



Woningbouwstichting De Gemeenschap te Nijmegen



Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 20 juli 2014

COGNITUM

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

Voorwoord

Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft historisch gezien een bijzonder en karakteristiek ontstaansgeschiedenis. De basis werd anno 1920 door het spoorwegpersoneel van de toenmalige Nederlandse Spoor- en Tramwegen gelegd. De eerste jaren werd het bestuur door de vakbonden van de Spoorwegen ingevuld. In 2000 kreeg Woningbouwstichting De Gemeenschap de huidige tweelagenstructuur en kreeg de woningcorporatie een fulltime bestuurder. Bestuurders en toezichthouders vormden zich om tot wat nu de Raad van Toezicht is. Een hele verandering maar wat bleef, was de spoorcultuur. Deze cultuur zou zich kenmerken door openheid en betrokkenheid, een houding van samen de schouders er onder.

Het resultaat is ook vandaag nog te merken. Woningbouwstichting De Gemeenschap is in het Nijmeegse een relatief compacte woningcorporatie en met circa 2.200 woningen vooral in het Oostelijk deel van de stad aanwezig. Met een klein team van 17 medewerkers wordt het de huurder als gezegd zo veel mogelijk naar de zin gemaakt. Woningbouwstichting De Gemeenschap wil bekend staan om de korte lijnen en de toegankelijkheid met huurders, stakeholders en medewerkers onderling. Ook deze kleine corporatie heeft de afgelopen jaren moeten inspelen op alle veranderingen, zoals het verwerken van nieuwe richtlijnen alsmede de afdrachten inzake Vestia en de Verhuurdersheffing. Dit vraagt de nodige extra inspanning, maar houdt de medewerkers niet van hun kerntaak af: het voorzien in huisvesting voor degenen die het niet zonder ondersteuning kunnen.

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

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

De visitatoren,
Fred, Leny en Bas

Een persoonlijke visitatie

Met de stakeholders zijn individuele gesprekken gevoerd, en geen groepsgesprekken. Hierdoor kreeg de visitatiecommissie een helder en duidelijk beeld voor de visitatie van Woningbouwstichting De Gemeenschap. Zo kon de visitatiecommissie zich goed in de situatie van Woningbouwstichting De Gemeenschap verplaatsen. Veel van de stakeholders waarmee werd gesproken toonden deze persoonlijke inzet op prijs te stellen.

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

Want in deze tijden worden woningcorporaties met veel controles, oordelen en meningen geconfronteerd. Vooral de compacte woningcorporaties hebben het daar qua tijdsverdeling moeilijk mee. Zij willen, zo ook Woningbouwstichting De Gemeenschap, hun werk vooral op de huurders en woningzoekenden richten, en niet teveel in overleg en papierwerk verzenden.

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

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

Jan Haagsma, Directeur-bestuurder Cognitum.



Inhoud

Voorwoord	2
Een persoonlijke visitatie	3
Inhoud	4
1 Profielschets Woningbouwstichting De Gemeenschap	6
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	9
2.1 Recensie:	9
2.2 Integrale scorekaart	12
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:.....	13
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:.....	13
3 Prestaties Woningbouwstichting De Gemeenschap	14
4 Presteren naar Ambities.....	15
4.1 Ambities Woningbouwstichting De Gemeenschap.....	15
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	17
4.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	17
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	17
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	19
4.3.3 Ambities, prestaties beoordeling huisvesting doelgroepen.....	19
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	20
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten.....	21
4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties.....	22
5 Presteren naar Opgaven.....	23
5.1 Opgaven Woningbouwstichting De Gemeenschap.....	23
5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven	23
5.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	23
5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	24
5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	25
5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen	25
5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	26
5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten.....	26
5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op ‘presteren naar opgaven’	27
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	28
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	28

6.2	Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	28
6.3	Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	28
6.4	Beoordeling prestaties Woningbouwstichting De Gemeenschap door belanghebbenden.....	30
7	Presteren naar Vermogen	31
7.1	Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	31
7.2	Beoordeling visitatiecommissie.....	31
7.2.1	De financiële continuïteit	31
7.2.2	Financieel beheer	32
7.2.3	Doelmatigheid	32
7.2.4	Vermogensinzet.....	33
7.2.5	Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	34
8	Governance	35
8.1	Overzicht scores drie prestatievelden Governance	35
8.2	Beoordeling visitatiecommissie.....	35
8.2.1	Besturing	35
8.2.2	Intern toezicht	36
8.2.3	Externe legitimatie	36
8.2.4	Totale beoordeling Governance.....	37
9	Bijlagen	38
	Overzicht geïnterviewde personen	39
	Korte cv's visitatiecommissie	40
	Onafhankelijkheidsverklaring.....	46
	De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.....	48
	Meetschaal	50
	Werkwijze visitatiecommissie	51
	Bronnenoverzicht	52
	Uitgebreid overzicht prestaties Woningbouwstichting De Gemeenschap	54

1 Profielschets Woningbouwstichting De Gemeenschap

Woningbouwstichting De Gemeenschap zoals het 'Beleidsplan 2012-2017' dat verwoordt, 'stroopt de mouwen op' om de uitdaging van deze tijd anno 2013 aan te gaan. 'Een woningcorporatie in woelig water' krijgt het beleidsplan dan ook als titel mee. Ondanks alle politieke, economische en maatschappelijke taakverzwarende ontwikkelingen, wil Woningbouwstichting De Gemeenschap als volwaardige woningcorporatie in het Nijmeegse meedoen. Dat blijkt uit alle documenten van de afgelopen vier jaren dwars door de economische crisis heen.

Het vorige beleidsplan 2007-2012 plaatst de woningcorporatie tussen alle anderen in Nijmegen: 'Woningbouwstichting De Gemeenschap ziet zichzelf als een zelfbewuste maatschappelijk betrokken vastgoedonderneming' en 'Woningbouwstichting De Gemeenschap doet wat nodig is en wat voor een kleine organisatie haalbaar is'. In dit beleidsplan wordt geen focus gegeven, slechts de beperkingen van de schaal van de woningcorporatie worden genoemd.

Woningbouwstichting De Gemeenschap wil er voor haar huurders zijn, dat is de 'rode draad' door beleid- en actieplannen van de woningcorporatie. Zo vermeldt het Beleidsplan 2007-2012 over Woningbouwstichting De Gemeenschap bijvoorbeeld: 'die het hebben van oog voor de klant en kwaliteit hoog in het vaandel heeft staan'. Van dat doel laat de woningcorporatie zich niet snel afleiden. Heel typerend is de tekst in voorgenoemd beleidsplan in deze: 'Woningbouwstichting De Gemeenschap laat zich niet sturen door de politieke waan van de dag of modieuze trends'. Wat dat betreft positioneert Woningbouwstichting De Gemeenschap zich stoer als een allround woningcorporatie 'in de branding'.

De woningcorporatie heeft anno 2013 2.170 woningen, waaronder 16 onzelfstandige eenheden en waarvan slechts 166 vallende onder de vrije sector. In 2011 zijn 33 woningen van projectontwikkelaar AM aangekocht in de Waalsprong en aan de woningvoorraad toegevoegd. Als gezegd zou deze toevoeging zonder onrendabele top hebben plaats gevonden. Daarnaast heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap 193 garages en andere onzelfstandige verhuureenheden. 42% van het woningbezit betreft eengezinswoningen en van de 44% gestapelde woningbouw is een derde van lift voorzien. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft nog 13% aan duplexwoningen.

De Spoorbuurt van Nijmegen is waar het allemaal begon. Nog steeds heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap daar relatief veel woningen. Het is een gewilde buurt voor wonen zo dicht bij de binnenstad en het station. De woningen hebben een statige en kwalitatieve uitstraling typisch voor de woningbouw van begin vorige eeuw. De Spoorbuurt is niet voor niks in 2006 beschermd stadsgezicht geworden, een totaalkunstwerk van beeldbepalende gebouwen als de buurt in de onderliggende rapportage genoemd.

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

Volgens de Woonvisie Nijmegen 2009-2020 zal de verstedelijking van Nijmegen doorzetten, er zijn nog 11.500 nieuwe woningen nodig. Daarvan zijn er in de Waalsprong nu 4.000 gebouwd. Uit het gesprek met de voormalig voorzitter van de Stadsregio Arnhem Nijmegen is gebleken dat de woning-

behoefte van de omliggende dorpen daar geen last van heeft. Het gebied van Nijmegen en omme-land kent volgens de stadsregio geen krimp ook niet als de volle Waalsprong wordt afgebouwd.

De praktijk toont echter aan dat de afbouw van deze Waalsprong sterk vertraagd is. De Nijmeegse woningcorporaties waaronder Woningbouwstichting De Gemeenschap hebben de helpende hand al toegestoken door aantallen koopwoningen in de huur af te nemen. Voorspelbaar is dat niet alleen de woningbouw in de omliggende dorpen van Nijmegen maar ook de binnenstedelijke nieuwbouw bij geforceerd afbouwen van de Waalsprong onder druk komen te staan. Een spannende situatie voor Woningbouwstichting De Gemeenschap levert dit op. Enerzijds is dit kansrijk op de aanstaande herstructurering van de voor Woningbouwstichting De Gemeenschap zo dierbare Spoorbuurt van invloed, anderzijds legt dit een druk op de vitaliteitsplannen van de collega woningcorporaties van Woningbouwstichting De Gemeenschap in het omliggende landelijke gebied.

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

Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft ook een bijzondere samenwerking met het Oud Burge-ren Gasthuis omdat daar het aangrenzende woonzorgcomplex De Weijer van over genomen is. Waar nodig levert Woningbouwstichting De Gemeenschap woningen aan de RIBW Nijmegen & Rivieren-land. Ook participeert Woningbouwstichting De Gemeenschap in twee projecten voor de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSHN) maar dan vooral in financiële zin. Woningbouwstichting De Gemeenschap schuift waar mogelijk in elk stedelijk overleg met de gemeente Nijmegen en andere organisaties aan, houdt zich keurig aan de reglementen voor woningtoewijzing, tweede kansbeleid en wijkoverleg. Wat dat betreft maakt Woningbouwstichting De Gemeenschap de indruk een woningcorporatie te zijn, die niets laat liggen om een goede bijdrage aan de volkshuisvesting in Nijmegen te leveren. Logisch dat Woningbouwstichting De Gemeenschap deel uitmaakt van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW).

Het gemiddeld inkomen van deze inwoners ligt boven het landelijk gemiddelde. Zij stellen dan ook eisen aan hun woning, zijn mondig en dus divers. In die situatie doet Woningbouwstichting De Gemeenschap haar volkshuisvestelijk werk. De visie van Woningbouwstichting De Gemeenschap is dat niet de grootte maar de betrokkenheid bij huurders ertoe doet. Niet voor niets begint het jaarverslag 2012 met de boodschap: 'oog voor klant en kwaliteit staan hoog in het vaandel'.

Tijdens de visitatie hebben we die houding ook ervaren. Klantgericht en sociaal betrokken kan het team van Woningbouwstichting De Gemeenschap genoemd worden. Ook de oordelen van stakeholders zijn over de volle breedte positief. Enkel de voorzitters van huurderscommissies waarmee de commissie heeft gesproken zien kansen voor verbetering voor de onderlinge relatie. Opvallend is dat Woningbouwstichting De Gemeenschap het vraagstuk van de Spoorbuurt voor zich uit lijkt te schuiven. De zorgzaamheid voor de buurt waar alles begon draagt Woningbouwstichting De Gemeenschap zoals het lijkt in deze wel erg lang met zich mee.

Medio 2013 is Willem Berkhout na ruim 20 jaar als bestuurder van Woningbouwstichting De Gemeenschap gestopt en heeft Paul van Roosmalen zijn plaats over genomen. Daarmee is Woningbouwstichting De Gemeenschap aan een nieuwe periode begonnen, los van de Spoorbuurt en het vakbondsverleden. Komende jaren zullen keuzen gemaakt moeten worden, vooral ook over de toekomst van de Spoorbuurt. De woningen daar zijn gewild maar de kosten van onderhoud stijgen en de woningen zijn voor de sociale verhuur niet meer eigentijds. Vandaar ook dat deze visitatie Woningbouwstichting De Gemeenschap goed uitkwam. De onafhankelijke basis van de visitatie kan helpen om de huidige situatie van de woningcorporatie met stakeholders, betrokkenen en bestuur nog beter in beeld te krijgen. De door Woningbouwstichting De Gemeenschap te maken keuzen kunnen daarmee nog meer overwogen worden gemaakt. De visitatie blijft wat het is, maar krijgt een extra toegevoegde waarde. Logisch dat uw visitatieteam die uitdaging met enthousiasme heeft opgepakt.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Recensie:

(volgens nieuw in te voeren methodiek 5.0)

Essentieel voor het oordeel van de visitatiecommissie over Woningbouwstichting De Gemeenschap over de afgelopen jaren is het uitstel van de herstructureringsopgave van de Spoorbuurt. In de visitatieresultaten volgens de methodiek komt Woningbouwstichting De Gemeenschap er op dit punt mild uit. Er zijn voor de Spoorbuurt gewoon nog geen ambities, zowel van de gemeente als van Woningbouwstichting De Gemeenschap niet. Volgend de methodiek visitatie wordt er dan geen kritische score in deze gegeven.

Het kan naar mening van de visitatiecommissie echter niet zijn dat een buurt als de Spoorbuurt die aangaande de keuzes die gezien de staat van de woningen moeten worden gemaakt, in tijden dat de herstructurering van buurten en wijken in Nederland een belangrijk punt was in de afgelopen jaren, stilzwijgend is overgeslagen. Zelfs als de gemeente in deze geen sturing geeft, dan nog heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap de verantwoordelijkheid voor huurders en omwonenden om sturend op te treden. En dat is niet gebeurd, de situatie ligt tot de dag van vandaag stil. We hebben gehoord over stedelijke afspraken, over overleg met bewoners en bewonersparticipatie. Maar het betrof in deze een verkenning van meningen en niet het bespreken van oplossingen.

De herstructurering van de Spoorbuurt moet daardoor wel tien jaar op andere vergelijkbare ontwikkelingen in Nederland achter lopen. Uiteraard er zijn ontlastende omstandigheden. De buurt is een droom zoals de woningen uit de dertiger jaren er uitzien. Ook is de vraag naar de woningen groot. Het is een gewilde locatie die Spoorbuurt. Studenten en kleine gezinnen staan ervoor in de rij, maar stromen door de lange wachttijden nauwelijks in. Dan is het niet makkelijk om voor sloop of renovatie te kiezen. Daarmee verstoort de sociale situatie voor je weet onnodig. Mogelijk is het zelfs de redding van de wijk dat de herstructurering is uitgesteld. Vandaag de dag kent de volkshuisvesting een veel breder palet aan keuzemogelijkheden. Maar dat uitstel is zo ziet de visitatiecommissie dat, niet aan Woningbouwstichting De Gemeenschap te danken. Daar is gewoon gewacht en gewacht. Eerder is tijd in de aankoop van 33 woningen in de Waalsprong gestoken, dan met bewoners keuzen voor de Spoorbuurt te maken.

