniging daar de hand in had.

De wethouder RO en Wonen

De wethouder gaf een open en inhoudelijk oordeel en kwam al snel 'to the point'. Hij herkende de betrokkenheid van de woningcorporatie in het bouwen van de MFC Allemanswaard. Hij erkende dat ze daar, nadat de ontwikkelaar failliet gegaan was, zo voluit ingestapt waren. Hij gaf aan dat de woningbouwvereniging sociaal en maatschappelijk erg actief is. Of de MFC een goed besluit was geweest was voor hem ook nog een vraag. Het besluit was onder zijn voorganger genomen. Hij maakte zich wel zorgen om de toenemende wachtlijst. Ook in de recente Woonvisie (2013-2020) werd daar de nodige aandacht voor gevraagd. Enerzijds bracht de huidige economie dat met zich mee. Dit zijn geen tijden dat je daar snel op kan inspelen beaamde hij. Ook voorzag hij geen grote investeringen in de nieuwbouw komende jaren. Een punt om in het overleg goed op te pakken. In zijn oordeel was de wethouder doordacht, hij schetste goede en minder goede punten en toonde zich positief over de resultaten.

Collega woningcorporatie Heuvelrug Wonen

De collega bestuurder was voor een gesprek vanwege vakantie niet beschikbaar maar heeft op verzoek een vragenlijst ingevuld.

STEK.NU

STEK bleek een samenwerkingsverband van woningcorporaties met meerdere doelen. Maar vooral was er een bindend element rondom de innovatie van financieringsconstructies, vooral voor woningcorporaties in financiële problemen. Zelfs was er een hoog gegrepen plan om Vestia te helpen, c.q. van een groot aantal woningen af te helpen. Er werd hiervoor met Duitse beleggers en Nederlandse pensioenfondsen gesproken. Dat vorderde nog niet zo, maar bijzonder mocht het genoemd worden dat relatief kleine woningcorporaties de tijd namen om aan zulke systeem innovaties te werken. Woningbouwvereniging Amerongen nam overigens vooral diensten af. Via STEK kan laagdrempelig een beroep op daarop aangesloten collega woningcorporaties worden gedaan. Dat scheelt de hoge tarieven van adviesbureaus en het advies van collega's is ook meer van een doorleefde kwaliteit werd gezegd. Een oordeel over de woningcorporatie kon de man van STEK niet geven, daarvoor stond hij te ver van het dagelijks werk af. Toch gaf zijn verhaal een schets over waar Woningbouwvereniging Amerongen mee bezig is en past het derhalve in de visitatie.

Beoordeling:

Alle stakeholders zijn, conform methodiek 5.0, drie vragen gesteld over de mate van tevredenheid over de prestatie van de corporatie, de relatie en communicatie met de corporatie en de invloed die de belanghebbenden op het beleid ervaren. De uitkomsten zijn hierna samengevat.

Tevredenheid over de prestaties van de corporatie:

Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties van de corporatie. Met het project MFC Allemanswaard wordt een brede impuls gegeven aan de kwaliteit van wonen in Amerongen. Ook is er waardering voor het feit dat de corporatie zich niet alleen op de primaire doelgroep richt, maar ook oog heeft voor mensen met een inkomen tot 1,5 modaal. Het argument hiervoor is dat anders jongeren massaal wegtrekken uit het dorp. Enige punt van aandacht blijft de relatieve lange wachtlijst voor een huurwoning.

De relatie en communicatie met de corporatie:

Zowel de Belanghebbendenvertegenwoordiging als de gemeente waren hier bijzonder positief over. Het Huurdersplatform gaf aan dat de relatie en de communicatie nog beter zouden kunnen en erkende dat dit een aandachtspunt voor beide partijen was. Ze vonden dat er relatief veel aandacht naar de Belanghebbendenvertegenwoordiging ging en hadden het gevoel dat zij daardoor minder serieus werden genomen.

De invloed op het beleid:

Hierover was iedereen het eens, die invloed was groot. Woningbouwvereniging Amerongen zoekt nadrukkelijk de dialoog. Voorbeelden die zijn genoemd zijn de “Toekomst van Amerongen”, waar MFC Allemanswaard uit is voortgekomen, en de wijze waarop het nieuwe ondernemingsplan tot stand is gekomen.

2.3.3 De beoordeling van tevredenheid van belanghebbenden in werkgebied:

	Prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1 Huisvesting primaire doelgroep	6,5	7,5	7,8	7,3
	2 Huisvesting bijzondere doelgroep	8,0	8,0	7,0	7,7
	3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5	7,5	8,5	7,8
	4 (des)Investeren vastgoed	8,0	7,0	7,3	7,4
	5 Kwaliteit wijken en buurten	6,0	9,0	8,3	7,8
	6 Overige / andere prestaties	-	-	-	-
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie		7,0	7,0	7,8	7,3
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid		7,0	8,0	7,5	7,5

2.3.4 Door belanghebbenden aangedragen verbeterpunten:

Veel verbeterpunten werden er tijdens de gesprekken niet genoemd. Het meest terugkomende onderwerp betrof de 'wachlijsten', zowel voor jongeren als ouderen. Daar maakten de stakeholders zich zorgen om. Zeker nu de bejaardenhuizen door Woonzorg Nederland en Habion dreigen te sluiten. Dan was het toch de huursector en dus Woningbouwvereniging Amerongen waar een beroep op gedaan zou worden. En gezien het type woningen (63% eengezinswoningen) van Woningbouwvereniging Amerongen en de financiële positie kon op korte termijn daarin geen doorbraak worden verwacht. Mogelijkheden van tijdelijke bouw werden niet overwogen, paste ook niet zo bij de bouwtraditie van Amerongen. Een verbeterpunt was dit wel, maar oplossingen leken er niet te zijn.

De belanghebbenden gaven ook adviezen. Zo was de wens van de Belanghebbendenvertegenwoordiging nadrukkelijk dat de status als "maatschappelijke onderneming" ook onder de nieuwe directeur overeind zou blijven. En was er het advies om goed naar de portemonnee van de huurder te kijken, waarbij de woonlasten in zijn geheel zouden moeten worden beschouwd.

Verder waren de meeste stakeholders vol lof, zonder extra verbeterpunten.

2.4 Presteren naar Vermogen

2.4.1 Beoordeling visitatiecommissie

Gezien de door het CFV (en het Ministerie BZK) aan Woningbouwvereniging Amerongen gegeven B1 status wordt hieronder bij het prestatiepunt 'Financiële Continuïteit' uitgebreid op de minimale eis (het ijkpunt) van methodiek 5.0 ingegaan. Geconcludeerd wordt dat daaraan wordt voldaan, net zoals de woningcorporatie naar inzicht van de visitatiecommissie aan de andere twee ijkpunten aangaande 'presteren naar vermogen' voldoet. Dat vraagt wel toelichting gezien de B1 status. Hoewel het CFV deze status niet meer geeft, houdt zij Woningbouwvereniging Amerongen nog steeds scherp in de gaten, met name op de punten financieel risicobeheer en liquiditeit (bron: Toezichtbrief 2013). Vervolgens worden de drie prestatie meetpunten behandeld. Het eindoordeel is een 6,3 'wat hoger dan de norm'. En dat is geen resultaat om ontevreden over te zijn. Gezien de enorme opgave van de realisatie van de MFC 'Allemanswaard' mag de woningcorporatie over wat haar prestatie en de inzet van het team medewerkers tevreden zijn.

2.4.2 De financiële continuïteit

In 2012 kreeg Woningbouwvereniging Amerongen de B1 status van het CFV hetgeen door het Ministerie BZK ook werd overgenomen. In 2013 ontving Woningbouwvereniging Amerongen een toezichtbrief van het CFV waarin de afspraken gekoppeld aan de B1 status werden voortgezet en aangevuld. Een B1 status is een zwaar stempel voor de woningcorporatie. WSW en de Banken, stakeholders en collega woningcorporaties zullen het 'doen en laten' van de woningcorporatie daardoor eerder met argwaan dan met steun bejegenen.

Woningbouwvereniging Amerongen heeft aan alle eisen gesteld door het CFV voldaan, en voldoet daarmee aan de eisen volgend op een B1 status. De verkoop van woningen gaat volgens planning. Daarbij komt dat de visitatiecommissie onder de indruk was van de control functie van de woningcorporatie. De controller weet waar hij het over heeft, en de risicoanalyses die elk kwartaal en vaker indien nodig worden gemaakt zijn inhoudelijk en goed leesbaar. Woningbouwvereniging Amerongen maakt financiële scenario's, rekent ze door en maakt aan de hand daarvan de risicoanalyses. De keuze om het onderhoud aan het woningbezit over vijf jaar te matigen komt dan ook van Woningbouwvereniging Amerongen zelf, en is niet door derden opgelegd.

Het CFV geeft Woningbouwvereniging Amerongen een voldoende oordeel aangaande de solvabiliteit (2010 – 2011 – 2012. 2013 komt in het najaar 2014 beschikbaar). Daarmee wordt aan het ijkpunt 'solvabiliteit' voldaan.

- Woningbouwvereniging Amerongen heeft met de bouw van de MFC 'Allemanswaard' een zwaar project 'op de schouders genomen'. Dat wordt uit de verschillende ratio's zoals het WSW voor het borgen van leningen hanteert duidelijk, te weten:
 - de 'Interest Coverage RATIO' (ICR > 1,3) (of er aan de rentebetaling kan worden voldaan);
 - de 'Loan to Value Ratio' (VV/Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie) van het WSW;
 - de 'Debt Service Coverage Ratio' (DSCR>1,0) (of er voldoende financiële kasstromen zijn om rente en aflossing te betalen).

Deze ratio's zoals deze op basis van de jaarrekeningen van de afgelopen jaren zijn doorgerekend (CiP van het CFV) voldoen niet aan de normen van het WSW. Woningbouwvereniging Amerongen heeft

het beleid in overleg met het WSW (uitgaande van de gelezen briefwisseling) daarop steeds bijgesteld.

Feitelijk voldoet Woningbouwvereniging niet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Ondanks de positieve signalen die de commissie niet onvermeld laat, resteert derhalve slechts één mogelijk oordeel voor financiële continuïteit, namelijk een 5. Er wordt niet voldaan aan het ijkpunt, maar zijn ook geen redenen om extra minpunten mee te laten wegen.

2.4.3 Doelmatigheid

Woningbouwvereniging Amerongen heeft volgens het CFV geen sobere en doelmatige bedrijfsvoering, dat wordt duidelijk uit het vergelijk met de referentiegroep van woningcorporaties (CiP van het CFV), zie de prestatietabel in bijlage. De netto bedrijfslasten zijn twee keer zo hoog als de referentiewaarden. Ook liggen de personeelskosten in 2012 (liep de afgelopen jaren sterk op) 25% hoger dan de referentiegroep.

Natuurlijk is de reden voor deze afwijking de enorme opgave van de bouw van MFC 'Allemanswaard' (betreft 5fte van de 12fte organisatie). Woningbouwvereniging Amerongen heeft er voor gekozen de realisatie van dit project niet uit te besteden, maar in eigen beheer te doen. Het is efficiënter en beter om voor de begeleiding en de afstemming met de werkorganisatie eigen mensen in dienst te nemen, dan externe inhuur op grote schaal te doen. Het effect is wel dat de personele kosten daardoor (tijdelijk) op een hoger 'level' komen en dat de bedrijfslasten daardoor toenemen. Anderzijds komt het project ook qua risicomanagement niet los van de organisatie te staan. De visitatiecommissie snapt de gemaakte keuze.

Indien de bedrijfslasten worden gecorrigeerd voor de lasten van dit project, zijn de bedrijfslasten vergelijkbaar met die van referentiecorporaties. Daarmee voldoet Woningbouwvereniging Amerongen voldoende aan de ijkpunten voor 'doelmatigheid' zoals in methode 5.0 geformuleerd. Het oordeel aangaande de prestatie van 'Doelmatigheid' is daarom een 6.

2.4.4 Vermogensinzet

Gaat het om de 'Vermogensinzet' dan is Woningbouwvereniging Amerongen daar heel actief mee bezig. Het is zelfs zo, dat heel veel binnen de woningcorporatie er de afgelopen jaren heeft gedraaid om: 'waarvoor zetten we ons vermogen in'. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de MFC 'Allemanswaard' op eigen kracht (samen met een aannemer) te ontwikkelen en te bouwen. Eerst lag het project in handen van een andere ontwikkelende aannemer, maar die ging helaas midden in de economische recessie van de afgelopen jaren failliet. Woningbouwvereniging Amerongen vond het project voor de toekomst van Amerongen als vitale woonkern heel belangrijk en heeft er uiteindelijk voor gekozen het project over te nemen. Daarvoor is overleg met stakeholders (via de BHV) en de gemeente (op wethoudersniveau) gevoerd. Uiteindelijk is de keuze voor realisatie van de MFC genomen.

