

Maatschappelijke visitatie 't Goede Woonhuys



Rapport Maatschappelijke visitatie 't Goede Woonhuys

WONINGBOUWVERENIGING 'T GOEDE WOONHUYS



HILVERSUM

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

Visitatiecommissie
drs. G.B.J. van Onna MRE, voorzitter
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 1 maart 2017

VOORWOORD

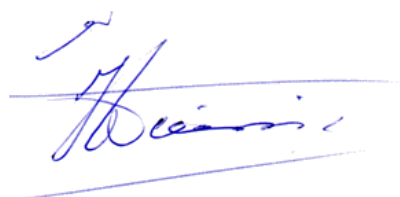
't Goede Woonhuys heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2012 tot en met 2015 uit te voeren. De visitatie vond plaats van september tot en met december 2016.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. De visitatie van 't Goede Woonhuys is uitgevoerd op basis van deze methodiek.

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

Procorp hoopt dat het visitatierapport van 't Goede Woonhuys voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting 't Goede Woonhuys	13
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	16
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
1.1 De opgaven in het werkgebied	16
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	16
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	19
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	20
2. Presteren volgens Belanghebbenden	21
2.1 De belanghebbenden van 't Goede Woonhuys	21
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	22
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	24
3. Presteren naar Vermogen	25
3.1 Financiële continuïteit	25
3.2 Doelmatigheid	27
3.3 Vermogensinzet	27
4. Governance	29
4.1 Besturing	29
4.2 Intern toezicht	30
4.3 Externe legitimering en verantwoording	32
Deel 3 - Bijlagen	34
1. Gerealiseerde prestaties	34
2. Position paper	34
3. Bronnenlijst	35
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	36
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	37

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

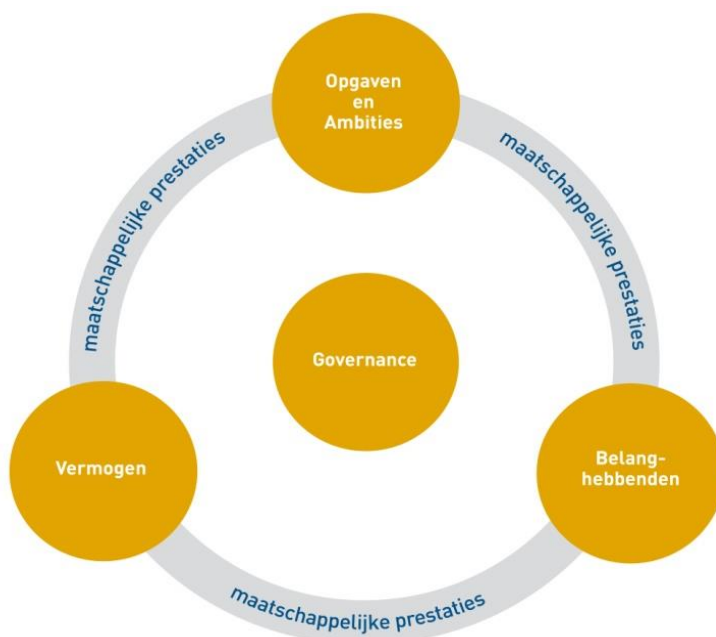
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties 'in het licht van de opgaven' worden gemeten volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een ruim voldoende (7) als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren en dus gelijk zijn aan de norm.

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

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o Recensie;
- o Scorekaart;
- o Samenvatting;

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2008-2011

't Goede Woonhuys ontving in 2012 de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek 4.0:

- Presteren naar Ambities en Opgaven: 7,1;
- Presteren volgens Belanghebbenden: 7,3;
- Presteren naar Vermogen: 6,4;
- Governance: 6,0.

Een belangrijke conclusie uit het rapport was dat een groot deel van de huuropbrengst aan onderhoud werd uitgegeven, waardoor in de toekomst fors geïnvesteerd zou moeten worden om de woningen een zodanige bouwkundige kwaliteit te geven, dat de woningen weer decennia mee zouden kunnen.

Het eigen vermogen was volgens de commissie onvoldoende om een ingrijpende renovatie te financieren, waardoor extra middelen moesten worden aangetrokken. De commissie was voorts van oordeel dat bij het aantrekken van extra leningen de reguliere kasstroom niet positief zou zijn, zodat de financiële continuïteit niet zelfstandig was gegarandeerd.

Naar aanleiding van het visitatierapport van 2012 en de van kracht geworden Woningwet op 1 juli 2015 is door de corporatie verdere invulling gegeven aan de ontwikkeling van een strategie met diverse toekomstscenario's, om de financiële continuïteit van 't Goede Woonhuys te waarborgen. Tevens heeft de in 2014 opgerichte bewonerscommissie extern een organisatieadvies - de Woonbond - ingewonnen, hetgeen geleid heeft tot aanpassingen in het bestuur, toezicht en verbeterde uitvoeringsprocedures.

De corporatie heeft in de visitatieperiode 2012-2015 met dit probleem geworsteld. Er zijn vele scenario's de revue gepasseerd met als ingrediënten: door-exploiteren, volledige verkoop, renovatie en sloop/nieuwbouw. Uiteindelijk kon er geen consensus worden bereikt. Mede hierdoor is het voormalig bestuur en raad afgetreden en is het bestuur alsmede de raad van toezicht volledig vernieuwd.

Toen vervolgens het nieuwe bestuur en raad aantraden, zijn opnieuw verschillende scenario's tegen het licht gehouden. Dit heeft medio 2015 geleid naar een onderzoek om aan zittende huurders de woning te verkopen en deze financiën aan te wenden voor de renovatie van de onverkochte woningen. De verkoop bleek in 2016 een eclatant succes en 43 woningen - de verwachting was een lager aantal - zijn aan de bewoners verkocht. Ook drie leegstaande woningen zijn in de vrije markt verkocht. Het resultaat is, dat de corporatie momenteel nu nog 25 woningen in bezit heeft. Met de verkoop is genoeg geld gegenereerd om de nog in bezit zijnde woningen te renoveren en te voorzien van allerlei isolatie/ duurzaamheidsmaatregelen.

Bij de verkoop van de woningen hebben de 'overgebleven' huurders eind 2016 een nieuwe huurderscommissie in het leven geroepen om mee te denken over de toekomst van de corporatie.

Resultaten visitatieperiode 2012-2015

Uit de gevoerde gesprekken met het bestuur en de raad van toezicht van 't Goede Woonhuys zijn geen ambities geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties anders dan het blijvend verhuren van de aanwezige woningen en het in stand houden van de woningvoorraad. 't Goede Woonhuys heeft veel van haar beleidsregels geformuleerd door middel van het opstellen van beleidsnotities, die vervolgens goedgekeurd en vastgesteld zijn door de raad.

Het siert de bewoners, bestuur en raad van toezicht, dat zij zich alle zo sterk betrokken voelen bij de corporatie, het woningbezit en bij de Schildersbuurt. De huurders komen in groten getale naar de algemene ledenvergadering, omdat zij hun mening kenbaar kunnen maken en ook duidelijk gehoord worden. Het beleid wordt dan ook op een uiterst constructieve wijze gemaakt door huurders, bestuur en raad tezamen.

In de eerste periode van de visitatieperiode is een discussie gevoerd over de toekomst van de corporatie, waarvoor meerdere scenario's zijn opgesteld. Uiteindelijk is er geen keuze gemaakt en is de corporatie doorgedaan op de voor 't Woonhuys vertrouwde weg van bijna 100 jaar. De discussie over de toekomst heeft overigens wel geleid tot een geheel nieuwe samenstelling van zowel het bestuur als de raad van toezicht.

