

Woonstichting Gendt

Visitatierapport

Utrecht, juli 2009

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
e-mail: w.dewater@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie
De heer dr. P. Inia (voorzitter)
De heer ing. P. J. Blankenstein
Mevrouw drs. S. Koolmees (secretaris)

Voorwoord

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

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

Samenvatting en Recensie

Samenvatting

In december 2008 heeft Woonstichting Gendt te Gendt opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen februari 2009 en juli 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 20 mei 2009.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor Woonstichting Gendt het verantwoorden naar de stakeholders een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren. Tevens is de visitatie relevant in het licht van de overdrachtsbestuursfunctie ultimo 2010. De directeur/bestuurder ziet visitatie als leerinstrument en wil graag vóór zijn vertrek werken aan eventueel geconstateerde tekortkomingen door de commissie.

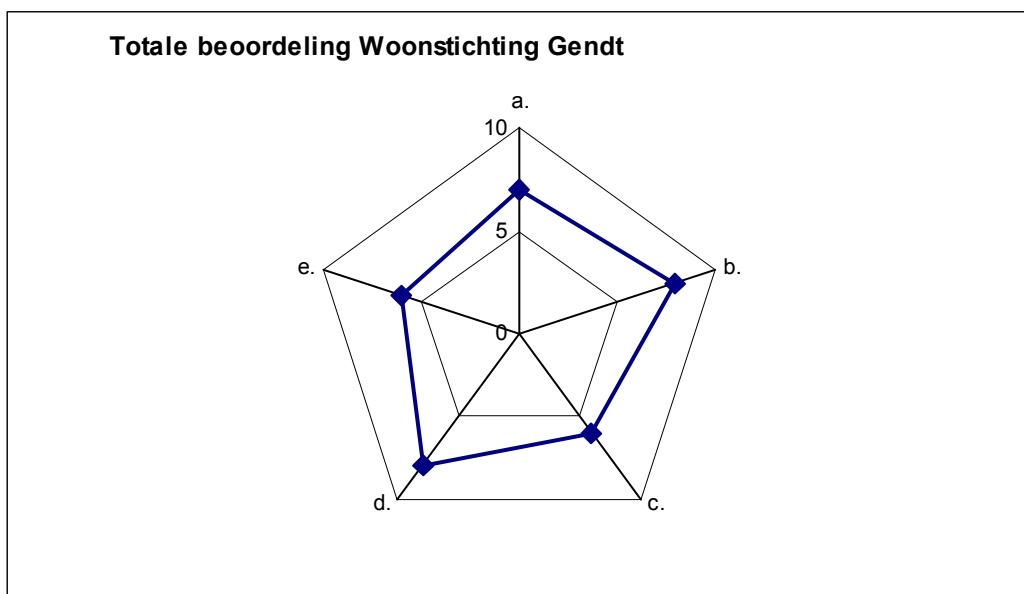
De visitatie van Woonstichting Gendt vond gelijktijdig plaats met de visitaties van twee collega corporaties, De Gemeenschap en Woongenoot, uit Nijmegen, die gezamenlijk lid zijn van de G5ⁱ. Naast efficiëntievoordelen werden hieruit ook gezamenlijke leereffecten verwacht.

Woonstichting Gendt is werkzaam in Gendt in de gemeente Lingewaard. Dit werkgebied kenmerkt zich door het dorps karakter midden in een stedelijke regio. Er is een vraag naar huurwoningen in het algemeen en in het bijzonder naar betaalbare huurwoningen voor senioren en speciale doelgroepen.

Woonstichting Gendt wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.

Tijdens de visitatie zijn de prestaties van de corporatie vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. In navolgende figuur staat de totale beoordeling weergegeven. De letters in de figuur corresponderen met de gegevens uit de tabel die onder de figuur staat weergegeven.

Totaal presteren



Verplichte onderdelen	Cijfer
a. Presteren naar eigen ambities en doelen	7
b. Presteren naar opgave	8
c. Presteren naar vermogen	6
d. Presteren volgens stakeholders	8
e. Governance	6
Gemiddelde score	7

Op de onderdelen 'presteren naar opgaven' en 'presteren volgens stakeholders' presteert Woonstichting Gendt goed. Bij 'presteren naar eigen ambities en doelen' presteert zij een ruim voldoende. Op het aspect 'governance' scoort zij voldoende. Het veld 'presteren naar vermogen' behoeft aandacht.

In deze samenvatting worden de prestatievelden in samenhang tot elkaar gepresenteerd. In de navolgende hoofdstukken wordt op de afzonderlijke onderdelen dieper ingegaan.

De commissie constateert dat het ambitieniveau van de organisatie in relatie tot de opgaven in Gendt ruim voldoende is. Woonstichting Gendt is een kleine ambitieuze organisatie die zich uitsluitend richt op de opgaven in Gendt. De corporatie ziet momenteel in het ontwikkelen en bouwen van een groot woon-zorgcomplex haar grootste uitdaging. Daarnaast zijn de eigen ambities gericht op het optimaliseren en aanpassen van de bestaande woonvoorraad, het investeren in de kwaliteit van de leefomgeving en de ontwikkeling van de eigen organisatie. De corporatie besteedt aandacht aan haar dienstverlening aan klanten en zij wil zich hierin verder ontwikkelen. Op het vlak van maatschappelijke ondernemerschap wil de Woonstichting haar steentje bijdragen aan de lokale samenleving in Gendt. De corporatie zoekt hierin de dialoog met haar stakeholders op. De commissie constateert dat zij met het realiseren van haar ambities binnen de lokale setting ruim voldoende presteert.

De commissie stelt vast dat Woonstichting Gendt een goede kijk heeft op de opgaven op de verschillende prestatievelden in het werkgebied. Zij presteert op de onderdelen 'bereikbaarheid betaalbare woningen', 'leefbaarheid', 'bijzondere doelgroepen' en 'bouwproductie' goed. De samenwerking met stakeholders in zorg en welzijn leidt tot prestaties in het werkveld. De corporatie haalt haar doelstellingen betreffende nieuwbouw en onderhoudsinvesteringen. De prestaties van de corporatie op het terrein van leefomgeving liggen zowel op fysiek als op sociaal vlak. De commissie heeft waardering voor het initiatief een eigen woonmaatschappelijk medewerker aan te stellen. Op het onderdeel 'leveren van gewenste kwaliteit' scoort de corporatie ruim voldoende. Zij investeert in haar woonvoorraad en in haar dienstverlening. Het onderdeel 'dorpsvernieuwing' presteert zij voldoende. Hier kan de corporatie nog meer winst behalen.

Stakeholders kennen Woonstichting Gendt als een gedegen organisatie die zijn afspraken nakomt. Zij waarderen het dat Woonstichting Gendt haar taak ruimer opvat dan alleen wonen. Zij zien dat Woonstichting Gendt zich aan het ontwikkelen is van een intern georiënteerde corporatie naar een klantgerichte maatschappelijke organisatie. De corporatie neemt haar taak als maatschappelijk ondernemer serieus en dit wordt herkend door stakeholders. De samenwerking met het veld van zorg is van oudsher sterk. Er is een warme relatie met de zorginstelling St. Jozef. Gezamenlijk werken zij aan de realisering van een personele unie. Stakeholders zijn positief over de inzet van de corporatie om huisvesting te realiseren voor senioren en doelgroepen met een zorgvraag. Op het gebied van leefbaarheid zien zij de inspanning van de corporatie om tot verbeteringen te komen.

In de ogen van huurders voert de corporatie als verhuurder en beheerder haar taken naar behoren uit, al zouden huurders meer invloed willen krijgen op zaken die hen aangaan, met name op het vlak van beleid en plannen rond onderhoud en herstructurering.

Wat betreft haar financiële positie mist de commissie een lange termijn Strategisch Voorraad Beleid (SVB) met financiële doorberekeningen rond nieuwbouw en verkoop. Woonstichting Gendt heeft van het CFV een A-oordeel gekregen (als zijnde een gezonde financiële organisatie die naar behoren investeert in het werkgebied). De corporatie schat de risico's hoger en haar vermogen lager in dan het CFV. De commissie stelt vast dat inzicht in de lange termijn ontwikkeling van het vermogen aandacht vereist. De visitatiecommissie constateert dat ruimte in het eigen vermogen explicieter kan worden gekoppeld aan ambities van de organisatie en de investeringsbehoeften in het werkveld. De mate waarin vervolgens de maatschappelijke verantwoording plaatsvindt ten aanzien van het vermogen is voor verbetering vatbaar.

De commissie concludeert dat Woonstichting Gendt een kleine lokaal verankerde corporatie is die haar kerntaken serieus oppakt en prestaties neerzet op alle BBSH-velden. De commissie stelt vast dat Woonstichting Gendt nieuwe uitdagingen op het gebied van onder andere maatschappelijk vastgoed is aangegaan. Zij heeft zich ambitieus opgesteld in de samenwerking met zorginstelling St. Jozef om tot een gezamenlijke personele unie te komen en het woon-zorgcomplex te ontwikkelen. Wel heeft de commissie hier opgemerkt dat een goede borging van de uitvoering van de plannen door middel van het transparant maken en vastleggen van afspraken wenselijk is. De commissie mist een cultuur van "check's and balances", met name op strategisch niveau. Dit neemt niet weg dat de visitatiecommissie samenvattend kan concluderen dat de corporatie in het algemeen ruim voldoende presteert in haar werkomgeving. De corporatie is zich bewust van de uitdaging waar ze voor staat in de nabije toekomst en de commissie heeft er vertrouwen in dat zij haar verantwoordelijkheid zal blijven nemen op het brede veld van wonen, zorg en leefbaarheid in Gendt.

Recensie

Woonstichting Gendt is een kleine rolbewuste organisatie die vanuit de lokale opgaven denkt en handelt. Ze heeft een lokale oriëntatie op de opgaven in Gendt. Ze is zich bewust van haar taken als volkshuisvester en maatschappelijk ondernemer in Gendt en dit blijkt uit haar prestaties. De plannen zijn binnen de context van de lokale opgaven ambitieus. Enerzijds reageert Woonstichting Gendt op impulsen vanuit de omgeving, anderzijds neemt zij ook initiatieven om tot plannen te komen.

Het is een doe-organisatie die kansen en behoeften oppakt. Hierin zoekt zij de interactie met haar stakeholders op. Het beleid van de corporatie is vooral gericht op de uitvoering van projecten. In de uitvoering is zij kostenbewust, maar toch wordt de begroting niet altijd gehaald of juist overschreden. Met name in een samenhangend afwegingskader voor beleid- en investeringsbeslissingen, is een verdere ontwikkeling mogelijk en nodig.

Woonstichting Gendt probeert haar transparantie naar de omgeving te vergroten; dat geldt voor de directe klanten de huurders, maar ook voor andere stakeholders als de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen. Zij heeft een lokale visitatie uit laten voeren vanuit de wens tot openheid en transparantie. De corporatie wil leren van het perspectief van haar stakeholders op haar functioneren in Gendt. De corporatie zet belangrijke stappen om zich verder te ontwikkelen van een intern georiënteerde corporatie naar een klantgerichte maatschappelijke organisatie. Een

project waarin zij haar ambitie om maatschappelijk te ondernemen in Gendt vorm geeft is de realisering van het Woon-zorgcomplex en de samenwerking met zorginstelling St. Jozef. Dit project vraagt momenteel veel van de inzet en aandacht van de corporatie. De commissie stelt vast dat Woonstichting Gendt nog meer transparantie kan betrachten naar haar stakeholders toe wat zij voor de jaren daaropvolgend ambieert, in welke ontwikkelingen zij wel of niet wil en kan participeren, en hoe die ambities en plannen financieel en organisatorisch gerealiseerd kunnen worden.

De commissie komt tot de conclusie dat Woonstichting Gendt een pragmatische, ondernemende corporatie is met een ambitieniveau passend bij de lokale opgaven in Gendt.