In eerste instantie ging Woningbouwvereniging Amerongen ervan uit dat ook andere projecten daarnaast nog door konden gaan. De verhuurdersheffing maakte dit onmogelijk. Daardoor zit de woningcorporatie qua vermogensinzet nu zwaar. Zoals hiervoor toegelicht heeft de woningcorporatie van het CFV en het WSW toestemming voor de realisatie in eigen beheer gekregen. Niet alleen andere projecten echter, maar ook het onderhoud aan woningen moest daarvoor getemporeerd, c.q. uitgesteld worden. Dat besluit is de woningcorporatie overigens niet licht gevallen. Toch vindt de visitatiecommissie dat Woningbouwvereniging Amerongen gezien de schaal van het MFC project ten op-

zichte van de schaal van de woningcorporatie met het project een (te) groot risico in huis heeft gehaald. Nu krijgt de verhuurdersheffing de schuld, maar er had ook een andere reden cruciaal kunnen zijn geworden. De gevoeligheid van de vermogenspositie wordt door zo'n project voor een woningcorporatie van ca. 600 woningen gewoon gauw teveel. Daarom vindt de visitatiecommissie aangaande het ijkpunt 'Vermogensinzet' dat de Woningbouwvereniging daar onvoldoende aan voldoet, met als gevolg een oordeel van een 5.

Woningbouwvereniging Amerongen kan de gemaakte keuze echter heel goed uitleggen en verantwoorden. Gezien de goede staat van het woningbezit vindt de visitatiecommissie dat ze de sociale verhuur ook niet in gevaar hebben gebracht c.q. brengen. Er is juist bewust op 'scherpst van de snede' gewerkt. Dat blijkt uit de gemaakte risicoanalyses, de doorgerekende scenario's. Ook is de gemaakte keuze intern (zo blijkt uit de verslagen) goed doorgesproken, in het team rondom de bestuurder en met de Raad van Toezicht. Daarom is er geen enkele reden om extra minpunten aan voorgenoemd oordeel toe te voegen. Het oordeel blijft daarmee een 5.

2.4.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

Aangaande 'Presteren naar Vermogen' concludeert de visitatiecommissie dat Woningbouwvereniging Amerongen met het naar zich toe halen van het project MFC 'Allemanswaard' de vermogenspositie zwaar onder druk heeft gezet. Dat blijkt uit de opgelopen bedrijfskosten en de noodzakelijk geworden keuzen andere projecten en het onderhoud aan het woningbezit te temporiseren. De vitaliteit van de woonkern Amerongen zal met die keuze er op de lange termijn waarschijnlijk voordeel bij hebben, de vermogenssituatie heeft dat op korte termijn duidelijk niet. Dat heeft tot effect dat het oordeel op 'Presteren naar Vermogen' binnen het kader van deze visitatie conform methodiek 5.0 stevig gedrukt wordt, haaks op het respect dat de commissie voor het acteren rond de vermogensinzet heeft gekregen. Het eindoordeel (als in tabel hieronder aangegeven) wordt daarmee een 6,3.

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	5
Doelmatigheid	6
Vermogensinzet	5
Oordeel	5,3

2.5 Governance

2.5.1 Beoordeling visitatiecommissie

Woningbouwvereniging Amerongen is op het gebied van de Governance in formele zin een voorbeeldige woningcorporatie, aan alle ijkpunten voor deze visitatie (voorwaarden voor een positief oordeel) wordt dan ook duidelijk voldaan. Zo heeft de woningcorporatie een actueel ondernemingsplan (2008-2011, midterm review april 2010 en 2014-2020), een jaarlijks activiteitenplan, heel adequate kwartaal rapportages, en ook de Raad van Toezicht is optima forma gedocumenteerd, bespreekt de juiste onderwerpen met de bestuurder en de accountant. En dat betekent dat Woningbouwvereniging Amerongen naar inzicht van de visitatiecommissie aan alle ijkpunten aangaande 'Governance' voldoet. Voor de inventarisatie van de onderliggende bewijzen wordt verwezen naar de prestatietabel in de bijlage en de toelichting bij onderstaande meetpunten. Het gemiddeld resultaat van het oordeel op Governance op basis van 'pluspunten' komt op basis van alle meetpunten uit op het oordeel van een 7,5. Met als opvallend goede punten: het 'functioneren van de raad' en de 'externe legitimatie'.

2.5.2 Besturing

In 2010, het visitatiemoment van deze visitatie was voor Woningbouwvereniging Amerongen het 'Ondernemingsplan 2008-2011' actueel. De besluitvorming was in 2007 afgerond en één à twee jaar later werd pas echt duidelijk dat de problemen van de Nederlandse economie als mondiale economische crisis en recessie voor Nederland zouden doorzetten. Logisch dat Woningbouwvereniging Amerongen in 2010 een midterm review heeft gemaakt en na 2011 even heeft gewacht met het maken van een opvolgend ondernemingsplan. In 2013 kwam dat volgende ondernemingsplan gereed, de financiële situatie en ambities van Woningbouwvereniging Amerongen waren, zo lezende, opnieuw bij elkaar gebracht en naar de economische situatie van Amerongen in Nederland geactualiseerd. Waarmee Woningbouwvereniging Amerongen naar inzicht van de visitatiecommissie laat zien, dat ze de 'actuele visie op haar positie en toekomstig functioneren' goed vastlegt. Waarmee aan het ijkpunt voor 'Besturing/Plan' duidelijk wordt voldaan.

- Plan/Visie: De ondernemingsplannen van Woningbouwvereniging Amerongen zijn meer dan een 'businessplan' want er gaat visie (ijkpunt) van uit. De titels van de twee hiervoor genoemde ondernemingsplannen (beide vallen binnen de tijdspanne van deze visitatie) respectievelijk 'Transparant in beweging' en 'Partner in wonen' tonen dat ook aan. De titel en de boodschap van deze plannen, zijn afgestemd op de nieuwe tijd (voor en na de recessie) en worden in de ondernemingsplannen ook toegelicht. Tevens tonen de verslagen van het MT en de Raad van Toezicht dat de dagelijkse werkzaamheden er ook door beïnvloed worden. Voor het visionaire van de ondernemingsplannen, de doorwerking in de organisatie en de betrokkenheid van de Raad twee pluspunten, het oordeel van een 8.
- Plan/Vertalen Doelen: niet alleen in deze ondernemingsplannen staan duidelijk operationele doelen, de kwartaal rapportages zijn daar ook aan gekoppeld (ijkpunt). Deze doelen zijn ook SMART (meetbaar) geformuleerd, in de kwartaal rapportages wordt op deze punten aangehaakt en jaarlijks worden de resultaten niet alleen voor de bestuurder maar voor de hele organisatie op basis van deze punten gemeten, en dat wordt in de Raad van Toezicht besproken. Vanwege de goede integrale integratie één heel pluspunt, het oordeel van een 7.

- **Check/Monitoring rapportagesysteem:** De jaarrekeningen van Woningbouwvereniging Amerongen bevatten passages ter verantwoording van de geleverde resultaten aan de doelstellingen van de ondernemingsplannen, het jaar activiteitenplan en uiteraard de begroting (ijkpunt) gekoppeld. Het geheel geeft een compleet beeld en de organisatie geeft de indruk daar actief mee te werken. De visitatiecommissie was in dit kader van de werkorganisatie onder de indruk. Gezien de voor deze woningcorporatie grootschalige opgave van het bouwproject MFC 'Allemanswaard' is dat ook echt nodig, een kleine ontsporing van dit project of andere activiteiten tegelijkertijd kan grote gevolgen hebben. Daarom vindt de commissie de extra accuratesse welke de woningcorporatie opbrengt een volledig pluspunt waard, met oordeel van een 7.
- **Check/Sturing bij afwijking:** gezien vooral de kwartaalrapportages wijken de resultaten bij Woningbouwvereniging Amerongen niet vaak van de geplande doelen af. Waarschijnlijk is de organisatie zo alert dat er al veel eerder dan de kwartaalrapportage wordt bijgestuurd. De visitatiecommissie heeft de bouwlocatie van het MFC bezocht en was onder de indruk van de kennis van de projectleider, ook over het project. Ondanks de beperkte schaal van de woningcorporatie doet deze dit werk met eigen mensen. Waardoor de resultaten meteen verwerkt kunnen worden, besproken worden en waar nodig snel kan worden bijgestuurd. Dit gaf een goed beeld en dat positieve beeld wordt bevestigd blijkt door: de verslagen van project, MT en de Raad van Toezicht. Voor deze proactieve sturing, de snelle bijsturing en de brede afstemming geeft twee pluspunten, met oordeel van 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een 7,5.

Prestatieveld Besturing	beoordeling visitatiecommissie
Plan	7,5
Check	7,0
Act	8,0
Oordeel	7,5

2.5.3 Intern toezicht

Het intern toezicht is bij Woningbouwvereniging Amerongen prima op orde constateert de visitatiecommissie. Aan alle ijkpunten wordt ook voldaan: de Raad hanteert profielschetsen voor benoemingen, neemt tijd voor deskundigheidsbevordering en zelfreflectie, vult de rol van de Raad adequaat in ook naar de bestuurder, overlegt regelmatig en als het nodig is en hanteert geactualiseerde toetsingskaders. Zie hieronder de meer specifieke toelichting op de meetpunten.

Functioneren van de Raad van Toezicht

- **Samenstelling van de Raad van Toezicht:** Tijdens de visitatie was in de maanden daarvoor net een vernieuwingsimpuls aan de Raad gegeven. Het einde van de benoemingstermijn van enkele leden was bewust gebruikt om een nieuwe voorzitter en een lid te benoemen, gebaseerd op een duidelijk profiel vooraf. De visitatiecommissie oordeelt positief over het feit dat niet in de traditie van veel Raden een zittend lid naar het voorzitterschap was doorgeschoven, maar dat de voorzitter op basis van een profielschets was gezocht. Mede door de voorzitter en het divers samengestelde team straalde de Raad gezag en kwaliteit uit. Een introductieplan voor nieuwe leden is er echter

nog niet. Maar dat zal er onder de nieuwe voorzitter komen. Voor de strategisch basis voor benoemingen en de kwaliteit van de voorzitter kennen we een pluspunt toe ten opzichte van het ijkpunt, waarmee het oordeel een 7 wordt.

(NB. Woningbouwvereniging Amerongen is als hiervoor toegelicht wel een 'Maatschappelijke Onderneming', de enige in Nederland. Dat maakt ook de positie van de Raad van Toezicht een bijzondere. Benoemingen aangaande de Raad (profiel en voordracht) worden wel aan de Belanghebbendenvertegenwoordiging voorgelegd. Dat beïnvloedt de rol van de Raad van Toezicht niet in operationele zin. Maar als het om de benoeming gaat is de Raad van Toezicht toch van de Belanghebbendenvertegenwoordiging op z'n minst psychologisch afhankelijk. En dat past niet in het Nederlandse systeem van onafhankelijkheid van de Raad. Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Amerongen ook nog de ledenraadsvergadering. Logisch dat deze gezien de altijd onvoorspelbare opkomst op benoemingen van de Raad van Toezicht geen invloed heeft. De organisatievorm is door het Ministerie BZK destijds goedgekeurd, daarom wil de visitatiecommissie het oordeel op dit punt door deze keuze niet laten beïnvloeden. Maar er wordt wel een kanttekening bij geplaatst. Het zou beter zijn als de Raad de interne benoemingen naar zich toetrekt en zo haar onafhankelijkheid nog meer kan waarborgen.)

- Rolopvatting: De Raad van Woningbouwvereniging Amerongen werkt keurig, volgt de gebruikelijke werkwijze van toezichthouders: bespreekt regelmatig de informatiebehoefte, houdt contact met de medewerkers, stakeholders en de bestuurder en gaat daar professioneel mee om. De raad vult haar werkgeversrol op een degelijke manier in. De verhouding met de bestuurder is ook goed, bleek tijdens het gezamenlijk gesprek ook goed. Dit blijkt ook uit de verslagen van de Raad, het overleg van de Raad met de bestuurder en de vigerende documenten. Gezien de totaal kwalitatieve aanpak één volledig pluspunt, oordeel 7.
- Zelfreflectie: de Raad van Woningbouwvereniging Amerongen organiseert elk jaar een 'Spiegel-dag'. Aan de hand van vaste onderwerpen, een thema en soms een gast wordt het eigen functioneren besproken. Ook door een goed contact met de Belanghebbendenvertegenwoordiging (uitdrukkelijk met uitzondering op het onderwerp financiën) spiegelt de Raad zich. Voor de extra 'spiegeldag' één volledig pluspunt, een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de Raad van Toezicht met een 7,0.

Toetsingskader

- Toetsingskader: Het toetsingskader is bij Woningbouwvereniging Amerongen compleet, zie de genoemde documentatie in de prestatietabel. Daarbij past oordeel van 6.

Governancecode

- Naleving Governancecode: Door de organisatievorm 'de Maatschappelijke Onderneming' was en is de Raad veel met de governancecode in de weer. Vragen die spelen: hoe is onze verhouding tot stakeholders en de Belanghebbendenvertegenwoordiging, zijn we voldoende van het 'wel en wee' van huurders op de hoogte en gaat het goed met de medewerkers. Een kleine organisatie als die van Woningbouwvereniging Amerongen heeft natuurlijk geen OR, maar we merkten als visitatiecommissie dat de lijnen intern ook naar de Raad toe, kort zijn. De governancecode wordt, is de

indruk, daarmee goed gevolgd. Zoals ook blijkt uit de verslagen en vooral de jaarrekening met elk jaar een uitgebreid verslag van de Raad. Daarbij past het oordeel van een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 6,3.