Nogmaals, in het visitatierapport zal deze observatie en het gevoel van de visitatiecommissie in deze maar op een paar punten doorklinken. Daarom in deze recensie een stevige waarschuwing. Er zullen keuzen gemaakt moeten worden. Er kan naar Den Haag en Rotterdam en nu ook Utrecht worden gekeken. Waar deze vaak mooie historische buurten, maar slecht geïsoleerd en klein van oppervlak, als kluswoningen aan huurders en belangstellenden worden verkocht. We leven steeds meer in een tijd van burgerinitiatief. Dicht bij de huurder, bij de mens willen staan past enorm bij het Woningbouwstichting De Gemeenschap denken. Het moet voor Woningbouwstichting De Gemeenschap gezien het spoorverleden met deze buurt, bijna ondenkbaar zijn om van de woningen afscheid te nemen. Maar de tijd gaat dringen en keuzes maken lijkt onvermijdelijk. Het is niet aan de visitatiecommissie om advies te geven. Maar een bezoek aan de projecten van deze steden lijkt een verstandige keuze.

Ook het andere bezit vraagt om investeringen, de inkomsten van verkoop zijn niet hoog in te schatten, Den Haag houdt de hand op en de woningcorporatie zit niet ruim in de middelen. Het kan vast niet zo zijn dat de Spoorbuurt nu nog maar 20% van het woningbezit alle financiële ruimte voor de komende jaren gaat opsouperen. Woningbouwstichting De Gemeenschap zal nieuwe heel andere keuzes dan herstructurering moeten maken.

Uiteraard werkt de observatie van de visitatiecommissie op het punt van de Spoorbuurt op meerdere punten van de visitatie door, maar niet overheersend. Kijkend naar 'presteren naar opgave' op de punten 'kwaliteit van woningen' en '(des)investeren in vastgoed' dan werkt het door. Ook als het gaat om 'doelmatigheid' vallend onder 'presteren naar vermogen' dan is een laag oordeel gegeven. Veel verder gaat het effect niet. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft met het geïntegreerd visitatie eindoordeel uitgedrukt in het cijfer 7,2 ook een goede score.

Het oordeel van belanghebbenden is over het algemeen goed. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft gewoon een goed contact met haar stakeholders en dat is in de waardering getalsmatig terug te zien. Wel zijn van de kant van de gemeente en de huurders een aantal verbeterpunten genoemd. Op het gebied van governance scoort Woningbouwstichting De Gemeenschap goed. De Raad van Toezicht is een hecht team en weet waar het bij Woningbouwstichting De Gemeenschap over gaat, ze spreken daar met de bestuurder ook over. Dat is in het oordeel terug te vinden. Woningbouwstichting De Gemeenschap is gewoon een goede woningcorporatie, met deskundige betrokken mensen. Alleen op het gebied van de Spoorbuurt lijkt het of er spreekwoordelijk 'in het goede breiwerk een vervelende steek is gevallen'. Dat woog bijvoorbeeld ook mee in de waardering door de gemeente Nijmegen. Ook het overleg met de bewonersvertegenwoordiging kan een verbetering krijgen. De overlegweg Huurder/ Verhuurder schrijft duidelijk voor hoe dit minimaal moet worden ingericht. Sterker nog, het zou passen bij de aard van Woningbouwstichting De Gemeenschap om het overleg met haar belangrijkste stakeholder serieuzer te nemen. Maar leerpunten zijn er om op te pakken. Woningbouwstichting De Gemeenschap straalt uit ook dat te willen gaan doen en de visitatie te willen aangrijpen om keuzen te maken, verduidelijken. Het kan er bij deze woningcorporatie dus alleen maar beter van worden.

Voor wat betreft het presteren naar Vermogen wil de commissie het volgende in overweging geven. Woningbouwstichting De Gemeenschap houdt een krappe 10% solvabiliteitseis aan, vanuit de achterliggende boodschap dat het vastgoed in de balans defensief op 'historische kostprijs' wordt gewaardeerd. Er zou dus ruim overwaarde zijn. En juist dat betwijfelt de visitatiecommissie. Er is namelijk achterstand in het up-to-date maken van het woningbezit. Nu verhuurt elke binnenstedelijke woning goed en daarmee worden er ook geen marktsignalen afgegeven. Als de Waalsprong met nog 8.000 woningen richting de 12.000 woningen wordt afgebouwd zal de woningvraag ontspannen, niet veel misschien eerst maar na 2035 zo vertelde de vertegenwoordiger van de gemeente wordt een stabilisatie van de marktvervraag verwacht. Blijven de omringende dorpen doorbouwen dan, zo vult de visitatiecommissie aan, dan kan die datum eerder liggen. Zie de nu al lopende nieuwbouw in het dorpscentrum van Groesbeek bijvoorbeeld. Het is de vraag of de kwaliteit van het woningbezit van Woningbouwstichting De Gemeenschap tegen die tijd voor een meer ontspannen woningmarkt, waar mensen eisen stellen, klaar is, anders rest leegstand. Feitelijk resten er nog vele jaren om het woningbezit een upgrading te geven, maar daar moeten de middelen dan wel voor zijn. En juist dat betwijfelt de visitatiecommissie.

Namelijk, bij waarden op bedrijfswaarde hoort ook een woningbezit dat op marktconforme kwaliteit is gebracht. Juist op dat punt heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap nog een hele slag te maken, voor veel woningen zal dat gezien het kleine oppervlak ook uiteindelijk niet lukken. Normaal als een belegger op bedrijfswaarde waardeert, dan zijn de daarbij behorende investeringen binnen de tijdshorizon van tien jaar ingepland. Bij Woningbouwstichting De Gemeenschap is dat echter niet het geval. Veel woningen in de Spoorbuurt zijn klein van oppervlak, en het onderhoud aan het woningbezit is goed maar niet marktconform.

Naar mening van de visitatiecommissie zijn er in een situatie van een onduidelijk nog niet verwerkte grote opgave twee goede combinaties van vastgoed waardering en solvabiliteit. Bij een waardering van 'historische kostprijs' past in zo een situatie een hogere solvabiliteit. Of bij een bedrijfswaarde benadering past een totaal investeringsplaatje en kan de solvabiliteit laag zijn. Vooral bij de kleinere woningcorporaties telt mee dat een onzekerheid rond een wooncomplex qua risicoprofiel op het vermogen van grote invloed kan zijn. Daarom ziet de visitatiecommissie in een situatie als Woningbouwstichting De Gemeenschap bij voorkeur, hetzij een solvabiliteit van 30 à 35% hetzij een waardering op bedrijfswaarde waarbij de onderhoudsopgave naar marktconformiteit is verwerkt. De commissie wijkt daarin enigszins af van de controle van het CFV, als zulke omstandigheden zich voordoen.

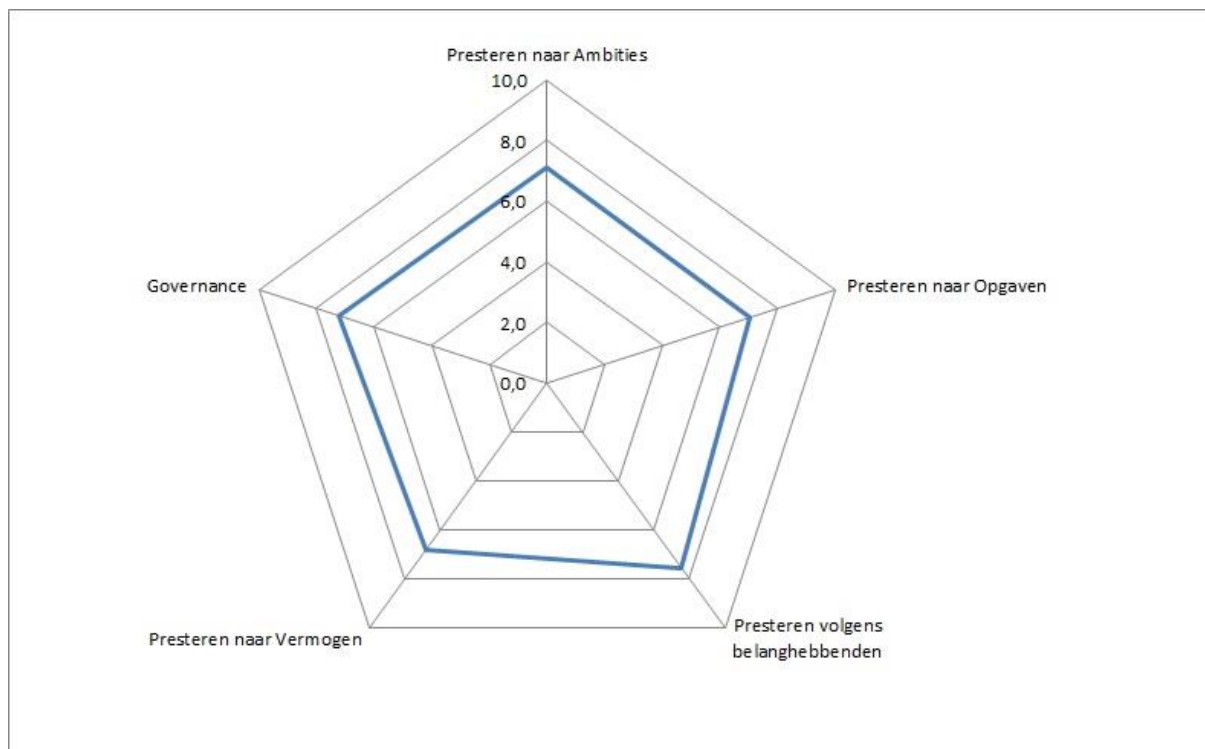
Het is de visitatiecommissie in financiële zin dan ook duidelijk geworden dat Woningbouwstichting De Gemeenschap op de korte termijn ook keuzen zal moeten maken, keuzen voor de Spoorbuurt, voor het woningbezit over de breedte, keuzen ten behoeve van de financiële positie en de personele bezetting. De grondhouding van alle betrokkenen is desondanks meer dan positief, ten opzichte van Woningbouwstichting De Gemeenschap, de huurders en alle betrokkenen. Ook het eindoordeel van de visitatiecommissie is positief, ook in cijfers uitgedrukt.

Kortom Woningbouwstichting De Gemeenschap staat er goed voor maar heeft zwakke punten, punten waarvoor het elan en de mogelijkheden voor een goede en gedegen toekomst aanwezig zijn. Het is met die conclusie dat de visitatiecommissie u deze rapportage om te lezen aanbeveelt. In de details namelijk zitten de verbeterpunten. Door de spiegel te lezen, schept Woningbouwstichting De Gemeenschap ongetwijfeld haar mogelijkheden.

2.2 Integrale scorekaart

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

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



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

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

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

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

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

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

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

3 Prestaties Woningbouwstichting De Gemeenschap

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

Presteren naar Ambitie

Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft ten opzichte van het moment van de vorige visitatie in 2009 meer in duurzaamheid geïnvesteerd. De kwaliteit van de woningen wordt energetisch nu hoger aangeslagen. De kwaliteit van het bestaande woningbezit is echter mager, oude woningen vooral in de spoorbuurt. Het is een leerpunt om het SVB op een beter kwaliteitsniveau af te stemmen. Dit drukt de positieve oordelen onder andere voor de huisvesting van ouderen en investeringen in leefbaarheid en sociale stijging. Het resultaat is een 7,3.

Presteren naar Opgave

De kwaliteit van het binnenstedelijk woningbezit is ook een issue in de externe opgave zoals deze met de gemeente in de Woonvisie 2009-2020 is vastgelegd. De titel zegt al veel: 'Wonen Leeft'. De woonvisie roept op aan een leefbare binnenstad te bouwen, en daar heeft juist De Gemeenschap, niet alleen in de Spoorbuurt, nog opgaven liggen. Ook in de visitatie van 2009 werd dit punt genoemd. Aan huisvesting van ouderen doet deze woningcorporatie nu juist relatief weer veel. Beide effecten dempen het oordeel, dat ook op 7,0 ligt.

Presteren volgens Belanghebbenden

Het oordeel van belanghebbenden over De Gemeenschap is goed, met een gemiddeld oordeel van 7,5. Toch zijn het de bewonerscommissies (De Gemeenschap heeft geen huurdersvereniging) die het werk van de woningcorporatie het minst waarderen. Aangaande de kwaliteit van de woningen geven ze een 6. Ook zouden ze graag een dialoog op gang willen brengen, er is nu teveel sprake van eenrichtingsverkeer. Van de kant van de gemeente werden ook enkele kritische noten gekraakt, die vooral te maken hadden met het achterblijven van actie in de Spoorbuurt. Dat drukt de zeer positieve oordelen van het Regieteam en het Oud Burger Gasthuis.

Presteren naar Vermogen

Gaat het om de financiële processen en het vermogensbeheer dan doet De Gemeenschap dat goed. Desondanks valt de vermogenspositie (ondanks het CFV oordeel) naar inzicht van de visitatiecommissie gezien de opgave in het bestaand woningbezit die er ligt, tegen. Dat drukt het oordeel naar 6,8. Leerpunt moet naar inzicht van de commissie zijn, dat De Gemeenschap het SVB en de Vermogenspositie beter afstemmen en daarvoor duidelijke keuzen maken.

Presteren naar Governance

De Governance zit bij De Gemeenschap voor deze visitatie goed. Op alle punten was het oordeel 7 en meer. Het gemiddelde kwam op 7,2. Dat is een veel beter resultaat dan vorige visitatie waar veel oordelen van een 6 werden gegeven.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woningbouwstichting De Gemeenschap

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningbouwstichting De Gemeenschap gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in hoofdstuk 9, de "Bijlagen" bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn het beleidsplan 2007 – 2012, het beleidsplan 2012-2017, de begrotingen en jaarverslagen.

Huisvesting primaire doelgroep

Begin 2013 heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap 2.192 woningen. Hiervan hebben 166 woningen een commerciële huurprijs. Het woningbezit is divers qua woningtype en leeftijd. Het bezit is verspreid over de stad Nijmegen. Een groot deel van het bezit ligt in het populaire Nijmegen Oost, waar ook de oorsprong van Woningbouwstichting De Gemeenschap ligt in de Spoorbuurt. Maar Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft bijvoorbeeld ook woningen in Dukenburg, een wijk die langzaam minder gewild aan het worden is. En recent zijn woningen overgenomen in de grote VINEX wijk Waalsprong.

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

Woningbouwstichting De Gemeenschap hanteert huurprijzen die overeenkomen met de benchmark. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging deels doorgevoerd, maar houdt wel scherp de betaalbaarheid en de prijs-kwaliteit verhouding van de woningen in de gaten. Bij mutatie worden huren geharmoniseerd naar een niveau dat past bij de kwaliteit van de aangeboden woning. Woningbouwstichting De Gemeenschap hanteert de inkomensgrenzen volgens de Europese richtlijn en blijft ruim binnen de toewijzingsnorm van 10% met een inkomen boven de 34.000 euro.