Inhoud	7
Samenvatting en recensie	5
1. Corporatie Woonstichting Gendt en het werkgebied	11
1.1 De Visitatie	11
1.2 Woonstichting Gendt	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2. Prestaties naar Ambities en Doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3. Prestaties naar Opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	18
3.3 Conclusies en motivatie	18
4. Prestaties naar Vermogen en efficiency	23
4.1 Kernegegevens	23
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	24
4.3 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	25
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	25
4.5 Conclusies en motivatie	26
5. Prestaties volgens Stakeholders	29
5.1 De stakeholders van Woonstichting Gendt	29
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	29
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	30
5.4 Conclusies en motivatie	30
6. Governance	33
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	33
6.2 Conclusies en motivatie	33
7. Scorekaart	37
Bijlage 1 Verantwoording Visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie	45
Bijlage 3 Het Certificaat	49
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	49
Bijlage 5 Definities	61

1. Corporatie Woonstichting Gendt en het werkgebied

1.1 De Visitatie

In december 2008 heeft Woonstichting Gendt te Gendt opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen februari 2009 en juli 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 20 mei 2009. De visitatie van Woonstichting Gendt verliep parallel aan de visitaties van twee collega corporaties woningbouwstichting “De Gemeenschap” en woningcorporatie Woongenoot uit Nijmegenⁱⁱ.

De visitatiecommissie bestond uit de heer dr. P. Inia (voorzitter), de heer ing. P.J. Blankenstein, Mevrouw drs. S. Koolmees (secretaris). In de bijlage zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor Woonstichting Gendt een belangrijke reden om een visitatie te laten doen dat zij zich wil verantwoorden voor haar prestaties naar haar stakeholders. Het visitatietraject bestond uit het bestuderen van de documenten en het voeren van interne en externe visitatiegesprekken. De visitatie betreft de periode van 2005 tot 2009 met een doorkijk tot 2013. Het ondernemingsplan van Woonstichting Gendt loopt van 2006 tot 2009. Het strategisch voorraad beheer van 2007 tot 2011.

1.2 Woonstichting Gendt

De Woonstichting Gendt is 40 jaar geleden opgericht in Gendt. Woonstichting Gendt beheert 805 woningen en werkt in de gemeente Lingewaard. Gendt kent circa 7.320 inwoners en de gemeente Lingewaard in totaal ongeveer 45.000 inwoners. Deze gemeente maakt deel uit van de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Belangrijke stakeholders van Woonstichting Gendt zijn de huurdersvereniging Bewonersraad Gendt, gemeente Lingewaard, collega corporatie Lingewaard Wonen en de collega partners van de G5 alliantie, Aedes, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, Zorgcentrum St. Jozef, Geveling BV, De Klok Ontwikkeling Druuten en Spoeltmanbouw BV.

In gemeente Lingewaard is woningcorporatie Lingewaard Wonen ook actief. Zij beheert 3.300 woningen in Angeren, Bommel, Doornenburg, Haalderen en Huissen.

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

Bij Woonstichting Gendt werken 12 medewerkers (waarvan 1 persoon is ingehuurd); in totaal 8,86 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. De heer G. van Dijk is directeur sinds 1994 en sinds 2000 directeur/bestuurder en hij vult 0,44 fte in (16 uur). Het interne toezicht bestaat uit 5 leden, waarvan 2 leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woonstichting Gendt is werkzaam in Gendt, gelegen in de Over-Betuwe en aan de Waal. Tot 2001 vormde Gendt een zelfstandige gemeente. Na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2001 vormt Gendt met de voormalige gemeenten Bemmel en Huissen de nieuwe gemeente Lingewaard van ± 45.000 inwoners. Deze gemeente maakt deel uit van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. (Knooppunt Arnhem-Nijmegen). Het woningbezit wordt getypeerd door naoorlogse eengezinswoningen, seniorwoningen, HAT woningen en zorg/aanleunwoningen. Het Centraal Fonds Volkhuysvesting (CFV) hanteert de volgende typering: gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2. Prestaties naar Ambities en Doelen

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

2.1 Missie en ambities

Woonstichting Gendt heeft de volgende missie en ambities verwoord: *Woonstichting Gendt wil een in de gemeente Lingewaard werkende maatschappelijke onderneming zijn, welke door voortdurende afstemming met alle belanghebbenden mede zorg draagt voor een goed volkshuisvestingsklimaat in Gendt (bron: ondernemingsplan Door en Voor Gendt 2006-2009). Zij heeft een open en transparante cultuur, is een betrouwbare partner en werkt klantgestuurd. Onder klant gestuurd verstaan wij de grondhouding van openheid en transparantie, betrouwbaarheid en klantgestuurd werken en dat vraagt een daarbij passende attitude van onze personele organisatie.*

Onder klantgestuurd werken verstaat Woonstichting Gendt de volgende uitgangspunten:

- wij laten de huurder/woningzoekende aan het woord, waarbij luisteren onze hoofdactiviteit is;
- wij denken mee vanuit de situatie van de klant, wij proberen de juiste vragen te stellen;
- wij bezien met de klant welke oplossingen er zijn en welke er niet zijn waarbij wij op een voor de klant duidelijke wijze communiceren;
- wij stellen vervolgens welke diensten wel en waarom verleend worden of niet en waarom niet;
- wij sluiten het gesprek af met een toetsing van de acceptatie van onze voorstellen en geven de klant duidelijk aan waar zijn mogelijkheden tot bezwaar liggen indien wij niet tot overeenstemming komen;
- wij helpen de klant -indien gewenst- om zijn klachten op papier te zetten en informeren hem hoe en waar deze in te dienen.

In het ondernemingsplan worden een aantal doelen genoemd op de thema's: uitbreiding en beheer voorraad, leefbaarheid, duurzaamheid, huurbeleid, maatschappelijke omgeving centraal, professioneel toezicht en maatschappelijk ondernemerschap. De belangrijke speerpunten in het huidige beleid van Woonstichting Gendt zijn onder meer de focus op het uitbreiden en vernieuwen van het woningbezit, het investeren in de woonomgeving en leefbaarheid, het ontwikkelen van een professionele klantgerichte organisatie, het betrekken van stakeholders en het verantwoorden aan hen en als laatste het invullen van het maatschappelijke ondernemerschap in de lokale omgeving.

De visitatiecommissie heeft gekeken naar de ambities en doelen zoals deze door Woonstichting Gendt zijn geformuleerd in de zelfevaluatie. Het betreft een concretisering van de ambities zoals deze door de corporatie zijn opgenomen in haar ondernemingsplan. Ten aanzien van deze ambities heeft de commissie de realisatie gemeten. In bijlage 4 is hiervan het resultaat opgenomen. Het gaat om de volgende ambities:

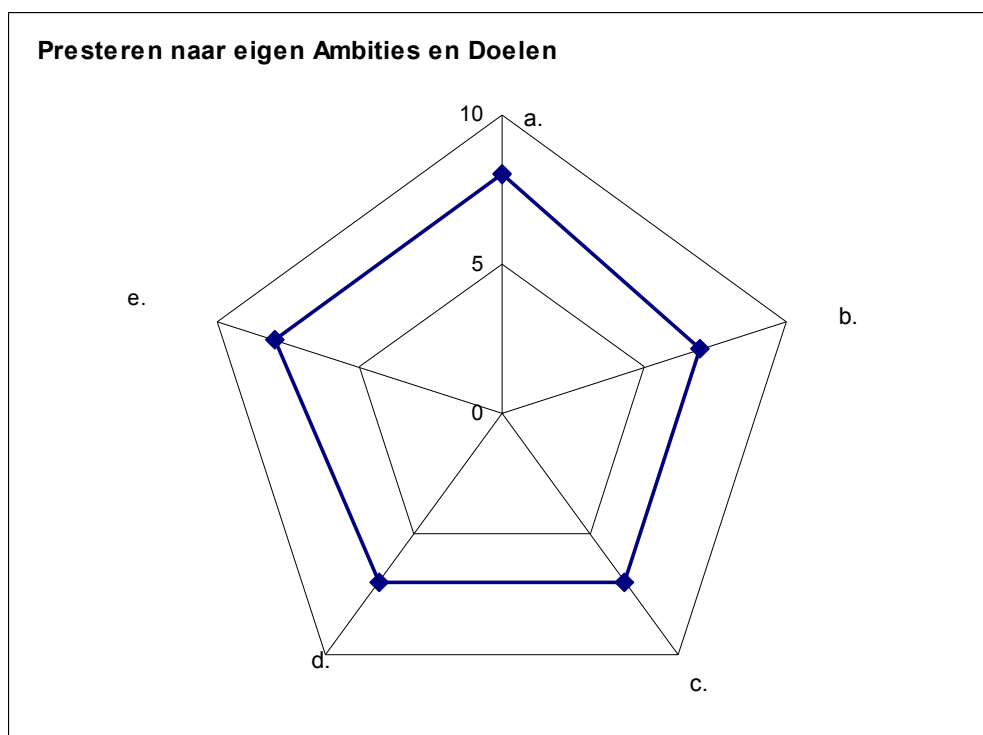
- verbeteren leefbaarheid van de woonomgeving
- herbezinnen op de streefkwiteit van de huidige woningvoorraad en het optimaliseren van de woningvoorraad door strategisch voorraadbeheer
- verder ontwikkelen van een efficiënt werkende, klantgerichte, toegankelijke organisatie
- aanbieden van diensten en producten voor ouderen

- invulling geven aan maatschappelijke ondernemerschap

In de volgende paragraaf treft u de beoordeling van de commissie.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

De beoordeling van het onderdeel 'Presteren naar eigen ambities en doelen' naar de concrete vertaling van de generieke doelen is in het overzicht weergegeven. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 2.3. Voor de feitelijke gegevens waar de onderbouwing op is gebaseerd, wordt verwezen naar bijlage 4.



Ambities en doelen	Cijfer
a. Verbeteren leefbaarheid	8
b. Werken aan streefkwiteit van de woningvoorraad	7
c. Ontwikkelen toegankelijke en klantgerichte organisatie	7
d. Langer zelfstandig wonen van ouderen	7
e. Maatschappelijk ondernemerschap	8
Totaal	7

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie constateert op basis van de zelfevaluatie, de documentatie en de visitatiegesprekken dat de visie op de eigen ambities en de feitelijke prestaties ruim voldoende zijn. De corporatie scoort een 7 op het 'presteren naar eigen ambities en doelen'. Het evalueren van de gestelde doelen en de bijsturing om deze te behalen scoren ruim voldoende.

a. Verbeteren leefbaarheid

De commissie constateert dat het ambitieniveau van de organisatie in relatie tot de opgaven in de wijken goed is. De corporatie neemt haar taak hierin serieus en dit wordt herkend door stakeholders. De prestaties van de corporatie op dit terrein liggen zowel op fysiek als op sociaal vlak. Voorbeelden van fysieke investeringen zijn: het afsluiten en verlichten van achterpaden, het aanbrengen van speelvoorzieningen, het bevorderen van kunst in de wijk en het hanteren van procedures rond het 'onderhoud tuin'. Sociaal investeert zij in de verbetering van de leefomgeving door middel van het inzetten van een woonmaatschappelijk medewerker die zich richt op sociale veiligheid, overlastsituaties en bemiddeling bij conflicten en crisissen. Zij heeft het netwerk tussen hulpverleners en professionals in Gendt versterkt. Samenwerkingspartners die regelmatig en structureel overleg hebben zijn onder andere het RIBW, de politie, bureau jeugdzorg, afdeling Zorg, Werk en Inkomen van de gemeente Lingewaard, Stichting Welzijn Ouderen Lingewaard en vluchtelingenwerk. In de wijkaanpak (bv. in de wijk de Dries) betreft Woonstichting Gendt zowel bewoners als betrokken professionals om tot een analyse en verbetermogelijkheden te komen. De commissie constateert dat Woonstichting Gendt zorgt voor een verbetering van leefomgeving in samenwerking met haar samenwerkingspartners. De commissie beoordeelt deze ambitie met een 8 (goed).

b. Werken aan streefkwiteit van de woningvoorraad

Woonstichting Gendt werkt aan het kwaliteitsniveau van bestaand woningbezit door middel van planmatig onderhoud en bij mutatie. De streefkwiteit bij Woonstichting Gendt is de kwaliteit welke in nieuwbouw op basis van het bouwbesluit wordt aangebracht en welke zij ook hanteren bij planmatig onderhoud binnen het woningbezit. In het merendeel van de woningen zijn isolerende maatregelen uitgevoerd, keukeninrichtingen zijn deels vervangen en natte ruimtes worden aangepakt. De huurdersvereniging wordt niet altijd tijdig geïnformeerd over onderhoudszaken. Bij uitvoering van de werkzaamheden worden de uitgangspunten van duurzaam bouwen gevolgd (DUBO/DUWON). Er wordt gestreefd naar vrijheid voor klanten betreffende Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). De criteria hieromtrent zijn niet altijd even duidelijk voor bewoners. Met de gemeente Lingewaard zijn prestatieafspraken gemaakt over het hanteren van de eisen van het basispakket van het WoonKeur. De corporatie investeert in de kwaliteit van het onderhoud volgens afspraak.