Prestatieveld Intern toezicht		beoordeling visitatiecommissie
Functioneren RvC		7,0
Toetsingskader		6,0
Governancecode		6,0
Oordeel		6,3

2.5.4 Externe legitimering en verantwoording

Voor Woningbouwvereniging Amerongen zijn belanghebbenden enorm belangrijk. In de organisatievorm de 'Maatschappelijke Onderneming' komt dat in het bijzonder tot uiting. Zoals de woningcorporatie stelt, ze geven de woningcorporatie op die wijze feitelijk terug aan de maatschappij. Stakeholders hebben directe invloed op 'het reilen en zeilen' van de woningcorporatie en impliciet werkt dat ook visa versa. En toch heeft de visitatiecommissie met deze keuze enige moeite. Past het wel in het Nederlands governance model dat stakeholders zoveel invloed krijgen. Op de schaal van de kleine gemeenschap Amerongen schijnt het te werken. Mensen kennen elkaar, ontmoeten elkaar overal en dan is er ook in de dagelijkse omgang al sprake van een grote onderlinge beïnvloeding.

Externe legitimatie

- Conform Governancecode en Overlegwet: Uit de gesprekken nog meer dan aan de (op orde zijnde documenten) blijkt dat de Raad en de bestuurder, de Belanghebbendenvertegenwoordiging en andere externe contacten ook goed gebruikt, voor de goede onderwerpen, voorbereid en de resultaten worden intern besproken. De inzet en de wijze waarop dit geschiedt hebben recht op groot respect. Voor de positionering van de Belanghebbendenvertegenwoordiging en de actieve koppeling aan beleid twee pluspunten, die de commissie van zodanige aard vindt dat zij er twee volledig punten voor geeft, oordeel van een 8.
- Openbare verantwoording: De externe legitimatie van de woningcorporatie ziet er goed verzorgd uit; op internet, in het jaarverslag en de algehele publiciteit zoals die wordt aangestuurd. Door de keuze voor een "maatschappelijke Onderneming" is de maatschappelijke legitimatie natuurlijk wel heel bijzonder en uitzonderlijk nadrukkelijk ingevuld. De keuze voor de maatschappelijke onderneming, de gedrevenheid om dat goed te laten functioneren en de koppeling aan het werk zijn reden voor drie pluspunten, ook hier gewaardeerd met drie hele punten, met het oordeel van een 9.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en verantwoording met een 8,5.

Prestatieveld Externe legitimatie en verantwoording	beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimering	8,0
Openbare verantwoording	9,0
Oordeel	8,5

2.5.5 Totale beoordeling Governance

Het totale oordeel op Governance (zie tabel hier onder) is niet zo spannend, wel zijn de deeltcijfers dat. Duidelijk aangaande Governance is de invloed van de gekozen organisatievorm 'Maatschappelijke Onderneming' op dit meetpunt. Enerzijds is er hoge waardering voor de moeite van de woningcorporatie om extern zo goed aan stakeholders verbonden te zijn, anderzijds worden de prestaties gewoon op de resultaten beoordeeld. Het geheel geeft het gewogen oordeel van een 7,4.

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,5
Intern toezicht	6,3
Externe legitimatie en verantwoording	8,5
Oordeel	7,4

Deel 3

Bijlagen

3.I: Onafhankelijkheidsverklaring

3.I-1: Onafhankelijkheidsverklaring visiterend bureau:

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Amerongen** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

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

Plaats: Zeist

Datum: 14 april 2014

Naam, handtekening: HAAGSMA



3.1-2: Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren:

Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Amerongen** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Fred Sanders heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Fred Sanders** geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij **Woningbouwvereniging Amerongen**.

Plaats: Wormer

Datum: 14 april 2014

Naam, handtekening: SANDERS



Leny Braks verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Amerongen** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Leny Braks heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Leny Braks** geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij **Woningbouwvereniging Amerongen**.

Plaats: Breda

Datum: 14 april 2014

Naam, handtekening: BRAKS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Amerongen** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Bas Gietemans heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Bas Gietemans** geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij **Woningbouwvereniging Amerongen**.

Plaats: Bemmel

Datum: 14 april 2014

Naam, handtekening: GIETEMANS



3.II: Cv's visitatiecommissie

Curriculum Vitae : Fred Sanders

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

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Kwalificaties:

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

Trefwoorden:

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

Profiel:

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

Visitaties:

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

Reeds gevisiteerd:

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

Curriculum Vitae : Leny Braks

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

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Profiel:

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

Uitgevoerde opdrachten Leny Braks Advies en Procesmanagement

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

Visitaties:

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

Reeds gevisitieerd:

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

Curriculum Vitae : Bas Gietemans

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

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Profiel:

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

Visitaties:

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

Reeds gevisiteerd:

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

3.III: Bronnenlijst

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

1. Ondernemingsplan 2014 – 2020 Partner in Wonen
2. Ondernemingsplan 2008 – 2011/2013 Transparant in Beweging
3. Midterm Review april 2010 van het ondernemingsplan Transparant in Beweging
4. Jaarverslag 2010
5. Jaarverslag 2011
6. Jaarverslag 2012
7. Meerjarenbegroting 2014 – 2020
8. Notitie aanpassing begroting 2011 – 2015
9. herziene begroting incl jaarr correcties v3 balans
10. herziene begroting incl jaarr correcties v3 kasstroomoverzichten
11. herziende begroting incl jaarr correcties v3 kengetallen
12. herziende begroting incl jaarr correcties v3 resultatenrekening
13. Meerjaren Begroting 2011-2020 versie 04.5
14. Strategisch voorraadbeleid (SVB) WBV Amerongen
15. Notitie huurbeleid en huurverhoging 2013
16. Notitie project doorstroming Allemanswaard 2013
17. Notitie verslag afhandeling huurverhoging 2013
18. Notitie voor gemeente toewijzing Allemanswaard 2013
19. Strategische analyse VoV concept
20. Tabel overzicht ontwikkeling kernvoorraad sociale huurwoningen (tabel 6 volgt nog, dit betreffen na investering op het project basiskwaliteit)

Presteren naar Opgaven

1. Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug
2. Structuurvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug
3. Prestatie convenant 2014 - 2018 gemeente Utrechtse Heuvelrug en corporatie
4. Prestatieconvenant 2008 – 2014
5. Stichting Federatie Woningcorporaties Heuvelrug statuten
(Heuvelrug Wonen, WBV Maarn en WBV Amerongen)
6. Stek.nu statuten 2010
7. Stek.nu statutenwijziging 2013
8. Stek.nu Toekomstgedachte financiering corporaties
9. Stichting VoV statuten
10. Akte vaststelling Erfpachtvoorwaarden WBVA
11. Akte VoV bepalingen WBVA

12. Goedkeuring fiscus VOV
13. Model koopovereenkomst VoV WBVA

Presteren volgens Belanghebbenden

- BHV = Belanghebbendenvertegenwoordiging
- HPF = Huurdersplatform
- AVA = Adviesraad Volkshuisvesting Amerongen

1. BHV beleidsplan 2011
2. BHV Adviesbrief 2011
3. BHV Reglement 2013
4. BHV adressenbestand en rooster van aftreden
5. BHV verslag 21 januari 2013
6. BHV verslag 11 maart 2013
7. BHV verslag 8 april 2013
8. BHV verslag 8 juli 2013
9. BHV verslag 7 oktober 2013
10. BHV verslag 11 november 2013
11. BHV verslag 16 april 2012
12. BHV verslag 2 juli 2012
13. BHV verslag 20 augustus 2012
14. BHV verslag 5 november 2012
15. BHV verslag 19 september 2011
16. BHV verslag 7 november 2011
17. AVA verslag 25 januari 2010
18. AVA verslag 12 april 2010
19. AVA verslag 31 augustus 2010
20. AVA verslag 11 oktober 2010
21. AVA Advieslijst 2010
22. AVA notitie en reglement 2005 – 2010
23. HPF samenwerkingsovereenkomst
24. HPF notitie aftreden voorzitter
25. USP bewonersscan 2011
26. USP bewonersscan 2009
27. Rapport 'De Toekomst van Amerongen'
28. HPF verslag 09-02-2010
29. HPF verslag 30-11-2011
30. HPF verslag 16-03-2011
31. HPF oproep kandidaten
32. HPF jaarverslag 2011 en begroting 2012
33. HPF verslag 25-06-2013
34. HPF verslag 22-04-2013
35. HPF verslag 08-10-2012
36. HPF verslag 23-01-2012
37. HPF verslag 16-04-2012

38. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 16-12-2009
39. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 07-07-2011
40. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 12-10-2011
41. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 15-12-2011
42. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 20-06-2012
43. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 14-03-2012
44. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 24-01-2013
45. Gemeente verslag Bestuurlijk overleg Wonen 27-06-2013

Presteren naar Vermogen

1. CFV Cip 2010 analyse
2. CFV CiP 2010 samenvatting
3. CFV CiP 2011 analyse
4. CFV CiP 2011 samenvatting
5. CFV CiP 2012 analyse
6. CFV CiP 2012 samenvatting
7. CFV Continuïteitsoordeel 2010
8. Geen bestand = 2009
9. CFV Continuïteitsoordeel 2011
10. CFV Solvabiliteitsoordeel 2011 (verslagjaar 2010)
11. CFV Continuïteitsoordeel 2012
12. CFV Solvabiliteitsoordeel 2012 (verslagjaar 2011)
13. CFV Toezichts brief 2013
14. BZK Oordeelsbrief verslagjaar 2010
15. BZK Oordeelsbrief verslagjaar 2011
16. BZK vervolg oordeelsbrief
17. BZK Oordeelsbrief verslagjaar 2012
18. BZK vervolg oordeelsbrief
19. Logboek correspondentie toezichthouders BZK CFV WSW Allemanswaard
20. Brief aan Minister Vogelaar
21. Brief van WBVA aan VROM regie AW
22. Brief aan Minister van der Laan
23. Goedkeuring BZK statutenwijziging
24. Advies van CFV over Allemanswaard
25. Reactie WBVA op advies van CFV
26. Wederhoor van WBVA op CFV
27. Advies van CFV aan BZK
28. Brief van WBVA aan CFV over advies van CFV aan BZK
29. Brief van BZK over nevenactiviteiten
30. Brief aan BZK info Allemanswaard
31. Brief aan BZK reactie nevenactiviteiten
32. CFV goedkeuring Allemanwaard
33. BZK goedkeuring Allemanswaard

34. PwC Managementletter 2010
35. PwC Managementletter 2011
36. PwC Managementletter 2012
37. PwC Managementletter 2013
38. Jaarrekening 2010
39. Jaarrekening 2011
40. Jaarrekening 2012
41. PwC Accountantsverslag 2010
42. PwC Accountantsverslag 2011
43. PwC Accountantsverslag 2012
44. WSW Brief kredietwaardigheid
45. WSW 10 jaar kasstroom overzicht
46. WSW door RvT ondertekende brief retour
47. WSW procesverbaal leningen Allemanswaard
48. WSW Brief afsprakenlijst en planning
49. WSW begroting vs werkelijk Allemanswaard
50. WSW Eindseweg
51. WSW VoV Strategie
52. WSW afwikkeling rekening courant
53. WSW mutual brake op swap strategie
54. WSW beloning directeur bestuurder
55. WBVA 2013 Q2 rapportage
56. WBVA 2013 Q3 rapportage
57. WBVA 2013 Q4 rapportage
58. WBVA 2012 Q1enQ2 rapportage
59. WBVA 2012 Q 3 rapportage
60. WBVA 2012 Q4 rapportage
61. WBVA 2011 Q1 rapportage
62. WBVA 2011 1eHJ rapportage
63. WBVA Verbindingen statuut
64. WBVA notitie Treasury Statuut 2013
65. WBVA treasury jaarplan 2014

Presteren naar Governance

WBVA = WBV Amerongen

ALV = Algemene Ledenvergadering

RvT = Raad van Toezicht

1. Statuten WBVA
2. Reglement RvT en DB
3. Reglement remuneratie cie
4. Klokkenluidersregeling
5. Integriteitscode
6. Profiel RvT

7. Samenvatting taken verantwoordelijkheden en bevoegdheden
8. Verdeling TVB (zie ook GOV 7.)
9. RvT naw en rooster van aftreden
10. Info 113 verzonden RvT januari 2010
11. Info 114 verzonden RvT februari 2010
12. Info 115 verzonden RvT april 2010
13. Info 116 verzonden RvT mei 2010
14. Info 117 verzonden RvT juni 2010
15. Info 118 verzonden RvT juli 2010
16. Info 119 verzonden RvT augustus 2010
17. Info 120 verzonden RvT oktober 2010
18. Info 121 verzonden RvT november 2010
19. Info 122 verzonden RvT december 2010
20. Info 123 verzonden RvT januari 2011
21. Info 124 verzonden RvT februari 2011
22. Info 125 verzonden RvT maart 2011
23. Info 126 verzonden RvT mei 2011
24. Info 127 verzonden RvT juni 2011
25. Info 128 verzonden RvT juli 2011
26. Info 129 verzonden RvT augustus 2011
27. Info 130 verzonden RvT september 2011
28. Info 131 verzonden RvT september 2011
29. Info 132 verzonden RvT oktober 2011
30. Info 133 verzonden RvT december 2011
31. Info 134 verzonden RvT april 2012
32. Info 135 verzonden RvT begin juni 2012
33. Info 136 verzonden RvT juni 2012
34. Info 137 verzonden RvT augustus 2012
35. Info 138 verzonden RvT oktober 2012
36. Info 139 verzonden RvT december 2012
37. Info 140 verzonden RvT april 2013
38. Info 141 verzonden RvT mei 2013
39. Info 142 verzonden RvT juli 2013
40. Info 143 verzonden RvT augustus 2013
41. Info 144 verzonden RvT oktober 2013
42. Info 145 verzonden RvT november 2013
43. Info 146 verzonden RvT januari 2014
44. ALV notulen 23-06-2010
45. ALV notulen 20-09-2010
46. ALV notulen 20-09-2010 statuten wijz.
47. ALV notulen 22-06-2011
48. ALV notulen 16-01-2012
49. ALV notulen 20-06-2012
50. ALV notulen 19-11-2012