Gezien de grootte van de corporatie na de omvangrijke verkoop in combinatie met de aanpassingen in de governancestructuur, komt de volgende vraag binnen 't Goede Woonhuys op: "Hoe nu verder met 't Goede Woonhuys?" Het bestuur ziet eventueel de wooncoöperatie - op termijn - als een potentieel geschikte organisatievorm voor de toekomst. Al dan niet een nauwe samenwerking met een collega-corporatie behoort ook tot de mogelijkheden. Hierover zal overleg worden gevoerd met de huidige overgebleven huurders. De tienjarige periode in verband met eventuele verkoop onder voorwaarden van de verkochte woningen aan de huurders speelt ook een factor in de besluitvorming.

De corporatie opereert in een almaar ingewikkelder omgeving zowel politiek - inclusief wet- en regelgeving -, als maatschappelijk - digitalisering, legitimatie & verantwoording. 't Goede Woonhuys presteert conform de gestelde WSW en CBC-normen. 't Goede Woonhuys is efficiënt en effectief, maar de doelmatigheid kan beter. Met een relatief compacte uitvoeringsorganisatie is de corporatie wel kwetsbaar op diverse hierboven geduide onderdelen. Gezien de grote opgaven de komende periode, kan 't Goede Woonhuys niet zonder verregaande ondersteuning en/of samenwerking van een collega-corporatie of eventueel andere belanghebbenden.

In het jaarverslag van 't Goede Woonhuys staat vermeld dat de corporatie de in de Governancecode Woningcorporatie vastgelegde beginselen onderschrijft. De commissie constateert, dat op diverse punten van deze beginselen wordt afgeweken. In de vorige visitatie is hier ook al aandacht aan besteed, maar helaas moet de commissie constateren, dat daar te weinig werk van is gemaakt. Pas vanaf de zitting van het nieuwe bestuur en raad lijkt een 'sense of urgency' op te treden en zijn duidelijke stappen gezet.

Met betrekking tot het onderdeel goed bestuur voldoet 't Goede Woonhuys nog niet aan de in het visitatiekader gestelde normen. Tijdens het gesprek met de toezichthouders is duidelijk geworden, dat er onvoldoende zicht bestaat op de onderwerpen waarmee de raad zich moet bezighouden. De raad voert geen zelfevaluaties uit. Het vormgeven van de toezichttaken staat, vanuit de eisen die worden gesteld in de Governancecode, nog steeds in de kinderschoenen.

Sterke punten van 't Goede Woonhuys

- Laagdrempeligheid met korte lijnen tussen huurders, bestuur en raad van toezicht.
- Transparant in beleid en beleidsvorming in dialoog met de bewoners.
- Huurders zijn zeer betrokken en zijn zeer tevreden over de mate van invloed die zij kunnen uitoefenen.
- In ALV wordt op een open wijze verantwoording afgelegd.
- Huidig bestuur en zeker de voorzitter, alsmede de raad van toezicht hebben een omslag in werken en denken bewerkstelligd in de corporatie en de professionaliteit verhoogd.

Verbeterpunten

- Ontwikkel een gedragen visie op het bestaansrecht en de toekomstwaarde van 't Goede Woonhuys als zelfstandige organisatie. De huurders van de 'overgebleven' woningen hebben een grote behoefte aan een dergelijke visie.
- De complexiteit binnen de 'corporatiewereld' neemt toe. De krachten zouden gebundeld kunnen worden met andere partijen, zoals met een collega-corporatie op bijvoorbeeld de terreinen van beleidsontwikkeling, financiën en administratieve taken. Aansluiting zoeken bij andere partijen is dus te overwegen.
- Maak werk van het naleven van de Governancecode.
- Ontwikkel een toekomstvisie aan de hand van een op te stellen strategisch voorraadbeleid. Hiermee kan voor de belanghebbenden duidelijk worden op welke wijze en met welke instrumenten 't Goede Woonhuys de komende jaren haar woningbezit zal (moeten) gaan onderhouden en vernieuwen. Maak eerst een analyse van het bezit en handel aan de hand van de resultaten.
- Stel een geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting op.

B. Scorekaart

Prestaties naar Opgaven en Ambities en die van Presteren volgens Belanghebbenden worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

1. Huisvesting van de primaire doelgroep
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
4. (Des-)investeringen in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten
6. Overige/andere prestaties

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	5,0	7,0	7,0	7,0	7,0		6,6	75%	6,5
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,7		6,6	8,0	6,8		7,0	50%	7,0
Relatie en communicatie							7,0	25%	
Invloed op beleid							7,0	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							6,0	30%	5,7
Doelmatigheid							5,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
Governance									
Besturing							6,0	33%	6,0
Intern toezicht							5,0	33%	
Externe legitimering							7,0	33%	

C. Samenvatting 't Goede Woonhuys

Profiel

't Goede Woonhuys is opgericht in 1913 en heeft sinds de bouw begin jaren twintig en gedurende de visitatieperiode een ongewijzigd woningbezit van 71 eengezinswoningen in de Schilderswijk in Hilversum-Zuid.

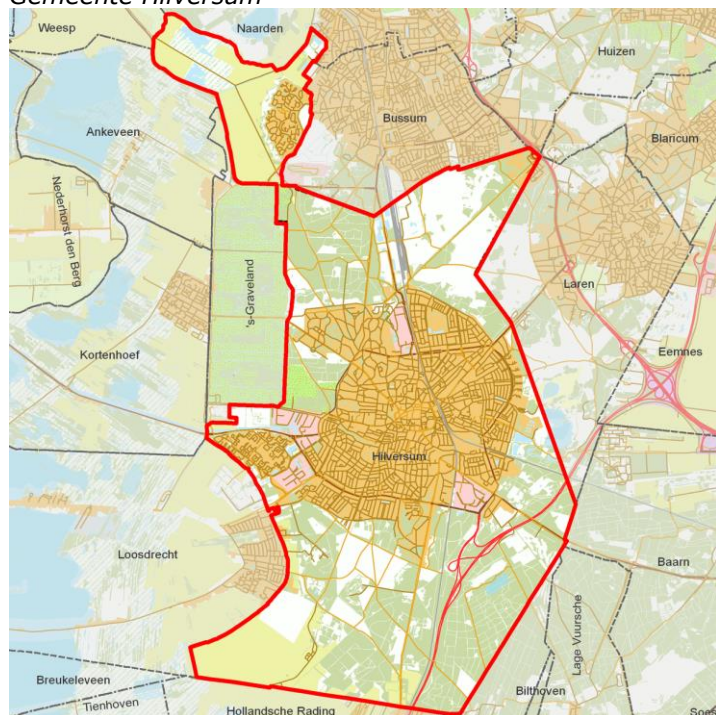
't Goede Woonhuys heeft een drielagenstructuur. De algemene vergadering, waarin naast zittende huurders ook niet-huurders plaatshebben. Eind 2015 had de vereniging 70 leden. De leiding van de corporatie berust ultimo 2015 bij een vijfhoofdig bestuur. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een raad van toezicht, dat sinds 1 juli 2015 het hoogste orgaan is van de corporatie. De raad kent ultimo 2015 vijf zetels. Een meerderheid van het bestuur en de raad komt uit de kring van bewoners. De corporatie heeft geen medewerkers in dienst.

Werkgebied

't Goede Woonhuys is een woningbouwvereniging, die uitsluitend werkzaam is in de gemeente Hilversum.

't Goede Woonhuys	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	100,00	100,00	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0	0,0	26,0
Meergezinsetagebouw met lift	0,0	0,0	14,8
Hoogbouw	0,0	0,0,	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,0	0,0	6,3

Gemeente Hilversum



Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,5.