Woningbouwstichting De Gemeenschap verkoopt beperkt woningen uit het bestaande bezit, de afgelopen jaren zijn alleen enkele woningen verkocht uit de wijk Tolhuis. Woningbouwstichting De Gemeenschap is van mening dat er geen financiële noodzaak bestaat om te verkopen en ziet met de spanning op de huurmarkt ook geen markttechnische aanleiding om te verkopen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De woningen van Woningbouwstichting De Gemeenschap staan er netjes bij en worden goed onderhouden. Jaarlijks wordt het Strategisch Voorraadbeleid herijkt en worden complexplannen gemaakt. De komende jaren zit nog een aantal onderhoudsprojecten in de pijplijn. Tegelijkertijd met het uitvoeren van (planmatig) onderhoud worden vaak ook energetische maatregelen getroffen. Hierover zijn met de gemeente Nijmegen concrete afspraken gemaakt. Omdat door verhuurdersheffing en saneringsheffing een steeds groter beslag wordt gedaan op de financiële middelen, verwacht Woningbouwstichting De Gemeenschap de komende jaren kritischer naar het onderhoud te kijken en wellicht tot een herprioritering te komen.

Jaarlijks laat Woningbouwstichting De Gemeenschap de kwaliteit van haar dienstverlening toetsen door het laten uitvoeren van een klanttevredenheidsonderzoek. Hier worden op alle onderdelen mooie cijfers behaald.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Woningbouwstichting De Gemeenschap werkt met diverse partijen samen op het gebied van wonen en zorg. Met het Oud Burgeren Gasthuis en het RIBW heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap een structurele samenwerking. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft een complex van het Oud Burgeren Gasthuis in Nijmegen Oost overgenomen in het kader van het scheiden van wonen en zorg. Ook levert het Oud Burgeren Gasthuis zorg aan de huurders van Woningbouwstichting De Gemeenschap en levert kandidaten aan bij vrijkomende woningen. Met het RIBW zijn afspraken gemaakt over het ter beschikking stellen van woningen. Daarnaast werkt Woningbouwstichting De Gemeenschap met een groot aantal andere partijen samen, die zich richten op specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld de Pompestichting, het COA, Iriszorg, Entrea etc.

Met de GGD wordt nauw samengewerkt in de Werkgroep Bijzondere Bemiddelingen, waar ook de andere Nijmeegse corporaties bij zijn aangesloten. Er is in dat kader een convenant gesloten met betrekking tot begeleide herkansing. Woningbouwstichting De Gemeenschap neemt deel aan de diverse casus overleggen op wijkniveau en dit wordt breed gewaardeerd. Tenslotte levert Woningbouwstichting De Gemeenschap een bijdrage aan het project Buurtbemiddeling. Wat opvalt, is dat Woningbouwstichting De Gemeenschap in de praktijk veel doet aan het huisvesten van specifieke doelgroepen maar in het strategisch beleidsplan en de jaarplannen hier niet veel over heeft opgenomen. Wel zijn met de gemeente diverse afspraken over dit onderwerp gemaakt.

(Des)investeringen in vastgoed

Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft de afgelopen jaren op een bescheiden schaal nieuwbouw gerealiseerd en ook voor de komende jaren staat nog een aantal projecten in de planning. Daarnaast heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap twee complexen overgenomen van commerciële partijen, één in Dukenburg en één in VINEX-wijk de Waalsprong. Daarmee investeert Woningbouwstichting De Gemeenschap op een bij haar passende schaal in nieuwbouw en vernieuwing van de woningportefeuille.

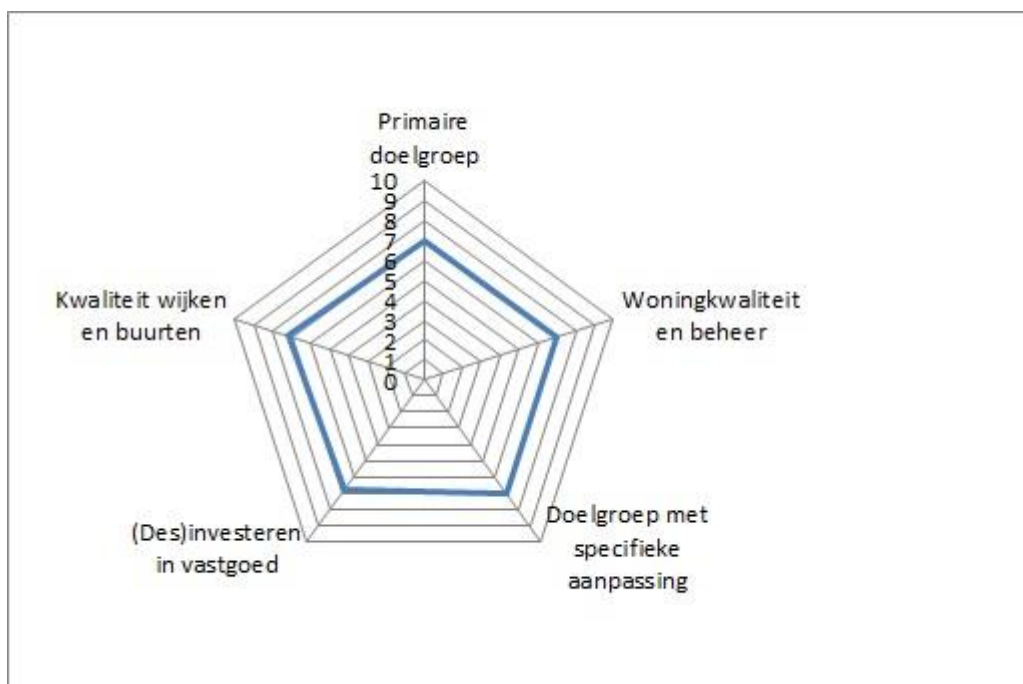
Sloopplannen heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap (nog) niet. Het bestaand bezit wordt goed onderhouden en door het investeren in energetische maatregelen wordt geïnvesteerd in de kwaliteit en worden de woonlasten voor de huurders beheersbaar gehouden. Jaarlijks wordt het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd en verwerkt in complexplannen.

Ongeveer de helft van het bezit van Woningbouwstichting De Gemeenschap is gelegen in de populaire wijk Nijmegen Oost en meer specifiek in de Spoorbuurt. Dit veelal vooroorlogs bezit is zeer geliefd en de wachttijden zijn hoog. Hoewel de woningen klein zijn en de kwaliteit soms te wensen over blijft, lopen de wachttijden tot meer dan 20 jaar op. Hierdoor kent de buurt relatief oude bewoners, terwijl de woningen juist onder jongeren bijzonder populair zijn en voor wat betreft woonkwaliteit ook beter voor die doelgroep zijn uitgerust. De Spoorbuurt is door de gemeente als beschermd stadsgezicht aangewezen. De gemeente zou graag zien dat Woningbouwstichting De Gemeenschap vaart maakt met de aanpak van de Spoorbuurt.

Kwaliteit wijken en buurten

In Nijmegen wordt door de gemeente Nijmegen, de woningcorporaties en andere partijen intensief samengewerkt aan de kwaliteit van wijken en buurten. Afhankelijk van de opgave in de wijk zijn er wijkvisies en wijkactieplannen gemaakt of zijn deze in ontwikkeling. Hierin is nauwkeurig opgenomen wat ieders bijdrage is (financieel dan wel in concrete inzet) aan het verbeteren van de leefbaarheid. Woningbouwstichting De Gemeenschap levert, met haar bescheiden aantal medewerkers, een goede bijdrage aan de diverse samenwerkingsverbanden en wordt hier ook om gewaardeerd. Door de intensieve samenwerking in de regieteams wordt voorkomen dat huurders tussen wal en schip vallen en wordt een goed vangnet geboden. Samen met WoonGenoot, de andere kleine corporatie in Nijmegen, zet Woningbouwstichting De Gemeenschap zich in voor de totstandkoming van de Skaeve Huse.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



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

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft waardering voor de prestaties die Woningbouwstichting De Gemeenschap de afgelopen jaren heeft geleverd. De ambities van Woningbouwstichting De Gemeenschap zijn passend bij de omvang en capaciteiten van de corporatie. Ook toetst Woningbouwstichting De Gemeenschap haar ambities bij stakeholders en vertaalt de feedback in concrete bijgestelde plannen. Hierdoor liggen prestaties en ambities nauwelijks uiteen. De score Prestatie naar Ambitie komt dan ook uit op een gemiddelde score van een 7,0.

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft een lange historie en een groot deel van het bezit stamt nog uit de beginperiode van de corporatie in de eerste helft van de 20^e eeuw. Dat woningbezit is in de jaren daarna aangevuld met een gevarieerd woningbestand, bestaande uit diverse woningty-

pes in diverse wijken van Nijmegen. De huurprijzen van het bezit zijn passend bij de kwaliteit, en wijken nauwelijks af van de benchmark. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, maar kijkt daarbij wel nauwkeurig naar de gevolgen voor de prijs-kwaliteit verhouding en de verhuurbaarheid van het bezit. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft expliciet beleid om geen woningen te verkopen uit het bestaande woningbezit. Het is de vraag of dit met de opgaven die er liggen verstandig is. Ook bestaat er in Nijmegen behoefte aan goedkope koopwoningen en zou Woningbouwstichting De Gemeenschap hierin kunnen voorzien.

- Beschikbaarheid; de woningvoorraad is gedifferentieerd en bestaat uit diverse woningtypes in verschillende wijken van Nijmegen. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft zo'n 8% van het bezit in het niet-DAEB segment. In het beleidsplan 2007-2012 is opgenomen dat 111 (nieuwbouw)woningen aan het bezit zouden worden toegevoegd, in 2010-2012 zijn 110 woningen toegevoegd en in 2013 nog eens 21. Ook was de differentiatie in het bezit uitvoerig opgenomen in het beleidsplan waarbij werd geconstateerd dat dit aansloot op de diverse wensen op het gebied van wonen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel voor een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; voor de Woningtoewijzing conformeert Woningbouwstichting De Gemeenschap zich aan de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening en de prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen. In 2007 was de huisvestingsverordening vernieuwd en per 1 januari 2013 is nog eens een nieuwe verordening in werking getreden. In allebei de beleidsplannen (uit 2007 en uit 2012) zijn de afspraken met de gemeente en de andere corporaties expliciet opgenomen en in de jaarverslagen wordt daarvan verslag gedaan. Prestaties volgen hier de ambities. Oordeel een 7.
- Betaalbaarheid; in de uitvoering van het huurbeleid benut Woningbouwstichting De Gemeenschap de ruimte die de wetgever biedt om te differentiëren en de huurprijzen in overeenstemming met de kwaliteit van de woningen te brengen. Hierbij wordt een actief beleid gevoerd. Bij mutatie wordt waar nodig huurharmonisatie doorgevoerd. Woningbouwstichting De Gemeenschap kijkt niet alleen naar de huurlasten, maar ook naar de woonlasten als geheel. Door het uitvoeren van energiemaatregelen worden de woonlasten van huurders beperkt gehouden. In het beleidsplan is hier alleen opgenomen dat de Woonstichting gehouden is aan de regels van de overheid. In de praktijk wordt daar dus veel meer afgewogen mee omgegaan. Omdat de prestaties daarmee verder gaan dan de geformuleerde ambities wordt het oordeel een 8.
- Bevorderen eigen woningbezit; Woningbouwstichting De Gemeenschap ziet voor zichzelf geen rol weggelegd bij de ontwikkeling van koopwoningen. Gezien de krapte op de huurmarkt verkoopt zij ook geen woningen uit het bestaande bezit. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft in haar beleid geformuleerd dat zij voor zichzelf geen taak ziet weggelegd bij de bevordering van het eigen woningbezit. Vandaar dat op dit onderdeel een 7 wordt gegeven, prestatie conform ambitie.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	7,3

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

De woningvoorraad staat er goed bij, Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in onderhoud van de woningen en heeft daaraan gekoppeld ook diverse maatregelen getroffen op het vlak van energie en duurzaamheid. Enige smet op dit vlekkeloos blazoen is het achterblijven van planvorming en ingrepen in het bezit in de Spoorbuurt. De wat lagere scores zijn bijna allemaal daar op terug te voeren.

- Woningkwaliteit; de prijs/kwaliteitsverhouding van de huurwoningen ligt op het niveau van de referentiecorporaties uit CiP (referentieregio Nijmegen, referentiegroep middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties). Jaarlijks wordt het onderhoudsbeleid en het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. In de afgelopen jaren is een aantal onderhoudsprojecten uitgevoerd om de woningen weer op peil te brengen. De verantwoording in de jaarverslagen sluit over het algemeen aan bij de plannen. Alleen de aanpak van de woningen in de Spoorbuurt laat nog op zich wachten, maar hier waren ook geen ambities voor geformuleerd. Al met al komt de commissie uit op het oordeel van een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; Woningbouwstichting De Gemeenschap is een kleine corporatie met een persoonlijke benadering en wil graag toegankelijk zijn voor haar huurders. Woningbouwstichting De Gemeenschap laat de kwaliteit van haar dienstverlening jaarlijks meten door JES Marketing Onderzoek. Onderzocht wordt de tevredenheid van de huurder over de woning, de woonomgeving, de leefbaarheid en de dienstverlening. In het beleidsplan is geformuleerd dat De Gemeenschap gemiddeld een ruime voldoende wil halen. De uitkomsten over de afgelopen vier jaar liggen op alle onderdelen van het onderzoek tussen de 7.0 en 7.8 Omdat de prestaties hiermee de ambitie licht overstijgt komt de commissie tot het oordeel van een 7,5.
- Energie en duurzaamheid; uit het beleidsplan: “Het onderhoudsbeleid van WBSG heeft, met in achtneming van de kwaliteitscriteria van de stichting, ten doel de onderhoudskosten beheersbaar te houden. Bij de keuze van materialen worden aspecten als duurzaamheid, energiegebruik en milieubelasting standaard meegenomen. Daarbij moet bedacht worden dat de overheid de eisen ten aanzien van energiebesparing en duurzaamheid in de komende jaren hoger legt. Deze ambitie wordt ieder jaar vertaald in actueel strategisch voorraadbeleid en onderhoudsbegroting. Deze worden vervolgens uitgevoerd, Oordeel een 7.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	7,5
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,2

4.3.3 Ambities, prestaties beoordeling huisvesting doelgroepen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; “Woningbouwstichting De Gemeenschap biedt passende huisvesting aan bijzondere doelgroepen, zodat deze langer zelfstandig in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen.” Zo is de ambitie in het beleidsplan geformuleerd. De Gemeenschap heeft in haar woningbezit een aantal levensloopbestendige woningen die tevens geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Ook is een aantal woongebouwen opgeplust. Met Oud Burgeren Gasthuis wordt nauw samengewerkt in Nijmegen Oost waarbij Oud Burgeren Gasthuis zorg verleend aan de huurders in de wooncomplexen van Woningbouwstichting De Gemeenschap die rond intramurale voorziening van Oud Burgeren Gast-

huis liggen. In het jaarverslag uitgebreid gerapporteerd over de (resultaten van de) diverse samenwerkingen met zorginstellingen. Omdat de ambitie zo algemeen is geformuleerd en alle prestaties daarop terug te voeren zijn, kan de commissie eigenlijk geen ander oordeel geven dan een 7, de prestatie is overeenkomstig de norm.

- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; zowel in het meerjarenbeleidsplan als jaarplan wordt weinig aandacht besteed aan het onderdeel wonen en zorg en woningen voor mensen met een beperking. Ook in het jaarverslag is hier weinig over terug te vinden. Daarom onthoudt de commissie zich van een oordeel.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; de ambitie is als volgt geformuleerd: “WBSG kent haar bewoners en is alert op de toenemende vraag naar zorg of hulpverlening. Waar nodig werkt WBSG - functioneel en praktisch - samen met zorg verlenende organisaties die vanuit hun specifieke deskundigheid beter toegerust zijn voor het bieden van zorg en begeleiding.” De commissie is duidelijk geworden dat het om een forse hoeveelheid woningen gaat (zie ook de prestatietabel) en dat hier door de medewerkers forse prestaties worden geleverd. Woningbouwstichting De Gemeenschap presteert, mede gezien haar schaal, boven de norm, daarom oordeel een 8.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	n.v.t.
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0
Oordeel	7,5

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

- Nieuwbouw; ondanks de slechte marktomstandigheden heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap de afgelopen jaren nieuwbouw opgeleverd. Ook zijn twee complexen overgenomen, in de Waalsprong en het complex Traianus in Dukenburg. Hiermee heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap laten zien een belangrijke bijdrage, passend bij de omvang, te willen leveren aan het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. De gerealiseerde nieuwbouw van 121 woningen de afgelopen vier jaar stijgt uit boven de ambities van 111 woningen. Daarom komt de commissie tot het oordeel van een 8.
- Sloop of samenvoeging; in het meest recente beleidsplan is over sloop opgenomen dat er een onderzoek wordt gestart naar de sloop van woningen in de Spoorbuurt. Dit onderzoek is opgepakt en loopt nog. Prestatie volgt ambitie, oordeel een 7.
- Verkoop; Woningbouwstichting De Gemeenschap verkoopt geen woningen uit haar bezit. Dit heeft zij expliciet zo geformuleerd in haar beleid. Reden is dat voor het bezit in de Spoorbuurt eerst het herstructureringsplan gereed moet zijn en het andere bezit is voor uitpanden minder geschikt, vanwege de gemengde situatie huur en koop die daar dan ontstaat. Daarom scoort Woningbouwstichting De Gemeenschap wel op het onderdeel “bevorderen eigen woningbezit” (onder ‘Presteren naar Opgave’) onder de norm, maar wat betreft het onderdeel “Verkoop” past de uitvoering bij de planvorming: er worden geen woningen verkocht. Vandaar het oordeel van een 7.
- Verbetering bestaand woningbezit; Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft woningen van een goede kwaliteit en houdt deze goed op orde. Concrete maatregelen zijn in de jaarlijks herijkte SVB plannen opgenomen. De opgave in de Spoorbuurt laat echter op zich wacht

ten en een visie op dit bezit is ook nog niet ontwikkeld, hoewel dit wel in het beleidsplan was opgenomen. Vandaar het oordeel van een 6.

- Maatschappelijk vastgoed; Woningbouwstichting De Gemeenschap is niet heel actief aan het investeren in maatschappelijk vastgoed en heeft hier geen ambities op geformuleerd. Wel bezit Woningbouwstichting De Gemeenschap een aantal wijksteunpunten of levert een financiële bijdrage hieraan. In het beleidsplan is hierover niets opgenomen, in de jaarplannen wordt wel melding hiervan gemaakt (waarbij de opgave uit de afspraken met andere partijen wordt verwoord in de ambities). In de jaarverslagen wordt hier beknopt over verantwoord. De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	8,0
Sloop	7,0
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	6,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	7

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; de ambities zijn in het beleidsplan als volgt geformuleerd: “Voor vraagstukken rondom zorg, welzijn, veiligheid en leefbaarheid werkt WBSG praktisch en resultaatgericht samen met organisaties en instellingen met specifieke expertise op dit gebied. WBSG is daarbij duidelijk over wat haar verantwoordelijkheden zijn en wat zij verwacht van haar partners.” De prestaties van Woningbouwstichting De Gemeenschap gaan verder dan op grond van deze ambities verwacht mag worden. Zo neemt Woningbouwstichting De Gemeenschap actief deel aan verschillende overleggen in de wijken, levert Woningbouwstichting De Gemeenschap waar nodig financiële bijdragen en levert zij een bijdrage aan zowel de planvorming als de uitvoering van diverse wijkactieprogramma’s. Ook heeft zij een speciale leefbaarheidsconsulent in dienst en is de inzet de afgelopen jaren verhoogd. Voor dit onderdeel geeft de commissie dan ook het cijfer 8.
- Vitale buurten en wijken; Woningbouwstichting De Gemeenschap levert een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijken en aan diverse wijkactieprogramma’s, zoals in Neerbos Oost de energie bewuste moestuinen. Op die manier wordt ook een bijdrage geleverd aan vitale buurten en wijken op lange termijn. Dit is passend bij de ambities, in de beleidsplannen wordt vooral verwezen naar afspraken met anderen op dit onderwerp. Hierdoor beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 7.
- Sociale stijging; Woningbouwstichting De Gemeenschap participeert in het project “Begeleide herkansing”. Uit de gesprekken met stakeholders is gebleken dat Woningbouwstichting De Gemeenschap hier ook in de uitvoering zeer betrokken bij is. Afspraken worden nagekomen, lijnen zijn kort, en Woningbouwstichting De Gemeenschap staat dicht bij haar huurders. Dit beoordeelt de commissie met een 7,5.

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

4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties

Omdat er geen bijzondere andere prestatievelden zijn benoemd dan wel geconstateerd leiden de aan de hand van de visitatiemethodiek vastgestelde prestaties tot het gemiddeld rekenkundig oordeel van een 7,3 voor 'presteren naar ambities', score op de norm.

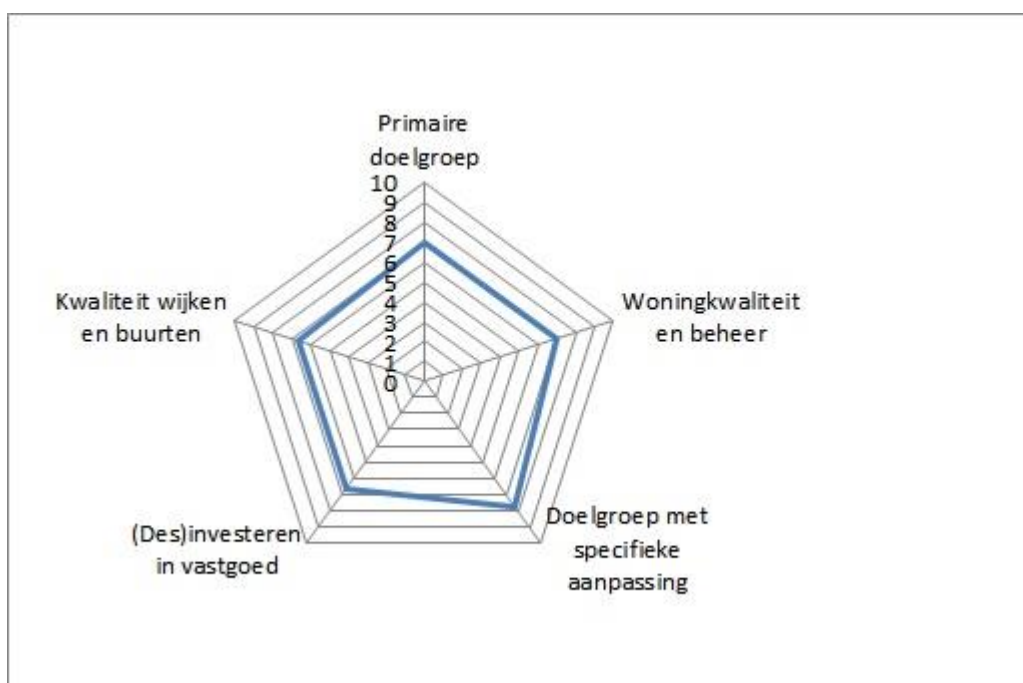
Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,2
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,5
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit wijken en buurten	7,5
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,3

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Woningbouwstichting De Gemeenschap

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

5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven



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

5.3 Beoordeling visitatiecommissie

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

Woningbouwstichting De Gemeenschap is, als gezegd, een van de kleinere spelers en niet altijd de eerste corporatie waar de gemeente zich naar wendt, dan liggen de grotere corporaties vaak meer voor de hand. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft echter wel laten zien een zeer betrouwbare partner te zijn, en passend bij de schaal van de corporatie een bijdrage te leveren. De medewerkers van Woningbouwstichting De Gemeenschap staan dicht bij hun huurders, zijn zeer toegan-

kelijk en er zijn korte lijnen. Dit wordt door de ambtenaren gewaardeerd. Vooral de bijdrage aan de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling, en daaraan gekoppeld de bijdrage aan het convenant Begeleide Herkansing, wordt naar waarde geschat.

In de prestatieovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de aanpak van Nijmegen Oost. Woningbouwstichting De Gemeenschap is daar nog niet voortvarend mee bezig, maar wel voornemens hier op korte termijn mee te gaan starten.

Over het algemeen liggen prestaties en geformuleerde opgaven niet ver van elkaar, de meeste scores op het onderdeel Presteren naar Opgaven zijn op de norm. Het eindoordeel op dit onderdeel komt neer op een 7,0 op de norm.

5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; In paragraaf 7.2.2 van de prestatieovereenkomst met de gemeente Nijmegen is opgenomen hoeveel woningen in welke wijken De Gemeenschap beschikbaar heeft. Aangezien er de afgelopen periode geen woningen gesloopt of verkocht zijn of gemuteerd naar een hoger huursegment wordt geconcludeerd dat deze prestatie is nagekomen. Oordeel een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; met de gemeente Nijmegen en woningcorporaties in de stad zijn afspraken gemaakt over het aanpassen van de regels rond woningtoewijzing. Deze zijn 1 januari 2007 ingegaan en in 2013 geactualiseerd. De afspraken gaan over gehanteerde criteria en afgesproken processen. Er zijn geen afspraken gemaakt over bijvoorbeeld slaagkansen. Woningbouwstichting De Gemeenschap acteert conform deze afspraken, vandaar het oordeel van een 7.
- Betaalbaarheid; Met de gemeente Nijmegen zijn stedelijke en bilaterale afspraken gemaakt over het beschikbaar hebben van voldoende betaalbaar woningaanbod in de sociale huursector. Woningbouwstichting De Gemeenschap garandeert dat ultimo 2015 minimaal 80% van de totale betaalbare huurvoorraad verhuurd wordt met een huur tot de maximale huurtoeslaggrens. In het jaarverslag 2012 is te lezen dat 82% van het bezit onder de aftoppingsgrens valt. Oordeel een 7.
- Bevorderen eigen woningbezit; Woningbouwstichting De Gemeenschap verkoopt principieel geen woningen uit de bestaande voorraad. Dit is ook letterlijk in de prestatieovereenkomst opgenomen. Vandaar de score van een 7.

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

5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; in de prestatieovereenkomst met de gemeente zijn afspraken opgenomen over een verbetering van de kwaliteit van het bezit. Deze richten zich met name op duurzaamheid en energie. Hierover wordt in het jaarverslag gerapporteerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het houden van het jaarlijks klanttevredenheidsonderzoek. Dit klanttevredenheidsonderzoek wordt ieder jaar uitgevoerd. Oordeel is een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; in de prestatieovereenkomst is vastgelegd dat Woningbouwstichting De Gemeenschap jaarlijks klanttevredenheidsonderzoek uit laat voeren en exitinterviews houdt. Over de resultaten wordt aan de gemeente gerapporteerd. Oordeel is een 7.
- Energie en duurzaamheid; in de prestatieovereenkomst is een investeringsprogramma energiebesparing opgenomen (verwezen wordt naar tabel 7.4.1 van deze overeenkomst). Een voorbeeld is dat in 2011 37% van de woningen label A-B-C heeft. In het jaarverslag 2012 is te lezen dat deze opgaven zijn gehaald. Oordeel is een 7.