De commissie beoordeelt deze ambitie met een 7.

c. Ontwikkelen toegankelijke en klantgerichte organisatie

De Woonstichting onderscheidt zich door haar lokale verankering in Gendt. Zij staat dicht bij haar klanten. De woonmaatschappelijk medewerker gaat bij probleemsituaties op klanten af en bemiddelt om zaken op te lossen. De corporatie heeft ook een klachtencommissie. In de praktijk blijkt dat er geen klachten binnenkomen bij de commissie. Op kantoor wordt tijd genomen voor het helpen van klanten met onder andere de berekening van de huurtoeslag, het doornemen van het huurcontract en het zav-beleid. De toegankelijkheid van Woonstichting Gendt is gewaarborgd door een dagelijkse openstelling van het kantoor in de ochtenden. Middels tweewekelijkse nieuwsbrieven worden bewoners op de hoogte gehouden over onderwerpen die hen aangaan. De commissie is van mening dat de corporatie haar klanten in het algemeen in voldoende mate betreft, door middel van enquêtes, ontbijtsessies en themamiddagen, maar nog een stap verder kan gaan in het geven van beïnvloedingsmogelijkheden. Dit laatste geldt in het bijzonder voor de huurdersvereniging.

De Woonstichting onderzoekt klanttevredenheid bij het vertrek van huurders. Uit evaluatieformulieren blijkt dat vertrekkende huurders in het algemeen tevreden zijn over de snelheid van afhandeling van zaken. Wel zijn er klachten betreffende controle op uitgevoerde renovaties. Woonstichting Gendt streeft naar een klantgestuurde werkwijze. Criteria hiervoor heeft zij opgesteld in het document "kwaliteitslabel Woonstichting Gendt". De commissie constateert dat de Woonstichting haar werkwijze rond klantcontacten hierin zorgvuldig heeft weergegeven. De commissie merkt op dat dit een zelf ontwikkeld 'label' is, niet extern gecertificeerd. De commissie waarschuwt dat hiervan de suggestie uit kan gaan dat het om een onafhankelijk kwaliteitslabel gaat en dat is iets wat de corporatie zelf niet wil.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

d. Langer zelfstandig wonen van ouderen

De Woonstichting acht het een belangrijke taak om oudere bewoners zo lang mogelijk zelfstandig en met comfort te kunnen laten wonen in Gendt. De Woonstichting wil de woningen op dusdanig niveau brengen dat ouderen lang thuis kunnen blijven wonen. In seniorenwoningen zijn voorzieningen aangebracht. Ook in particuliere woningen worden op aanvraag voorzieningen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) aangebracht. Alarmering is grotendeels toegevoegd. De woningen in de wijk de Dries zijn nog niet aangepast voor ouderen. Hier vinden onderzoeken plaats voor mogelijke herstructurering. De corporatie wilde domoticaⁱⁱⁱ aanbrengen in de nieuwbouwappartementen, maar in verband met de hoge kosten is dit bij een beperkt deel gerealiseerd (12 appartementen 'De Strang'). In de overige appartementen is gekozen voor het aanleggen van loze leidingen zodat bewoners zelf voorzieningen kunnen aanbrengen indien gewenst. In de Elisa's Hof en de Villa kattenberg is gekozen om voorzieningen aan te leggen die later aangesloten kunnen worden aan het nieuwe woon-zorgcomplex.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

e. Maatschappelijk ondernemerschap

Woonstichting Gendt zoekt naar een invulling van haar maatschappelijk ondernemerschap in dialoog met haar lokale stakeholders. Zij ziet haar maatschappelijke taak allereerst in het huisvesten van diverse doelgroepen, ook huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren. Er is veelvuldig contact tussen Vluchtelingenwerk Nederland. In 2007 zijn verschillende personen geplaatst. Het bevorderen van multiculturele kennismaking acht de corporatie waardevol. Daarnaast wil zij werken aan het realiseren van sociale maatregelen waar de lokale gemeenschap om vraagt. In de sfeer van maatschappelijk vastgoed ziet zij haar taak in de realisering van het woon-zorgcomplex in samenwerking met het St. Jozef.

De commissie constateert dat de corporatie goed presteert op dit vlak. De integratie van dienstverlening op het terrein van wonen en zorg in samenwerking met St. Jozef wordt nu verder geconcretiseerd en ontwikkeld. Momenteel wordt er onderzocht of het WMO loket ondergebracht kan worden in het woon-zorgcomplex. De commissie beoordeelt deze ambitie met een 8.

3. Prestaties naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woonstichting Gendt in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. De corporatie wil haar werkgebied beperken tot Gendt. De commissie houdt dit dan ook als leidraad aan. Daarmee gaat de commissie voorbij aan de visie van de gemeente die de corporatie liever ziet opgaan in een groter geheel waarmee haar armslag veel meer de totale gemeente zou omvatten. De commissie vindt haar uitgangspunt gerechtvaardigd omdat de corporatie sinds jaar en dag alleen op Gendt gericht is en elders niet blijkt dat zij haar middelen niet voldoende aanwendt.

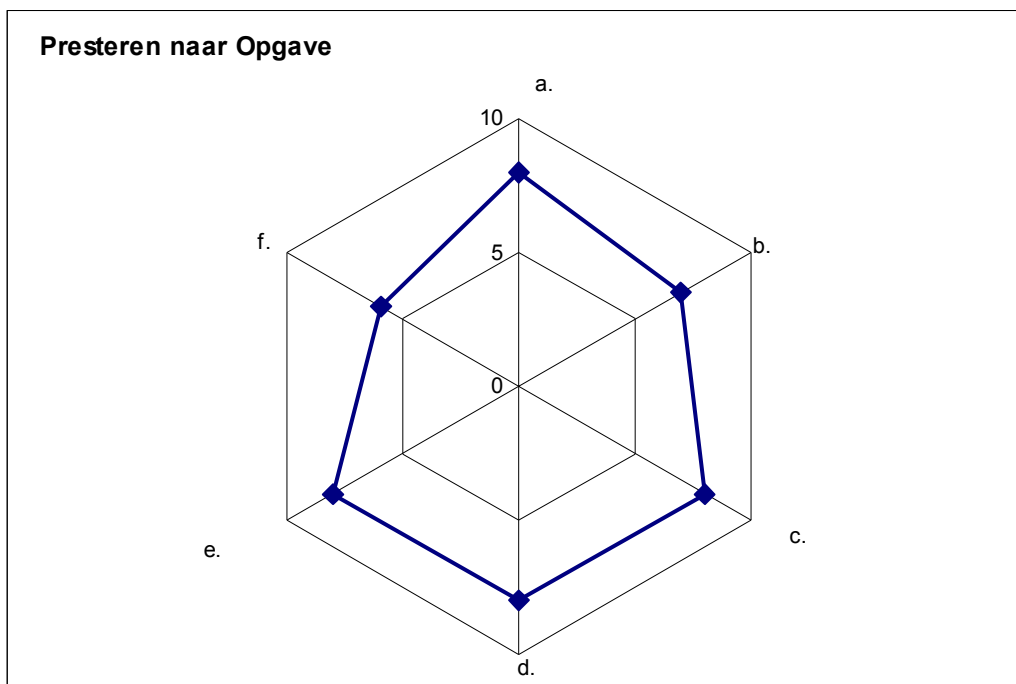
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Gendt is een kleinschalige dorpskern. Zij is ingebed in het landschap, met de Waal en uiterwaarden in het zuiden en de Linge op enige afstand in het noorden. De Dorpsvisie Gendt is een beleidsvisie (dec. 2006) opgesteld door de gemeente met inspraak van de corporaties die als toetsingskader dient bij beoordeling van ruimtelijke initiatieven en aangeeft hoe de gemeente omgaat met ruimtelijke vraagstukken. Een aantal ontwikkelingen spelen in Gendt: de leefbaarheid vergroten langs de Dorpstraat, de herbestemming van een aantal grote beeldbepalende gebouwen en er zijn diverse woningbouwlocaties in ontwikkeling. Naast inbreidingslocaties, zijn er twee grote uitbreidingslocaties aangewezen: de Bongerd en Vleumingen-west. De bouwinitiatieven betreffen vrijwel allemaal appartementen, gebouwd voor de eigen behoefte om de doorstroming in de woningmarkt te stimuleren. Woonstichting Gendt heeft ongeveer 848 woningzoekenden (per 31 dec. 2007) op de wachtlijst staan voor een woning. Het verminderen van de wachtlijst is een belangrijke opgave. Het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die een fysieke of verstandelijke beperking hebben behoort ook tot de opgaven evenals het aanpassen van woningen voor senioren zodat zij langer thuis kunnen blijven wonen.

In de gemeentelijke 'Nota Wonen 2007-2010 Dorps wonen in een stedelijke regio' is uitgegaan van een groeiscenario. Er moet flink gebouwd worden voor de eigen behoefte maar ook voor de regionale behoefte. De gemeente bepaalt zelf hoeveel woningen er worden gerealiseerd, zolang het bouwprogramma voor minimaal de helft bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen. In 2007 is er een woningbehoefteonderzoek in de gemeente Lingewaard uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Hieruit bleek dat er voor de periode 2007-2015 voor de kern Gendt een eigen behoefte geldt van 280 woningen. De prognose van 280 woningen voor eigen behoefte bestaat uit 170 huurwoningen (15 voor starters, 65 voor doorstromers en 115 voor ouderen) en 110 koopwoningen (15 voor starters, 40 voor doorstromers en 20 voor ouderen). Naast de eigen woningbehoefte, geeft de gemeente aan nog eens 200 woningen voor nieuwe doelgroepen van buiten Gendt te willen bouwen in dezelfde periode. Het onderzoek geeft geen antwoord op de vraag of er voldoende huishoudens zijn die zich willen vestigen in de Gendt. Woonstichting Gendt vraagt zich af of het wenselijk is om te bouwen voor deze 'onbekende' groep. De corporatie is van mening dat het minder verdicht bouwen en een lager percentage sociale woningbouw tot een evenwichtiger bouwprogramma zal leiden. Uit de waarnemingen van de corporatie uit de woonruimteverdeling blijkt dat er vraag is naar seniorenwoningen, HAT woningen en er weinig belangstelling is voor grote eengezinswoningen in de Dries. De gemeente Lingewaard en Woonstichting Gendt zullen nieuwe afspraken gaan maken voor de periode van 2010 tot 2020 over de nieuwbouwpoging en de bovengeschetste problematiek rond aantallen wordt hierin meegenomen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

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



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7
c. Leefbaarheid	8
d. Bijzondere doelgroepen	8
e. Bouwproductie	8
f. Dorpsvernieuwing	6
Gemiddeld presteren naar opgave	8

3.3 Conclusies en motivatie

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

a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

De corporatie heeft 100% betaalbare woningen, waarvan 9% in het goedkope segment en 91% in het betaalbare segment (bron: Cip). Er zijn met de gemeente geen prestatieafspraken gemaakt ten aanzien van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Wel wordt uitgebreid ingegaan op het aantal nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segment. Huidige eisen voor nieuwbouw (vanuit regionale afspraken) zijn 50% sociale huren en 50% vrije markt huren of koop.