Presteren volgens Belanghebbenden

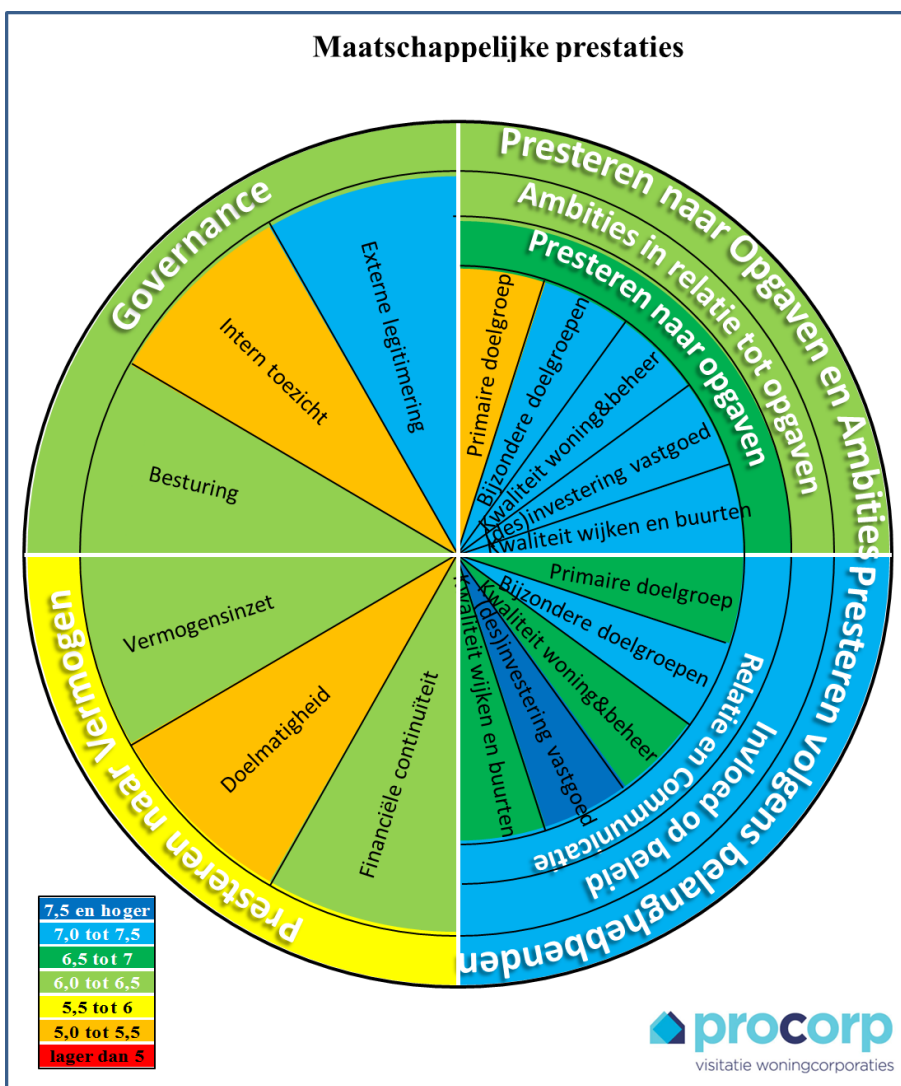
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieperspectief met een gemiddelde van een 7.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 5,7.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6.



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: *"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."* Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

't Goede Woonhuys heeft in de visitatieperiode geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente of andere partijen.

1.1 De ambities in het licht van de visie op de opgaven in het werkgebied

De corporatie heeft voor zichzelf een opgave gedefinieerd, die uitgaat van het in stand houden van de woningvoorraad en het beheren daarvan. De commissie heeft daarom in dit rapport de ambities van 't Goede Woonhuys beoordeeld in het licht van de visie op de opgaven – zoals beleidsdocumenten en de onderbouwing in de visitatiegesprekken van 'waarom de corporatie doet wat ze doet'.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Sinds de bouw in 1920 is de samenstelling van het woningbezit in de visitatieperiode niet gewijzigd. De vereniging bezit en exploiteert sindsdien 71 eengezinswoningen: 52 hoekwoningen en 19 tussenwoningen.

De woningvoorraad van 't Goede Woonhuys heeft een gemiddeld aantal WWS-punten dat leidt tot een huur boven de huurtoeslaggrens. Zelfs bij een gematigd huurbeleid is dat het geval. Dit betekende in de afgelopen jaren dat er van de woningen die zijn vrij gekomen geen woning aan de primaire doelgroep is toegewezen. De doelstelling van de corporatie is een zo hoog mogelijke woonkwaliteit leveren tegen een maatschappelijk aanvaardbare huurprijs. Overigens is dat overeenkomstig het beleid zoals het bestuur - huurprijs is 75% van maximaal redelijk - dat heeft gevoerd vanaf 2012.

In de visitatieperiode zijn er 10 woningen beschikbaar gekomen voor de verhuur. Drie daarvan zijn voor verkoop aangewezen; daarnaast hanteert het bestuur een doorstroombeleid binnen het woningbezit van 't Goede Woonhuys. Hiervan heeft tenminste één zittende huurder gebruik gemaakt. Leeggekomen woningen worden via de websites van Woningnet, Rooftrack en 't Goede Woonhuys aangeboden. Bij de selectie van kandidaten voor woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens worden de

criteria van het convenant woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek aangehouden. Woningen die voor verhuur zijn aangeboden bleken goed verhuurbaar en leverden minimaal 20 à 30 reacties op. De leegstand die er was, was het gevolg van mutatieonderhoud.

	2012	2013	2014	2015
Woningmutaties	3	1	1	5

Een groot deel van de huurders bestaat uit ouderen. Doorstroming van deze doelgroep stuit op een aantal problemen: de aangeboden alternatieven zijn te duur, te klein, te ver van de oude woonomgeving. Er wordt in de regio bij de toewijzing van woningen in het geheel niet gekeken naar het soort woning dat men achterlaat. Dus blijven deze oudere huurders zitten en jonge huishoudens krijgen minder kansen.

Vanaf 2006 wijst de corporatie kleinere woningen toe aan de doelgroep van huishoudens tot 30 jaar.

De commissie is van oordeel dat de corporatie op het gebied van de primaire doelgroep onvoldoende heeft gepresteerd.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Gelet op de omvang en samenstelling van de woningvoorraad ligt het niet voor de hand dat 't Goede Woonhuys afspraken maakt met zorginstellingen. Op het moment dat een bewoner een woningaanpassing nodig heeft in verband met een mogelijke zorgvraag, zal deze, indien technisch mogelijk, worden gehonoreerd. De woningen zijn niet geschikt om fysiek zwaar beperkte bewoners te huisvesten. Voor huurders die op hogere leeftijd komen en die heel graag in hun woning willen blijven wonen, biedt de corporatie altijd een luisterend oor en zoekt naar een oplossing. De structuur en indeling van de woning biedt slechts de mogelijkheid om een stoellift te plaatsen, die de corporatie dan ook op verzoek in enkele woningen heeft geplaatst. Binnen de mogelijkheden die de corporatie heeft, levert zij prestaties voor ouderen met een zorg- en huisvestingsbehoefte.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De woningen van de corporatie zijn omstreeks 1920 gebouwd. Dit betekent dat de technische kwaliteit gerelateerd moet worden aan de bouwperiode. Bij een mutatie krijgt de nieuwe bewoner de gelegenheid om zelf de woning op te knappen waarvoor een vergoeding werd verstrekt. In sommige gevallen werd de woning in opdracht van 't Goede Woonhuys opgeknapt.

De kosten van het onderhoud zijn de laatste jaren sterk toegenomen.

't Goede Woonhuys beschikt niet over een meerjarenonderhoudsplan. Wel worden de woningen in een cyclus van zes jaar geschilderd. Het dagelijks onderhoud is in het grootste deel van de visitatieperiode uitbesteed aan een collega-corporatie. Vanaf 01 januari 2015 wordt het dagelijks onderhoud verzorgd door een aannemer die tevens de klachtenlijn beheert, 24 uur per dag, zeven dagen per week. Dit naar volle tevredenheid van de corporatie en de huurders.