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

5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; in de prestatieovereenkomst zijn afspraken opgenomen over aanpassingen aan bestaand bezit en over de realisatie van levensloopgeschikte woningen d.m.v. nieuwbouw. De Gemeenschap zet zich hier met name in Nijmegen Oost nog extra voor in, waarbij nauw wordt samengewerkt met het Oud Burgeren Gasthuis. Vanwege deze prestatie wordt het oordeel een 8.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; in de prestatieovereenkomst zijn geen afspraken gemaakt over deze specifieke doelgroepen. Dit sluit aan bij de plannen van Woningbouwstichting De Gemeenschap om hierin vooral vraaggericht te opereren. De visitatiecommissie onthoudt zich daarom van een oordeel.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen. Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft samen met de andere Nijmeegse corporaties een "Prestatieovereenkomst Begeleide Herkansing" gesloten met het Meldpunt Bijzondere Zorg van de GGD Nijmegen. Hier wordt ook een financiële bijdrage aan geleverd. Voor de doelgroep stathouders zijn met de gemeente specifieke afspraken gemaakt. Daarnaast is ook de samenwerking in de werkgroep Bijzondere Bemiddeling in de afspraken opgenomen. Omdat Woningbouwstichting De Gemeenschap zich met name voor deze werkgroep bijzonder inzet, komt de commissie tot het oordeel van een 7,5.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	8,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	n.v.t.
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,5
Oordeel	7,8

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

- Nieuwbouw; in de prestatieovereenkomst met de gemeente is zowel de gerealiseerde nieuwbouw over de afgelopen jaren als een planning van nieuwbouwwoningen voor de periode 2012 – 2015 opgenomen. De prestaties volgen hierbij de opgaven. Oordeel een 7.
- Sloop of samenvoeging; in de prestatieovereenkomst met de gemeente zijn op dit punt geen specifieke afspraken opgenomen. De visitatiecommissie geeft derhalve geen oordeel.
- Verkoop; Woningbouwstichting De Gemeenschap verkoopt geen woningen uit het bestaand bezit. Dit is ook als zodanig in de prestatieovereenkomst verwerkt. Vandaar het oordeel 7.
- Verbeteren bestaand woningbezit; in de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de verbetering van het bestaande bezit, met name door het aanbrengen van energetische maatregelen. Ook is concreet afgesproken dat Woningbouwstichting De Gemeenschap in 2011 start met de planvorming voor Nijmegen Oost. Vanwege het achterblijven van resultaten op dit laatste onderdeel komt de commissie tot het oordeel 6.
- Maatschappelijk vastgoed; in de prestatieovereenkomst met de gemeente zijn op dit punt geen specifieke afspraken opgenomen. Wel heeft Woningbouwstichting De Gemeenschap een aantal wijksteunpunten in bezit of levert een financiële bijdrage.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	-
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	6,0
Maatschappelijk vastgoed	n.v.t.
Oordeel	6,7

5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; tussen de gemeente en Woningbouwstichting De Gemeenschap zijn verschillende afspraken gemaakt die zich richten op het verbeteren van de leefbaarheid. Zo zijn er afspraken gemaakt over de planvorming en uitvoering van wijkvisies en wijkactieplannen en over de rolverdeling in de wijkaanpak. Ook zijn afspraken gemaakt om overlast terug te dringen en de veiligheid te bevorderen. Tenslotte zijn er afspraken over financiële bijdragen gemaakt. De commissie heeft bij het bestuderen van de stukken kunnen constateren dat alle voorgenomen wijkvisies en actieplannen zijn gemaakt. In de jaarverslagen wordt melding gedaan van de voortgang op de uitvoering. Oordeel een 7.
- Vitale buurten en wijken; de afspraken met betrekking tot leefbaarheid zijn ook van toepassing op het onderwerp “Vitale buurten en wijken”. Woningbouwstichting De Gemeenschap neemt, conform afspraak, actief deel aan de regieteams in de diverse wijken. Helaas is zij nog niet gestart met de aanpak van de Spoorbuurt, dit was wel in de afspraken opgenomen. Daarom komt de commissie tot het oordeel van een 6.
- Sociale stijging en emancipatie; de inspanningen van Woningbouwstichting De Gemeenschap op dit vlak zijn vooral te herleiden naar de afspraken rond de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling en de Begeleide Herkansing. Met name uit de gesprekken met de medewerkers en de stakeholders, en in mindere mate uit de verantwoording in de jaarstukken, is de commissie duidelijk geworden dat De Gemeenschap hier prestaties levert die overeen komen met de gemaakte afspraken. Oordeel daarom een 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7,0
Vitale buurten en wijken	6,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	6,7

5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'

De commissie heeft geen prestaties geconstateerd die niet onder één van de eerder genoemde prestatievelden vallen. Daarmee komt de rekenkundige beoordeling van de visitatiecommissie aangaande de 'presteren naar opgaven' op het cijfer 7,0.

Presteren naar Opgaven	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,8
(Des)investeren in vastgoed	6,7
Kwaliteit wijken en buurten	6,7
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,0

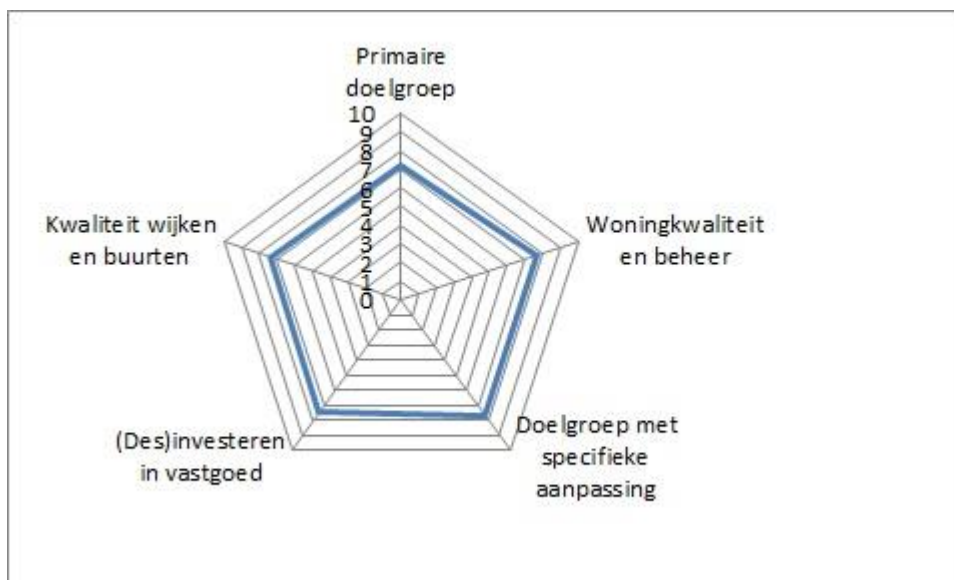
6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Geheel eigen aan het werk van Woningbouwstichting De Gemeenschap zijn die stakeholders gesproken die net zoals de woningcorporatie sterk in de buurten en wijken verankerd zijn; het regieteam Dukenburg bijvoorbeeld. Zo ook is met de directeur van het Oud Burgeren Gasthuis en de voorzitters van bewonerscommissies gesproken. Heel passend daarbij is dat met de verantwoordelijke ambtenaar van Nijmegen in plaats van de wethouder over Woningbouwstichting De Gemeenschap gesproken is. Zo werd voorkomen dat de gesprekken oppervlakkig werken. De genodigden zijn op de schaal van de woningcorporatie geselecteerd.

Hieronder de weergave van de gesprekken en een toelichting op de oordelen zoals deze ten aanzien van de vijf prestatievelden werden gegeven, gesprekken met een totaal oordeel van 7,5.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



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

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Regieteam Dukenburg

Het gesprek ging al snel over armoede en armoedebestrijding, over problemen achter de voordeur. Nijmegen is een relatief rijke stad, telt als bekend veel studenten die na hun studie ook in de stad blijven wonen. Maar ook kent de stad veel armoede achter de voordeur vooral in de buitenwijken zo ook in de wijk Dukenburg. In de hulpverlening vindt het regieteam in Woningbouwstichting De Gemeenschap een goede partner werd gezegd. Woningbouwstichting De Gemeenschap wil laagdrempelig naar mensen zijn en dat doen ze ook werd beaamd. Ook doet Woningbouwstichting De Gemeenschap goed aan het benodigde overleg mee, in elke wijk waar dat gewenst is. Vandaar ook de gegeven hoge scores van 8 en 9 'ver boven de norm'. Ja, het huisvesten van de primaire doelgroep, daar werd van uitgegaan dat Woningbouwstichting De Gemeenschap dat gewoon naar behoefte doet, een 7 'gelijk aan de norm'. Van investeren in vastgoed waren ze niet op de hoogte, daarover onthield het regieteam zich van een oordeel.

Gemeente Nijmegen

De boodschap van de ambtenaar van de afdeling Wonen van de gemeente Nijmegen was duidelijk, naar inzicht van de gemeente zou de verstedelijking doorzetten ondanks deze minder economische tijden. Het afmaken van de Waalsprong had dan ook prioriteit, maar ook de kwaliteit van het wonen in de bestaande wijken was van belang. Het signaal was dat de gemeente het onderhoud en beheer van het huidige huuraanbod wat mager vond. Positief is de gemeente over de bijdrage van Woningbouwstichting De Gemeenschap aan de bouw van de Waalsprong (de 33 gebouwde woningen) maar er zou weer meer voortgang met de renovatie of herstructurering van de Spoorbuurt gemaakt kunnen worden. Wat de gemeente betreft zou Woningbouwstichting De Gemeenschap in Oost best het initiatief mogen nemen, de gemeente volgt en ondersteunt dan. Vandaar het oordeel namens de gemeente op 'kwaliteit van woningen', '(des)investeren in vastgoed' en 'kwaliteit van wijken en buurten onder de norm onder de 7 de score heeft gekregen. Alleen op de punten 'huisvesten van de primaire doelgroep' en 'huisvesten van doelgroepen' gaf de gemeente een 7 'gelijk aan de norm'.

Het Oud Burgeren Gasthuis

Enthousiast vertelde de directeur van het Oud Burgeren Gasthuis ons over dit 450 jaar oude instituut. Een mooie spagaat zou deze instelling tot stand hebben gebracht. Vanuit die historie kende de organisatie een prima vrijwilligersgroep (bijna evenveel als medewerkers) terwijl ook de vernieuwing voortvarend was opgepakt, door wonen en zorg jaren geleden al te scheiden. Daarbij had Woningbouwstichting De Gemeenschap één van de drie senioren vleugels overgenomen. Ze was lovend over Woningbouwstichting De Gemeenschap, er werd snel op signalen gereageerd en het contact met medewerkers voor organisatie en bewoners kan warm genoemd worden. Wel wilde ze waarschuwen. De belangstelling voor de woningen nam af misschien ook wel omdat de (gezamenlijke) servicekosten relatief hoog genoemd moesten worden. Dat zou nog opgepakt moeten worden. Desondanks echter gaf ze graag hoge oordelen voor beheer en huisvesten van doelgroepen. Op het punt van de traditionele taken van de woningcorporatie bleef ze dicht bij de 7. Over het '(des)investeren in vastgoed' wist ze te weinig, en ze onthield daarom haar oordeel in deze.

Bewonerscommissie De Archipel, Tolhuis en Horstacker (groepsgesprek)

Drie van de voorzitters van bewonerscommissies kwamen bij elkaar in gesprek met de visitatiecommissie. Opvallend was toch het verschil tussen hun beleving van het contact met Woningbouwstichting De Gemeenschap en hoe de woningcorporatie dat zelf beleeft. Volgens Woningbouwstichting De Gemeenschap zouden er 12 bewonerscommissies zijn. Maar naar de beleving van aanwezigen lagen de meeste commissies in de slaapstand. Ook een gezamenlijke bewonersraad was er niet. Eén keer aan het eind van het jaar werden de voorzitters uitgenodigd, vooral om de onderhoudsbegroting door te spreken. Ze beleefden dat toch min of meer als een eenzijdige toelichting niet als een gesprek. Ze hadden wel ideeën over hoe het beheer beter zou kunnen ook in relatie tot wijkontwikkeling. Ze spraken daar onderling over. Maar ze werden er niet naar gevraagd. Desondanks waren ze tevreden over de prestaties van De Gemeenschap op de prestatievelden als kwaliteit van de wooncomplexen, het investeringsbeleid en de kwaliteit van de directe woonomgeving. Elk van hun scores lag dan ook gemiddeld ruim boven de 7, tegen 8 aan. Maar, we zouden samen zoveel meer kunnen bereiken was de boodschap, Woningbouwstichting De Gemeenschap is betrokken en wij zijn betrokken en samen kunnen we betere keuzen maken.

6.4 Beoordeling prestaties Woningbouwstichting De Gemeenschap door belanghebbenden

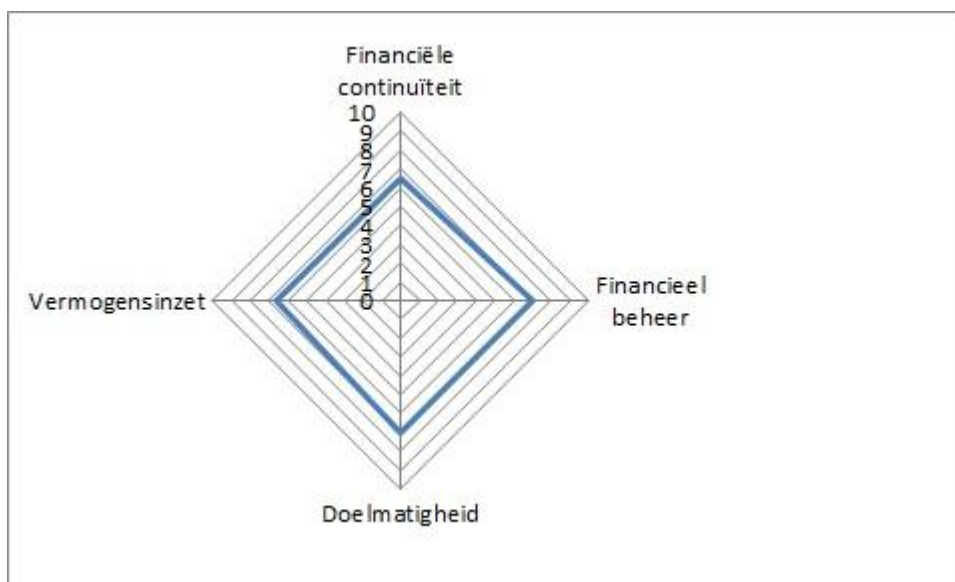
Met voorgaande komt het gemiddelde van het oordeel van de belanghebbenden op een 7,5 boven de norm. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en waardering hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
Belanghebbenden	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(De)sinvesteren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	
1 Gemeente Nijmegen	7,0	6,0	7,0	6,0	6,5	-	6,5
2 Regieteam Dukenburg	7,0	8,0	8,0		9,0	-	8,0
3 Oud Burgeren Gasthuis	7,0	8,0	8,5		7,5	-	7,8
4 Bewonerscommissie De Archipel		8,3	7,0	8,0	7,0	-	7,6
5 Bewonerscommissie Tolhuis	7,0	7,8	8,0	8,0	6,0	-	7,4
6 Bewonerscommissie Horstacker	8,0	8,0		8,0	8,0	-	8,0
Gemiddelde per prestatieveld	7,2	7,7	7,7	7,5	7,3	-	7,5

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

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelen Presteren naar Vermogen



Figuur 4 Het Spinnendiagramm geeft de waarderingen voor het prestatievelen Presteren naar Vermogen weer.

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Voor Woningbouwstichting De Gemeenschap is de omvang van het vermogen mede in relatie tot de solvabiliteit een discussiepunt waar de visitatiecommissie zich extra over gebogen heeft. Het CFV geeft Woningbouwstichting De Gemeenschap al jaren een goede A1 status en wie kan de visitatiecommissie zijn daar kritisch naar te kijken. Daarom is nog extra met het hoofd Financiën daarover gesproken en is dit onderwerp in het gesprek met de voltallige Raad van Toezicht besproken. Het 'presteren naar Vermogen' van Woningbouwstichting De Gemeenschap bekeken, zijn de financiële processen prima op orde maar krijgt de woningcorporatie een lage score op continuïteit en solvabiliteit. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de belangrijkste opgaven nog niet inzichtelijk zijn gemaakt en doorgerekend in de waardering van het vastgoed.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; de corporatie heeft naar inzicht van de visitatiecommissie ook gezien voorstaande onvoldoende vermogenspositie. Dit ondanks het feit dat het CFV afgelopen jaren strak de A1 status heeft toegekend. Het is ook onduidelijk of de waardering 'op historische kostprijs' wel defensief is, mogelijk is het vermogen op bedrijfswaarde gezien de opgave die er nog ligt wel lager. De eigen solvabiliteitsnorm van 10% wordt krap gehaald en er is geen hogere solvabiliteit ingepland. Daarom het oordeel van een 6.
- Voldoende middelen; de corporatie heeft daarop voort redenerend, ook onvoldoende middelen. Daarvoor geeft de visitatiecommissie het oordeel van een 6.
- Stuur op alle kastromen; Woningbouwstichting De Gemeenschap stuurt wel degelijk op kastromen is geconstateerd. De liquiditeit en alle daaraan verbonden paramaters worden goed bewaakt. Dat er (nog) geen IRR berekening voor investeringen wordt gehanteerd is te begrijpen, omdat grote investeringen nog niet zijn ingerekend. Daarvoor dan ook het oordeel door de visitatiecommissie van een 7,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit daarmee met een 6,5 'net onder de norm', als hieronder aangegeven.