51. ALV notulen 19-06-2013
52. ALV notulen 27-01-2014
53. RvT Notulen RvT 01-02-2010
54. RvT Notulen RvT 08-03-2010
55. RvT Notulen RvT 19-04-2010
56. RvT Notulen RvT 18-05-2010
57. RvT Notulen RvT 28-06-2010
58. RvT Notulen RvT spiegel dag 06-09-2010
59. RvT Notulen RvT 20-09-2010
60. RvT Notulen RvT 29-11-2010
61. RvT Notulen RvT Besluitvorming 2010
62. RvT Notulen RvT 31-01-2011
63. RvT Notulen RvT 07-03-2011
64. RvT Notulen RvT 18-04-2011
65. RvT Notulen RvT 25-05-2011
66. RvT Notulen RvT 21-06-2011
67. RvT Notulen RvT 27-06-2011
68. RvT Notulen RvT 29-08-2011
69. RvT Notulen RvT info 11-10-2011
70. RvT Notulen RvT Besluitvorming 2011
71. RvT Notulen RvT 13-12-2011 vaststellen reglement
72. RvT Notulen RvT 30-01-2012
73. RvT Notulen RvT 05-03-2012
74. RvT Notulen RvT 23-04-2012
75. RvT Notulen RvT 15-05-2012
76. RvT Notulen RvT 04-07-2012
77. RvT Notulen RvT Spiegel dag 10-09-2012
78. RvT Notulen RvT 19 november 2012
79. RvT Notulen RvT Besluitvorming 2012
80. RvT Notulen RvT Evaluatie functioneren
81. RvT Notulen RvT 28-01-2013
82. RvT Notulen RvT 04-03-2013
83. RvT Notulen RvT 22-04-2013
84. RvT Notulen RvT 27-05-2013
85. RvT Notulen RvT 15-07-2013
86. RvT Notulen RvT Spiegel dag 09-09-2013
87. RvT Notulen RvT 04-11-2013
88. RvT Notulen RvT 10-12-2013
89. RvT Notulen RvT Reglement BHV getekend
90. RvT Notulen RvT Besluitvorming 2013
91. ALV agenda 23-06-2010
92. ALV agenda 20-09-2010
93. ALV agenda 22-06-2011
94. ALV agenda 16-01-2012
95. ALV agenda 20-06-2012

96. ALV agenda 19-11-2012
97. ALV agenda 19-06-2013
98. ALV agenda 27-01-2014
99. RvT Agenda RvT 01-02-2010
100. RvT Agenda RvT 08-03-2010
101. RvT Agenda RvT 19-04-2010
102. RvT Agenda RvT 18-05-2010
103. RvT Agenda RvT 28-06-2010
104. RvT Agenda spiegel dag 06-09-2010
105. RvT Agenda RvT 20-09-2010
106. RvT Agenda RvT 29-11-2010
107. RvT Agenda RvT 31-01-2011
108. RvT Agenda RvT 07-03-2011
109. RvT Agenda RvT 18-04-2011
110. RvT Agenda RvT 25-05-2011
111. RvT Agenda RvT 21-06-2011
112. RvT Agenda RvT 27-06-2011
113. RvT Agenda RvT 29-08-2011
114. RvT Agenda RvT 30-01-2012
115. RvT Agenda RvT 05-03-2012
116. RvT Agenda RvT 23-04-2012
117. RvT Agenda RvT 15-05-2012
118. RvT Agenda RvT 04-07-2012
119. RvT Agenda Spiegel dag 10-09-2012
120. RvT Agenda RvT 19-11-2012
121. RvT Agenda RvT 28-01-2013
122. RvT Agenda RvT 04-03-2013
123. RvT Agenda RvT 22-04-2013
124. RvT Agenda RvT 27-05-2013
125. RvT Agenda RvT 15-07-2013
126. RvT Agenda Spiegel dag 09-09-2013
127. RvT Agenda RvT 04-11-2013
128. RvT Agenda RvT 10-12-2013
129. Remuneratie 2010
130. Remuneratie 2011
- 130a. Remuneratie 2012
131. Remuneratie 2013
132. monitoring prestaties ondernemingsplan 2013
133. monitoring prestaties ondernemingsplan 2012
134. monitoring prestaties ondernemingsplan 2010
135. monitoring prestaties ondernemingsplan 2011
136. Planning 2010 bestuur
137. Planning 2011 bestuur
138. Planning 2012 bestuur
139. Planning 2013 bestuur

- 140. HRM rapport Atrive Taakstelling in relatie tot personele bezetting
- 141. HRM rapport Atrive funtiezwaarte directeur bestuurder
- 142. HRM rapport Atrive bepaling honorering RvT WBVA
- 143. HRM Advies Akkermans WNT
- 144. HRM brief shelter consult vrijwillig afbouwen vergoeding
- 145. Cognitum lijst: Ingevulde checklist toepassing governacecode VTW checklist

3.IV: Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Toezicht Woningbouwvereniging Amerongen

De heer L. Smith, voorzitter
De heer J.P. Stehouwer, vicevoorzitter
De heer N. van Veen, lid
De heer J. Mesdag, lid
Mevrouw M. Straks, lid
De heer M. Muller, lid

Bestuurder Woningbouwvereniging Amerongen

De heer J. Broekhuizen, directeur-bestuurder

Huurders Platform (HPF)

De heer M. Cappenberg, voorzitter
Mevrouw J. Veen, secretaris
De heer A. Kooijman, lid

Belanghebbendenvertegenwoordiging (BHV)

De heer R. Hettinga, voorzitter
De heer C. Oosterwijk, lid
Mevrouw H. Janssen, lid
De heer W. Kimmel, lid
De heer J. Aantjes, lid
Mevrouw M. Lindeman, lid
De heer J. Klaassen, lid

Dwarsdoorsnede medewerkers Woningbouwvereniging Amerongen

Mevrouw A. Hoogvliet, Bestuurssecretaris
De heer T. Baas, Controller
Mevrouw I. Drenth, Coördinator Front Office
De heer N. Moesman, Project Manager
De heer E. van Lienden, Technisch medewerker
Mevrouw S. Capelle, Front Office medewerker

Collega Woningcorporaties

De heer J. Sleyfer, directeur-bestuurder Heuvelrug Wonen (schriftelijk wegens vakantie)
De heer C. Snoeij, bestuurder Stek.nu

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

De heer T. Verhoef, wethouder

3.V: Position paper

Vooraf aan de interview dagen leverde de bestuurder zijn 'Position Paper' in. De Intentie was dat de bestuurder terug zou kijken over de afgelopen vier jaar. Daarbij zouden de vragen moeten zijn: wat hebben we ons voorgenomen en wat is daar van terecht gekomen, wat zijn de leerpunten en wat ga ik morgen anders doen. De bestuurder van Woningbouwvereniging Amerongen vertrekt komende weken echter. Daarom is het logisch dat hij meer bezig was met, welke losse einden laat ik achter, wat heb ik geleerd hoe kan het morgen beter en hoe draag ik over. Eigenlijk zijn deze onderwerpen dezelfde maar net anders gesteld. Daarom hebben we niet gevraagd om het werk over te doen. Wel is de bestuurder gevraagd om bij zijn reactie op het visitatierapport vooral terug te kijken net zoals dit rapport dat doet, wel gericht op leerpunten en op 'leren en verbeteren' maar niet ver de toekomst in. En zo is de reactie van de bestuurder op dit rapport tot stand gekomen. Beide documenten zijn daarmee een tweeluik, beide als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Visitatie 2014 WBV Amerongen

Position paper

1. Vooraf
2. Het maatschappelijk DNA van de WBV Amerongen
3. Samenwerking, fusie en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de opvolging van de DB.
4. De tevredenheid van de doelgroepen van beleid, in het bijzonder de sociale kopers van de VOV - woningen, alsmede de gebruikers van maatschappelijk vastgoed.
5. De toekomst van de maatschappelijke onderneming WBV Amerongen en de situatie over 4 jaar.
6. Tot slot

8 april 2014
Drs. J.I.F. Broekhuizen
Directeur bestuurder

1. Vooraf

De start van het nieuwe ondernemingsplan 2014 -2020 is sinds enige maanden een feit. Op dit moment is het plezierig een startdocument te hebben. De visitatiecommissie is daarom gevraagd de visitatie in het voorjaar 2014 te houden, waarbij een nulmeting kan plaatsvinden en adviezen voor de komende periode meer dan welkom zijn. Conform de nieuwe visitatie methodiek 5.0. (1-4-2014) is het aan de directeur bestuurder van een kleine corporatie als WBV Amerongen om te kiezen voor het schrijven van een “position paper”. Een “position paper” is een opiniërend stuk waarin de auteur zich uitspreekt over een bepaald onderwerp, in dit geval over WBV Amerongen

Deze “position paper” is zoals de gehele visitatie bedoeld om van te leren, niet voor interne en externe toezichthouders om te oordelen of veroordelen. Het is ook niet de bedoeling om zaken als visie, ambities en prestaties nog eens te beschrijven, deze komen al uitgebreid aan de orde in het ondernemingsplan, beleidsstukken of rapportages. Dit essay is door mij persoonlijk geschreven en zonder wijzigingen ongecensureerd als bijlage in de rapportage van de visitatiecommissie op te nemen. Ik vertrek als directeur bestuurder binnen enkele maanden bij WBV Amerongen en zie deze notitie als een uitgelezen kans om diverse zaken aan te stippen en te vragen daarover afspraken te maken. Aan de orde komen: het maatschappelijk DNA van de WBV Amerongen, samenwerking, fusie en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de opvolging van de DB, de tevredenheid van de doelgroepen van beleid en in het bijzonder de sociale kopers van de VOV-woningen, alsmede de gebruikers van maatschappelijk vastgoed, en de toekomst van de maatschappelijke onderneming WBV Amerongen en de situatie over 4 jaar.

2. Het maatschappelijk DNA van de WBV Amerongen

In 2008 hebben RvT en het managementteam onder begeleiding van &Windhausen een route bepaald van een maatschappelijke gerichte naar een maatschappelijk gedreven organisatie.¹

De afgelopen jaren zijn hierin belangrijke stappen gezet, waaronder de statutaire wijziging in december 2010 tot “vereniging tot instandhouding van het maatschappelijk ondernemen”. Met deze wijziging is ook het statutaire orgaan de belanghebbendenvertegenwoordiging (BHV) geïntroduceerd die het bestuur gevraagd en ongevraagd adviseert over de maatschappelijke thema's.

Het einddoel is nog niet bereikt. De komende jaren moeten de volgende stappen nog worden genomen om uiteindelijk te komen tot de corporatie als maatschappelijk partner. Daarbij is onder meer het volgende aan de orde:

- Continue wordt geanticipeerd op de snel veranderen problematiek rondom wonen en de gedeelde maatschappelijke agenda met onder meer de federatiepartners en de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- WBV Amerongen deelt haar ervaringen met het “naar binnen halen van de maatschappij”² binnen Aedes.³
- RvT, BHV, ALV, DB en de werkorganisatie evalueren jaarlijks de voortgang en stellen indien nodig de route bij.

3. De realisatie van het Ondernemingsplan Partner in Wonen 2014-2020

Als zittend DB van WBV Amerongen heb ik met onder meer de werkorganisatie en alle toezichthoudende RvT en adviserende partijen zoals BHV en HPF ruim 1,5 jaar hard gewerkt aan het opstellen van het vigerende ondernemingsplan 2014 -2020. Er is mij dan ook veel aangelegen, dat de doelstel-

¹ Het DNA van de WBV Amerongen volgens &Windhausen, zie spiegelrag 9 september 2008 en jaarverslag 2008 pagina's 35 - 39

² Zie Aedes notitie: De balans hersteld van 20 maart 2014 zie pagina 5 en het opvolgen van het voorstel:leden die hun (praktijk)ervaringen willen delen....

³ Zie hiervoor Aedes congres van 17 april 2014

lingen uit het ondernemingsplan 2014 -2020 worden bereikt. Daarvoor moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- Fusie of intensieve samenwerking is pas aan de orde na afronding en in gebruik name van Allemanswaard en alleen wanneer onderzoek aantoonst dat dit meerwaarde⁴ oplevert voor de doelgroepen als beschreven in het ondernemingsplan.
- Het ontbreken van financiering van DAEB en niet DAEB is één van de belangrijkste knelpunten in de realisatie van het Ondernemingsplan 2014 – 2020. Trajecten die reeds zijn ingezet en het waard zijn om voort te zetten zijn:
 - Collectieve financiering in STEK verband⁵. Het lopende onderzoek wordt eind 2014 / uiterlijk begin 2015 wordt afgerond
 - Financiering middels Nederlandse institutionele beleggers met inflatievolgende rente
 - Financiering door/fusie met een Engelse en/of Duits belegger
- De realisatie van het ondernemingsplan is het beste in handen van diegenen, die bij de opstelling betrokken waren en hun commitment hebben uitgesproken. Het zittende personeel speelt daarbij voor de continuïteit, de eerste 4 jaar, een belangrijke sleutelfunctie. Het zittende beleidsteam dient in personele zin gehandhaafd te blijven.
- De opvolging van de DB is in handen van de RvT. De opvolging dient in de lijn van de geest van de “vereniging tot in stand houden van het maatschappelijk ondernemen” plaats te vinden, zoals geformuleerd door de BHV in haar vergadering van 7 april 2014. De RvT blijft in haar regierol de goedkeurder en de adviseur. Zij neemt de uitvoering niet ter hand. In mijn ogen is de regie voeren: zorg dragen voor het proces en de uiteindelijke benoeming van de opvolger van de zittende DB volgens de hierna beschreven procesgang:
 - vaststelling van profiel door de RvT met een zware stem voor de BHV en een benoeming van een externe begeleider door de voorzitter van de RvT voor het selectieproces.
 - Het selectieproces resulteert in een voordracht van 2 of meer kandidaten. De taken worden verricht door het zittende personeel en de externe begeleider.
 - De selectie commissie, opgeschort⁶ in januari 2013 (bestaande uit vertegenwoordigers van RvT, DB, personeel en BHV) kiest 1 kandidaat en draagt deze voor aan de RvT.
 - De RvT benoemt.