Gelet op de leeftijd van de woningen is er geen sprake van energiezuinige woningen. Inmiddels zijn van alle woningen energie-labels - gemiddeld label E - opgesteld en het voornemen is om in het onderhoudsplan voor 2017 en 2018 de woningen te isoleren om daarmee de energiezuinigheid te vergroten.

De corporatie streeft naar het verbeteren van de energiestaat van de woningen door bij schilderwerk dubbelglas te plaatsen – daar waar nog enkel glas is - tegen een huurverhoging en bij CV-ketelvervangingen te kiezen voor HR-ketels.

Het voorkeursscenario van het bestuur en bewoners ten aanzien van de toekomst van het woningbezit is renovatie van de huurwoningen in combinatie met verkoop van woningen aan zittende huurders. Er zullen financiële middelen moeten worden verkregen d.m.v. verkoop zodat met de opbrengst geïnvesteerd kan worden in het renovatieplan voor de blijvende huurwoningen. De indeling, warmte-isolatie, het comfort en onderhoudsniveau van de woningen zal moeten passen bij de huidige tijd, zodat de woningen opnieuw lange tijd meekunnen.

Door de verkoop van een groot aantal woningen in 2016 is de corporatie in staat - en heeft hiervoor al de voorbereidingen getroffen - om alle benodigde investeringen te doen om van het overgebleven bezit een 'state of the art'-woningen te maken die aan label A of B zullen voldoen. De corporatie zal de landelijke opgaven dus zonder problemen halen.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De opgave die 't Goede Woonhuys zichzelf in de visitatieperiode heeft gesteld is het verhuren van de haar woningbezit en deze in stand te houden door het plegen van het noodzakelijke onderhoud. Hiermee voldoet de corporatie aan de eigen ambities in de opgaven die zij heeft gesteld.

In de visitatieperiode heeft 't Goede Woonhuys geen woningen verkocht. Wel is in 2015 besloten een drietal woningen te verkopen. De daadwerkelijke verkoop heeft begin 2016 plaatsgevonden. Met de opbrengst had de corporatie tot doel achterstallig en groot onderhoud uit te kunnen voeren. Er heeft in de visitatieperiode geen renovatie of groot onderhoud plaats gevonden; dit was ook niet gepland.

In 2014 heeft de bewonerscommissie door middel van een enquête de belangstelling voor het kopen van de woning door zittende huurders gepeild. In 2015 heeft het bestuur aan de hand van deze enquête geïnventariseerd welke woonwensen en (ver)koopmogelijkheden van er waren. Het gekozen scenario is uitgegaan van verkoop van woningen in combinatie met een renovatieplan voor de woningen, die niet zouden worden verkocht. Uiteindelijk heeft dit scenario in 2016 geleid tot de verkoop van 43 woningen aan zittende huurders.

Kwaliteit van wijken en buurten

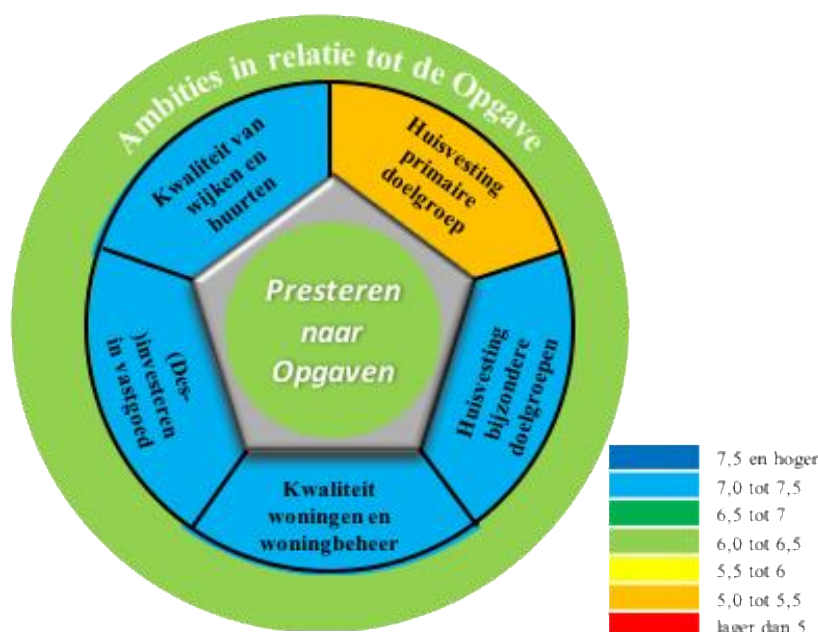
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De woningen van 't Goede Woonhuys zijn gelegen in Hilversum-Zuid in een goede woonbuurt liggen die zeer geliefd is. In de woonbuurt waar de woningen van de corporatie deel van uitmaken zijn geen structurele zaken aan de orde die de leefbaarheid negatief beïnvloeden. De wijk heeft veel groen en voldoende parkeergelegenheid.

Het bestuur hecht aan het in stand houden van de tuinstadgedachte. Om die reden is in besloten dat de kosten voor het onderhoud van grote beeldbepalende bomen niet ten laste van de huurders moet komen. Dus onderhoud en het kappen van bomen komen voor rekening van de corporatie.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	5,0	5,0
Betaalbaarheid	5,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	7,0	7,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking		
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,0	7,0
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	7,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw		7,0
Sloop, samenvoeging		
Verbetering bestaand woningbezit		
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,0
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast		
Presteren naar Opgaven		6,6



1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 6.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt. De belangrijkste ambitie van 't Goede Woonhuys, is het verhuren van de huidige woningvoorraad en deze in stand te houden door het plegen van het noodzakelijke onderhoud. Er wordt gewerkt met een Huishoudelijk Reglement, waarin beleidsregels zijn opgesteld. Verder zijn in de visitatieperiode over onderwerpen diverse beleidsdocumenten opgesteld over de onderwerpen als woningtoewijzing, reparatieverzoeken en huurprijsbeleid.

Wel is in de visitatieperiode een discussie gevoerd over de toekomst van de corporatie, waarvoor meerdere scenario's zijn opgesteld. Uiteindelijk werd besloten om alles in het oude te laten. Met de komst van een nieuw bestuur en een nieuwe raad van toezicht is in de tweede helft van 2014 is door de bewonerscommissie opnieuw een discussie gestart over de strategie van de corporatie. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de keuze van verkoop van woningen aan de zittende huurders in combinatie met grootschalig onderhoud voor de woningen die niet zouden worden verkocht. In 2016 zijn 43 woningen verkocht aan huurders en 3 leegstaande woningen op de vrije markt. Dit onderwerp zal de komende visitatieperiode 2016-2019 aan de orde komen.

1.4 Totalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	5,0	7,0	7,0	7,0	7,0		6,6	75%	6,5
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	

2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o De (oud-)huurders;
- o Aannemersbedrijf G.L. Verweij B.V.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelden.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van 't Goede Woonhuys

't Goede Woonhuys heeft in de visitatieperiode geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente of andere partijen. In de visitatieperiode 2012-2015 heeft de corporatie geen enkel zakelijk – formeel en/of informeel - contact met de gemeente Hilversum gehad.

Huurders

In 2014 hebben enkele bewoners het initiatief genomen tot de oprichting van een bewonerscommissie. Aanleiding daarvan waren plannen van het toenmalige bestuur om de rechtsvorm van de vereniging te wijzigen in een stichting en de mogelijke plannen over de toekomst van het woningbezit. In hun activiteiten kwam de bewonerscommissie al snel tot de conclusie dat er een hoge mate van belangstelling was van de huurders om hun woning te kopen. Het proces van verkoop is feitelijk gestart in juni 2015 nadat de ALV had ingestemd met het voorstel om de verkoop ter hand te nemen. In 2016 is de verkoop van 43 woningen aan huurders geëffectueerd.