Prestatieveld financiële continuïteit	beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	6,0
Voldoende middelen	6,0
Stuurt op alle kaststromen	7,5
Oordeel	6,5

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus op orde; de MARAP's zijn bij Woningbouwstichting De Gemeenschap prima op orde. Zo ook gaat de woningcorporatie adequaat met meerjarenprognoses en controlecyclus om. Dat is te zien in het vergelijk van begroting en jaarresultaat, daar is weinig verschil tussen. Anderzijds mag dat van een woningcorporatie met besproken risico's en de dynamiek van de stad ook worden verwacht. Daarom het oordeel van een 7.
- Treasury management; Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft de treasury op orde. De kastromen voor de komende 10 jaar zijn in beeld, er is een treasury statuut en een treasury jaarplan. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de treasury ook besproken wordt bestuurlijk en in de raad van Toezicht. Precies zoals een woningcorporatie dat behoort te doen. Daarom het oordeel 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met een 7,0 op de norm, als hieronder vermeld.

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

7.2.3 Doelmatigheid

- Visie op en heeft criteria van doelmatigheid; ten aanzien van de doelmatigheid van Woningbouwstichting De Gemeenschap kan een compliment worden uitgedeeld. De bedrijfslasten liggen duidelijk onder de referentiegroep (CiP van het CFV), ondanks het feit dat de personeelskosten hoger liggen. Dit komt vooral door weinig van inhuurkrachten gebruik te maken. De personeelskosten lopen wat op de laatste jaren, maar daar wordt scherp op gelet. De nieuwe bestuurder heeft dat duidelijk in zijn opdracht meegekregen. Woningbouwstichting De Gemeenschap doet desondanks al dit werk getrouw, maar zoals het moet. Daarom het oordeel 7.

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

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; de onderbouwing van het vermogen van de woningcorporatie kan als hiervoor gesteld beter. Het gevoel van 'we hebben voldoende vermogensruimte' omdat er op historische kostprijs wordt gewaardeerd is een te zwakke argumentatie om bedrijf te voeren, om investeringen te doen. Er is ook geen visie op rendement, ook niet op maatschappelijk rendement. Wat dat betreft beweegt Woningbouwstichting De Gemeenschap met de gemeente en de andere woningcorporaties mee. Daarom in deze het oordeel van een 6.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft geen actief verkoopbeleid, omdat ze meent de inkomsten denkt niet nodig te hebben. Maar verkopen heeft meer redenen dan vermogensgroei alleen. Verkoop van woningen kan ook helpen om de samenstelling van de inwoners in een buurt te sturen, om bezitsgevoel aan medeverantwoordelijkheid te koppelen. In veel grote steden wordt ook met kluswoningen geëxperimenteerd, waarbij oude slechte woningen met een investeringsverplichting worden verkocht. Voordeel is dat mensen hun woning ook psychologisch gaan bezitten, een sociale band met elkaar opbouwen en een voorbeeld voor anderen zijn. Daarnaast worden heel ingrijpende renovaties er goedkoper door. Als mensen zelf klussen dan kost het in de praktijk alleen de materialen en de technische ondersteuning. Technische ondersteuning levert dan vaak de woningcorporatie welke onder voorwaarden heeft verkocht. Dat geeft meteen vorm van controle op de uitvoering. Zulk verkoopbeleid zou heel goed bij de Spoorbuurt kunnen passen. Het zijn in zulke wijken waar dit verkoop beleid in Den Haag, Utrecht en andere steden wordt toegepast. Naar inzicht van de visitatiecommissie kan Woningbouwstichting De Gemeenschap mist zulk beleid. Nu het momentum van sloop/ nieuwbouw landelijk voorbij is, zal ander instrumentarium voor de revitalisatie van wijken nodig zijn. En verkoopbeleid is er daar zeker één van. Er zijn ook andere mogelijkheden, die worden echter niet verkend. Daarom geeft de commissie in deze het oordeel van een 6.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; Woningbouwstichting De Gemeenschap zet zeker haar vermogen maximaal in. Daarom wordt er ook bewust voor een lage solvabiliteit gekozen. Anders waren er vast geen woningen op de Waalsprong gekocht. Maar ook in het scheiden van wonen en zorg is Woningbouwstichting De Gemeenschap actief, lees de aankoop van het verzorgingshuis, nu seniorenwoningen, van de Stichting Oud Burgeren Gasthuis. Aan motivatie komt Woningbouwstichting De Gemeenschap niet tekort. Hoe strijdig misschien het oordeel met voorgaande punten overkomt. De visitatiecommissie acht die houding voor de inzet van vermogen positief, met het oordeel van een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet daarmee met een 6,7.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	6,0
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	6,0
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	8,0
Oordeel	6,7

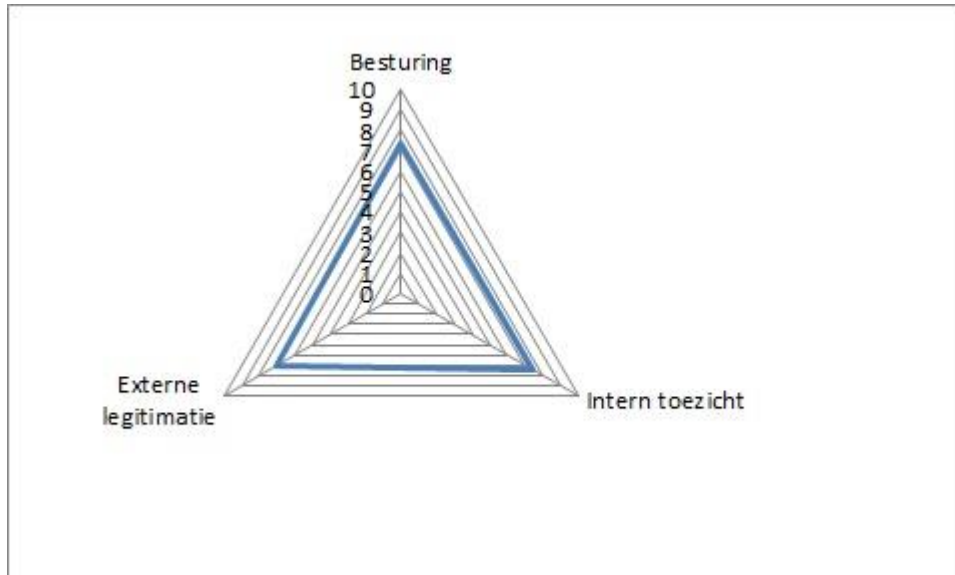
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

Het eindoordeel van de visitatiecommissie aangaande presteren naar vermogen, wordt met voor-
noemde een 6,8 'net onder de norm'.

Presteren naar Vermogen	beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	6,5
Financieel beheer	7,0
Doelmatigheid	7,0
Vermogensinzet	6,7
Oordeel	6,8

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelen Governance



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

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

De Governance is bij Woningbouwstichting De Gemeenschap gewoon goed op orde. De woningcorporatie heeft een stevige Raad van Toezicht met leden van ervaring. De raad telt juristen, een ondernemer, een lid met een vakbondsachtergrond en ook twee oud-wethouders van de gemeente Nijmegen. Bijna zou je de Raad qua samenstelling en profiel te zwaar kunnen vinden. Maar Woningbouwstichting De Gemeenschap zit in een belangrijk werkgebied met grote opgaven. Bij de samenstelling gaat het naar inzicht van de visitatiecommissie niet om de schaal van de woningcorporatie, maar om de ernst van de opgaven. Dan wettigt Woningbouwstichting De Gemeenschap deze samenstelling dus wel degelijk.

Deze Raad toonde tijdens het gesprek met de commissie ook het debat graag aan te gaan, en dat is belangrijk. Hoe goed Woningbouwstichting De Gemeenschap ook aan alle formele governance verplichtingen voldoet. Uiteindelijk gaat het er voor een goed bestuur om wat de Raad en de bestuurder daarmee doet. De nieuwe bestuurder zal daar vast nog aan moeten wennen. Deze Raad durft de druk er wel op te leggen. Maar zoals de visitatiecommissie mocht ervaren, omwille van het verdiepen van het debat en een goed resultaat daarvan.

8.2.1 Besturing

- Plan, hanteert een professioneel planningsproces; het planningsproces voor besluitvorming is bij Woningbouwstichting De Gemeenschap goed op orde. (Dat de planning voor de Spoorbuurt als genoemd bij presteren naar Ambitie en Opgave naar inzicht van de commissie voortvarender zou moeten, wordt hier los van de kwaliteit van de planningssystematiek en hoe daarmee wordt omgegaan beschouwd) Er zit een gedegen MT met gemotiveerde medewerkers in het team. Zij bereiden alles uitstekend voor en geven de indruk zich goed aan de processtappen te houden. Je merkt al bij het binnenkomen dat iedereen bij Woningbouwstichting De Gemeenschap erop gericht is het werk goed te doen. In 2012 is het beleidsplan

geactualiseerd en aangepast aan de nieuwe realiteit. Daarmee heeft De Gemeenschap zijn aanpassingsvermogen te laten zien. Het oordeel van de commissie is in deze ook een 8.

- Check, monitoren van prestaties; Woningbouwstichting De Gemeenschap controleert de prestaties en publiceert die openbaar zoals dat behoort. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; Woningbouwstichting De Gemeenschap hanteert kwartaal rapportages een gedetailleerde Meerjarenbegroting en een overzichtelijk jaarverslag. Deze stukken worden door het MT bestuurlijk besproken maar ook met de Raad wordt ziende de verslagen ruim aandacht aan besteed. Wat dat betreft is Woningbouwstichting De Gemeenschap echt onder control. De cyclus Plan- Act – Check wordt goed volledig gevolgd, en de benodigde gesprekken worden gevoerd, precies zoals dat hoort. Daaraan verbonden wordt het oordeel 7.

8.2.2 Intern toezicht

- Functioneren, open cultuur RvC; de Raad van Toezicht heeft een open cultuur dat was meteen aan het begin van het gesprek met de visitatiecommissie te merken. We werden even uitgeprobeerd, onder druk gezet. En daarna werd het goed gemaakt. Die sfeer hoort bij een volwassen raad die op elkaar is ingespeeld. Daarbij hoort het oordeel van een 8.
- Functioneren, zelfreflectie RvC; de zelfreflectie van de Raad is op orde, maar de verslaglegging kan beter en meer open. Juist die openheid stuurt er op aan dat het gesprek focus krijgt en dat de Raad spreekt waarover ze het moet hebben. In deze het oordeel van een 6,5.
- Functioneren, rolopvatting bestuur; de Raad van Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft duidelijk functieprofielen, elk van de leden is vanwege bepaalde achtergrond gekozen. De woningcorporatie hanteert wat dat betreft een totaalprofiel voor de samenstelling van de Raad, zoals dat hoort. Daarvoor het oordeel van een 7.
- Functioneren, samenstelling RvC; de samenstelling van de Raad komt zeer gedegen over. De leden hebben ook naast hun gewone werk veel contacten in bestuurlijke en maatschappelijke functies. Menig woningcorporatie zou jaloers op zo een samengestelde Raad zijn. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Toetsingskader, hanteert de RvC; de risico rapportages van Woningbouwstichting De Gemeenschap zijn goed te noemen en de Raad, zo werd duidelijk, bespreekt die goed en daar gaat invloed op de besluitvorming van uit. Daarbij past het oordeel van een 8.
- Governancecode, wordt toegepast; wordt goed toegepast en de resultaten openbaar gemaakt. Oordeel van een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; Woningbouwstichting De Gemeenschap voldoet aan alle vormvereisten van externe legitimatie, niet overdreven maar voldoende afgemeten. Zo is er een belanghebbendenregister, er is overleg met belanghebbenden en de resultaten zijn openbaar via meerdere media. Overigens past dat wel bij een stedelijke woningcorporatie als Woningbouwstichting De Gemeenschap. Daarom het oordeel van een 7 door de visitatiecommissie.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor Governance een totaal waardering 7,2 'net boven de norm'.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,3
Intern toezicht	7,4
Externe legitimatie	7,0
Oordeel	7,2

9 Bijlagen

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

Overzicht geïnterviewde personen**Raad van Toezicht Woningbouwstichting De Gemeenschap**

De heer H. Engbersen, voorzitter
De heer J. Nillesen, vice-voorzitter
De heer P. Lucassen, lid
De heer J. Gerrits, lid
De heer F. Tas, lid
Mevrouw C. Sander, lid

Bestuur Woningbouwstichting De Gemeenschap

De heer P. van Roosmalen, directeur-bestuurder

Management Team Woningbouwstichting De Gemeenschap

De heer K. de Pijper, hoofd FEZ, plaatserv. Directeur
De heer D. van Verseveld, hoofd TB
De heer R. Kelderman, hoofd Wonen

Maatschappelijke Raad

Mevrouw M. Heuvelmans, voorzitter regieteam Dukenburg

Gemeente Nijmegen

De heer K. Donné, teamleider wonen

Zorg

Mevrouw M. Lubbers, directeur Oud Burgerlijk Gasthuis

Bewonerscommissie

De heer H. Jongerius, De Archipel seniorenappartementen
De heer T. Mali, Tolhuis eengezinswoningen Dukenburg
De heer B. Mierement, Horstacker, eengezinswoningen Lindenholt

Stadsregio Arnhem - Nijmegen

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

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

De heer J. Modder

Korte cv's visitatiecommissie

Curriculum Vitae : Fred Sanders

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

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Kwalificaties:

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

Trefwoorden:

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

Profiel:

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

Visitaties:

Daarnaast heb ik met Cognitum het werk van visitatie opgebouwd. Ik 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 medewerkers vooral dicht bij de huurders, zetten zich daarvoor in en vechten voor resultaten. Want de kleine schaal heeft voordelen maar ook nadelen. Voor de bedrijfsvoering en financiering van projecten zijn de mogelijkheden soms beperkt. Hoe deze woningcorporaties dat dan toch maar met elkaar regelen heeft mijn warme belangstelling. Daarom werk ik in het team kleine woningcorporaties binnen Cognitum en breng ik daar graag mijn kennis en ervaring in. Want mensen hebben een woning, voorzieningen in buurt en wijk en ontmoetingsplekken nodig. Daar komt vastgoed en mensen weer bij elkaar. Daar heb ik verstand van en daarom draag ik ook aan visitatie graag mijn steentje bij.