Indien de procedure niet tijdig kan worden afgerond voor 1 juli 2014 benoemt het bestuur tijdelijk eenmalig voor maximaal de duur van een half jaar een interne plaatsvervanger van de DB.

4. De tevredenheid van de doelgroepen van beleid en in het bijzonder de sociale kopers van de VOV – woningen, alsmede de gebruikers van maatschappelijk vastgoed.

In alle ondernemingsplannen vanaf 2005 behoren huishoudens met een inkomen tot 1,5 modaal tot de doelgroep. Dat hoort zo te blijven. Als private organisatie kan de WBV Amerongen dat zelf bepalen. Zij weet welke huishoudens niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. De discussie over de (primaire) doelgroep van beleid is een politieke discussie en voorlopig niet afgerond. Daarbij is de vraag van de politiek of de grens ligt bij 34, (tijdelijk) 38, of (tijdelijk) 43 duizend euro. Binnen WBV Amerongen moet de prioriteit liggen bij de volgende zaken:

- De tevredenheid van alle doelgroepen moet minimaal tweejaarlijks gemeten worden, de laatste keer is alweer te lang geleden. In tegenstelling tot afgelopen jaren moet de tevredenheid van alle doelgroepen worden gemeten en niet alleen die van de zittende huurders.

⁴ De meerwaarde wordt afgemeten aan de volgende criteria: draagt het bij aan het oplossen van de problemen rondom het wonen? Aan vermindering van de woningbehoefte? Aan meer tevredenheid voor de doelgroepen? En geldt dat ook voor de perspectieven van het personeel in loondienst, de financiering van toekomstige investeringen, de verbetering van de financiële kengetallen, de financiële continuïteit en het toekomstperspectief van de WBV Amerongen?

⁵ STEK is een coöperatieve vereniging van woningcorporaties, die zich onder meer richt op het realiseren van de financiering van woningen, zowel in DAEB als niet DAEB verband.

⁶ Zie verslag RvT van 28 januari 2013 pagina 7 agendapunt 3.1.1.: commissie afstemmen proces ondernemingsplan, opvolging voorzitter en vice voorzitter RvT en opvolging directeur bestuurder.

- De doelgroep van 1-1,5 modaal dient te worden bediend middels sociale koopvarianten en vrije sector huur.
- De zittende huurder en de afspraken ten aanzien van energie besparen vragen afzonderlijke inzet en kosten. Het energiebeleid van de WBV Amerongen dient geëxpliciteerd te worden in het najaar van 2014. In het traject moet een belangrijke rol gegeven worden aan het HPF.
- In overleg met meerdere aanbieders (w.o. ook collega corporaties) van (woon-) diensten voor VOV kopers, dient gezamenlijk gezien te worden of en zo ja deze doelgroep op de balans moet worden opgenomen, dan wel te worden geprivatiseerd.

5. De toekomst van de maatschappelijke onderneming WBV Amerongen en de situatie over 4 jaar

Als ik vooruit kijk naar volkshuisvesting en de wenselijke situatie begin 2018 bij de WBV Amerongen zou moeten beschrijven dan stel ik me daarbij het volgende voor:

- De maatschappelijke onderneming is binnen de WBV Amerongen blijvend verankerd en de BHV is een belangrijk orgaan binnen elke toegelaten instelling. De identiteit van de WBV Amerongen en het maatschappelijk DNA leveren legitimatie en vertrouwen. Er is een “license to operate”. De uiteindelijke versie van de novelle behorend bij de nieuwe woningwet, heeft het speelveld niet veranderd voor een maatschappelijke onderneming.
- Allemanswaard heeft drie belangrijke wensen van de bewoners⁷ van Amerongen vervuld. Voor 2018 moet opnieuw worden geïnventariseerd wat er leeft onder de bevolking van Amerongen.
- De betaalbaarheid voor de zittende huurder blijft maatschappelijk gezien een probleem. Met name de verhuurdersheffing is hier debet aan. Betaalbaarheid is en blijft een belangrijk speerpunt ook in relatie tot stijgende energieprijzen. Doel is om de bijkomende kosten inzake energie drastisch te verlagen.
- Het personeel werkt nog steeds met tomeloze inzet, gemotiveerd, betrokken en met groot commitment aan de realisatie van de doelstellingen.
- Na de parlementaire enquête is er een nieuwe vorm van toezicht en bestaat de RvT van WBV Amerongen uit maximaal 4 professionals, waarvan minimaal 50% lokaal verankerd is.
- De kosten van beheer blijven binnen de referentie van de gemiddelde corporatie, zo heeft het Ministerie medegedeeld⁸.
- De financiële prognoses en de financiële resultaten worden nog immer beloond door de opvolger het Glazen Huis⁹ met hoge klasseringen vele jaren op meerdere onderdelen en verloopt volgens de planning.¹⁰
- De vereniging tot in stand houden van maatschappelijk ondernemen is nog steeds een eigen zelfstandige woningcorporatie, met zicht op het in eigendom en beheer hebben van > 1000 vastgoedeenheden.

6. Tot slot

Het ondernemingsplan sluit af met mijn wens om over 7 jaar op een terrasje in Allemanswaard terug te kijken naar een succesvolle realisatie van de beschreven doelstellingen.

⁷ Onderzoek “De Toekomst van Amerongen”, 2008

⁸ Zie ook brief d.d. 26 januari 2010 aan de Minister van BZK van de WBV Amerongen. De exploitatiekosten worden beheersbaar gehouden. De weighted cost of capital liggen nog steeds 1,45% lager dan wordt voorgeschreven door de externe toezichthouders, die rekenen met 5,25% aan rentekosten.

⁹ Het Glazen Huis is begonnen als SEV experiment en beoordeelt de jaarlijkse financiële prestaties in de jaarverslaglegging. De rol van het Glazen Huis is enkele jaren geleden gestopt door de SEV, Aedes, PwC e.a.

¹⁰ Het vermogen en het balanstotaal groeit vanaf 2001 zeer sterk en groeide ook de afgelopen jaren gestaag door. Zie brief Centraal Fonds Volkshuisvesting, Oplegnotitie reactie WBV Amerongen op het advies van CFV d.d. 12-7-2011 d.d. 25 juli 2011 bijlage 1 pagina 20 en 21.

3.VI: Reactie Directeur Bestuurder, drs. J.I.F. Broekhuizen,

Amerongen 11 juni 2014

De 'Position Paper' aan het begin van de visitatie aan de commissie aangeleverd was achterafgezien meer een vooruitblik met een opsomming van al het werk en de uitdagingen die er voor de woningbouwvereniging voor de komende jaren liggen, dan een blik terug over de afgelopen vier jaren.

Ergens logisch als de bestuurder op korte termijn afscheid neemt. De drie genoemde essenties voor de toekomst zijn uiteraard ook dat waar Woningbouwvereniging Amerongen zich afgelopen jaren hard voor heeft gemaakt: dat de 'maatschappelijke onderneming' een succes wordt, dat de MFC Allemanswaard goed gaat functioneren en dat de wachtlijsten worden weggewerkt.

Het zijn deze punten die ook in het visitatierapport terugkomen, zowel complimenteaus als kritisch bekeken. En dat legt bloot dat er op dit moment tweeledig naar de toestand van Woningbouwvereniging Amerongen kan worden aangekeken. Vanuit het bestuur is doordacht de grens van het mogelijke opgezocht. Met de stakeholders van de 'Maatschappelijke Onderneming' en het team van betrokken medewerkers als referentie is alles op alles gezet om de MFC voor Amerongen te kunnen realiseren. Dat betekent impliciet dat de Woningbouwvereniging Amerongen de komende jaren qua investeringen voorzichtig moet zijn, maar dat is bewust voor gekozen.

Ook de visitatiecommissie constateert dat het woningbezit er goed voor staat en tijdelijk wel even met wat minder intensief onderhoud voort kan. Was deze keuze niet gedaan dan zou Amerongen de komende jaren zeker voor de vele ouderen die er wonen kwalitatief wegzakken. Maar duidelijk is dat er ook anders naar het resultaat kan worden gekeken, dat Woningbouwvereniging te kwetsbaar is geworden zeker nu de verhuurdersheffing er is gekomen en de economische recessie langer lijkt te gaan duren. In die situatie wordt er een groter beroep op de huursector gedaan en nemen de wachtlijsten toe. Vanuit dat belang gezien had de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meer centraal kunnen worden geplaatst. Dat is echter nu het gegeven.

Ook andere woningcorporaties staan er nu financieel slechter voor dan een aantal jaren geleden. Nu fuseren zal de situatie van Woningbouwvereniging Amerongen niet verbeteren. Hooguit kan het risicoprofiel enigszins worden gereduceerd. Er staat anderzijds een prima team van medewerkers. Dat team vasthouden, is de belangrijkste garantie dat risico's vroegtijdig worden herkend en opgepakt.

Het visitatierapport geeft daarvoor een prima beeld om op voort te bouwen.

Drs. J.I.F. Broekhuizen
Directeur Bestuurder

3.VII: Uitgebreid overzicht prestaties Woningbouwvereniging Amerongen

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

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

Meetschaal

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, versie januari 2011 (methodiek 5.0*).

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

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 april 2014.

De beoordeling is gebaseerd op de 10-puntenschaal volgens de voorgeschreven meetschaal, gehanteerd conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Versie 5.0. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.0 Presteren naar Opgaven (PnO) en Ambities (PnA)								
1.1 Huisvesting primaire doelgroep								
1.1.1 : Woningtoewijzing en doorstroming							7,0	
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties					Beoordeling	
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie						PnO	
Prestatieafspraken 2009-2014 Utrechtse Heuvelrug : (gemeente met 4 regiocorporaties)		Beschikbaarheid woningen					7	
		Samenstelling en omvang bezit						
		Type woning	2010	2011	2012	2013		
Jaarlijks tot 2017:	Ondernemingsplan tot 2012 gericht	Totaal aantal woningen	609	600	591	579		
-40 won voor starters en lage inkomens	op realisatie van 250 nieuwe eenheden.	Totaal aantal niet-woningen	63	63	63	63		
-ca 20 won/app < € 622 huur	Plan Allemanswaard voegt in 2014	Aantal naar type woningen						
-ca 20 won/app € 180.00 - € 250.000 koop	49 woningen toe.	Specifiek voor senioren	114	114	114	114		
		Eengezinswoning grondgebonden	397	386	377	365		
		Meergezinswoningen	212	214	214	214		
		Onderdeel van Wozoco	0	0	0	0		
Totaal in 2017:		Aantal naar type niet-woningen						
-75 won voor gezinnen : min 20 won < €250.000 en 50 won > €250.000		Bedrijfsruimten	2	2	2	2		
-520 zorgtoegankelijke woningen toevoegen (250 vanuit bestaande bouw en 270 nb won)		Garages	37	37	37	37		
Afspraken zijn collectief geldend voor alle 4 de regiocorporaties.		Maatschappelijk vastgoed	24	24	24	24		
Prestatieafspraken 2009-2014:		Passend toewijzen					7	
Geen specifieke doelstellingen geformuleerd:		CIP	2010	2011	2012	2013		
	WBVA gebruikt de 10% toewijzingsruimte ook voor de inkomensdoelgroep tussen € 34.000 en € 43.000.	Toewijzen doelgroep Wht	66,4	62,7	67,6	n.t.b.		
		ref	66,2	66,8	66,4	n.t.b.		
-min omvang kernvoorraad inzetten		Passende toewijzing	84,7	84,5	83,3	n.t.b.		
-eenduidige regeling urgentie en toewijzing		Qua inkomensgrenzen	ref	90,2	88,5	86,2		n.t.b.
		Verhuringen DAEB						
		Goedkoop	< 374,44		97	17%		
		Middelduur I	374,44 < 535,91		330	57%		
		Middelduur II	535,91 < 574,35		75	13%		
		Duur I	574,36 < 681,02		71	12%		
		Duur II	> 681,02		6	1%		
		Overzicht per 01-01-2014			579	100%		
	WBVA gebruikt eigen woonruimtebemiddelingsysteem.	WBVA hanteert een eigen systeem voor woonruimtebemiddeling. Hier is in 2009 expliciet en in overleg met de gemeente voor gekozen, omdat WoningNet toen niet flexibel genoeg was.						
		Tegengaan woonfraude					7	
		Informeel werkwijze met gemeente en politie, bij hennep, criminaliteit en illegale onderhuur, zowel preventief als repressief. (wietprotocol)						
		Vertaald naar eigen huurcontract en huurvoorwaarden.						
Geen specifieke doelstellingen geformuleerd:	Hantering van kwaliteitsniveau's:	Keuzevrijheid voor doelgroepen					7	
	-aanbod	WBVA hanteert een eigen woonruimteverdeelsysteem i.p.v. het regionale WoningNet						
	-loting	ten behoeve van terugdringing van de wachtlijsten. Er is bewust gekozen voor een						
	-optie	eigen systeem i.v.m. de flexibiliteit.						
	-toonbank							
Geen specifieke doelstellingen geformuleerd:		Wachtlijst / slaagkans					7	
		Er staan gemiddeld zo'n 550 mensen ingeschreven als woningzoekende. Echter dit is een groep 'strategische' inschrijvers. De actiefwoningzoekende zijn er ongeveer zo'n 50 per jaar.						
		De gemiddelde wachttijd bij Woningnet is opgelopen van 2008 met 4,9 jaar naar 2013 11,1 jaar. WBVA kent ultimo 2013 een gemiddelde wachttijd van 5 jaar.						
		Leegstand					7	
			2010	2011	2012	2013		
		Mutatiegraad	8,5%	6,7%	4,9%	4,4%		
		Leegstand (CIP) marktomstandigheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
		refentie	0,3%	0,3%	0,4%	0,0%		
		Maatregelen specifieke doelgroepen					7	
	WBVA ziet de groep van 1 tot 1,5 maal modaal ook als haar doelgroep van beleid.	Voor inkomens tussen de 1 en de 1,5 maal modaal blijft WBVA actief werken aan sociale koopconstructies, al dan niet met extra ondersteuning op basis van startersleningen.						
Taakstelling huisvesting van één statushouder per jaar.		WBVA levert haar prestaties als het gaat om de statushouders. Alle verzoeken zijn conform afstemming gehuisvesd. In 2012 is er één statushouder gehuisvesd.						