De in 2014 gestarte bewonerscommissie is nu niet meer actief. Voormalige leden van de commissie hebben zitting genomen in het bestuur en de raad van toezicht. Een meerderheid van het bestuur en de raad van toezicht komt uit de kring van de huurders en is daardoor direct benaderbaar. Wel is eind 2016 een nieuwe bewonerscommissie opgericht door de overgebleven 25 huurders.

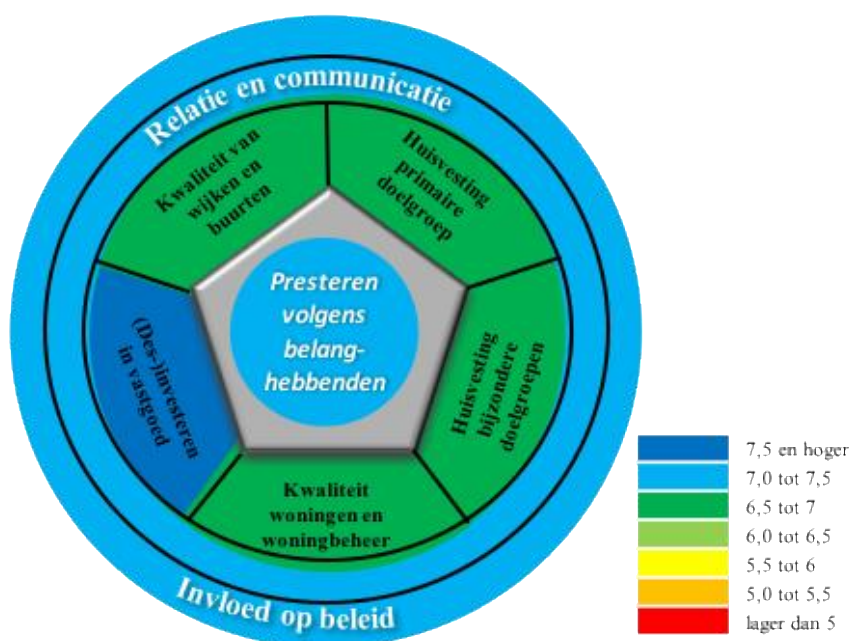
Minimaal één keer per jaar worden leden/huurders uitgenodigd voor een algemene ledenvergadering. Bij deze gelegenheid worden zij op de hoogte gesteld van alle beleidsmatige en belangrijke beheerzaken. De leden voelen zich voldoende voorgelicht in de algemene vergadering. De afstand tussen de huurders en bestuurders is zo gering, dat de bewoners voor alle vragen en problemen op eenvoudige wijze contact kan opnemen met één van de bestuursleden.

Overige belanghebbenden

Aannemersbedrijf G.L. Verweij is de huisaannemer van de corporatie die 24-uur service levert. In de visitatieperiode had collega-corporatie Dudok de eerste drie jaar de regie over het onderhoud, hetgeen ook door voornoemd aannemersbedrijf werd uitgevoerd.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden		Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties					
2.1.1	Huisvesting van primaire doelgroep	6,4		7,0	6,7
2.1.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen				
2.1.3	Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,6		6,5	6,6
2.1.4	(Des-)investeringen in vastgoed	8,0			8,0
2.1.5	Kwaliteit van wijken en buurten	6,6		7,0	6,8
Totaal tevredenheid over de prestaties					7,0
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,0		7,0	7,0
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,0			7,0
Eindcijfer		7,0		6,9	7,0



Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,7.

Het woningbezit van de corporatie is gedurende meer dan 90 jaar hetzelfde geweest. Na verkoop aan huurders en in de vrije markt zijn slechts een beperkt aantal huizen beschikbaar. Nog 25 woningen.

Belanghebbenden vinden dat de woningen door 't Goede Woonhuys passend worden toegewezen. De huren houdt 't Goede Woonhuys betaalbaar voor haar bewoners.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld is door de belanghebbenden niet beoordeeld.

De belanghebbenden hebben in de vragenlijst/enquete het onderdeel *Huisvesting bijzondere doelgroepen* niet beoordeeld. In de visitatiegesprekken hebben de belanghebbenden nogmaals aangegeven, dat zij op dit onderdeel geen enkele mening konden vormen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,6.

Het woningbezit van 't Goede Woonhuys is van voldoende kwaliteit volgens de belanghebbenden. Ook de conditie en de onderhoudstoestand van de woningen worden als voldoende beoordeeld. De kwaliteit van de dienstverlening van de corporatie wordt beoordeeld met een 7,5. Er worden geen meerjarenonderhoudsbegrotingen opgesteld. Over het laatste schilderwerk dat is uitgevoerd, wordt gemeld dat dit van een slechte kwaliteit was, waarop ook te weinig controle is geweest.

Wat bewoners wel waarderen is dat met de verkoop van woningen afgesproken is om het gehele woningbezit, inclusief de verkochte woningen voorzien worden van nieuwe dakgoten. 'Een teken, dat 't Goede Woonhuys netjes handelt'.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 8.

Drie woningen verkocht op de vrije markt en 43 aan zittende huurders, waardoor nog 25 huurders resteren. Het verkoopbeleid van woningen door 't Goede Woonhuys wordt beoordeeld met een 8. (Oud-)huurders zijn hier bijzonder tevreden over.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,8.

De woningen van de corporatie zijn gelegen in Hilversum-Zuid in een goede woonbuurt – de Schilderswijk - die zeer geliefd is. Dichtbij het centrum, winkelveorzieningen en het NS-station. De huurders waarderen in hoge mate hun wijk en woningen waarin zij wonen. Een huurder verwoordde het als volgt: 'Een heerlijk rustig groen buurtje met weinig verkeer'. 't Goede Woonhuys draagt zorg voor een leefbare woonomgeving. De huurders vinden het jammer, dat er onder de bewoners een persoon is die al 20 jaar een zekere mate van overlast geeft. Ook de gemeente heeft vele pogingen gedaan om aan de overlast een einde te maken, maar tot op de dag van vandaag is dit niet gelukt.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7.

Hier volgt in steekwoorden, hoe de corporatie wordt getypeerd door belanghebbenden:

- Kleinschalig, betrokken en open
- Betrouwbaar
- Niet professioneel. Alleen de voorzitter van het bestuur is bekend met de branche. De overige bestuursleden zijn goedwillende vrijwilligers en weinig bekend met de sector.
- Openstaand als gesprekspartner voor advies, ideeën
- Sociaal

Het oude bestuur en oude raad van toezicht - van 2012 t/m 2014 – wordt als minder toegankelijk getypeerd. Het huidig bestuur en raad functioneren goed. De nieuwe bestuursvoorzitter heeft bij zijn komst kennismakingsgesprekken/huiskamerbezoeken gevoerd. Dit werd door de bewoners als zeer plezierig ervaren.

Een meerderheid van het bestuur en de raad van toezicht is direct benaderbaar.

't Goede Woonhuys informeert haar bewoners over haar activiteiten.

De corporatie is goed benaderbaar en reageert adequaat op gestelde vragen.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7.