Reeds gevisiteerd:

2011 – Woongroep Marenland Appingedam
2011 – Stichting Vredewold Leek
2011 – WBV De Goede Woning Driemond
2011 – Woningbouwvereniging 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 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
2014 - Vryleve Lobith (loopt)
2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Curriculum Vitae : Leny Braks

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

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Profiel:

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

Visitaties:

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

Reeds gevisitieerd:

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

Curriculum Vitae : Bas Gietemans

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

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Profiel:

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

Visitaties:

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

Reeds gevisiteerd:

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

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwstichting De Gemeenschap** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Zeist Datum: 27 februari 2014
Naam, handtekening: HAAGSMA



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

Plaats: Wormer Datum: 27 februari 2014
Naam, handtekening: SANDERS



Leny Braks verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwstichting De Gemeenschap** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Leny Braks** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Breda Datum: 27 februari 2014
Naam, handtekening: BRAKS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwstichting De Gemeenschap** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Bas Gietemans** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Plaats: Bemmell

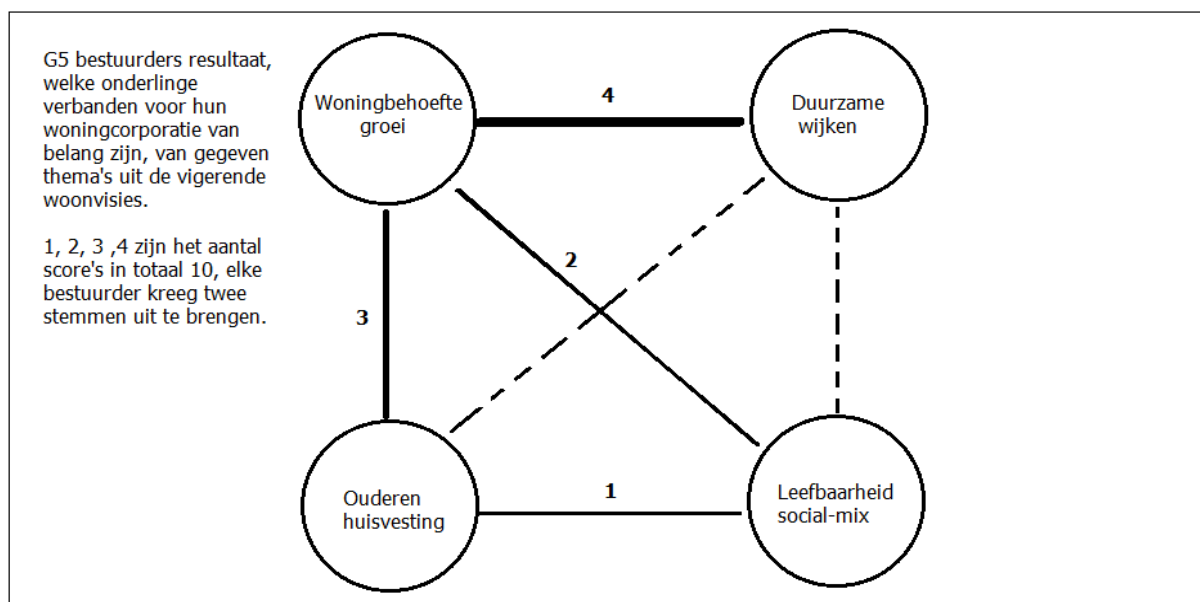
Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: GIETEMANS



De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Meetschaal

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

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

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 29 oktober, 19 november 2013 en 27 januari 2014.

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

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

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- WONINGBOUWSTICHTING DE GEMEENSCHAP jaarplan 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Jaarverslag totaal 2010 / 2011 / 2012
- Activiteitenoverzicht gemeente Nijmegen 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Wijkaanpakprogramma Tolhuis – Teersdijk
- Woon- en leefklimaat 't Acker
- MKBA regieteams 2013, april 2013
- Buurtbeheerplan zorgwoningen Stadbroekseweg, 10-09-2013
- Visie Lindenholt, 07-02-2013
- Notitie Stadslandbouw in Nijmegen, 17-04-2012
- Brainstormsessie Nijmeegse corporaties, 22-10-2013
- Platform Integrale Schuldhulpverlening, verslag 10-04-2013
- Convenant drugsoverlast, september 2004
- De toekomst van de Traianustoren
- Woonruimteverdeling discussienotitie, 18-01-2012
- Evaluatie van de Begeleide Herkansingstrajecten 2007-2010
- Monitorrapportage Begeleide Herkansing, april 2013
- Klanttevredenheidsonderzoek JES, oktober 2012
- Notitie Companen Stadsregio Wonen met Zorg, 25-02-2013
- Notitie woonruimteverdelingsimpel en meer kansen, 13-10-2011
- Omz informatieblad studie huisuitzetting (dec)
- Rapport 'De toekomst van Dukenburg', april 2012
- Startdocument stimuleren participatie en waardecreatie NBO
- Strategisch voorraadbeleid 2009 / 2010 / 2011 / 2012
- Voorkomen woonfraude Wwb, 09-08-2012
- WONINGBOUWSTICHTING DE GEMEENSCHAP Beleidsplan 2007 - 2012
- WONINGBOUWSTICHTING DE GEMEENSCHAP Beleidsplan 2012 - 2017

Presteren naar Opgaven

- Begeleide herkansing, februari 2013
- Bijdrage leefbaarheid, 25-04-2013
- Convenant overlast, 22-11-2011
- Convenant VAC, 17-12-2009
- G5 – Stadsregio, 24-11-2006
- Lokaal maatwerk gemeente Nijmegen, maart 2011
- Overeenkomst GGD, 13-12-2010
- Partnership buurtbemiddeling, 16-11-2011
- Prestatieovereenkomst WONINGBOUWSTICHTING DE GEMEENSCHAP en Gemeente Nijmegen, 04-12-2012
- Raadsbrief monitoring prestatieafspraken 2012
- Samen sterker in G5, augustus 2007
- Samenwerkingsovereenkomst G5, 18-10-2005
- Stedelijke overeenkomst, 13-12-2010
- Woonvisie Nijmegen 2009- 2010, april 2009

Presteren volgens Belanghebbenden

- Verslagen huurdersoverleg 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Platform Nijmeegse Woningcorporaties, verslagen
- Bestuurlijk Overleg Prestatieovereenkomst, gemeente Nijmegen, verslagen
- Klanttevredenheid metingen 2010 / 2011 / 2012

Presteren naar Vermogen

- Accountantsverslagen 2010 / 2011 / 2012
- WSW kredietwaardigheidsverklaring 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Corporatie in Perspectief 2010 / 2011 / 2012
- Jaarrekening 2010 / 2011 / 2012
- Kasstroomoverzicht (obv MJB) 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Kwartaalrapportages 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Meerjarenbegroting 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014
- Treasury Statuut 22-10-2013

Governance

- Agenda's en verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Beoordelingen bestuurder 2010 / 2011 / 2012
- Gedragscode, oktober 2006
- Klokkenluidersregeling WONINGBOUWSTICHTING DE GEMEENSCHAP, 01-01-2008
- Profiel RvT
- Protocol agressie en intimidatie WONINGBOUWSTICHTING DE GEMEENSCHAP, juli 2008
- Reglement RvT, november 2012
- Rooster van aftreden
- Statuten WONINGBOUWSTICHTING DE GEMEENSCHAP, 25-06-2013

Uitgebreid overzicht prestaties Woningbouwstichting De Gemeenschap

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

Presteren naar Ambities (PnA)									
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities /doelen	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
1.1 Huisvesting primaire doelgroep									7,3
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7			
Samenstelling en omvang bezit									
Type woning	2013	2012	2011	2010	Geen actief verkoopbeleid ivm beleid en schaal WBSG				
Totaal aantal woningen	2192	2171	2138	2138					
Totaal aantal niet-woningen	193	193	193	170					
Aantal naar type woningen									
Specifiek voor senioren	230	230	230	230					
Eengezinswoning grondgebonden	950	929	896	896					
Maisonnettes	300	300	300	300					
Flatwoningen / appartementen	667	667	667	667					
Boven-/benedenwoningen	275	275	275	275					
Onderdeel van Wozoco	80	80	80	80					
Aantal naar type niet-woningen									
Bedrijfsruimten	12	12	12	12					
Garages	94	94	94	93					
Rijwielstallingen / bergingen	87	87	87	65					
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					7	100%		
Passend toewijzen									
Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-					Toewijzing aan geregistreerde				
Op gebied van woonfraude specifiek beleid.					woningzoekende op basis van lokaal				
Aanbodmodel binnen KAN met PNW (Platform Nijmeegse Woningcorporaties)					maatwerk				
heet Entree. Recentelijk 2013 is een nieuwe verordening in werking getreden.									
Tegengaan woonfraude									
Er is geformuleerd beleid, tevens zijn er diverse overleggen binnen de gemeente Nijmegen, waarin WBSG een actieve rol heeft.					Bestrijden van woonfraude				
GBA controles (sociale recherche) / Huisbezoeken.									
Keuzevrijheid									
In de stadsregio Arnhem/Nijmegen werken de corporaties met Enserve (Entree) hiermee is maximale keuzevrijheid, voor bewoners met een inkomen beneden € 34.229,- voor alle woningen in de regio onder de huurgrens van € 681,02.					De woningzoekende bepaalt zelf waar hij/zij wil wonen. Optimale toegankelijkheid tot informatie over woningaanbod.				
Wachtlijst									
Er bestaan geen wachtlijsten. Elke ingeschreven woningzoekende kan via Entree 2* per week reageren op vrijkomende woningen. Er wordt gewerkt o.a. met meettijd.					Borgen dat minimaal 30% van de starters aan bod komen.				
Meettijd	2013	2012	2011	2010					
Wachtlijst in jr (meettijd)	12,5	12,9	16	16,9					
Leegstand									
Leegstand %, bij mutaties %					Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt gemonitord.				
	2013	2012	2011	2010					
Mutatiegraad	n.t.b.	7,6%	6,2%	6,9%					
Maatregelen specifieke doelgroepen									
Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.									
Loting, labeling, lokaal maatwerk.									
Presteren naar Ambities (PnA)									
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					8			
Huurprijsbeleid									
Gemiddelde maandhuur	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010	Beleed volgt de mogelijkheden tot huurverhogingen, maar houdt rekening met nieuwe projecten. Hierin tijdelijk geen directe maximale huurverhoging.				
	n.t.b.	€ 456,00	€ 446,00	€ 437,00					
Huurverhoging	1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010					
	n.t.b.	2,29%	1,22%	1,15%					
Huur - inkomensverhouding									
Toewijzing vlgs Wht	2013	2012	2011	2010					
Passend	n.t.b.	n.t.b.	56,4	57,8	CIP				
Overige woonlasten									
WBSG tracht de bijkomende kosten zo laag mogelijk te houden. WBSG investeert in verduurzaming. Er zijn geen woningen meer met een E, F of G-label.					73% van de woningen beneden de laagste aftoppingsgrens, 95% on der huurtoeslag grens.				
Dus lage(re) energielasten.									
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					7			
Verkoop									
WBSG is van mening dat verkoop bestaand bezit op 'gezonde basis' dient te gebeuren. Voor de huidige huurders is het kopen van bestaand bezit, niet verantwoord volgens WBSG. Tevens huidige markt niet gezond.					Vastgesteld beleid om geen bestaande woningen te gaan verkopen voor de specifieke doelgroepen.				
Tussenvormen									
Geen									

1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer							7,2
1.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					7	100%
	Prijs-kwaliteit-verhouding						
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud.		Jaarlijks kwaliteitmeting door JES Marketing Onderzoek.				
	Conditie en onderhoudstoestand						
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting		Blijven beleid voortzetten, maar kijken				
	Onderhoudsuitgaven	2013	2012	2011	2010	realistisch naar woningvoorraad.	
	werkelijk * € 1.000	n.t.b.	€ 2.700	€ 2.900	€ 2.700		
	Tevredenheid over de woning						
	Afgelopen periode geen klachten ingediend. Wel zijn er bij de huurcommissie de afgelopen jaren verzoeken ingediend. Alle verzoeken zijn onderzocht en hebben geen onregelmatigheden opgeleverd.		Ambitie : tevreden bewoners; waardering minimaal 7.				
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					7,5	
	Er worden jaarlijks kwaliteitsmetingen uitgevoerd door JES Marketing Onderzoek.		Ambitie : tevreden bewoners.				
	Dienstverlening wordt hoog gewaardeerd door de huurders.						
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					7	
	Onder leiding van nieuwe bestuurder, actieve houding m.b.t. duurzaamheids-vraagstukken. Gewaardeerd door stakeholders.						
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen							7,5
1.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					7	100%
	WBSG heeft een specifieke samenwerking met stichting Oud Burgeren Gasthuis.						
	Hiervoor heeft WBSG een specifiek senioren complex De Archipel						
1.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					n.v.t.	
	Er is geen speciek beleid.						
1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					8	
	Verhuringen aan: forensische psychiatrie de Pompestichting, Coa, Iriszorg, reclasseringskandidaten, RIBW, statushouders, veelplegers, Entrea (tienermoeders), blinden en slechtzienden.		Inzet voor kwetsbaren en mensen die aan de onderkant leven.				
Presteren naar Ambities (PnA)							
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging
1.4 (Des)investeren in vastgoed							7,0
1.4.1	Nieuwbouw					8	100%
	Huurwoningen	2013	2012	2011	2010	WBSG ontwikkelt op de schaal van ver-	
	Planning	21	33	0	77	antwoordt binnen kaders WBSG.	
	Realisatie	21	33	0	77		
1.4.2	Sloop of samenvoeging					7	
	Planning	0	0	0	0	Er zijn onderbouwde rapportages waarbij WBSG het bezit in beeld heeft. Echter de	
	Realisatie	0	0	0	0	grote voorliggende opgave van de Spoor- buurt kan beter gerapporteerd worden.	
1.4.3	Verkoop					7	
	Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010	WBSG vindt het niet passend binnen de	
	Planning	0	0	0	0	schaal van de maatschappelijke kaders.	
	Realisatie	0	0	0	0		
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					6	
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MIB		Er zijn goede onderbouwde rapportages,				
		2013	2012	2011	2010	in relatie tot huurprijsbeleid.	
		86	108	131	121	Echter de Spoorbuurt kan beter gerappor- teerd worden.	
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7	
	Planning	0	0	0	0	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. schaal van WBSG.	
	Realisatie	0	0	0	0		