1.1 Huisvesting primaire doelgroep											
1.1.2 : Betaalbaarheid										7,0	
PnO: Externe Opgaven		PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven		Gerealiseerde prestaties						Beoordeling	
Meetpunt : Feitelijke prestatie		Meetpunt : Ambitie								PnO	
Uitvoeren van landelijk huurprijsbeleid.	WBVA volgt het woningwaarderingssysteem om de huurprijzen vast te stellen, door middel van een streefhuur van 65% van de maximale huur. Daarbij willen zij de woningen zoveel mogelijk bereikbaar houden voor de primaire doelgroep door af te toppen op de huurtoeslaggrens.	Huurprijsbeleid								7	
				31-12-2010	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2013				
		Gemiddelde de maandhuur		€ 419,00	€ 460,00	€ 442,00	€ 464,00				
				1-7-2010	1-7-2011	1-7-2012	1-7-2013				
		Huurverhoging		1,20%	1,30%	2,30%	6,5/ 4/ 3%				
				WBVA	referentie	landelijk					
		Benutting huurprijsruimte (CiP)		64,60%	68,70%	70,20%					
		WBVA volgt in principe het landelijk jaarlijks vastgestelde % van de maximale huurverhoging.		WBVA heeft vanaf 2013 invulling gegeven aan deze nieuwe wetgeving door bij scheefhuurders met een inkomen boven de € 43.000 een extra huurverhoging van 2,5% toe te passen. Daarnaast volgt WBVA intensief de betaalbaarheid van haar huurwoningen							
		In 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd door de minister. Deze maatregel is genomen om het scheefhuren tegen te gaan.									

1.3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer										
1.3.1 : Woningkwaliteit										7,0
PnO: Externe Opgaven		PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven		Gerealiseerde prestaties					Beoordeling	
Meetpunt : Feitelijke prestatie		Meetpunt : Ambitie							PnO	
Geen opgave geformuleerd.		Ondernemingsplan:		Prijs- kwaliteitverhouding					7	
				CIP						
				2010 2011 2012 2013						
				Prijs/kwaliteitverhouding						
				ref 3,01 3,22 3,09						
				3,05 3,14 3,14						
				Betaalbaarheid van de woning voor de doelgroep is een continu aandachtspunt waarvoor WBVA diverse instrumenten bekeken heeft.						
				Conditie en onderhoudstoestand						
				Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting						
				CIP						
				2010 2011 2012 2013						
				Totaal onderhoud per vhe						
				€ 919 € 818 € 845 n.t.b.						
				ref € 1.563 € 1.486 € 1.399 n.t.b.						
				Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau						

1.4 (Des)investeringen in vastgoed							
1.4.2 : Sloop, samenvoeging							n.v.t.
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties					Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie						PnO
Geen opgave geformuleerd.	Geen ambitie geformuleerd mede i.v.m. planvorming Allemanswaard.	Huurwoningen	2010	2011	2012	2013	n.v.t.
		Planning	4	0	0	0	
		Realisatie	4	0	0	0	
1.4 (Des)investeringen in vastgoed							
1.4.3 : Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)							7,0
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties					Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie						PnO
-520 zorgtoegankelijke woningen toevoegen (250 vanuit bestaande bouw en 270 nb won). Collectieve afspraak (4 regiocorporaties)	Onderzoeken mogelijkheden woonservicespunten.	Huurwoningen	2010	2011	2012	2013	7
		Planning	0	0	0	0	
		Realisatie	0	0	0	0	
		Plan Allemanswaard is uitwerking van woonservice punt voor Amerongen.					
1.4 (Des)investeringen in vastgoed							
1.4.4 : Maatschappelijk vastgoed							8,0
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties					Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie						PnO
Geen opgave geformuleerd.	Plan Allemanswaard, direct gevolg van het project 'De Toekomst van Amerongen'.		2010	2011	2012	2013	8
		Planning	0	0	0	0	
		Realisatie	0	0	0	0	
		Plan Allemanswaard bevat ook maatschappelijk vastgoed, oplevering in 2014. Plan Allemanswaard is vanwege overname verplichtingen van commerciële partij (faillissement) meer dan gevraagd van WBVA.					
1.4 (Des)investeringen in vastgoed							
1.4.5 : Verkoop							7,0
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties					Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie						PnO
Jaarlijks tot 2017: -40 won voor starters en lage inkomens -ca 20 won/app € 180.00 - € 250.000 koop	Het aanbieden van VOV woningen, om de kloof te dichten tussen de groep € 34.000 - € 50.000. WBVA rekent deze doelgroep ook tot haar doelgroep van beleid. De potentiële kopers moeten een sociale of economische binding hebben tot het gebied.	Bestaand bezit	2010	2011	2012	2013	7
		Planning	15	15	15	15	
		Realisatie	14	9	9	12	
		Plan Allemanswaard, verkoop van 7 woningen, verkoop in 2014.					
		Verkoop Onder Voorwaarden	157	166	179	191	
		Terugkoop	8	5	3	4	
		Verkoop uit terugkoop	6 (5+1)	-	5	4	
		Verkoop uit exploitatie huur	14	9 (11-2)	9	12	
1.5 Kwaliteit van wijken en buurten							
1.5.1 : Leefbaarheid							7,0
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties					Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie						PnO
Regelmatig bestuurlijk overleg, maar geen expliciete meetpunten. Wel het ontwikkelen van een leefbaarheidsmonitor.	WBVA is actief deelnemer van de commissie Leefbaarheid.	CIP	2010	2011	2012	2013	7
		Uitgaven leefbaarheid	180,2	90,3	58,0	n.t.b.	
		ref	91,1	96,0	96,0	n.t.b.	
		Absolute getallen	54.757	35.244	10.820	14.459	
		WBVA is goed verankerd in de lokale gemeenschappen. Diverse functionarissen hebben regelmatig overleg met de verschillende (zorg)partijen, zoals een politie, wijkregiseur, gemeente en welzijnswerk. Hetgeen ook passend is binnen de schaal waarbinnen WBVA dagelijks werkt en staat.					

1.5 Kwaliteit van wijken en buurten								
1.5.2 : Wijk- en buurtbeheer								7,0
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties						Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie							PnO
Regelmatig bestuurlijk overleg, maar geen expliciete meetpunten.	WBVA is actief deelnemer van de commissie Leefbaarheid.	Er zijn geen fulltime huismeesters (nodig). Sinds 2007 is de huismeester een dagdeel per week actief in het complex Trompstaete. Er wordt wekelijks gecontroleerd op zwerfvuil rondom de sporthal en Trompstaete (Maarn). Sinds 2009 is de huismeester ook actief in de complexen aan de Koenestraat en de Burg. Jhr. Van de Boschstraat (Prattenbergh).						7
Recentelijk (2014) nieuwe prestatieafspraken: Buurtsignaal.								
1.5 Kwaliteit van wijken en buurten								
1.5.3 : Aanpak overlast								7,0
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties						Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie							PnO
Prestatieafspraken 2009-2014:	Tweedekansbeleid	In 2011 is het tweede(laatste-)kansbeleid in haar definitieve vorm van start gegaan.						7
Geen specifieke doelstellingen geformuleerd:		Ter voorkoming van dakloosheid kan een tweedekansovereenkomst worden aangeboden, waarbij verplichte afname van zorg of hulpverlening aan huis en verplicht inkomensbeheer wordt afgesproken voor in eerste instantie een periode van twee jaar.						
-2de kansbeleid								
1.6 Overige/andere prestaties								
1.6.1 : Overige/andere prestaties								n.v.t.
PnO: Externe Opgaven	PnA: Ambities in licht t.o.v. Opgaven	Gerealiseerde prestaties						Beoordeling
Meetpunt : Feitelijke prestatie	Meetpunt : Ambitie							PnO
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.						n.v.t.

Presteren naar Vermogen (PnV)									
3.1 Financiële continuïteit									
3.1.1 : Vermogenspositie om de continuïteit te borgen									
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen							
		2010	2011	2012	2013				
	Solvabiliteit (oordeel CFV)	voldoende	voldoende	voldoende	n.t.b.	Streven van solvabiliteit tussen 20-30%			
	Continuïteit (oordeel CFV)	A2	A1+nuan.	B1		Er is diverse correspondentie met het CFV i.v.m. project Allemanswaard.			
	Interest Coverage ratio ICR (oordeel WSW)	ref 0,8	1,3	0,9	n.t.b.	Rentedekkingsgraad obv kasstroom			
	Loan to Value (oordeel WSW)	ref 1,5	1,8	1,9	n.t.b.				
		1,3	1,0	n.t.b.	n.t.b.	CIP Lening tov waarde			
		ref 0,8	0,7	n.t.b.	n.t.b.				
	Debt Service Coverage ratio (oordeel WSW)			1,2	0,6	op basis van CFV gegevens brief d.d. 29 oktober 2013. Zijn niet aangeleverd door WSW.			
	Referentiekader voor plus- of minpunten								
	+ De wijze van verantwoording:								
		compleetheit van de onderbouwing			Er worden Q-management rapportages gemaakt en besproken.				
		de eventuele afwijkingen van de toezichtseisen			Vanwege het project Allemanswaard is uitvoerig overleg geweest met het WSW en CFV. WBV Amerongen heeft hierin een proactieve houding getoond.				
	+ De actieve wijze van hanteren van vermogenbeleid:								
		er is een eigen visie geformuleerd			Er is een meerjarenbegroting. Streven van solvabiliteit tussen 20-30%.				
		scenario's worden gebruikt			Er worden Q-management rapportages gemaakt en besproken. Er zijn ook Monte Carlosimulaties beschikbaar.				
		risico's worden in kaart gebracht			De RvT en dir-best. bespreken de risico's uitvoerig. Stellen ook risicoprofiel regelmatig bij. Er zijn scenario's berekend, o.a. obv Monte Carlosimulatie.				
		gestuurd op kasstromen			Ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.				
	+ De wijze van aansluiting van vermogenspositie:								
		intergrale kasstromen			Er zijn goede risicoanalyses. Worden ook in de Q-rapportages verwerkt en binnen RvT besproken.				
		risicoanalyses			Diverse rapportages, o.a. jaarlijks geactualiseerd treasuryjaarplan, Q-rapportages.				
		strategisch portefeuillebeleid							
	+ De actualiteit:								
		visie, scenario's, doelstellingen (ruim voldoende) geactualiseerd			De visie is verwoordt in het ondernemingsplan en wordt continue gemonitord en intern besproken. Afwijkingen worden benoemd, zoals stoppen met SEV experiment.				
		5,0							
Presteren naar Vermogen (PnV)									
3.2 Doelmatigheid									
3.2.1 : Sobere en doelmatige bedrijfsvoering									
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen							
	Benchmark	2010	2011	2012	2013				
	Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)	€ 2.470	€ 2.379	€ 2.379	n.t.b.	WCP			
		€ 1.252	€ 1.238	€ 1.255	n.t.b.	Referentiegroep			
	Ontwikkeling netto bedrijfslasten (CIP)	Toename periode : 2008 - 2011			-4,8%	WCP			
					5,2%	Referentiegroep			
	Aantal vhe per fte (CIP)	53	58	57	n.t.b.	WCP			
		93	91	93	n.t.b.	Referentiegroep			
	Personeelskosten per fte (CIP)	€ 42.314	€ 87.364	€ 80.909	n.t.b.	WCP			
		€ 62.852	€ 63.680	€ 66.414	n.t.b.	Referentiegroep			
	Referentiekader voor plus- of minpunten								
	+ Positieve afwijkingen op de benchmark								
	+ Verantwoording van en visie op:								
		bedrijfsvoering (meerjarige visie, doelstellingen)			Er wordt gewerkt met meerjarenprognoses.				
		eventuele afwijkingen in de kengetallen			Er zijn negatieve afwijkingen.				
		marktconformiteit van onderhouds-, beheer- en personeelskosten			In 2010 en 2011 is er door Atrivé interne onderzoek wat de doelmatigheid (oa fte tov corporatieschaal) van de WBV Amerongen is en wat hieraan te doen is. RvT en dir-best. hebben hier actief op gestuurd.				
		6,0							