Van groot belang is de jaarlijkse algemene ledenvergadering, waarin de leden duidelijk aangeven dat zij hier duidelijk invloed kunnen uitoefenen. De leden worden ook geïnformeerd over tal van actuele zaken door middel van een nieuwsbrief. De uitgedragen visie, strategie en het beleid van 't Goede Woonhuys zijn duidelijk voor de huurders.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens belanghebbenden

- In 2019 dient het gehele bestuur conform de wettelijke regeling af te treden. Met de nu overgebleven 25 woningen is de vereniging te klein om zelfstandig door te gaan. Wellicht zijn er dan ook weer enige woningen aan zittende huurders verkocht. Wat is de strategie?
- Individueel of complexmatig de woningen inpandig moderniseren; de buitenschil is en wordt momenteel al aangepakt
- Een meerjarenonderhoudplanning maken

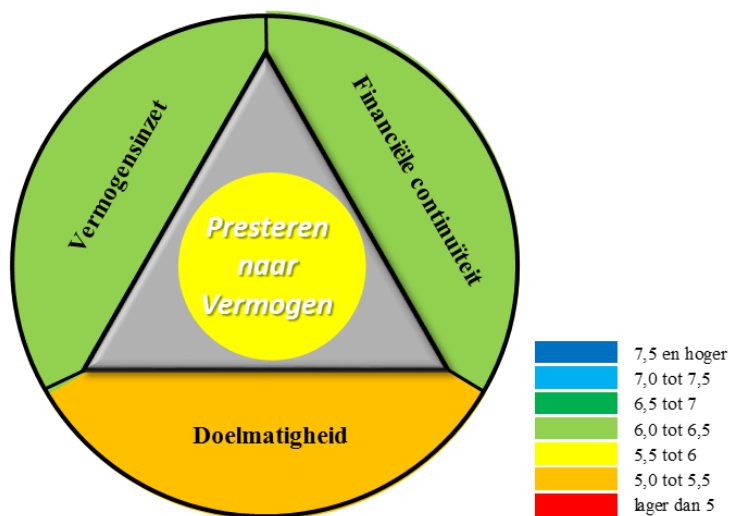
3. Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Voor corporaties met minder dan 500vhe wordt een totaal oordeel gegeven, waarbij op de volgende deel onderwerpen een uitwerking wordt gegeven:

- o Financiële continuïteit: de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen
- o Doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- o Vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord en gemotiveerd in voor maatschappelijke prestaties.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	6,0	30%	1,8
Doelmatigheid	5,0	30%	1,5
Vermogensinzet	6,0	40%	2,4
Presteren naar Vermogen			5,7



3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt de mening gevormd of en hoe 't Goede Woonhuys haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De commissie is van mening dat 't Goede Woonhuys aan het ijkpunt voldoet.

De vorige visitatiecommissie heeft 't Goede Woonhuys in het vorige visitatierapport een onvoldoende op dit onderdeel gegeven op grond van de majeure onderhouds- en renovatiekosten in het bestaande woningbezit. In eerste instantie lag derhalve een onvoldoende ook in de lijn der verwachtingen ervan uitgaande dat de visitatiecommissie een oordeel geeft voor de periode 2012 t/m 2015. Echter in de loop van 2016 is een

dusdanig deel van het bezit grotendeels verkocht aan de zittende huurders dat daarmee de financiële continuïteit substantieel verbeterd is en veiliggesteld voor de toekomst. Dat element heeft de visitatiecommissie doen besluiten het oordeel voor financiële continuïteit op het ijkpunt te waarderen.

De corporatie heeft, ondanks de kleine omvang, zicht op haar financiële risico's en handelt daar ook naar. De financiële kengetallen worden in beeld gebracht en hierover wordt in de jaarstukken gerapporteerd. Jaarbegroting en jaarverslag zijn compleet en daarin wordt voldoende gepast ingegaan op de financiële positie.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gebaseerd op managementdocumenten, gesprekken met bestuur en raad van toezicht. Er zijn geen rapportages van de accountant en de toezichthouders (Autoriteit Wonen (AW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) overhandigd, echter via de openbaar beschikbare informatie heeft de visitatiecommissie voldoende relevante rapportages weten te betrekken in haar oordeel. De commissie heeft op basis van haar gemaakte analyse geconstateerd dat de corporatie in alle jaren aan de gebruikelijke normen van de toezichthouders voldoet. Het betreft hier onder meer de kengetallen voor ICR (interest coverage ratio), DSCR (debt service coverage ratio), LTV (loan to value) en solvabiliteit. De corporatie is niet aangesloten bij het WSW. De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode twee leningen voor in totaal € 0,86 miljoen. Deze leningen zijn kort gefinancierd. Feitelijk loopt de corporatie hier een beperkt risico ten aanzien van renteschommelingen gezien de hoogte van de lening ten opzichte van het bezit. 't Goede Woonhuys maakt geen gebruik van rente-instrumenten.

Alle woningen zijn ruim 90 jaar oud met behoorlijk achterstallig onderhoud. Gedurende de visitatieperiode was het eigen vermogen onvoldoende om een ingrijpende investeringsmaatregel te financieren. Hier was extra financiering noodzakelijk en had ertoe geleid dat deze extra leningen de reguliere kasstromen naar alle waarschijnlijkheid negatief zouden worden. Gedurende 2014 en verder heeft 't Goede Woonhuys een brede analyse gemaakt wat te doen in een dergelijke situatie met een vaststelling van het verkoopplan in 2015. Uiteindelijk heeft dat ertoe geleid dat vanaf 2016 substantieel veel woningen verkocht zijn, waardoor de liquiditeit en de financiële continuïteit voldoende gegarandeerd zijn.

Wel ziet de visitatiecommissie een risico vanwege de opbouw van het woningbezit - alle woningen uit één bepaalde bouwperiode - en de beoogde planning van het woningonderhoud en renovatie. Hier heeft 't Goede Woonhuys de eerste stappen gezet om dat vanaf 2017 actief in te zetten en te herijken van de meerjarenonderhoudsbegroting.

't Goede Woonhuys heeft geen integraal ondernemingsplan voor een periode van vier jaar, maar werkt met beleidsbesluiten. Gezien de omvang van de corporatie is dat begrijpelijk. In 2016 heeft 't Goede Woonhuys deze besluiten gegroepeerd en in één document de beleidsregels verwoord. De beleidsbesluiten zijn jaarlijks vertaald naar een jaarbegroting. Niet zichtbaar is hoe gewerkt wordt met diverse scenario's en tevens wordt dat niet financieel doorvertaald. De corporatie is zich terdege bewust van haar positie binnen haar werkgebied en de (financiële) uitdagingen, die op de corporatie afkomen. Voorbeelden zijn de verhuurdersheffingen, het planmatig onderhoud en renovatie van haar woningbezit.

't Goede Woonhuys heeft in 2016 een reglement financieel beleid en beheer opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de voorschriften uit de nieuwe woningwet.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of 't Goede Woonhuys een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met het bestuur en raad van toezicht.

't Goede Woonhuys voldoet niet aan het ijkpunt van een 6, vanwege:

Het feit dat 't Goede Woonhuys de afgelopen vier jaar met haar bedrijfslasten (in totaal) ruim boven het gemiddelde van Nederland heeft gezeten.

't Goede Woonhuys is zich ervan bewust dat de schaal van de corporatie en de hoge onderhoudskosten van het relatief oude bezit daaraan debet zijn. De fluctuaties in de onderhoudskosten gedurende de visitatieperiode hebben te maken met de kleine aantallen woningen. 't Goede Woonhuys heeft geen portefeuillebeleid, maar wel een onderbouwde meerjarenonderhoudsplanning, die in 2017 herijkt zal worden. Eind 2015 zijn drie leegstaande woningen in de verkoop gegaan en uiteindelijk in 2016 verkocht. In 2016 is vervolgens meer dan 60% van haar woningbezit verkocht aan de zittende huurders op basis van een kortingsregeling met kettingbeding.

De effectiviteit en efficiency van de corporatie (i.v.m. inrichting van de werkorganisatie) is niet te meten op basis van de werknemers. Dit is logisch, omdat 't Goede Woonhuys geen werknemers in dienst heeft. De leden van het bestuur en raad van toezicht ontvangen een onkostenvergoeding.

Er zijn geen financiële doelstellingen geformuleerd behoudens het voldoen aan de kengetallen van de toezichtinstanties als de AW en WSW.