Kenmerkend voor het woningbezit van Woonstichting Gendt is het grote aandeel van naoorlogse eengezinswoningen en daarmee relatief veel betaalbare woningen. De huur als percentage van maximaal redelijke is 61,2%. Woonstichting Gendt heeft huren die relatief laag zijn als gevolg van jarenlang terughoudend huurbeleid en het type woningbezit van de corporatie. Het beleid van de corporatie is om vrijwel geen woningen te verkopen, opdat zij de woningen in haar bezit kan houden om daarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid van goedkope huurwoningen te kunnen garanderen.

Door periodieke woonbehoeftenonderzoeken heeft Woonstichting Gendt de kwantitatieve behoefte van woningzoekenden redelijk goed in beeld. Onduidelijk is de aantrekkingskracht van Gendt voor woningzoekenden buiten het dorp. Met name in het licht van het aanbod van nieuwbouwwoningen die te koop staat is dit een aandachtspunt. Er is een wachtlijst in Gendt voor sociale huurwoningen. De bouwproductie is de laatste jaren goed op gang gekomen. Dit bevordert ook de doorstroming. Ouderen die naar de woonzorgappartementen verhuizen laten nu eengezinswoningen achter voor starters in het dorp.

De commissie beoordeelt het resultaat van de corporatie op dit prestatieveld met een 8.

b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Vrijwel alle woningen van Woonstichting Gendt liggen in goed onderhouden wijken, waardoor de noodzaak voor fysieke ingrepen klein is (gegevens CFV). Het woningbezit stamt uit verschillende bouwperiodes: ruim 70 procent uit de periode 1945-1979, een kleine 16 procent uit 1980-1989 en de rest is van na 1990. Het gehele bestand bestaat uit eengezinswoningen. In vergelijking tot referentiecorporaties is de verhuurbaarheid iets minder hoog en is er relatief een hoge mutatiegraad. Dit laatste heeft van doen met de gerealiseerde nieuwbouwappartementen en het woon-zorgcomplex.

Woonstichting Gendt zoekt contact op met haar huurders (middels periodiek overleg met de huurdersvereniging en individuele klantcontacten). Zij houdt gesprekken bij aanvang van een wooncontract en voert exit enquêtes bij vertrekkende huurders. De huurdersvereniging heeft bij onderhoudsprojecten een adviserende rol, al worden adviezen niet altijd opgepikt door de corporatie. Individuele huurders zijn vrij in hun keuze om al of niet medewerking te verlenen aan een onderhoudsgreep in het interieur van hun woning. In de praktijk komt dit nogal eens voor. Als bewoners niet mee doen aan een onderhoudsgreep, dan wordt bij mutatie de woning alsnog opgeknapt. Hiermee valt ook de hoge uitgaven bij mutatie te verklaren (bron CFV 2008, zie tabel blz. 20 bij 'presteren naar vermogen': klachtenonderhoud per VHE Woonstichting Gendt € 412, t.o.v. referentiecorporatie € 246, mutatieonderhoud € 507, t.o.v. referentiecorporatie € 160.). In het algemeen realiseert de corporatie de afgesproken investeringen. De commissie merkt op dat er geen strakke financiële sturing op uitgaven rond onderhoud is. Bij de kwaliteit van de voorraad wordt niet alleen gekeken naar de bouwtechnische staat, maar ook aan het aanpassen van woningen aan de eisen van deze tijd. Planmatig onderhoud, beheer, veiligheid en duurzaamheid zijn aspecten die voor de corporatie verbonden zijn met het verbeteren van de kwaliteit van haar producten. Stakeholders zijn over het algemeen tevreden over het onderhoud zoals Woonstichting Gendt dat verzorgt.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 7.

c. Leefbaarheid

De commissie stelt vast dat Woonstichting Gendt zich inzet voor de leefbaarheid van de wijken en van Gendt in het algemeen. Zij is bereid haar investeringcapaciteit te gebruiken om de leefbaarheid in wijken en buurten te vergroten. Voorbeelden van een dergelijke investering vormen de werkzaamheden van de woonmaatschappelijk medewerker.

De commissie heeft kunnen vaststellen dat Woonstichting Gendt door middel van bijeenkomsten met stakeholders de wensen en meningen van bewoners en samenwerkingspartners in kaart brengt. Het uitvoeren van een lokale visitatie door een lokale commissie is hier een voorbeeld van, evenals de ontbijtsessies met diverse stakeholders. Met de huurdersvereniging heeft Woonstichting Gendt ook regelmatig overleg. Met de gemeente Lingewaard vindt op regelmatige basis overleg plaats en er zijn prestatieafspraken vastgesteld op het vlak van leefbaarheid. De investeringen worden waargemaakt door de corporatie.

De openheid en bereidheid samen voor de lokale opgaven in Gendt te gaan wordt door stakeholders gewaardeerd.

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

d. Bijzondere doelgroepen

Woonstichting Gendt zet zich voor diverse doelgroepen in: ouderen, mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking en vluchtelingen. Voor senioren en mensen met een fysieke beperking wordt woonruimte passend gemaakt. Het aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten is 25,3% van het aantal wooneenheden (204 van de 805) en er zijn 162 nulredenwoningen. De toewijzing aan ouderen bedraagt 11,6% van het totaal aantal toewijzingen (bron: CFV). Naast aanpassingen in de bestaande voorraad heeft de corporatie ook nieuwbouw (12 zorgappartementen) gerealiseerd waar personen begeleid kunnen wonen.

Woonstichting Gendt is een ambitieus project aangegaan met samenwerkingspartner St. Jozef. Zij ontwikkelen en bouwen een groot woon-zorgcomplex (Hof van Breunissen, oplevering 2010) om hiermee invulling te geven aan de lokale behoeften naar huisvesting voor ouderen en overige doelgroepen met een zorgvraag. De directeur/bestuurder van beiden organisaties nemen binnen afzienbare tijd afscheid van hun dienstverband en hebben in het document "van twee naar een" hun visie neergelegd over de samenwerking tussen beiden organisaties en de meerwaarde voor een personele unie. De commissie waardeert de betrokken houding van de partners om voor de lokale opgaven te gaan. Zij mist nog een goede borging van de transparantie over protocollen en contracten.

De commissie beoordeelt het presteren van Woonstichting Gendt op dit onderdeel met een 8.

e. Bouwproductie

De bouwproductie is goed op gang gekomen. De bouwdoelstellingen zoals vastgesteld met het Stadsregio in G5 verband worden grotendeels gehaald. Er wordt gebouwd in alle prijssegmenten van betaalbare huur tot aan dure koop. Woonstichting Gendt heeft nog 2 grote lopende projecten, DorpsEs en het woon-zorgcomplex waarvan de oplevering in 2009 en 2010 plaatsvindt. De commissie heeft nog geen nieuwbouwplannen aangetroffen voor de jaren na oplevering van de genoemde projecten, dan het bij het woonzorgcomplex behorende nog te ontwikkelen appartementengebouw B (11 woningen) .

Bij de 13 nieuwbouwapartementen van het woon- zorgcomplex Hof van Breunissen valt de verkoop tegen (sinds oktober 2008 zijn er geen woningen verkocht) en de corporatie is actief bezig om de woningen onder hernieuwde aandacht te brengen van potentiële kopers en biedt Koopgarant^{iv} als optie aan. De koopwoningen in het project DorpsEs zijn voor de meerderheid verkocht (29 van de 30).

De commissie heeft op basis van de documenten en de visitatiegesprekken er vertrouwen in dat de resterende bouwdoelstellingen gehaald zullen worden en concludeert dat de aandacht van de corporatie gericht is op het realiseren hiervan.

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

f. Dorpsvernieuwing

In verband met de matige verhuurbaarheid bezint de corporatie zich op het eenzijdige aanbod van 72 grote eengezinswoningen in de wijk de Dries. In samenwerking met de gemeente is er een onderzoek gestart in okt. 2007 naar de leefbaarheid in deze wijk van 280 woningen. De gemeente heeft vervolgens de opgaven gewijzigd en de herstructurering is niet van de grond gekomen.

De corporatie wil in principe niet overgaan op verkoop van bestaand bezit en verantwoordt zich hierover in het ondernemingsplan. Bij uitzondering geeft zij aan 19 woningen uit het verouderde bestand te willen verkopen wanneer de woning vrijkomt. Het betreft hier woningen die deel uitmaken van een dubbel woonhuis, waarvan een gedeelte al in bezit is van een particulier.

Het plan DorpsEs is in uitvoering. In 2004 is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met KDO (een projectontwikkelaar) voor de gezamenlijke ontwikkeling van de locatie Veenhuis in het dorpscentrum. In uitvoering is de herstructurering rond de Essenpasstraat, er is sloop verricht en er wordt gewerkt aan nieuwbouw.

De ambities om deel te nemen en te investeren in het Kulturhus zijn bijgesteld. In 2008 wilde de corporatie samen met de gemeente een Kulturhus realiseren, waarbij Woonstichting Gendt het Kulturhus in eigendom wilde nemen om het vervolgens te verhuren. Eind 2008 bleek dat het gemaakte plan financieel niet haalbaar was. De gemeente is samen met het Bouwfonds een nieuw plan aan het ontwerpen. Door de veranderende rol binnen het gehele project neemt de directeur/bestuurder van Woonstichting Gendt niet meer deel aan de stuurgroep.

De commissie is van mening dat de acties op dit prestatieveld met meer helderheid gecommuniceerd kunnen worden naar de buitenwereld.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 6.

4. Prestaties naar Vermogen en efficiency

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

4.1 Kerngegevens

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

	Woonstichting Gendt	Referentiecorporatie	Landelijk gemiddelde
Bedrijfswaarde	€ 44.032,--	€ 40.998,--	€ 40.992,--
WOZ-waarde per woongelegenheden	€ 171.676,--	€ 155.900,--	€ 147.312,--
WOZ-waarde totaal bezit	€ 138.199.180		
Eigen vermogen per VHE	€ 4.472,--		
Eigen vermogen (ultimo 2006)	€ 5.317.000,--		
Solvabiliteit	12,90%		
Langlopende leningen-portefeuille per VHE	€ 25.144,--	€ 21.865,--	€ 26.943,--
Netto bedrijfslasten per woning	€ 1.136,--	€ 1.122,--	€ 1.249,--
Onderhoudskosten per VHE:			€ 1.310,--
Klachtenonderhoud	€ 1.779,--	€ 1.509,--	
Mutatieonderhoud	€ 421,--	€ 246,--	€ 274,--
Planmatig onderhoud	€ 507,--	€ 160,--	€ 175,--
Planmatig onderhoud	€ 851,--	€ 1.103,--	€ 861,--
Woningverbetering	€ 0	€ 11.137,--	€ 11.926,--
Jaarresultaat per woning	-/- € 2.136,-- (door aftopping woonzorgcomplex: € 2.493,-- per woning)		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	€ 38.167,--	€ 30.921,--	€ 33.980,--
Volkshuisvestelijk vermogen als % van balanstotaal in 2007	44,4	40,2	31,6
Volkshuisvestelijk vermogen als % van balanstotaal in 2012	16,9		
Volkshuisvestelijk vermogen 2006	€ 11.492.000,--	€ 3.062.235,--	
Volkshuisvestelijk vermogen 2012	€ 5.184.000,--		€ 35.480.240,--
Continuïteitsoordeel	A		
Solvabiliteitsoordeel	ja		

Bron: Corporatie in perspectief, 2008

4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

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

Het CFV concludeert dat het vermogen van Woonstichting Gendt groter is dan het vastgestelde risicobedrag, hetgeen tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit' leidt. Op basis van de ingediende prognosegegevens over het verslagjaar 2007 concludeert het fonds dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woonstichting Gendt.

In de jaarrekening hanteert de corporatie de historische kostprijs. De vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde wordt gebruikt bij de afwegingen rond investeringen en ter bespreking met de RvC. De commissie mist in de presentaties een expliciete transparantie met betrekking tot de waarderingsgrondslagen.

De doelstelling en missie van de corporatie is de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen. Hierbij gaat de corporatie niet uit van een bepaald economisch rendement op het eigen vermogen. De vroegere solvabiliteitseis van 20% is losgelaten om investeringen in maatschappelijk vastgoed en nieuwbouw van huurwoningen mogelijk te maken, maar de commissie merkt op dat er geen nieuwe solvabiliteitsdoelstelling is geformuleerd. De corporatie stelt vast dat de risico's vooral liggen in nieuwbouw. Voor ieder project worden financiële risicoanalyses gemaakt, maar de commissie mist voldoende samenhang en uniforme inschatting.

Woonstichting Gendt draagt samen met de G5 partners financieel bij aan de ontwikkeling van nieuwbouw van wooneenheden voor studenten van Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN).

De corporatie heeft een heffing ontvangen voor de bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Tegen het besluit van deze heffing heeft Woonstichting Gendt een bezwaarschrift ingediend.

4.3 Efficiency

Waar het gaat om de efficiency heeft de commissie zich conform het beoordelingskader gericht op de bedrijfslasten per VHE en de ontwikkeling daarvan, zoals weergegeven in de CFV-analyse van 2008.

De corporatie streeft naar efficiënte bedrijfsvoering middels het efficiënt inzetten van personeel en het optimaliseren van de bedrijfsprocessen. Concrete eigen uitgangspunten van de corporatie omtrent efficiency heeft de commissie niet gevonden in een beleidsdocument.

Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	landelijk
Netto bedrijfslasten per woning	€ 1.136,--	€ 1.122,--	€ 1.249,--
Personeelskosten per fte	€ 45.682,--	€ 59.980,--	€ 61.209,--
Aantal VHE per fte	92	103	94
Onderhoudskosten per VHE:	€ 1.779,--	€ 1.509,--	€ 1.310,--
Klachtenonderhoud	€ 421,--	€ 246,--	€ 274,--
Mutatieonderhoud	€ 507,--	€ 160,--	€ 175,--
Planmatig onderhoud	€ 851,--	€ 1.103,--	€ 861,--

De commissie stelt vast dat de bedrijfslasten vergelijkbaar zijn met die van de referentiegroep en iets lager liggen dan het landelijk gemiddelde. De personeelskosten zijn lager dan die van de referentiegroep en landelijk.

De uitgaven betreffende klachten en mutatieonderhoud zijn hoger dan de referentiecorporatie. De commissie constateert dat er geen strakke financiële sturing is in de operationalisering van de plannen ter verbetering van de woningvoorraad.

Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

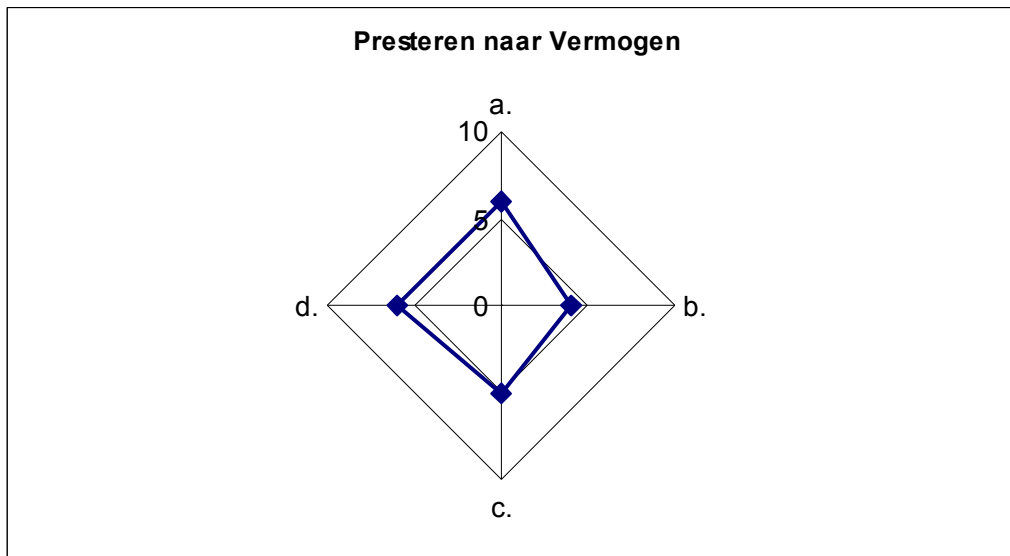
	2004	2005	2006	2007	Toename 2004-2007 in %
Corporatie	730	833	877	1.136	55,6
Referentie	888	1.033	1.039	1.122	26,3
Landelijk	1.043	1.125	1.169	1.249	19,7

De commissie merkt op dat Woonstichting Gendt gemiddelde bedrijfslasten kent. De stijging in bedrijfslasten is met name te verklaren door de aftopping van het woon- zorgcomplex Hof van Breunissen. Verder zijn de salarissen, sociale lasten en lasten onderhoud toegenomen.

In het licht van de vergaande samenwerking met zorginstelling St. Jozef (met het voornemen tot een personele unie) stelt de commissie vast dat veel aandacht voor efficiency in bedrijfsprocessen en inzet van personeel in de nabije toekomst noodzakelijk is.

4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Gendt ten opzichte van het vermogen beoordeeld. In navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 4.4. In bijlage 4 zijn de feitelijke gegevens opgenomen, waar de onderbouwing op is gebaseerd.



Prestatievelden	Cijfer	Weging
a. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	6	70
b. visie op economisch rendement van vermogen	4	10
c. solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	5	10
d. Efficiënte bedrijfsvoering	6	10
Totaal	6	

4.5 Conclusies en motivatie

Met inachtneming van de genoemde kengetallen, de ontwikkelingen en het landelijk beeld op grond van de systematiek, beoordeelt de commissie het presteren naar vermogen en efficiency per saldo als voldoende (6).

Opvallend vindt de commissie de forse correctie op het vermogen ultimo 2007 die het CFV bij haar solvabiliteitsoordeel uitvoert. Het CFV neemt een aantal risico's niet mee in de waardering van het vermogen en voert een correctie uit van 4,5 miljoen. Het vermogen op basis van de gegevens van de corporatie is € 3.600.000. Het Fonds herberekent het vermogen op basis van bedrijfswaarde tot € 15.601.000. Zonder de bijtelling van het Fonds zou dit vermogen € 11.027.000 zijn. Indien deze correctie zou worden meegenomen in het continuïteitsoordeel 2008 dat echter op de jaarcijfers 2006 is gebaseerd, dan zou de corporatie mogelijk in een B oordeel terecht komen. Mochten de nieuwbouwwoningen niet zoals begroot verkocht worden dan moet de corporatie nog een flink bedrag afboeken.

De commissie concludeert dat het CFV de corporatie aanmerkelijk rijker rekent dan de corporatie zelf. Het CFV wijkt sterk af van de door de corporatie ingeschatte risico's. Als het CVF gelijk heeft dan is de corporatie te voorzichtig en kan zij meer doen. De commissie stelt vast dat de corporatie hier niet over in discussie is gegaan met het Fonds. Dit weegt zij sterk mee in haar oordeel op 'presteren naar vermogen'. De verschillen van inzicht zijn namelijk te omvangrijk om dit zonder nadere analyse ter zijde te schuiven en de eventuele gevolgen niet onder ogen te zien.

De commissie merkt op dat de corporatie geen cultuur van "check and balances" heeft. De beheersing en management van risico's en inzicht in meerjaren scenario's is beperkt. Dit heeft het gevolg dat de corporatie de ruimte in het vermogen niet scherp in beeld heeft.

De commissie constateert dat Woonstichting Gendt een uitvoeringsgerichte organisatie is, die nog geen borging en verantwoording van de prestaties (binnen een PDCA-cyclus) heeft. De commissie heeft geen overtuigend instrumentarium gevonden op basis waarvan de corporatie haar strategie op de vermogensontwikkeling en vermogensinzet kan sturen en bijstellen.

5. Prestaties volgens Stakeholders

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

5.1 De stakeholders van Woonstichting Gendt

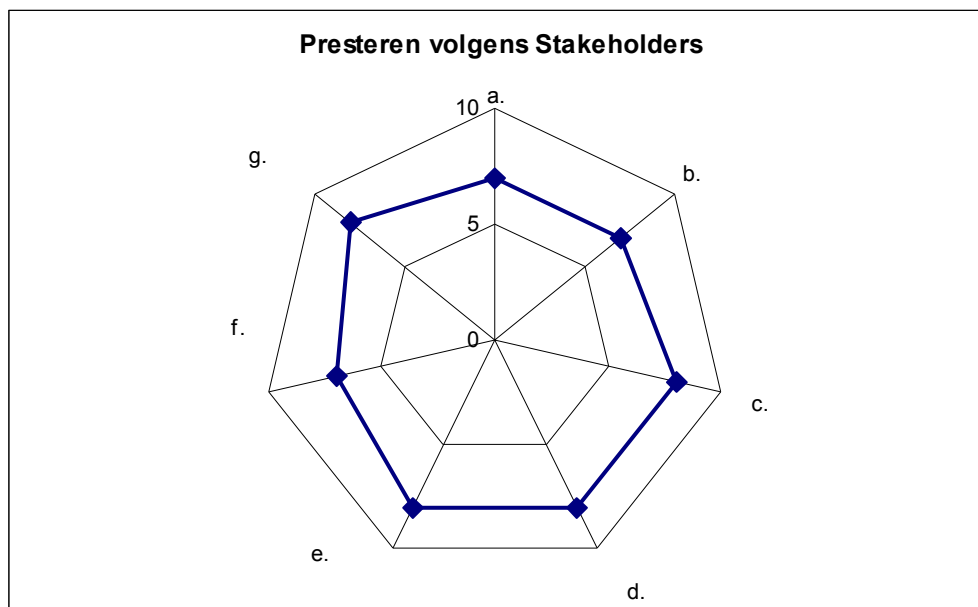
Als maatschappelijke organisatie heeft Woonstichting Gendt verscheidene stakeholders. De stakeholders bestaan uit huurders, huurdersvereniging, gemeente Lingewaard, de G5-partner corporaties en de collega-corporatie in gemeente Lingewaard, provincie en stadsregio, de zorg- en welzijnsinstellingen, politie en maatschappelijke organisaties. Belangrijke partners op dit moment zijn huurdersvereniging Bewonersraad Gendt, Zorgcentrum St. Jozef en ontwikkelaars Geveling BV, De Klok Ontwikkeling Druten en Spoeltmanbouw BV. Met de meeste van de stakeholders bestaan al geruime tijd samenwerkingsrelaties en zijn de belangen redelijk goed in kaart gebracht. De belangen worden in de meeste gevallen ook door prestatieafspraken en samenwerkingsafspraken ondersteund. Samen met de huurdersvereniging vindt momenteel een aanpassing van de bestaande participatieovereenkomst plaats aan de Nieuwe Overlegwet. Er zijn overlegstructuren waar Woonstichting Gendt in participeert. Zij heeft stakeholders betrokken in het maken van het ondernemingsplan 2006-2009. De corporatie is bezig met het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan. In 2008 heeft er een lokale visitatie plaatsgevonden, omdat de corporatie wilde leren van wat lokale stakeholders vinden van haar prestaties.

5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Stakeholders zijn overwegend positief over de prestaties van Woonstichting Gendt. Zij herkennen in de corporatie een woningverhuurder en beheerder die maatschappelijk betrokken is en hart heeft voor Gendt. De kerntaken worden in het algemeen goed uitgevoerd. De samenwerking wordt in het algemeen als constructief ervaren. De kleine omvang en de betrokkenheid van Woonstichting Gendt met de lokale opgaven wordt als een sterk punt ervaren. De organisatie is begaan met het welzijn en de leefbaarheid binnen het dorp en luistert naar wensen en vragen van stakeholders. De organisatie organiseert ontbijtsessies en thema bijeenkomsten met stakeholders. Sommigen van de stakeholders merken op dat ze zo op de hoogte blijven van wat er speelt binnen de corporatie, maar dat de beïnvloeding die zij kunnen uitoefenen op het beleid nog vergroot kan worden. Sommige stakeholders hebben het idee dat Woonstichting Gendt soms wat voorzichtig is in haar 'onrendabele' investeringen. Anderen hebben het idee dat ze voor een kleine corporatie ambitieus is en naar vermogen bijdraagt en presteert voor de bewoners in het dorp. De commissie merkt dat er in dezen niet sprake is van een eenduidige beleving bij stakeholders. Wel constateert zij dat de Woonstichting hoe klein ook op alle BBSH-velden actie onderneemt om tot resultaten te komen en dat dit herkend wordt door stakeholders.

De aansluiting bij de G5 draagt volgens de stakeholders met name bij aan de strategische positie van de corporatie binnen de Stadsregio, maar leidt niet tot een intensieve samenwerking binnen alle lagen van de organisaties.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	7
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	7
c. Leefbaarheid	8
d. Bijzondere doelgroepen	8
e. Bouwproductie	8
f. Dorpsvernieuwing	7
g. t.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	8
Totaal	8

5.4 Conclusies en motivatie

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

a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

Stakeholders zijn tevreden over de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Het gehele bestand van de woningcorporatie valt onder het betaalbare huursegment. De behoefte aan huurwoningen is nog ruim, gezien de wachtlijst met 848 woningzoekenden (eind 2007, bron: jaarverslag 2007). De corporatie ontwikkelt nieuwbouwprojecten om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten. Door de doorstroming van ouderen naar appartementen is er beweging gekomen in de woningmarkt in Gendt. Stakeholders merken op dat de corporatie goed zorgt voor het bestaande woningbezit in het betaalbare segment.

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

b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Stakeholders waarderen de investeringen van Woonstichting Gendt in haar woningen en de woonomgeving. Over de kwaliteit van producten en diensten zijn huurders in het algemeen tevreden. Bij onderhoudszaken wordt de huurdersvereniging geïnformeerd. Wel geven ze aan soms in een laat stadium te worden betrokken bij de ontwikkelingen rond planmatig onderhoud en verbeteringsuggesties worden daardoor niet altijd meer opgepikt door de corporatie. Een aandachtspunt is om niet alleen te 'informereren', maar ook werkelijk te betrekken in ontwikkeling van de planvorming. Via het woonmaatschappelijk werk wordt geïnvesteerd in het zoeken naar oplossingen in overlast of conflictsituaties. De commissie constateert dat de corporatie zorgt voor haar huidige huurders en trouw is als samenwerkingspartner (met name in de zorg). De commissie beoordeelt de prestaties op dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

c. Leefbaarheid

In de ontbijtsessies is uitgebreid ingegaan op de leefbaarheid van de woonomgeving. De grote waarde welke stakeholders hechten aan een goed leefbaarheidsklimaat in Gendt was aanleiding voor de corporatie om het budget voor leefbaarheid te verhogen. Stakeholders waarderen de prestaties van Woonstichting Gendt op dit vlak. De combinatie van zorg voor bestaande huurders, aandacht voor problemen van individuele bewoners (middels woonmaatschappelijk werk) en investeringen in een fysieke en veilige leefomgeving wordt als positief ervaren. De commissie beoordeelt de prestaties op dit onderdeel met een 8 (goed).

d. Bijzondere doelgroepen

De doelen van de corporatie om te zorgen voor een goed woonklimaat voor ouderen en het langer zelfstandig laten wonen van ouderen in de dorpsgemeenschap kent veel waardering van stakeholders. De samenwerking met het St. Jozef, resulterend in het woon-zorgcomplex met diverse appartementen voor senioren, wordt als een prestatie gezien. Stakeholders zien een vooruitgang in mogelijkheden voor ouderen om langer in het dorp te kunnen blijven wonen. De commissie constateert dat de corporatie ondernemend is om tot prestaties te komen op dit onderdeel. De commissie waardeert deze prestaties met een 8 (goed).

e. Bouwproductie

Stakeholders zijn tevreden dat de bouwproductie goed op gang is gekomen. Er zijn over de bouwproductie prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. De corporatie haalt haar doelstellingen en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt in Gendt. Er zijn verschillen in inzicht over de doelstellingen voor de toekomst. De gemeente wil meer bouwen voor vestigers van buitenaf. De corporatie is hier terughoudend in en heeft geen grote bouwprojecten op het programma staan na oplevering van DorpsEs en het woon-zorgcomplex met de nog te bouwen 11 appartementen. De corporatie constateert dat de vraag naar koopwoningen en een deel van de grotere eengezinswoningen in de Dries afneemt. De corporatie en de gemeente hebben afgesproken hier opnieuw over in gesprek te gaan. De corporatie wil, naar de mening van de commissie terecht, niet investeren in leegstand of 'concurreren met zichzelf'. De commissie beoordeelt de prestaties op dit onderdeel met een 8 (goed).

f. Dorpsvernieuwing

Stakeholders hebben het idee dat de corporatie tot op heden de zaken in het algemeen goed op orde heeft en haar taken als verhuurder en beheerder naar behoren uitvoert. Op het gebied van dorpsvernieuwing is de corporatie tot op zekere hoogte actief. De corporatie is bereid te investeren in ontwikkelingen in het dorp (alleen of met ontwikkelaars), maar laat sommige mogelijkheden aan zich voorbij gaan als de risico's te groot worden gevonden. De corporatie heeft samen met de

gemeente een onderzoek ingezet naar de leefbaarheid en mogelijke herstructurering van de wijk De Dries. Vervolgens stopt de gemeente het project en voert de corporatie 2 jaar later solitair een onderdeel uit (het isoleren van woningen). De commissie heeft vastgesteld dat ten aanzien van de dorpsontwikkeling de gemeente en de corporatie niet altijd op één lijn zitten. Wat betreft het Kulturhus zijn zij in overleg over de voortgang en de inzet van de verschillende partijen. De commissie beoordeelt de prestaties op dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

g. Eigen ambities en doelen van de corporatie

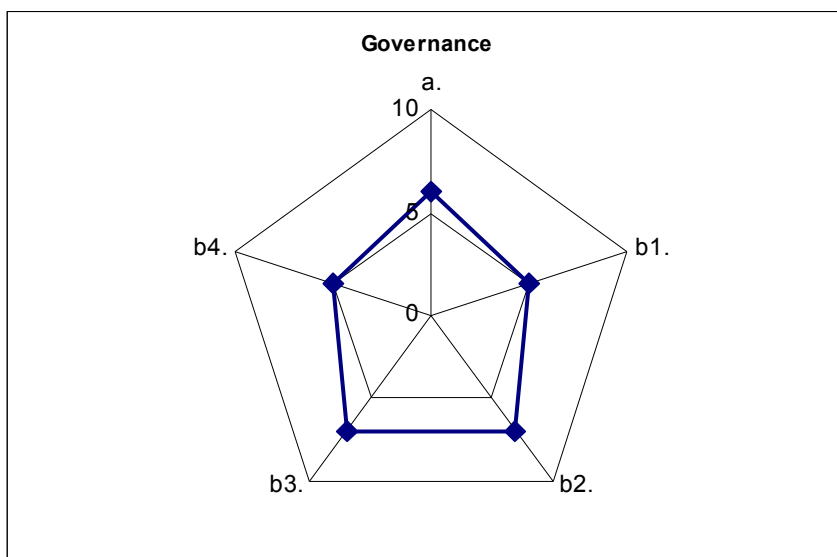
Stakeholders vinden dat de corporatie haar taken breed op pakt in de lokale setting en hier is waardering voor.

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

6. Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Prestatievelden	Cijfer
a. Goed bestuur: visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders	6
b. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding:	
b1. t.a.v. eigen ambities en doelen	5
b2. t.a.v. opgaven in het werkgebied	7
b3. t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	7
b4. t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	5
Totaal	6

6.2 Conclusies en motivatie

a. *Goed bestuur: visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders*
De commissie beoordeelt dit onderdeel als voldoende (6).

De RvC is zeer betrokken bij ontwikkelingen binnen de organisatie. De commissie constateert dat de RvC een visie heeft op de wijze van toezichthouden en op de maatschappelijke positie en taakopvatting van de corporatie in de toekomst.

De RvC vergadert ongeveer zeven keer per jaar. De directeur/bestuurder woont deze vergaderingen bij. De RvC van Woonstichting Gendt staat achter de Governance Code. Het

Reglement voor de Raad van commissarissen is op de website van Woonstichting Gendt gepubliceerd. Dit geldt ook voor de governance code, het ondernemingsplan, de aedescode, gedragscode, jaarrekening, klokkenluidersregeling, statuten en het treasurystatuut. De belangrijkste afwijking van de code is de zittingsduur van de RvC leden. In 2000 is de corporatie overgegaan van een drie-lagenstructuur naar een twee-lagenstructuur. De zitting van een aantal van de RvC leden is langer dan volgens de governance code wenselijk wordt geacht. Zij waren al voor de invoering van de governancecode betrokken bij de corporatie.

In het Verslag van RvC wordt jaarlijks ingegaan op de onderwerpen waar de Raad zich mee bezig heeft gehouden in de vergaderingen. Er is een treasurycommissie, waarin een afgevaardigde van de RvC zitting heeft. De RvC blijft op de hoogte van ontwikkelingen in de branche en houdt de deskundigheid op peil door het bijwonen van verschillende bijeenkomsten en het bijhouden van vakspecifieke literatuur. De commissie constateert dat de RvC zich zelf evalueert en ook verbeteringen doorvoert.

De RvC kan naar inzicht van de commissie meer aangeven wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er gehanteerd worden om de output te meten. In de kern gaat het om de vraag of er voldoende 'checks and balances' zijn aangebracht in de organisatie om deze op een verantwoorde manier te leiden. Een beter algeheel beeld over voornemens versus kosten en opbrengsten, afgezet tegen de (financiële) mogelijkheden om hierdoor keuzen bij te stellen en meer expliciet aan algehele risico beheersing te doen is wenselijk.

De RvC bereidt zich voor op de ontwikkelingen in de nabije toekomst met betrekking tot de voorgenomen personele unie met betrekking tot wonen en zorg en de overgang van de bestuursfunctie. De commissie stelt vast dat de corporatie nog geen scherpe normen heeft aangebracht voor het toezicht en het bestuur. De visitatiecommissie acht het van belang om heldere afspraken en controle- en evaluatiemomenten in te bouwen in de interne processen. Dit is noodzakelijk om zich achteraf te kunnen verantwoorden over geleverde prestaties.

b. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding

De visitatiecommissie constateert dat de corporatie de wenselijkheid onderschrijft van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De commissie beoordeelt dit onderdeel als voldoende.

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

De corporatie heeft haar ambities en doelen vastgesteld in haar ondernemingsplan (2006-2009), die in dialoog met stakeholders is gemaakt. De commissie waardeert deze inspanningen van de corporatie om tot gezamenlijke doelen te komen. De commissie stelt vast dat de ambities en doelen niet 'smart' geformuleerd zijn en daarmee moeilijk te volgen zijn in de rapportages. In het bestuurlijk verslag, de jaarverslagen en de kwartaalrapportages wordt de voortgang rond projecten verantwoord, maar de commissie mist een heldere terugkoppeling van prestaties op basis van de koers en de eigen gestelde ambities. De commissie beoordeelt dit onderdeel met matig (5).

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

De commissie constateert dat de corporatie zich open opstelt. De corporatie verantwoordt zich over gedane prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, onder andere middels het doen van een lokale visitatie die in eigen beheer door de corporatie is uitgevoerd in 2008, de ontbijtsessies met stakeholders en het volkshuisvestelijk jaarverslag.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met ruim voldoende (7).

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

Woonstichting Gendt is zich bewust van het belang van dialoog met belanghouders. Dit is terug te zien in de contacten en de bijeenkomsten met stakeholders. Dit vindt de commissie een kwaliteit van de corporatie. De commissie stelt wel vast dat de corporatie nog meer gestructureerd en aantoonbaar kan aanbieden van beïnvloedingsmogelijkheden voor stakeholders. In het bijzonder geldt dit voor de huurders.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met ruim voldoende (7).

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

De commissie merkt op dat de verantwoording plaatsvindt op het niveau van projecten, maar dat een uitleg ten aanzien van de opgaven in het werkgebied en de vermogenspositie ontbreekt. De lange termijn strategie in relatie tot de investeringsruimte mist de commissie in de communicatie van de corporatie naar haar stakeholders. Stakeholders hebben soms het gevoel dat de corporatie meer kan doen om hun maatschappelijk vermogen in te zetten. Al herkennen zij wel dat de corporatie investeert in leefbaarheid en huisvesting voor bijzondere doelgroepen. De commissie constateert dat de corporatie meer inzicht kan leveren in haar strategie en haar investeringsruimte om invulling te geven aan de lokale opgaven.

De commissie beoordeelt de verantwoording ten aanzien van het vermogen als matig (5).

7. Scorekaart

Presteren naar eigen ambities en doelen

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Verbeteren leefbaarheid	8	8	8	8	8
b. Werken aan streefqualiteit van de woningvoorraad	7	7	6	6	7
c. Ontwikkelen toegankelijke en klantgerichte organisatie	7	7	7	7	7
d. Langer zelfstandig wonen van ouderen	7	7	7	7	7
e. Maatschappelijk ondernemerschap	8	8	6	6	8
Gemiddeld presteren naar eigen ambities en doelen	7	7	7	7	7

Toelichting:

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

Presteren naar opgave

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

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen

Omschrijving	Aanwezig	Beoordeling	Weging
I. Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		6	70%
De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	Ja		
De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	Ja		
De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	4	10%
III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	nee	5	10%
IV. De corporatie presteert efficiënt		6	10%
Totaal		6	

Presteren volgens stakeholders

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

Toelichting:

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

Governance

Omschrijving	Oordeel	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	6	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	5	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	7	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	7	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	5	20%
Totaal beoordeling Governance	6	

Bijlage 1 Verantwoording Visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Geconsolideerde begroting 2009
- Corporatie in perspectief, analyse CFV 2008
- Brief Continuïteitsoordeel 2008, CFV
- Strategisch voorraadbeheer 2007-2011
- Managementrapportage 4^e kwartaal 2008
- Accountantsverslag, ander speelveld, nieuwe kansen, 28 mei 2008, PricewaterhouseCoopers
- Bestuurlijk jaarverslag 2008
- Jaarverslag 2008 RvC
- Rapport 'samen sterker in G5', onderzoek E. Bekker
- Woonvisie gemeente Lingewaard
- Ondernemingsplan 'door en voor Gendt' 2006-2009
- Activiteitenlijst 4^e kwartaal 2008
- Uitnodigingsbrief stakeholders ontbijtsessie
- "Van twee naar een", beleidsstuk samenwerking zorgcentrum en woonstichting, okt. 2008
- Samenwerkingsovereenkomst G5 okt. 2005
- Enquête vertrekkende huurders, 2009
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonstichting en Klok Druten Ontwikkeling
- Overeenkomst financiering tussen Woonstichting en stichting SSHN
- Monitoring prestatieafspraken 2006-2009 Gemeente Lingewaard en Woonstichting Gendt 2007
- Inspraak brief over dorpsvisie Gendt, 2008
- Prestatieafspraken 2004, 2005, Gemeente Lingewaard en Woonstichting Gendt
- Nota wonen 2007-2010, Gemeente Lingewaard, 2007
- Dorpsvisie Gendt, dec. 2006
- Prestatiecontract 2006-2009, Gemeente Lingewaard en Woonstichting Gendt
- Overeenkomst Projectmanagement, bouwmanagers Van Aarle De Laat
- Jaarverslag 2007 Woonmaatschappelijk werk
- Kwaliteitslabel Woonstichting Gendt
- Zelfevaluatie
- Oordeelsbrief 2008, VROM, CIP
- CorpoData, dPi 2008, Woonstichting Gendt
- Samenvatting CFV 2008, G5 corporatie's in perspectief
- Jaarrekening en volkshuisvestelijk verslag 2005, 2006, 2007
- Organisatiestructuur en bezetting
- Statuten
- Gedragscode
- Governancecode
- Jaarrekening 2007 verkorte versie
- Klokkenluidersregeling
- Reglement Raad van Commissarissen
- Samenwerkingsovereenkomst Bewonersraad
- Treasurystatuut

- Verslagen van de RvC 2007, 2008, 2009
- Lokaal visitatierapport 'lokaal de maat genomen', 2008
- Bestuurlijke reactie op lokaal visitatierapport
- Powerpoint ontbijtsessie 23 okt. 2008

Geïnterviewde personen:

Raad van commissarissen

- Dhr. H. Geurtz
- Dhr. H.de Beijer
- Dhr. G.Joosten
- Mw. M. Bles-vd Velden

Directeur/bestuurder

- Dhr. G.J.M. van Dijk

Managementteam

- Dhr. R. Vermeulen, hoofd administratieve dienst
- Dhr. B. Veldpaus, hoofd technische dienst

Gemeente Lingewaard

- Dhr. F. Crijns, wethouder
- Dhr. B. Zweerink, medewerker ruimtelijke ontwikkeling

Zorginstelling

- Dhr. J. Froidbise Directeur/bestuurder Zorgcentrum St. Jozef
- Dhr. F.Kijlstra, Lid Raad van Toezicht, Zorgcentrum St. Jozef

Huurdersvereniging Bewonersraad Gendt

- Dhr. J. Lubberink (voorzitter)
- Mw. M. Degen (secretaris)

Bijlage 2 **Visitatiecommissie**

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

Secretaris

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Inia, dr. P.

Geboorteplaats en -datum:

Burgum, 24 maart 1942

Woonplaats:

Leeuwarden

Huidige functie:

- Vml. Directeur KCL/MFB Zorggroep Noorderbreedte

Onderwijs:

- Hoger Onderwijs RUG Natuurkunde

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

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

Algemeen commissielid

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

Geboorteplaats en -datum:
Amsterdam 19 maart 1946

Woonplaats:
Hilvarenbeek



Huidige functie:

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

Onderwijs:

- NOIB (Nijenrode) • HTS-bouwkunde • HBS

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

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



Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>a. Verbeteren leefbaarheid</p>	<p>investeren in de fysieke woonomgeving (bijvoorbeeld het afsluiten en verlichten van achterpaden en het aanbrengen van speelvoorzieningen) als in de sociale woonomgeving door de inzet van woonmaatschappelijk medewerkster en het hanteren van procedures rond "burenoverlast" en "onderhoud tuin".</p> <p>Leefbaarheidbeleid richt zich op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen en om die leefbaarheid te bevorderen is een integrale en fundamentele aanpak noodzakelijk, waarbij aandacht is voor zaken zoals werkgelegenheid, onderwijs, zorg en wonen.</p> <p>Kunst in de wijken bevorderen. Bij nieuwbouw en groot-onderhoudprojecten 150 euro per woning.</p>	<p>Zie jaarverslag "maatschappelijk werk" o.a. netwerk versterken Helpen in overlast situaties</p> <p>Zie ook de prestaties bij presteren naar opgave.</p> <p>Kunstadviscommissie samengesteld uit bewoners van de wijk. Zij adviseren de corporatie voor de aanschaf van het kunstwerk.</p>	<p>Maatschappelijke organisaties kloppen aan bij woonstichting Gendt (zie ondernemingsplan). Handhaven van inzet woonmaatschappelijk werk voor 22 uur per week, voor oplossen van overlastsituatie in brede zin</p> <p>Kunst in de wijken bevorderen. Bij nieuwbouw en groot-onderhoudprojecten 150 euro per woning.</p>
<p>b. werken aan streefkwiteit in woningvoorraad</p>	<p>Streefkwiteit van de woningen is vastgesteld in het strategisch voorraadbeheerplan wst. Gendt 2005 – 2007. Het betreft de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwtechnische kwaliteit; - woontechnische kwaliteit; - na-isolatie; - aanpassing natte ruimtes en keukeninrichtingen - verbeteren veiligheid (hang- en sluitwerk); 	<p>Begin 2007 is vastgesteld dat alle plannen ten aanzien van het opwaarderen van het woningbezit conform de plannen zijn uitgevoerd.</p> <p>Na-isolatie: In 2007 is 3% van de woningen nog niet geïsoleerd. De overige 97% is geheel of gedeeltelijk geïsoleerd;</p>	<p>In het strategisch voorraadbeheerplan 2007 – 2011 is aangegeven welke plannen er zijn voor de woningvoorraad op het terrein van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwtechnische kwaliteit; - woontechnische kwaliteit; - na-isolatie; - aanpassing natte ruimtes en keukeninrichtingen - verbeteren veiligheid (hang- en sluitwerk); - brandbeveiliging;

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Vanaf begin jaren tachtig is het beleid gevoerd om alle woningen daar waar mogelijk op streefqualiteit te brengen. Streefqualiteit is de kwaliteit welke in de nieuwbouw op basis van het bouwbesluit wordt aangebracht en welke de corporatie ook hanteert bij planmatig onderhoud binnen het woningbezit.</p> <p>Onder streefqualiteit verstaat de corporatie naast bouwkundige kwaliteit ook woonkwaliteit en investeringen die de woonlasten verlagen zoals het aanbrengen van isolatie voorzieningen.</p> <p>Gedacht moet worden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natte ruimtes zoals wc en douche - Keukeninrichtingen zoals aanrechten en bijkomend elektra-uitbreiding en ventilatie - Isolatie zoals spouw, dak en glas (geen vloer) - Elektrische rookmelders <p>Daarnaast wordt daar waar nodig de groepenkast (elektra) uitgebreid naar minimaal 5 groepen.</p> <p>Daar waar nog niet aanwezig en het gewenst is, wordt alsnog een mechanisch ventilatie systeem aangebracht.</p> <p>De vervanging van de cv ketels in combi HR ketels is op basis van de meerjaren-onderhoudsplanung vastgelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seniorwoningen: Het bestaande beleid om bij seniorwoningen extra voorzieningen aan te brengen zal worden voortgezet en is ook opgenomen in de meerjaren 	<p>61 % van de woningen is de keukeninrichting verbeterd</p> <p>66% van de woningen zijn natte ruimtes aangepast</p> <p>94% van de woningen is het hang- en sluitwerk aangepast;</p> <p>38% van de woningen zijn rookmelders aangebracht</p>	<p>- domotica in het nieuwbouwproject "De Strang";</p> <p>Blijven werken aan streefqualiteit van bestaand bezit door bij mutatie de woning op kwaliteit nieuwbouw te brengen ten aanzien van natte ruimtes, isolatie, keukeninrichting, hang- en sluitwerk.</p>

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>onderhoudsbegroting. Gedacht moet worden aan antisliptegels, wandbeugels, extra aanrechtkasten, eenhendelkranen.</p> <p>Uitvoeringsmoment: De streefqualiteit wordt zowel bij planmatig onderhoud als bij mutatie meegenomen.</p>		
Klantgerichtheid	<p>Huurders zijn de belangrijkste klant die de corporatie ten allen tijde van dienst probeert te zijn. Uitgangspunt: klantgestuurd werken (zie criteria eigen kwaliteitslabel Woonstichting Gendt Voorbeelden van klantgericht werken zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - berekening huurtoeslag; - voldoende tijd nemen voor huurcontract; - goed ZAV beleid; 	<p>Vertrek enquêtes, frequent overleg met huurdersvereniging. Dagelijkse openstelling van kantoor voor huurders; Nemen van voldoende tijd voor het beantwoorden van vragen van huurders; Bij overlast; spoedige inschakeling van woonmaatschappelijk werk via eigen medewerkster;</p>	<p>Handhaven van de dienstverlening op hetzelfde peil en indien mogelijk door de verhuizing van de woonstichting naar het pand van de zorginstelling (nieuwbouw) komen tot uitgebreidere dienstverlening aan huurders op het terrein van wonen en zorg.</p>
Langer zelfstandig wonen van ouderen	<ul style="list-style-type: none"> - Alarmering; - Gebruiksvriendelijk maken van natte ruimten; - onderhoudsdiensten aan particuliere woningen voor oudere bewoners, - aanbrengen van voorzieningen in het kader van de WMO 	<p>2007 Wijkanalyse gemaakt, werkgroep ingesteld. In 2008 is het project stopgezet door de gemeente Lingewaard.</p>	<p>2009 Renovatie van 72 woningen de Dries.</p>
Maatschappelijk ondernemerschap	<ul style="list-style-type: none"> - Vorm geven aan integratie van dienstverlening op het terrein van wonen en zorg zo mogelijk in samenwerking met gemeente Lingewaard om te komen tot een loket (WMO, corporatie, zorginstelling); - in samenwerking met Gemeente het Kulturhus realiseren. 	<p>Integratie met St. Jozef wordt in 2009 gerealiseerd door nieuwbouw van zorginstelling en verhuizing van Woonstichting Gendt naar deze nieuwbouwlocatie. Momenteel wordt onderzocht het WMO loket onder te brengen in het woon-zorgcomplex;</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelgenomen aan stuurgroep Kulturhus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verregaande samenwerking met St. Jozef en integratie van diensten. Op termijn een directeur/bestuurder en één RvC. - Mogelijk onderbrengen van het WMO loket in het woon-zorgcomplex; - Bijdrage leveren aan de realisatie van het Kulturhus in Gendt. Met name gericht op beheer

Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
a. beschikbaarheid betaalbare woningen	Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt ten aanzien van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Huidige eisen voor nieuwbouw (vanuit de overheid) zijn 50% sociaal bouwen en 50% duurder dan wel koopwoningen. Voornemen huurverhoging 1,6%	De corporatie heeft 100% betaalbare woningen	Woonstichting Gendt wil de hoeveelheid beschikbare betaalbare woningen in Gendt handhaven op dit niveau.
b. leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p>Isolatie: 2004 € 57.000 (pres.afspraak gemeente) 2005 € 388.000 (pres.afspraak gemeente) 2006 niet opgenomen in pres.afspraak 2007 niet opgenomen in pres.afspraak 2008 niet opgenomen in pres.afspraak</p> <p>Introductie verkoopproduct Koopgant 2005: Afspraak met gemeente Koopgarant introduceren bij project de Strang.</p>	<p>Isolatie 2004 € 266.492 2005 € 173.000 2006 € 51.489 2007 € 11.793</p> <p>Per medio 2007 zijn: - 600 woningen zijn volledig geïsoleerd (dubbel glas overal, spouwmuur en dakisolatie) - 180 woningen zijn gedeeltelijk (dubbel glas op begane grond, dak- en spouwmuurisolatie); - 25 woningen zijn ongeïsoleerd.</p> <p>Verkoop woning koopgarant 2006: 14 woningen verkocht onder koopgarant t.b.v. project de Strang.</p>	2008 - 2011 (uit strategisch voorraadplan) - na-isolatie bij mutatie van 25 woningen; - Rookmelders in iedere woning - Verbetering keukeninrichting bij 69 woningen - Verbetering natte ruimtes in 211 woningen In 2009 ambitie om één loket te realiseren voor wonen en zorg samen met zorgcentrum (St. Josef). Het kantoor wordt dan verhuisd naar de gezamenlijke nieuwbouwlocatie; Na verhuizing mogelijk ruimere openingstijden van de corporatie voor huurders en woningzoekenden;

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
c. leefbaarheid	<p>2004 € 40.000 (pres.afspraak Gemeente)</p> <p>2005 € 40.000 (pres.afspraak Gemeente)</p> <p>2006 € 60.000 (pres.afspraak Gemeente)</p> <p>2007 € 60.000 (pres.afspraak Gemeente)</p> <p>2008 € 60.000 (pres.afspraak Gemeente)</p> <p>Inzet woonmaatschappelijk werk vanuit de corporatie; activiteiten gericht op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - overlast tegengaan, - overleg met relevante instanties zoals onder andere gebiedsagente, maatschappelijk werk, Jeugdzorg, hulpverlening, leerplichtambtenaren, RIBW, GGZ en RIAG - onrechtmatige bewoning; - bevorderen leefbaarheid; - inzet bij hennepkwekerijen; - bevorderen multiculturele samenleving 	<p>2004 € 23.079</p> <p>2005 € 54.878</p> <p>2006 € 62.619</p> <p>2007 € 70.904</p> <p>- Klachtenbemiddeling overlast</p> <p>2006 21</p> <p>2007 27</p> <p>Alle klachten worden serieus behandeld</p> <p>Er is een procedure voor het bestrijden van overlast die wordt gevolgd;</p> <p>- Onrechtmatige bewoning:</p> <p>2006 0 x gesignaleerd</p> <p>2007 1 x gesignaleerd</p> <ul style="list-style-type: none"> - begeleiden bewoners bij grote renovatieprojecten; - Inrichting woonomgeving. - Multiculturele samenleving: contacten onderhouden met vluchtelingenwerk. 	<p>Voor de komende jaren wil woonstichting Gendt een bedrag van 75 euro per jaar vrijmaken om in te zetten voor leefbaarheid en buurtkwaliteit (zie ook Ondernemingsplan Door en voor Gendt 2006 – 2009)</p>
d. bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)	Plaatsen van statushouders of "pardonners".	Geplaatste statushouders of "pardonners"	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Taakstelling: 17% van totaal aantal te plaatsten vergunninghouders in Gemeente huisvesten.(afpraak met Gemeente 2005)</p> <p>T/m 2006 10 personen 2007 3 personen (17% van 19) 2008 4 personen (17% van 25)</p> <p>2004 De Strang 12 zorgappartementen begeleid wonen.</p>	<p>T/m 2006 11 (+1) 2007 3 (0) 2008 5 (+1)</p> <p>2006 De Strang Realisatie 12 zorgappartementen begeleid wonen.</p>	
e. bouwproductie	<p>Bron: Prestatieafspraken vanaf 2004</p> <p>De Strang (2004) 12 huur betaalbaar 14 goedkope koop 2 dure koop</p> <p>Villa Kattenberg (2005) 3 huur betaalbaar 6 goedkope koop 6 dure koop</p> <p>woon-zorgcomplex (2007) 38 huur betaalbaar 10 markthuur 12 dure koop (Waaronder Villa Bloem)</p> <p>DorpsEs 10 huur betaalbaar</p>	<p>2004: Elisa's Hof 8 huur betaalbaar 10 dure koop</p> <p>2005 Geen nieuwbouw opgeleverd</p> <p>De Strang (2006) 12 huur betaalbaar 14 goedkope koop 2 dure koop</p> <p>Villa Kattenberg (2006) 3 huur betaalbaar 6 goedkope koop 6 dure koop</p> <p>Villa Bloem (2008) 1 goedkope koop 3 dure koop</p>	<p>DorpsEs 10 huur betaalbaar 14 goedkope koop 16 dure koop 1 commerciële ruimte</p> <p>Woon- zorgcomplex (programmering 2008/ oplevering 2009 en 2010) 32 huur betaalbaar 4 markthuur 13 dure koop</p> <p>Woonblok B 7 betaalbare huur 4 dure koop</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	14 goedkope koop 16 dure koop		
f. Dorpsvernieuwing	2007 Dorpsvernieuwing pilot De Dries: 72 woningen (herstructurering in totale wijk van 280 woningen) + Herinrichting leefomgeving door gemeente Lingewaard.	2007 Wijkanalyse gemaakt, werkgroep ingesteld. In 2008 is het project stopgezet door de gemeente Lingewaard.	2009 Renovatie van 72 woningen de Dries.
g. overige opgaven	Per december 2007 Regionale woonruimteverdeling vastgesteld (in stadsregio Arnhem en Nijmegen)	2004 – 2008 Eigen woonruimteverdeling zelf uitgevoerd.	Per 1 juli 2009 Nieuw woonruimteverdelingsysteem wordt ingevoerd zoals vastgelegd in prestatieovereenkomst

Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	meerjarenbegroting		
Eigen vermogen			
Solvabiliteit	Verlagen van eerdere solvabiliteit van 20%	Solvabiliteit van 12,9%	
Extra potenties en risico buffers			
Economisch rendement	Inzetten in Gendt, corporatie gaat voor de lokale opgaven		
Efficiënte bedrijfsvoering		Het personeelsbestand bestaat uit 12 personen, waarvan 1 persoon is ingehuurd. Van de 8,86 FTE vult de directeur/bestuurder 0,44 FTE in (16 uur). Gelet op de kwetsbaarheid van een eigen onderhoudsdienst bij een kleine corporatie is gekozen voor het inhuren van een vaste medewerker bij een plaatselijke aannemer	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en jaartal)	Geprogrammeerde Prestaties jaartal
a. beschikbaarheid betaalbare woningen	- conform prestatieafspraken met Gemeente.	- gerealiseerd volgens prestatieafspraken	Nemen deel aan actualisatie van woonbehoeftenonderzoek samen met Gemeente en collega corporatie. Op basis van uitslag doelstelling aanpassen waar nodig.
b. leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	- huidig niveau handhaven.	- handhaving niveau gerealiseerd.	- hoog niveau handhaven.
c. leefbaarheid	- afspraken in overleg.	- gemaakte afspraken gerealiseerd.	- huidige overlegvormen handhaven.
d. bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg en begeleid wonen)	<p>Samenwerking Zorgcentrum St. Jozef (wonen en zorg)</p> <p>- Doel om langer zelfstandig wonen van ouderen te realiseren; - te zorgen voor een goed woonklimaat voor ouderen.</p> <p>Stichting woonvorm Gendt (begeleid wonen)</p> <p>- doel samen project begeleid wonen gestalte te geven.</p>	<p>- De doelen zijn gehaald doordat bekend is dat bewoners zeer lang in de huurwoning blijven wonen. Doorstroming naar specifieke zorgwoning vindt pas op hoge leeftijd plaats.</p> <p>Project begeleid wonen in 2006 gerealiseerd.</p>	Actualisatie woonbehoeftenonderzoek afwachten.
e. bouwproductie	Realisatie van woon-zorgcomplex met 60 zorgwoningen	Bouwproductie in gang gezet.	Wordt in 2009 afgerond
f. dorpsvernieuwing	-		
g. overige opgaven	- administratief beheer VVE van te realiseren nieuwbouwprojecten Elisa's Hof, Villa Kattenberg en Villa Bloem, Smidshamer en Aambeeld binnenhalen.	- administratief beheer van alle VVE's binnengehaald.	- uitbreiding van administratief beheer VVE met Hof van Breunissen; -uitbreiding dienstverlening VVE met technisch beheer
h. eigen ambities en doelen	overleg met andere maatschappelijke sectoren.	Overleg heeft plaatsgevonden.	Samenwerking gestalte geven in concrete projecten. (Bijv. onderhoud gemeentelijke gebouwen.)

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is		De RvC bewaakt in hoeverre de projecten gehaald worden middels de kwartaalrapportages, jaarplannen, meerjarenbegroting.
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen opgaven in het werkgebied betrokkenheid stakeholders het vermogen	Overleg met stakeholders over opstellen ondernemingsplan Verantwoording op basis van bestuurlijk jaarverslag en jaarverslag RvC	continueren

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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

i Woonstichting Gendt is deelnemer sinds 2005 van het strategische samenwerkingsverband G5 met vier collega corporaties: Woningbouwstichting De Gemeenschap, WoonGenoot, Woonstichting Valburg en Woonstichting Vryleve. De G5 heeft een gezamenlijk bezit van 7.500 woningen in de stad Nijmegen en in 3 nabijgelegen plattelandsgemeenten.

ii De 3 corporaties (deelnemers van de G5) hebben een zogenaamde 'regionale visitatie' gelijktijdig laten uitvoeren door dezelfde commissie. Bij de twee Nijmeegse visitaties is de commissie aangevuld met commissielid mevrouw drs. K. Stadhouders. Voor meer uitleg over een regionale visitatie zie website Raeflex.

iii Domotica: integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven.

iv Koopgarant wordt ook wel aangeduid als vorm van 'Verkoop onder Voorwaarden' waarbij koopwoningen duurzaam betaalbaar worden gehouden voor lagere en middeninkomens. Bij een koopgarantwoning wordt door een woningcorporatie of vastgoedbelegger een korting verstrekt op de marktwaarde van de woning. De verstrekte korting heeft bovendien een directe relatie met het aandeel van de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling van de woning. Hoe hoger de korting, hoe lager het aandeel in de waardeontwikkeling voor de bewoner. De verhouding tussen de verstrekte korting en het aandeel in de waardeontwikkeling - de fair-value balans - is door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) vastgesteld. Tot slot kent Koopgarant een terugkoopregeling, waardoor de woning altijd bij de woningcorporatie of belegger terugkomt. Zo kan deze met Koopgarant de woning ook voor de volgende koper betaalbaar houden.