Presteren naar Vermogen (PnV)				
3.3 Vermogensinzet				
3.3.1 : Verantwoording beschikbaarheid en inzet vermogen voor maatschappelijke prestaties				
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV
	De corporatie kan de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoorden en motiveren.			5,0
		Referentiekader voor plus- of minpunten		
		+ Verantwoording en motivering van:		
		de inzet van het vermogen	Door het project Allemanswaard heeft dit een (negatief) impact op andere projecten.	
		de omvang van EV in relatie tot eigen maatschappelijke doelen	D.m.v. de transparantiemethodiek, vastgelegd in OP 2008-2011.	
		de ontwikkeling van EV in relatie tot eigen maatschappelijke doelen	D.m.v. de transparantiemethodiek, vastgelegd in OP 2008-2011.	
		+ De actieve wijze van hanteren van vermogensinzet:		
		mate waarin cq de wijze waarop er een eigen visie is geformuleerd/gehanteerd wordt	In het OP zijn financiële doelstellingen benoemd, o.a. positieve operationele kasstroom, groei en versterking van EG, behoud solvabiliteit.	
		de mate waarin beoogde activiteiten getoetst worden op de consequenties tov het vermogen	Er zijn diverse doorrekenen senario's, o.a. Monte Carlo.	
		+ De aansluiting op andere delen van het beleid:		
		in hoevere is de visie op vermogensinzet gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, actuele meerjarenonderhoudsramingen, voorgenomen mutaties in het bezit, ect.	Ultimo 2012 is in totaal € 30.196.000 aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2011: € 27.903.000). In 2012 is € 1.013.000 onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen, € 2.562.000 onttrokken wegens realisatie (waarvan € 1.692.000 door afschrijvingen en € 870.000 door verkopen) en € 3.215.000 toegevoegd wegens herwaardering ten gunste van het eigen vermogen.	
		+ Uitvoeren van evaluaties:		
		van de vermogensinzet voor maatschappelijke prestaties	Plan Allemanswaard wordt uitvoerig gemonitord o.a. ter verantwoording van het WSW.	
		visie op de gewenste vermogensinzet		
		- Ontbreken van :		
		de verantwoording van de inzet van vermogen voor maatschappelijke prestaties	n.v.t.	
		beoordelingen van de inzet van middelen naar maatschappelijk rendement	n.v.t.	
		de motivatie/visie op de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties	n.v.t.	
		- Het niet handelen naar de visie en/of financiële mogelijkheden bij de inzet van middelen	n.v.t.	
		- Het ontbreken van of achterhaald zijn van de relatie tussen visie en lokale opgaven	n.v.t.	

4.0 Governance (Gov)					
4.1 Besturing					
Plan (4.1.1 met 4.1.2)				7,5	
4.1.1 : Visie					
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV	
		De corporatie heeft een actuele visie vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren.		8,0	
		Referentiekader voor plus- of minpunten			
		+ De verantwoording van de visie wat betreft:			
		relevante ontwikkelingen en hun kansen en bedreigingen voor de corporatie, gebruik van risicoanalyses en scenario's	WBV Amerongen gebruikt analyses en scenario's ter beperking van de risico's. Intern worden de stukken goed besproken o.a. RvT verslagen en Q-rapportages.		
		de behoefte en wensen van belanghebbenden	Mooi voorbeeld is het project MFC Allemanswaard, uitwerking van woonservicegebied.		
		de sterktes en zwaktes van de eigen organisatie, inc. fin. positie	Vastgelegd in risicomanagement, o.a. gepubliceerd in jaarverslag 2012.		
		+ De actieve wijze van hanteren van de visie wat betreft:			
		de wijze waarop en mate waarin deze verankerd is in de organisatie en bij de RvC	Er is een horizontale verankering. Verantwoording hiervan in de jaarverslagen.		
		de wijze waarop en de mate waarin deze wordt gehanteerd bij de besluitvorming	Duidelijk vastgelegd in de verslagen van RvT.		
		+ De frequentie van bijstelling van de visie:			
		periodiek herijkt indien nodig	Visie wordt geherijkt, o.a. nav midterm review in 2010.		
4.0 Governance					
4.1 Besturing					
4.1.2 : Vertaling doelen					
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV	
		De corporatie heeft haar visie vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn.		7,0	
		Referentiekader voor plus- of minpunten			
		+ De vertaling van de visie:			
		SMART geformuleerd is in strategische en tactische doelen	Ja, Ondernemingsplannen zijn helder van opzet. Terugkoppeling voortgang in Q-rapportages, en jaarverslagen.		
		traceerbaar is naar operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden	Ja, vastgelegd in Q-rapportages, dashboard en kasstroomoverzichten.		
		zodanig is dat monitoring van de realisatie goed mogelijk is	Ja in uitgebreide Q-rapportages.		
		in een realistische planning is weergegeven	Ja, Ondernemingsplan met 125 punten, worden regelmatig gemonitord.		
		+ De actieve wijze van handelen aantoonbaar afgeleid van de visie:			
		het opstellen van de begroting, projectplannen en andere deelplannen.	Ja, jaarlijkse begrotingen, dashboard overzichten en uitgebreide Q-rapportages en risicomanagement.		
		in de planning van de organisatie (mensen en middelen)			
		de besluitvorming over plannen en transacties			
		+ De mate van onderlinge aansluiting van de verschillende doelen en plannen			
		+ De actualisering van de doelen en plannen			
		Doelen en plannen sluiten op elkaar aan, als voorbeeld uitwerking van project			

4.1 Besturing			
Check			7,0
4.1.3 : Monitoring en rapportagesysteem			
Becoördeling	Ijkpunt	Bevindingen	Beoordeling PnV
		De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen.	7,0
		Referentiekader voor plus- of minpunten + Het compleet zijn van het monitorings- en rapportagesysteem wat betreft: het in samenhang kunnen volgen van zowel de financiële als volkshuisvestelijke opgaves Ja, verwerkt in de Q-rapportages, jaarverslagen. de gebruiksmogelijkheden voor zowel de (gehele) organisatie als de RvC Ja, verwerkt in de Q-rapportages. In de gesprekken met de medewerkers bleek ook iedereen op de hoogte te zijn. de mate waarin het systeem aantoonbaar zowel alle opgaven volgt/meet als de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en financiële randvoorwaarden. Ja, verwerkt in de Q-rapportages, jaarverslagen.	
		+ De actieve wijze van hanteren van het monitorings- en rapportagesysteem: de snelheid van beschikbaar zijn van raporages na afloop van het kwartaal Q-rapportages zijn snel beschikbaar. Tussentijds (maandelijks) wordt de RvT ook geïnformeerd de snelheid van bespreking van de rapportages met de RvC Q-rapportages zijn snel beschikbaar. Tussentijds (maandelijks) wordt de RvT ook geïnformeerd de wijze waarop en de mate waarin het systeem verankerd is in de organisatie en bij de RvC Ja, verwerkt in de Q-rapportages. In de gesprekken met de medewerkers bleek ook iedereen op de hoogte te zijn. de wijze waarop en de mate waarin het systeem wordt gehanteerd bij de oordeelsvorming en/of besluitvorming Duidelijke verslaglegging van RvT.	
		+ De aansluiting van het monitorings- en rapportagesysteem op: de geformuleerde visie en de vertaling daarvan naar strategische en tactische doelen Ja, verwerkt in de Q-rapportages, jaarverslagen en RvT verslagen. de daarvan afgeleide begroting en andere plannen Vergaderingen RvT zijn vaak voorzien van oplegnotities, waarin de organisatie een verdieping/verduidelijking van een onderwerp geeft.	
		+ De frequentie van de monitoring en de rapportages relatie tot: de urgentie van de doelen, projecten en plannen Door het project Allemanswaard en de correspondentie met het CFV is hierover voldoende informatie beschikbaar. financiële risico's Idem, zie boven.	
4.0 Governance			
4.1 Besturing			
Act			8,0
4.1.4 : Sturing bij afwijkingen			
Becoördeling	Ijkpunt	Bevindingen	Beoordeling PnV
		De corporatie stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd: 1 in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren 2 door de doelen zelf aan te passen (in tweede instantie)	8,0
		Referentiekader voor plus- of minpunten + De verantwoording van: de bijsturing bij afwijkingen Ja, besproken en vastgelegd in verslagen RvT, project Eindseweg bijv. de gemaakte keuzes tav de wijze van bijsturing Ja, vastgelegd in verslagen RvT. de onderbouwing van de gemaakte keuzes Ja, middels discussie en informatievergaring door RvT en oplegnotities van de organisatie. de gewijzigde plannen Ja, besproken en vastgelegd in verslagen RvT, project Eindseweg bijv.	
		+ De actieve wijze van sturing bij afwijkingen: de tijdigheid van adresseren van afwijkingen De RvT is actief betrokken bij de corporatie. mate waarin er bij (dreigend) onvoldoende presteren een verbeterprogramma wordt opgesteld Ja, overduidelijk aanwezig in alle rapportages m.b.t project Allemanswaard. explicite bijstelling van doelen indien realisatie van oorspronkelijke doelen niet haalbaar lijken	
		+ De sturing bij afwijkingen aansluit op: de visie en doelen Ja dit gebeurd. actuele / relevante ontwikkelingen Ja, sluit aan.	