De commissie heeft waardering voor het feit dat 't Goede Woonhuys met een relatief klein team aan de eisen die de afgelopen jaren aan de corporaties zijn gesteld voldoet, en dit pro-actief opgepakt.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met bestuur en raad van toezicht. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. 't Goede Woonhuys voldoet aan het ijkpunt.

't Goede Woonhuys kan de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties voldoende verantwoorden en motiveren. De corporatie zet de reguliere kasstroom in om de woningen zo goed mogelijk te onderhouden. Veel huurders hebben gedurende de visitatieperiode hun woningen zelf flink onder handen genomen en aanpassingen gemaakt aan hun woning. Dat is in goed overleg en afstemming met de corporatie gebeurd.

Daarnaast zijn periodiek zijn de huren verhoogd deels om de opgelegde verhuurdersheffing te kunnen dekken en liquiditeit te generen om de staat van onderhoud naar behoren te kunnen uitvoeren.

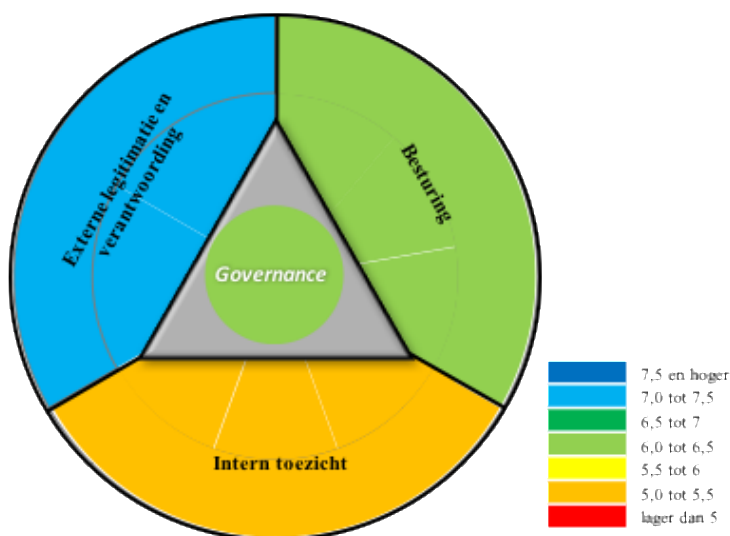
In 2015 is het verkoopplan, bestaande uit twee onderdelen, te weten de verkoop van een drietal vrijgekomen woningen, gesitueerd in één woonblok, aan de Jan Steenlaan en de verkoop van de woningen aan de zittende huurders, besloten. De leden hebben in een algemene ledenvergadering op 25 juni 2015 bijna unaniem ingestemd met deze beide onderdelen van het verkoopplan. Het belangrijkste argument voor deze verkoopbeslissing was de noodzaak om geld te genereren voor het uitvoeren van, gedeeltelijk achterstallig, onderhoud aan de woningen. Met de verkoop van een substantieel aantal woningen in 2016 is een omvangrijke vermogenspositie gecreëerd om de noodzakelijke investeringen in de nog in bezit zijnde woningen te realiseren en een toekomstbeeld te ontwikkelen om nieuwe woningen voor haar doelgroep aan haar woonportefeuille te gaan toevoegen op basis van de vraag.

4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Woningwet, de sector brede Governancecode en de Overlegwet Huurders en Verhuurders. Governance bestaat uit de onderdelen Besturing, Intern Toezicht en Externe legitimatie.

Governance

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing	6,0	33%	2,0
Intern toezicht	5,0	33%	1,7
Externe legitimering	7,0	33%	2,3
Governance			6,0



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Bij corporaties met minder dan 500 woningen wordt voor dit onderdeel een totaalcijfer gegeven.

De commissie beoordeelt de Besturing met een 6,0.

't Goede Woonhuys voldoet aan het ijkpunt.

De vorige visitatiecommissie heeft het onderdeel besturing met een onvoldoende gewaardeerd doordat de strategie en de te verwachten prestaties te weinig schriftelijk waren vastgelegd. 't Goede Woonhuys is na de vorige visitatie, die in 2012 is afgerond, gestart met het proces om tot betere vastlegging van bovenstaande punten te komen. 't

Goede Woonhuys formuleert het beleid sindsdien steeds consequenter door middel van het opstellen van korte beleidsnotities. De hoofdpunten van het beleid worden vervolgens voorgelegd en vastgelegd aan de Algemene Vergadering. Er zijn diverse beleidsnotities samengebracht in "Beleidsregels 't Goede Woonhuys".

In de jaarbegroting is de financiële begroting voor het komend jaar opgenomen. Daarbij wordt het geformuleerde beleid als uitgangspunt genomen. In het jaarverslag geeft 't Goede Woonhuys een uiteenzetting van de gerealiseerde prestaties en in de jaarrekening wordt de financiële realisatie weergegeven.

Gedurende het jaar rapporteert het bestuur regelmatig aan de raad van toezicht over de voortgang en de resultaten van de corporatie. Dit gebeurt nog niet op een structurele wijze in bijvoorbeeld kwartaal- of halfjaarrapportages. Gezien de omvang van de corporatie begrijpt de visitatiecommissie dat een dergelijke verantwoording niet heeft plaatsgevonden, maar dat neemt niet weg dat het de corporatie wel kan helpen de relevante onderwerpen gestructureerd aan de raad van toezicht voor te leggen en zijn leden meer structureel te informeren.

Hoewel deze gestructureerde rapportages ontbreken is de commissie er van overtuigd geraakt dat zowel het zittend bestuur als de huidige raad van toezicht goed op de hoogte zijn van de resultaten en hierover goed overleg voeren. Thema's kunnen door zowel het bestuur als de raad van toezicht worden geagendeerd, waarvoor het bestuur een gespreksnotitie of beleidsvoorstel maakt. Dit wordt uitvoerig besproken en worden eventueel maatregelen genomen tot bijsturing van beleid.

In het eerste gedeelte van de visitatieperiode is een discussie gevoerd over de toekomst van de corporatie; daarvoor zijn meerdere scenario's opgesteld. Uiteindelijk heeft men geen keuze gemaakt. De discussie over de toekomst heeft overigens wel geleid tot een geheel nieuwe samenstelling van zowel het bestuur als de raad van toezicht in 2014. De visitatiecommissie ziet vanaf dat moment een duidelijke verbetering in de professionaliteit van de organisatie. Er wordt stelselmatig meer schriftelijk vastgelegd, alsmede werk gemaakt om aan alle wettelijke verplichtingen te voldoen. 't Goede Woonhuys maakt daar duidelijke stappen in.

In het tweede deel van de visitatieperiode is wederom met de constatering dat het bezit al bijna 95 jaar oud is en de kwaliteit van de woningen in grote lijnen niet meer voldoet aan de huidige eisen en woonwensen van de bewoners, een dialoog gestart tussen het bestuur en de huurders. De uitkomst daarvan was een verkoopplan. Dit verkoopplan bestaat uit twee onderdelen, te weten de verkoop van een drietal vrijgekomen woningen, gesitueerd in één woonblok, aan de Jan Steenlaan en de verkoop van de woningen aan de zittende huurders. De leden hebben in een Algemene Ledenvergadering bijna unaniem ingestemd met deze beide onderdelen van het verkoopplan. Het belangrijkste argument voor deze verkoopbeslissing was de noodzaak om geld te genereren voor het uitvoeren van, gedeeltelijk achterstallig, onderhoud aan de woningen.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de interne toezichthouder aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de interne toezichthouder een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

Volgens de commissie voldoet 't Goede Woonhuys niet aan het ijkpunt, vanwege:

- Het ontbreken van meerdere documenten, niet volledig voldoen aan de Governancecode, het niet volledig uitvoeren van enkele verplichte activiteiten, zoals de zelfevaluatie. Daarnaast is de samenstelling van de raad nog niet volledig vormgegeven op basis van de noodzakelijke competenties en gewenste ervaringen en expertise.