1.5 Kwaliteit wijken en buurten			8	100%	7,5		
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)						
	WBSG is zichtbaar bezig met verbetering van de leefbaarheid. Neemt hiervoor actief deel aan de vele en diverse overlegstructuren. WBSG heeft specifiek een leefbaarheidsconsulent in dienst. De afgelopen jaren is deze functie qua bezetting vergroot.	Jaarlijks beleid inclusief gereserveerde bijdrage.					
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)		7				
	WBSG levert actief een bijdrage.						
	Stadslandbouw pilot (moestuin) aangelegd in de Zilverdenstraat. Positief						
	Echter de grote opgave laat WBSG vooralsnog liggen, de herstructurering van de						
	Spoorbuurt.						
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)		7,5				
	WBSG heeft een actieve houding.						
1.6 Overige / andere prestaties					n.v.t.		
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.		n.v.t.				
	Niet van toepassing			100%			
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)					7,3		

Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1 Huisvesting primaire doelgroep								7,0
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7		
Samenstelling en omvang bezit								
Type woning	2013	2012	2011	2010				
Geen actief verkoopbeleid								
Totaal aantal woningen								
Totaal aantal niet-woningen	2192	2171	2138	2138				
ivm beleid en schaal WBSG								
Totaal aantal niet-woningen								
	193	193	193	170				
Aantal naar type woningen								
Specifiek voor senioren	230	230	230	230				
Eengezinswoning grondgebonden	950	929	896	896				
Maisonnettes	300	300	300	300				
Flatwoningen / appartementen	667	667	667	667				
Boven-/benedenwoningen	275	275	275	275				
Onderdeel van Wozoco	80	80	80	80				
Aantal naar type niet-woningen								
Bedrijfsruimten	12	12	12	12				
Garages	94	94	94	93				
Rijwielstallingen / bergingen	87	87	87	65				
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					7	100%	
Passend toewijzen								
Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.				Toewijzing aan geregistreerde				
Op gebied van woonfraude specifiek beleid.				woningzoekende op basis van lokaal				
Aanbodmodel binnen KAN met PNW (Platform Nijmeegse Woningcorporaties)				maatwerk				
heet Entree. Recentelijk 2012 is meettijd puntensysteem verbeterd. ('Liefde beloofd').								
Tegengaan woonfraude								
Er is geformuleerd beleid, tevens zijn er diverse overleggen binnen de gemeente				Bestrijden van woon- en uitkeringsfraude.				
Nijmegen, waarin WBSG een actieve rol heeft.								
Sociale recherche en huisbezoeken.								
Keuzevrijheid								
Er wordt gewerkt met Enserve.				Transparante woonruimteverdeling.				
Eenduidig voor Stadsregio.								
Wachtlijst								
De wachttijd is gemiddeld. (gemeten in meettijd).				Minimaal 30% van vrijkomende woningen				
Middels lotingsysteem maken starters sneller kans op een woning.				aan starters verhuren.				
Actief beleid voor starters.								
Leegstand								
				Geen specifieke opgave omdat het systeem				
Ensere geen wachtlijsten kent.								
Maatregelen specifieke doelgroepen								
Loting, labeling, maatwerk.								
Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt					Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					7		
Huurprijsbeleid								
Gemiddelde maandhuur	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010	Eerdere convenantsafspraken over aantallen goedkope, betaalbare woningen, zijn als gevolg van de verhuurdersheffing vervallen.			
	n.t.b.	€ 456,00	€ 446,00	€ 437,00				
Huurverhoging	1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010				
	n.t.b.	2,29%	1,22%	1,15%				
Huur - inkomensverhouding								
Toewijzing vlgs Wht	2013	2012	2011	2010	Als gevolg van het woonruimteverdelings-			
Passend	n.t.b.	n.t.b.	56,4	57,8	systeem kan er niet gestuurd worden op			
inkomen in relatie tot huurprijs.								
Overige woonlasten								
WBSG tracht de bijkomende kosten zo laag mogelijk te houden. WBSG investeert in verduurzaming. Er zijn geen woningen meer met een E, F of G-label.				Energiezuinige woningen waardoor met verlaging van stookkosten.				
Aedesconvenant								
2.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					7		
Verkoop								
WBSG is van mening dat verkoop bestaand bezit op 'gezonde basis' dient te gebeuren. Voor de huidige huurders is het kopen van bestaand bezit, niet verantwoord volgens WBSG. Tevens huidige markt niet gezond.				Geen specifieke opgave.				
Tussenvormen								
-								

2.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer										7,0
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					7	100%			
	Prijs-kwaliteit-verhouding									
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud.									
	Conditie en onderhoudstoestand									
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting									
	Onderhouds uitgaven	2013	2012	2011	2010					
	werkelijk * € 1.000	n.t.b.	€ 2.700	€ 2.900	€ 2.700					
	Tevredenheid over de woning									
	Afgelopen periode geen klachten ingediend. Wel zijn er bij de huurcommissie de afgelopen jaren verzoeken ingediend. Alle verzoeken zijn onderzocht en hebben geen onregelmatigheden opgeleverd.									
	Verricht klanttevredenheidsonderzoeken.									
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					7				
	WBSG voert, conform afspraken prestatieovereenkomst, klanttevredenheids-onderzoeken uit.									
	Prestatieovereenkomst 6.5									
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					7				
	Er zijn geen specifieke afspraken (SMART) met de gemeente Nijmegen gemaakt.									
	Echter alleen 'streef' afspraken, aan deze streef afspraken houdt WBSG zich.									
	Prestatieovereenkomst 7.4									
2.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen										7,8
2.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					8				
	Er is een specifiek senioren complex, De Archipel.									
	Prestatieafspraken met gemeente									
2.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					n.v.t.				
	Er is geen speciek kenbaar beleid, er wordt vraaggericht gewerkt.									
	Prestatieafspraken met gemeente									
2.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					7,5				
	Verhuringen aan: forensische psychiatrie de Pompestichting, Coa, Iriszorg, reclasseringskandidaten, RIBW, statushouders, veelplegers, Entrea (tienermoeders), blinden en slechtzienden.									
	Prestatieafspraken met gemeente									
Presteren naar Opgaven (PnO)										
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
2.4 (Des)investeren in vastgoed										6,7
2.4.1	Nieuwbouw					7				
	Huurwoningen	2013	2012	2011	2010					
	Planning	21	33	0	77					
	Realisatie	21	33	0	77					
	Prioriteit hebben de ontwikkeling Waal-sprong en Waalfront. Alsook woonvormen voor ouderen (kleinschalig wonen).									
2.4.2	Sloop of samenvoeging					-				
	2013 2012 2011 2010									
	Planning	0	0	0	0					
	Realisatie	0	0	0	0					
	Geen specifiek geformuleerd beleid									
2.4.3	Verkoop					7				
	Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010					
	Planning	0	0	0	0					
	Realisatie	0	0	0	0					
	Geen SMART doelstellingen.									
	Prestatieafspraken 7.3									
2.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					6				
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB									
		2013	2012	2011	2010					
		86	108	131	121					
	Voor het energiebeleid is de referentie het convenant dat Aedes dien aangaande met het Ministerie VROM heeft gesloten, en daarmee ook voor WBSG. Tevens heeft de gemeente expliciet vastgelegd dat WBSG in 2011 gaat starten met de Spoorbuurt. Los van de regionale opgave (gemeente Nijmegen) heeft de visitatiecommissie de herstructureringsopgave ook vanuit het landelijke oogpunt gewogen. Derhalve een 6.									
	Prestatieafspraken, 6.3.2									
2.4.5	Maatschappelijk vastgoed					n.v.t.				
	2013 2012 2011 2010									
	Planning	0	0	0	0					
	Realisatie	0	0	0	0					
	Geen specifiek geformuleerd beleid									

2.5 Kwaliteit wijken en buurten				6,7
2.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)	7	100%	
	WBSG is zichtbaar bezig met verbetering van de leefbaarheid. Neemt hiervoor actief deel aan de vele en diverse overlegstructuren. WBSG heeft specifiek een leefbaarheidsconsulent in dienst. De afgelopen jaren is deze functie qua bezetting vergroot.			
	Vitaliserende wijken en sociaal burgerschap			
2.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)	6		
	WBSG levert actief een bijdrage.			
2.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)	7		
	WBSG heeft een actieve houding.			
2.6 Overige / andere prestaties				n.v.t.
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	n.v.t.	100%	
	Niet van toepassing.			
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)				7,0

Presteren naar Vermogen (PnV)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit				6,5
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	6	20%	
<i>Ijkpunt : continuïteitsoordeel A</i>				
Bevindingen: 2010 A1 2011 A1 2012 A1				
<i>Ijkpunt : berekeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>				
Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren 'voldoende'. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er een defensief beleid is geweest, met de komende opgave voor de Spoorbuurt, geeft de visitatiecommissie een signaal af of de vermogensdoelstellingen aangescherpt dienen te worden.				
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen	6		
<i>Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW</i>				
Bevindingen:				
	2010	positief € 9.000.000		
	2011	positief € 1.500.000		
	2012	positief € 10.022.000		
	2013	positief € 5.688.000		
<i>Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen</i>				
Bevindingen: Er is een duidelijk risico management en kwartaaloverzichten. De grens om naar 30-35% eigen vermogen te gaan draagt bij aan een gezond vermogen beleid. Echter huidige solvabiliteit van 15% vind de commissie onder de maat.				
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen	7,5		
<i>Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken</i>				
Bevindingen: Er worden per kwartaal management rapportages gemaakt en besproken (binnen MT en RvT).				
<i>Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat</i>				
Bevindingen:				
	2009	36,076 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2010	42,842 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2011	41,511 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2012	n.t.b. Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
<i>Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3</i>				
Bevindingen: CIP 2010 1,8 2011 1,8 2012 1,8				
<i>Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)</i>				
Bevindingen: Gehanteerd 1,4 CIP 2010.				
<i>Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>				
Bevindingen: Niet gehanteerd, wel ICR 2010 1,37 2011 1,83 2012 2,78				
<i>Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>				
Bevindingen: Ja, waardering op bedrijfswaarde.				
<i>Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>				
Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen				
	2010 EV	-10,08% TV 2,24 %		
	2011 EV	23,72% TV 6,42 %		
	2012 EV	5,43% TV 3,78 %		
	2013 EV	n.t.b. TV n.t.b.		
<i>Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>				
Bevindingen: wordt aan voldaan.				
4.2 Financieel beheer				7,0
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	7	20%	
<i>Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig</i>				
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.				
<i>Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan</i>				
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.				
<i>Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer</i>				
Bevindingen: ja, o.a. middels managementletter accountant.				
<i>Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>				
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.				
	Begroting 2010	Resultaat 2010		
	€ -249.000	€ -845.943 jaarverslag 2010		
	Begroting 2011	Resultaat 2011		
	€ -606.000	€ 2.537.666 jaarverslag 2011		
	Begroting 2012	Resultaat 2012		
	€ -338.000	€ 607.277 jaarverslag 2012		
	Begroting 2013	Resultaat 2013		
	€ 1.159.000	€ 1.995.000 o.b.v. voorlopig aangeleverde cijfers WBSG		
4.2.2.	De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde	7		
<i>Ijkpunt : Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>				
Bevindingen: ja, in MJB opgenomen.				
<i>Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>				
Bevindingen: Ja.				
<i>Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan</i>				
Bevindingen: ja, activiteiten zijn verwerkt en toegelicht in begroting en prognoses.				

Presteren naar Vermogen (PnV)					
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
4.3 Doelmatigheid				7,0	
4.3.1.	De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie	7	20%		
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>				
	Bevindingen: Ja, actueel en bestuurd item binnen MT en RvC. De afgelopen jaren is er een defensief beleid geweest, met de komende herstructureringsopgave van de Spoorbuurt, voorziet de visitatiecommissie dat de RvT en bestuurder actiever dienen te gaan sturen op de doelmatigheid.				
	<i>Ijkpunt : Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>				
	Bevindingen: Ja, actueel en bestuurd item binnen MT en RvC				
	<i>Ijkpunt : CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen</i>				
	Bevindingen: Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)				
		WCP :			Referentiegroep
	2010	1.259			1.359
	2011	1.170			1.313
	2012	1.176			1.298
	2013	n.t.b.			n.t.b.
	Bevindingen: ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)				
	Toename periode 2008 - 2011:				
	WCP : -3,7 %				
	Referentie : -0,3 %				
	Bevindingen: Aantal vhe per fte (CIP)				
		WCP :	Referentiegroep		
	2010	152	85		
	2011	152	79		
	2012	153	79		
	2013	n.t.b.	n.t.b.		
	Bevindingen: Personeelskosten per fte (CIP)				
		WCP :	Referentiegroep		
	2010	56.957	60.407		
	2011	65.532	61.207		
	2012	70.769	63.160		
	2013	n.t.b.	n.t.b.		
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
4.4 Vermogensinzet				6,7	
4.4.1.	De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in	6	40%		
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>				
	Bevindingen: Ja, omschrijving en systematiek kan beter. Zie toelichting rapport.				
4.4.2.	De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen	6			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot</i>				
	Bevindingen: De wcp kan actiever mogelijkheden gaan onderzoeken, zie ook toelichting in het rapport.				
4.4.3.	De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	8			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>				
	Bevindingen: Ja passend binnen 'omgevingsveld' van WBSG.				
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)				6,8	

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				7,3
	Plan	8		
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Betrekt actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Ja, WSBG heeft vanwege de stadse problematieken veelvuldig overleg met stakeholders. En klankbord met hen.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Ja, door JES Marketing Onderzoek.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, worden structureel financiële rapportages in RvT besproken.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	7	33%	
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website verslagen.			
	Act	7		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats, diverse Q-rapportages en MJB alsmede jaarverslagen.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvT is erg betrokken.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: ja.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				7,4
	Functioneren RvC	7,1		
5.2.1.	Open cultuur	8	33%	
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja er vinden zelfreflecties plaats, maar kwaliteit van verslaglegging kan verbeteren.			
5.2.2.	Zelfreflectie	6,5		
	<i>Ijkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>			
	Bevindingen: Ja er vinden zelfreflecties plaats, maar kwaliteit van verslaglegging kan verbeteren.			
	<i>Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.</i>			
	Bevindingen: ja, er zijn diverse commissies.			
5.2.3.	Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	7		
	<i>Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvT is betrokken.			
5.2.4.	Samenstelling	7		
	<i>Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	Toetsingskader			
5.2.5.	De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)	8		
	<i>Ijkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven</i>			
	Bevindingen: De Raad van Toezicht hanteert het BBSH, het jaarplan, de jaar- en meerjarenbegroting en de risico's rapportages ten behoeve van bouwprojecten als toetsingskader.			
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>			
	Bevindingen: Ja, er worden diverse rapportages besproken.			
	Governancecode			
5.2.6.	De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.	7		
	<i>Ijkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>			
	Bevindingen: ja.			
5.3 Externe legitimatie				7,0
5.3.1.	Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	7	33%	
	<i>Ijkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website</i>			
	Bevindingen: Ja, gedeeltelijk.			
	<i>Ijkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: Ja, regelmatig in diverse overlegstructuren.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.</i>			
	Bevindingen: Ja, vastgelegd in o.a. nieuwsbrieven op website.			
	<i>Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>			
	Bevindingen: ja.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				7,2