4.0 Governance													
4.2 Intern Toezicht													
4.2.1 : Samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC)													
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen	Beoordeling PnV										
		Profielschets Rvc vastgelegd en passend binnen de aard van de corporatie. Inclusief expertise van Volkshuisvestingsaangelegenheden en financiële aard.	8,0										
		De RvC werft nieuwe leden buiten de eigen kring en openbaar.											
		De RvC besteedt aandacht aan de deskundigheid van haar leden.											
		Referentiekader voor plus- of minpunten											
		+ De openbare verantwoording/onderbouwing van:											
		<table><tr><td>de profielschets</td><td>Ja, gepubliceerd op website.</td></tr><tr><td>wijze waarop vacatures vervuld zijn</td><td>Ja, op dit moment nieuwe voorzitter en financiële RvT-leden aangesteld.</td></tr><tr><td>feitelijke samenstelling RvC en eventuele afwijking van de profielschets</td><td>Reglement 13-12-2004, minimaal 5 tot maximaal 7 leden. Hieraan voldoet de RvT samenstelling.</td></tr></table>		de profielschets	Ja, gepubliceerd op website.	wijze waarop vacatures vervuld zijn	Ja, op dit moment nieuwe voorzitter en financiële RvT-leden aangesteld.	feitelijke samenstelling RvC en eventuele afwijking van de profielschets	Reglement 13-12-2004, minimaal 5 tot maximaal 7 leden. Hieraan voldoet de RvT samenstelling.				
de profielschets	Ja, gepubliceerd op website.												
wijze waarop vacatures vervuld zijn	Ja, op dit moment nieuwe voorzitter en financiële RvT-leden aangesteld.												
feitelijke samenstelling RvC en eventuele afwijking van de profielschets	Reglement 13-12-2004, minimaal 5 tot maximaal 7 leden. Hieraan voldoet de RvT samenstelling.												
		+ De actieve wijze waarop de RvC werkt aan haar samenstelling:											
		<table><tr><td>aantoonbaar periodiek herijken profielschets</td><td>Bij werving 2 nieuwe leden, aanpassing van 28 mei 2013.</td></tr><tr><td>aantoonbaar gebruiken van de profielschets bij benoemen van nwe leden én bij herbenoemingsbesluiten</td><td>Ja.</td></tr><tr><td>feitelijke inspanning die geleverd wordt om bij afwijking samenstelling om tot gewenste samenstelling te komen</td><td>Uitvoerig selectieproces, met heldere werkafspraken.</td></tr><tr><td>hoe actief buiten de eigen kring nwe leden geworven worden</td><td>Ja, openbare selectieprocedure.</td></tr><tr><td>het tijdig signaleren van potentiële problemen betreffende de onafhankelijkheid</td><td>Niet aan de orde geweest.</td></tr></table>		aantoonbaar periodiek herijken profielschets	Bij werving 2 nieuwe leden, aanpassing van 28 mei 2013.	aantoonbaar gebruiken van de profielschets bij benoemen van nwe leden én bij herbenoemingsbesluiten	Ja.	feitelijke inspanning die geleverd wordt om bij afwijking samenstelling om tot gewenste samenstelling te komen	Uitvoerig selectieproces, met heldere werkafspraken.	hoe actief buiten de eigen kring nwe leden geworven worden	Ja, openbare selectieprocedure.	het tijdig signaleren van potentiële problemen betreffende de onafhankelijkheid	Niet aan de orde geweest.
aantoonbaar periodiek herijken profielschets	Bij werving 2 nieuwe leden, aanpassing van 28 mei 2013.												
aantoonbaar gebruiken van de profielschets bij benoemen van nwe leden én bij herbenoemingsbesluiten	Ja.												
feitelijke inspanning die geleverd wordt om bij afwijking samenstelling om tot gewenste samenstelling te komen	Uitvoerig selectieproces, met heldere werkafspraken.												
hoe actief buiten de eigen kring nwe leden geworven worden	Ja, openbare selectieprocedure.												
het tijdig signaleren van potentiële problemen betreffende de onafhankelijkheid	Niet aan de orde geweest.												
		+ De actieve wijze waarop de RvC zorgt voor deskundigheidsbevordering van haar leden:											
		<table><tr><td>de mate waarin RvC een goed doordacht introductieplan hanteert voor nwe leden</td><td>Geen vastgelegd introductieplan aanwezig. Op zich passend in de schaal van de corporatie.</td></tr><tr><td>de mate waarin RvC aantoonbaar en goed doordacht het uitgangspunt van permanente educatie inhoud geeft.</td><td>Niet specifiek vastgelegd. Op zich passend in de schaal van de corporatie.</td></tr></table>		de mate waarin RvC een goed doordacht introductieplan hanteert voor nwe leden	Geen vastgelegd introductieplan aanwezig. Op zich passend in de schaal van de corporatie.	de mate waarin RvC aantoonbaar en goed doordacht het uitgangspunt van permanente educatie inhoud geeft.	Niet specifiek vastgelegd. Op zich passend in de schaal van de corporatie.						
de mate waarin RvC een goed doordacht introductieplan hanteert voor nwe leden	Geen vastgelegd introductieplan aanwezig. Op zich passend in de schaal van de corporatie.												
de mate waarin RvC aantoonbaar en goed doordacht het uitgangspunt van permanente educatie inhoud geeft.	Niet specifiek vastgelegd. Op zich passend in de schaal van de corporatie.												
4.0 Governance													
4.2 Intern Toezicht													
4.2.2 : Rolopvatting													
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen	Beoordeling PnV										
		De RvC is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, houdt de rollen scherp in de gaten, heeft de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de RvC en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken.	7,0										
		Referentiekader voor plus- of minpunten											
		+ De actieve en gedegen wijze waarop de RvC de Toezichtrol vervult:											
		<table><tr><td>duidelijk eigen beeld</td><td></td></tr><tr><td>grote alertheid toont mbt verkrijgen van informatie van de bestuurder</td><td>Ja, er heerst een open cultuur. Er wordt ruimte aan elkaar gegeven voor discussie en bevraging.</td></tr><tr><td>het periodieke contact met OR, huurders-organisatie, MT-leden, controller en ook de accountant etc optimaal benut om voeling te houden met wat er leeft.</td><td>Ja. Voorbeelden zijn bij bespreking van jaarcijfers is controller aanwezig in RvT overleg en tijdens AVL is de voltalige RvT aanwezig.</td></tr><tr><td>aandacht besteedt aan wat er leeft bij externe belanghouders</td><td>Door de bijzondere structuur van WBV Amerongen, kan dit niet anders. Ja zij voldoen hieraan ruimschoots.</td></tr><tr><td>adequaat optreedt indien nodig</td><td>Er is voldoende 'scherpte' aanwezig bij de leden RvT, om adequaat op te treden indien nodig.</td></tr></table>		duidelijk eigen beeld		grote alertheid toont mbt verkrijgen van informatie van de bestuurder	Ja, er heerst een open cultuur. Er wordt ruimte aan elkaar gegeven voor discussie en bevraging.	het periodieke contact met OR, huurders-organisatie, MT-leden, controller en ook de accountant etc optimaal benut om voeling te houden met wat er leeft.	Ja. Voorbeelden zijn bij bespreking van jaarcijfers is controller aanwezig in RvT overleg en tijdens AVL is de voltalige RvT aanwezig.	aandacht besteedt aan wat er leeft bij externe belanghouders	Door de bijzondere structuur van WBV Amerongen, kan dit niet anders. Ja zij voldoen hieraan ruimschoots.	adequaat optreedt indien nodig	Er is voldoende 'scherpte' aanwezig bij de leden RvT, om adequaat op te treden indien nodig.
duidelijk eigen beeld													
grote alertheid toont mbt verkrijgen van informatie van de bestuurder	Ja, er heerst een open cultuur. Er wordt ruimte aan elkaar gegeven voor discussie en bevraging.												
het periodieke contact met OR, huurders-organisatie, MT-leden, controller en ook de accountant etc optimaal benut om voeling te houden met wat er leeft.	Ja. Voorbeelden zijn bij bespreking van jaarcijfers is controller aanwezig in RvT overleg en tijdens AVL is de voltalige RvT aanwezig.												
aandacht besteedt aan wat er leeft bij externe belanghouders	Door de bijzondere structuur van WBV Amerongen, kan dit niet anders. Ja zij voldoen hieraan ruimschoots.												
adequaat optreedt indien nodig	Er is voldoende 'scherpte' aanwezig bij de leden RvT, om adequaat op te treden indien nodig.												
		+ De actieve en gedegen wijze waarop de RvC de Werkgeversrol vervult:											
		<table><tr><td>goed doordacht beoordelings- en beloningsbeleid hanteert dat met de bestuurder is besproken en vastgelegd</td><td>Beoordelings- beloningsbeleid is zorgvuldig. Binnen RvT regelmatig besproken. Ook regelmatige controle adhv WNT normering, oa. Notitie 16-12-2013 TV Baas.</td></tr><tr><td>voorafgaand aan het jaarlijkse beoordelingsgesprek in de gehele RvC het functioneren (afzonderlijke) bestuurder(s) gedegen bespreekt, evenals de beloning van de bestuurder</td><td>Ja, o.a. vastgelegd in verslaglegging RvT vergadering van 10-12-2013.</td></tr><tr><td>periodiek beoordeelt of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie.</td><td>Dit is niet zichtbaar in de verslaglegging(en).</td></tr></table>		goed doordacht beoordelings- en beloningsbeleid hanteert dat met de bestuurder is besproken en vastgelegd	Beoordelings- beloningsbeleid is zorgvuldig. Binnen RvT regelmatig besproken. Ook regelmatige controle adhv WNT normering, oa. Notitie 16-12-2013 TV Baas.	voorafgaand aan het jaarlijkse beoordelingsgesprek in de gehele RvC het functioneren (afzonderlijke) bestuurder(s) gedegen bespreekt, evenals de beloning van de bestuurder	Ja, o.a. vastgelegd in verslaglegging RvT vergadering van 10-12-2013.	periodiek beoordeelt of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie.	Dit is niet zichtbaar in de verslaglegging(en).				
goed doordacht beoordelings- en beloningsbeleid hanteert dat met de bestuurder is besproken en vastgelegd	Beoordelings- beloningsbeleid is zorgvuldig. Binnen RvT regelmatig besproken. Ook regelmatige controle adhv WNT normering, oa. Notitie 16-12-2013 TV Baas.												
voorafgaand aan het jaarlijkse beoordelingsgesprek in de gehele RvC het functioneren (afzonderlijke) bestuurder(s) gedegen bespreekt, evenals de beloning van de bestuurder	Ja, o.a. vastgelegd in verslaglegging RvT vergadering van 10-12-2013.												
periodiek beoordeelt of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie.	Dit is niet zichtbaar in de verslaglegging(en).												
		+ De professionele wijze waarop de RvC haar Klankbordrol vervult:											
		<table><tr><td>aandacht besteedt aan het creëren van een setting waarin de bestuurder deze rol optimaal kan vervullen.</td><td>Ja, dit is uit de gesprekken gebleken.</td></tr><tr><td>de klankbordrol vervult op een wijze die door de bestuurder als waardevol wordt ervaren.</td><td>Ja, dit is uit de gesprekken gebleken.</td></tr></table>	aandacht besteedt aan het creëren van een setting waarin de bestuurder deze rol optimaal kan vervullen.	Ja, dit is uit de gesprekken gebleken.	de klankbordrol vervult op een wijze die door de bestuurder als waardevol wordt ervaren.	Ja, dit is uit de gesprekken gebleken.							
aandacht besteedt aan het creëren van een setting waarin de bestuurder deze rol optimaal kan vervullen.	Ja, dit is uit de gesprekken gebleken.												
de klankbordrol vervult op een wijze die door de bestuurder als waardevol wordt ervaren.	Ja, dit is uit de gesprekken gebleken.												

4.0 Governance				
4.2 Intern Toezicht				
4.2.3 : Zelfreflectie				
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV
	De RvC bespreekt tenminste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van de bestuurder, zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC. (Incl. de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid) en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden.			7,0
	+ De compleetheid waarmee de RvC de zelfreflectie invult:			
		inhoudelijkheid, harde en zachte aspecten, collectieve en individuele leden, praktijk en reglementen, effectiviteit van de cultuur e.d.	Ja, jaarlijks is er reflectie. Ook jaarlijks organiseert RvT een spiegel dag.	
		mate van vastlegging in verslag met conclusies en afspraken	Ja, o.a. van spiegel dag verslagen beschikbaar.	
	+ De intensiteit:			
		de diepgang, openheid, aanspreekbaarheid	Ja, komt tot uiting in de verslagen.	
		mate van deskundige externe begeleiding	Ja, bij spiegel dagen en om de 2 jaar.	
	+ De actieve houding van de RvC ten aanzien van zelfreflectie:			
		de mate waarin RvC verbeteringen naar aanleiding van evaluatie doorvoert	Niet zichtbaar gebleken uit rapportages.	
	4.0 Governance			
4.2 Intern Toezicht				
4.2.4 : Actueel toetsingskader				
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV
	De RvC hanteert een actueel toetsingskader en kan daar inzicht in geven.			6,0
	+ De compleetheid en mate van verantwoording van het toetsingskader:			
		strategische visie/ondernemingsplan	Ja, ondernemingsplannen 2008-2011, midterm review 2010 en 2014-2020.	
		strategisch voorraadbeleid	Aanwezig, 29-11-2013. Complexaanduidingen.	
		meerjaren investeringsplan	Aanwezig 2011-2015 en concept 2014-2023.	
		jaarplan en (meerjaren) begroting	Aanwezig 2011-2015 en concept 2014-2023.	
		treasury- en financieringsstatuut	-	
		investeringsstatuut	Statuut 04-07-2013 en Plan 03-03-2014.	
		verbindingstatuut	Ja, update o.a. 21 feb 2012	
		risicobeheersingssysteem	-	
		belanghebbendenmanagement	-	
		prestatieafspraken met gemeente(n)	Ja, 2014-2018 met Utrechtse Heuvelrug.	
	+ De actieve wijze waarop de RvC het toetsingskader hanteert:			
		als basis voor overleg met het bestuur en voor het houden van toezicht	Vastgesteld de agenda met besprekingspunten RvT overleg.	
		de goedkeuring van afgeleide plannen zoals het treasury jaarplan	Ja.	
		door besluiten in afwijking van het toetsingskader gedegen te motiveren	Vastgelegd in RvT verslagen.	
		dit kader regelmatig te evalueren	-	

4.0 Governance				
4.2 Intern Toezicht				
4.2.5 : Naleving Governancecode				
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV
	De corporatie leeft de Governancecode na: past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dat in het jaarverslag.			6,0
	+ De actieve wijze waarop de RvC omgaat met de Governancecode			
		naleving is niet alleen een formaliteit	Wordt actief nageleefd en uitgedragen.	
		bij wijzigingen in de beloningscode/WNT en/of Governancecode onderneemt actie	Beloningscode wordt gevolgd. Regelmatig controle of corporatie voldoet aan normeringen,	
		de volledige en actuele governancestructuur staat op de website	Ja, gepubliceerd op website.	
	+ De onderbouwing en afdoende toelichting van de corporatie op toegestane afwijkingen:			
		in het jaarverslag op de website	Ja, indien van toepassing.	
			Ja, vastgelegd in jaarverslagen welke gepubliceerd op website beschikbaar zijn.	
4.0 Governance				
4.3 Externe legitimering en verantwoording				
4.3.1 : Externe legitimatie				
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV
	De corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode (V.1) en de Overlegwet.			7,0
	+ De actieve en passende manier waarop de corporatie de belanghebbenden betreft:			
		zowel bij input voor het beleid als in de terugkoppeling van de realisatie van plannen	Ja, WBV Amerongen kan niet anders gezien haar structuur, die van een maatschappelijke corporatie.	
		bij eventuele bijstelling van plannen en daarover ook actief communiceert		
		het overleg tussen huurder en verhuurder op een op de doelgroep gerichte, constructieve wijze invulling geven		
		de RvC contact heeft met de belanghebbenden (in elk geval de OR en huurdersvereniging) en de behoeften en wensen aantoonbaar worden meegenomen in het beleid		
	+ De verantwoording van haar belanghebbendenmanagement door:			
		heldere visie te hebben op wie de belangrijkste belanghebbenden zijn en op de gewenste relatie met de belanghebbenden	Ja, WBV Amerongen kan niet anders gezien haar structuur, die van een maatschappelijke corporatie.	
		deze visie ook vast te leggen en/of te communiceren		
		vast te leggen en te motiveren hoe de dialoog met de belanghebbenden heeft plaats gevonden		
4.0 Governance				
4.3 Externe legitimering en verantwoording				
4.3.2 : Openbare verantwoording				
Beoordeling	Ijkpunt	Bevindingen		Beoordeling PnV
	De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.			9,0
	+ De openbare verantwoording:			
		de voorgenomen en gerealiseerde prestaties in samenhang zichtbaar maakt en afwijkingen uitlegt	Ja, WBV Amerongen kan niet anders gezien haar structuur, die van een maatschappelijke corporatie.	
		transparant en zeer goed leesbaar en op de doelgroepen afgestemd is		
		niet alleen in het jaarverslag maar ook op de website of andere openbare publicaties		