Daarentegen is de visitatiecommissie positief over de verbeterde professionaliteit van de huidige raad van toezicht en het huidige samenspel tussen het bestuur en raad van toezicht. Daarbij is meegewogen dat de belangrijkste verbeteringen recent hebben plaatsgevonden.

Het intern toezicht van 't Goede Woonhuys is de afgelopen jaren, mede door de komst van het nieuwe bestuur en leden in de raad van toezicht geprofessionaliseerd. Waar voorheen de leden van de raad van toezicht werden geworven op hun verbinding met de doelstelling van 't Goede Woonhuys wordt nu steeds duidelijker geworven op specifieke deskundigheid of ervaring. Gesteld moet worden dat 't Goede Woonhuys dat nog niet helemaal heeft doorgevoerd. De samenstelling van de raad van toezicht is gedurende de visitatieperiode geheel aangepast en zijn voldoende borgingen voor de huurdersbelangen aanwezig. Een groot deel van de samenstelling binnen de raad en het bestuur (meer dan 50%) bestaat uit voormalige huurders van de woningen; zij beschikken over volkshuisvestelijke en financiële kennis. Vanaf 2016 wordt gebruik gemaakt van een profielschets en waarvoor een externe, open werving heeft plaatsgevonden. Hierbij is rekening gehouden met de wettelijke voorschriften en de Governancecode. Leden van de raad van toezicht volgen diverse opleidingen en trainingen.

Uit het gesprek met de raad van toezicht is de commissie duidelijk geworden dat de raad van toezicht met name de afgelopen twee jaren een ontwikkelproces heeft doorgemaakt en de rollen van toezicht steeds beter in aanmerking heeft genomen. De corporatie beschikt over een huishoudelijk reglement en statuten, waarin de bestuurlijke verhoudingen tussen het bestuur, raad van toezicht en leden van de vereniging beschreven worden, alsmede de procedures met betrekking tot de werkafspraken tussen de verschillende verenigingsorganen.

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

De corporatie beschikt niet over een integriteits- en gedragscode, treasury statuut, beleggingsstatuut, investeringstatuut. Het bestuur en de raad van toezicht onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties, ondanks dat er op een aantal punten niet wordt voldaan.

De raad van toezicht hanteert een toetsingskader, waarvan in het jaarverslag verslag wordt gedaan. Het toetsingskader is niet expliciet in een document vastgelegd en hetzelfde geldt voor het risicobeheersingssysteem. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de raad en het bestuur duidelijk gekregen dat, hoewel misschien niet expliciet vastgelegd, de belangrijkste risico's helder in beeld zijn en dat hier ook op wordt gestuurd. De bezoldiging van het bestuur valt binnen de WNT.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7.

't Goede Woonhuys voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie kent een pluspunt toe vanwege:

- o De actieve wijze waarop 't Goede Woonhuys belanghebbenden bij de beleidsvorming heeft betrokken en in de jaarverslagen dat doet blijken.

't Goede Woonhuys heeft regelmatig contact met haar bewoners. Deze zijn actief betrokken bij het wel en wee en de toekomst van 't Goede Woonhuys. Daarnaast wordt er jaarlijks een ledenvergadering gehouden en als dit nodig wordt geacht bijzondere ledenvergaderingen. De bewoners zijn erg betrokken bij hun woning en buurt.

In de Algemene Ledenvergadering worden de huurders en leden geïnformeerd over onderwerpen zoals planmatig onderhoud, huurbeleid, het herkiezen van aftredende leden van het bestuur en raad van toezicht. De huurders kunnen via deze vergadering hun mening geven en vinden dan ook dat zij daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het beleid.

Met de implementatie van de nieuwe Woningwet en na de verkoop van de woningen is 't Goede Woonhuys actief op zoek gegaan naar huurders die zitting wilden nemen in een bewonerscommissie. Deze wens bestond ook bij de huurders die hun woning niet hebben gekocht. De bewonerscommissie is inmiddels een feit; een samenwerkingsovereenkomst is er nog niet. Gezien de beperkte omvang van 't Goede Woonhuys weten huurders, het bestuur en de leden van de raad van toezicht elkaar makkelijk te vinden.

Een belangrijke verandering in de nieuwe Woningwet is dat belanghebbenden meer invloed krijgen op het corporatiebeleid, met name huurders en gemeente. De corporatie dient zich actief op deze belanghebbenden te oriënteren. Met de huurders heeft 't Goede Woonhuys dat goed vormgegeven, echter met de gemeente vindt dat niet plaats mede gezien de omvang van de corporatie.

In de documentatie en communicatie is 't Goede Woonhuys open en transparant. 't Goede Woonhuys kan meer werk ervan maken om de documenten via het communicatiekanaal op haar website beter beschikbaar te maken.

't Goede Woonhuys maakt serieus werk van de externe legitimering en voldoet aan de richtlijnen en wettelijke voorschriften uit Woningwet, Overlegwet en Governancecode. Vanwege de actieve wijze waarop 't Goede Woonhuys belanghebbenden bij de beleidsvorming heeft betrokken en in de jaarverslagen zich tot de belanghebbenden richt, is een pluspunt op zijn plaats.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 – Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

De gerealiseerde prestaties zijn beschreven in hoofdstuk 2, Toelichting op de beoordelingen.

2. Position paper

Voor corporaties kleiner dan 1.000 vhe geldt onder meer de aanpassing in het visitatieproces en de Methodiek 5.0, dat er geen verplichting bestaat dat de corporatie een positionpaper opstelt. De corporatie heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie
Presteren naar Opgaven/ Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslagen 2012-2015 • Huishoudelijk Reglement • Discussienota Woningtoewijzing • Achtergrond huurprijsbeleid • Communicatie huurprijsbeleid • Toekomstscenario 2013 • Enquete toekomst woningbezit + uitslag enquete • Reparatievoorstel Verweij • Beleid website • Statutenwijziging 2016 • Notitie verkoop • Nieuwsbrieven van het bestuur • Prestatievelden toegelicht • Prestaties naar Opgaven en Ambities
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Enquete Bewonerscommissie • Enquete toekomstperspectieven • Nieuwe bewonerscommissie • Oprichtingsbevestiging • Uitnodiging bewonerscommissie • Nieuwsbrieven van het bestuur
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslagen 2012-2015 • Rapport MJOB • Begroting 2017 • Definitieve meerjarenbegroting
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Statuten • Statutenwijziging 2016 • Voorstellen aan RvT inzake verkoop • Huishoudelijk Reglement • Verslag Opmaat en AW • Notitie inzake toekomst vereniging • Briefwisseling Autoriteit Woningcorporaties • Notulen ALV • Notulen bestuur en RvT • Notulen bestuursvergaderingen • Notulen RvT

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Bestuur

Dhr. W.J. Moggré, voorzitter
Mw. M.M. Borger
Dhr. H.B. Roskam
Dhr. J.J. de Bruijn

Raad van Toezicht

Mw. A. Moria, voorzitter
Dhr. H. S. Rückert
Dhr. D.A. Leurer

Huurders

Dhr. R. Kuperus
Mw. Van der Woude
Dhr. J. van der Vegte
Dhr. Van ter Meij

Overige belanghebbenden

Dhr. B. van Leeuwen, Aannemersbedrijf G.L. Verweij B.V.
Dhr. G. de Vlaming, Aannemersbedrijf G.L. Verweij B.V.

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

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



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

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

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

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

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 4 november 2016

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

't Goede Woonhuys

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode november 2016 – december 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie, zullen de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie,



drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie,



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

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 4 november 2016

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

't Goede Woonhuys

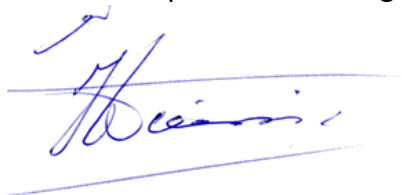
in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink