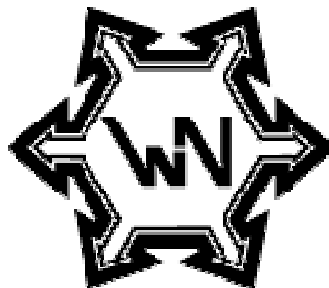




Visitatierapport
Woningstichting Naarden
2008 - 2011



Utrecht, november 2012

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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 sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

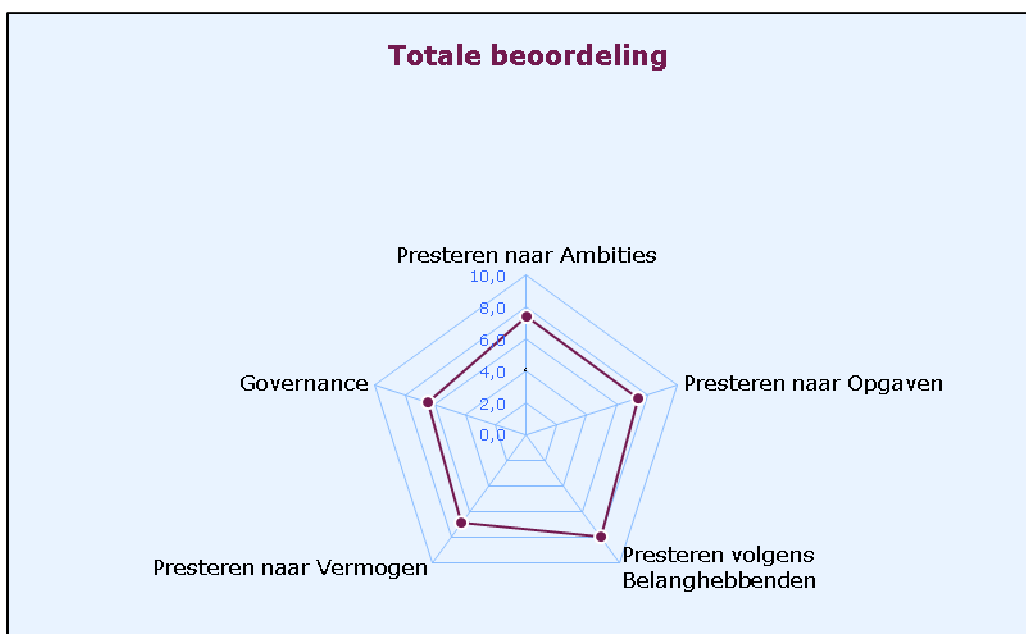
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In maart 2012 heeft Woningstichting Naarden te Naarden opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen april 2012 en november 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 20 september, 27 september en 9 oktober 2012.

Woningstichting Naarden wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,2, boven de norm van de visitatiemethodiek.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,3
Presteren naar Opgaven	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden	8,0
Presteren naar Vermogen	6,9
Governance	6,5
Gemiddelde score	7,2

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Naarden aansprekende prestaties levert en op onderdelen (ruim) boven de norm van de visitatiemethodiek presteert.

Op alle onderdelen presteert zij meer dan voldoende, in de ogen van de belanghebbenden zelfs goed. De commissie feliciteert Woningstichting Naarden met dit resultaat.

Presteren naar Ambities

Woningstichting Naarden heeft gemiddeld een **7,3** behaald wat betreft het Presteren naar Ambities. Hoog gewaardeerd zijn de prestaties die deze corporatie heeft weten te realiseren voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en (des-)investeren in de voorraad. Woningstichting Naarden heeft de afgelopen vier jaar aangetoond zich als kleine corporatie te specialiseren in het ontwikkelen en beheren van wonen en zorgprojecten. Opvallende projecten daarbij zijn de renovatie van de Ravelijn en de ontwikkeling van het project De Beer. Het eerste project betreft de overname en het opknappen van een complex met 126 woningen, van een belegger, tot een plezierige woongelegenheden voor ouderen, waar ook zorg geleverd wordt. Het andere project betreft een in korte tijd ontwikkeld project voor dementerende ouderen. Ook de andere prestatievelden scoren ruim voldoende. Woningstichting Naarden weet haar ambities op alle onderdelen nagenoeg waar te kunnen maken.

Presteren naar Opgaven

Het Presteren naar Opgaven waardeert de commissie met een **7,4**. De hoogst gewaardeerde velden zijn wederom het huisvesten van de bijzondere doelgroepen en het (des-)investeren in de voorraad. In beheer en dienstverlening is Woningstichting Naarden een professionele volkshuisvester. Dat geldt ook voor haar inspanningen voor het behoud van een betaalbare huurvoorraad in Naarden. De huurwoningenvoorraad neemt af door het verkoopbeleid van de collega-corporatie in de gemeente Naarden. De druk van de woningzoekenden op de huurmarkt neemt daardoor toe. Woningstichting Naarden ziet om die reden af van verkoop van bestaande huurwoningen en kiest bewust voor het in stand houden van de betaalbare huurwoningenvoorraad. Daarnaast draagt zij zorg voor de kwaliteit van de wijken, waarbij zij haar inspanningen vooral richt op de buurten waar haar bezit zich concentreert. In de overige wijken participeert de corporatie in wijkplatformen en draagt zo passend bij aan de leefbaarheid.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn zeer te spreken over de prestaties van Woningstichting Naarden en waarderen deze gemiddeld met een **8,0**. De belanghebbenden zijn vooral lovend over de investeringen van Woningstichting Naarden in bijzondere projecten. Beide prestatievelden (huisvesten bijzondere doelgroepen en (des-)investeren in de voorraad) zijn zelfs met een 8,5 gemiddeld gewaardeerd. Ook erkennen de belanghebbenden de belangrijke rol die deze corporatie vervult in de instandhouding van de huurwoningenmarkt. Belanghebbenden noemen Woningstichting Naarden menselijk, betrokken en gedegen maar wel met lef, als het gaat om bijzondere initiatieven.

Presteren naar Vermogen

De commissie waardeert het Presteren naar Vermogen met een **6,9**, nagenoeg op de norm van de visitatiemethodiek. Op bijna alle onderdelen scoort de woningstichting een 7,0. De corporatie beschikt over een sterke vermogenspositie, een gunstig verloop van de kasstromen, mede dankzij een prudent en degelijk financieel beleid. De corporatie is voorzichtig met uitgaven, maar investeert wel ruimhartig in maatschappelijke projecten in wonen en zorg, zonder daarmee het risico uit het oog te verliezen. De commissie heeft daar veel waardering voor.

Wat beter kan op dit prestatieveld, is het ontwikkelen van een lange termijn visie op de inzet van het vermogen. Daarmee zou Woningstichting Naarden ook over een toetsingskader beschikken om beleidsmatige keuzes te maken ten aanzien van onrendabele investeringen. Nu zijn deze afwegingen projectgebonden. Daarnaast mist de commissie beredeneerde plannen over de gewenste maximale inzet van haar vermogen.

Governance

De Governance tot slot waardeert de commissie met een **6,5**, ruim voldoende maar net iets onder de norm van de visitatiemethodiek.

De commissie constateert dat de besturing van Woningstichting Naarden wel voldoende is, maar verbetering behoeft om op de norm van de visitatiemethodiek uit te komen. Er is een ondernemingsplan vastgesteld in 2008, maar deze lijkt geen (sturende) of slechts een impliciete functie te hebben in de activiteiten van de corporatie. Monitoring of expliciete bijsturing van de activiteiten of bijstelling van de doelstelling is niet zichtbaar. Wel beschikt Woningstichting Naarden over een overzicht waarin alle opgaven zijn benoemd, in de vorm van prestatieafspraken. Er zijn activiteitenplanningen en meerjarenbegrotingen. Ook volgt de woningstichting de risico's van vooral de projecten nauwgezet.

De kwaliteit van het intern toezicht is in hoofdlijnen op orde. Er is een verschil in visie op de rol van het toezicht. Bestuurder en commissarissen kijken daar anders tegenaan en zoeken nog naar een eenduidige rolverdeling. Het toetsingskader is weliswaar voldoende, maar niet conform de norm van de methodiek. De onduidelijke functie van het ondernemingsplan in de besturing van de organisatie, speelt bij deze waardering een rol. De externe legitimatie tot slot is ruim voldoende en conform de norm. Op verschillende manieren onderhoudt de woningstichting nauwe contacten met belanghebbenden en is zij transparant in wat zij nastreeft. Er worden jaarlijks goed bezochte huurdersoverleggen georganiseerd en de corporatie werkt laagdrempelig.

Recensie

Woningstichting Naarden is een maatschappelijk betrokken, gedegen en tegelijkertijd innovatieve corporatie, die zoekt naar kansen om de woningmarkt van Naarden toegankelijk te houden voor mensen behorend tot de primaire doelgroep. Woningstichting Naarden is zich goed bewust van de rol die zij speelt in de krappe huurwoningenmarkt van de gemeente Naarden. In het beheer van de woningvoorraad is de corporatie gedegen, gericht op behoud van kwaliteit en omvang van de bestaande voorraad. Innovatief en initiatiefrijk is de corporatie in het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Specialist in wonen en zorg

De corporatie kiest ervoor om haar activiteiten te focussen op het wonen van ouderen met een zorgvraag. Daarin toont Woningstichting Naarden zich ambitieus en proactief. Door slimme samenwerking met zorginstellingen blijkt Woningstichting Naarden in staat om bestaande projecten te renoveren en bijzondere nieuwbouwprojecten te realiseren. Gezien de beperkte bouw mogelijkheden die er zich in Naarden voordoen, die zich allen in de bebouwde omgeving bevinden en dus op bezwaren van omwonenden kunnen rekenen, is dat een bijzonder knappe prestatie. De corporatie heeft zich dankzij deze prestaties succesvol als specialist in wonen en zorg kunnen positioneren.

Woningstichting Naarden is minder proactief in het nemen van leefbaarheidinitiatieven. Daar ligt minder de focus van de woningstichting. Haar rol blijft beperkt, mede vanwege de versnippering van haar woningbezit over de verschillende door koopwoningen gedomineerde wijken in Naarden. De woningstichting reageert wel adequaat op signalen van buurtbewoners en levert via wijkplatforms een bijdrage aan het in stand houden van de leefbaarheid van Naarden.

Veel waardering van belanghebbenden

Belanghebbenden in de regio, zoals de gemeente en de zorginstellingen hebben veel waardering voor deze lokaal georiënteerde corporatie. De menselijke maat, het oog voor kwaliteit en het lef en doorzettingsvermogen om ingewikkelde projecten tot een goed einde te brengen, leveren veel waardering op. Een voorbeeldcorporatie, noemen sommige belanghebbenden deze organisatie: betrouwbaar, gedegen en met zorg voor klanten. Woningstichting Naarden besteedt veel aandacht aan contacten met bewoners, zeker op momenten dat zich belangrijke ontwikkelingen voordoen in de complexen of de wijk waarin zij wonen. Voorbeelden daarvan zijn de wekelijkse koffiebijeenkomst in een zorgcomplex, waar een ingrijpende renovatie plaatsvindt, en de nauwe contacten met buurtbewoners rond de ontwikkeling van een nieuw project over wonen en zorg. Dankzij de investering in de communicatie is er groot vertrouwen in de handelwijze van de woningstichting. De duidelijkheid waarmee Woningstichting Naarden opereert, het stellen van grenzen en het nakomen van afspraken, maakt de corporatie in de ogen van belanghebbenden tot een betrouwbare en gewaardeerde partner.

Besturing vooral tactisch en operationeel

Woningstichting Naarden is gedegen in de uitvoering van haar activiteiten en het bewaken van de voortgang van projecten. Daar waar het gaat om strategische lijnen op de lange termijn, zoals vastgelegd in het ondernemingsplan, ziet de commissie ruimte tot verdere aanscherping van de besturing. Het hanteren van het ondernemingsplan als basis voor de jaar- en activiteitenplannen is nu weinig herkenbaar. Het ondernemingsplan als toetsingskader voor bestuur en toezicht komt zo weinig uit de verf. De kwaliteit van het toezicht is weliswaar op orde, maar kan aan kwaliteit winnen door in onderling overleg tussen bestuur en toezichthouders duidelijkheid te verschaffen over toetspunten en de invulling van de verschillende rollen van de geledingen. Wel is er een open cultuur en staan raad en bestuurder open voor verschil van mening en inzicht, waardoor een juiste balans in toezicht en bestuur mogelijk is.

Solide financieel beleid

De financiële positie van Woningstichting Naarden is solide te noemen, omdat bestuur en toezicht zich beide bewust zijn van de noodzaak om een prudent, maar wel gedegen investerings- en financieel beleid te voeren. De corporatie werkt doelmatig en efficiënt. Het verdienmodel is voornamelijk gestoeld op de exploitatie van huurwoningen en biedt het kader voor het doen van investeringen in bijzondere projecten. Daarover is impliciet overeenstemming tussen bestuur en toezicht, maar deze kan verder geëxpliciteerd worden in een investeringsstatuut met een lange termijn visie op de inzet van het vermogen van de woningstichting.

Toekomst

De commissie kijkt met veel plezier terug op de visitatie van Woningstichting Naarden. De bijdrage die deze kleine corporatie weet te leveren in het wonen in Naarden is betekenisvol en bewonderenswaardig. Woningstichting Naarden heeft een stevige positie weten te verkrijgen in de Naardense volkshuisvesting, mede gezien de warme contacten die zij onderhoudt met belanghebbenden, de prestaties die zij levert en de gedegen financiële positie waar zij over beschikt.

De commissie heeft er vertrouwen in dat Woningstichting Naarden deze positie kan behouden in de toekomst. Wel ziet de commissie punten waarmee de woningstichting haar toekomstpositie kan verstevigen, met name door de besturing en het toezicht meer op langere termijn strategie te funderen dan nu gebruikelijk is. De commissie wenst Woningstichting Naarden alle goeds voor de toekomst toe.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Woningstichting Naarden en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningstichting Naarden	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar Ambities	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
3 Presteren naar Opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	23
4 Presteren volgens Belanghebbenden	27
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Naarden	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	28
4.3 Conclusies en motivatie	28
5 Presteren naar Vermogen	31
Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	31
5.1 Conclusies en motivatie	32
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Integrale scorekaart	41
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	45
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	53
Bijlage 4 Definities	55
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	59
Bijlage 6 Checklist Governancecode	69

1 Woningstichting Naarden en het werkgebied

1.1 De visitatie

In maart 2012 heeft Woningstichting Naarden te Naarden opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen april 2012 en november 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 20 september, 27 september en 9 oktober 2012.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D. Albeda (voorzitter) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor Woningstichting Naarden de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om aandachtspunten ter verbetering van de prestaties te verwerven.

Op basis van alle door Woningstichting Naarden verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningstichting Naarden, waarna hoor- en wederhoor plaats vond. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter goedkeuring voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2008 tot en met 2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Naarden

Woningstichting Naarden is opgericht in 1914. Woningstichting Naarden beheert 785 woningen en werkt uitsluitend in de gemeente Naarden. Deze gemeente telt circa 17.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurderscommissies, de gemeente Naarden, zorginstellingen Amaris en Vivium en collega-corporatie Dudok Wonen. In dit werkgebied zijn ook Dudok Wonen en Habion actief. Dudok Wonen beheert 980 woningen (gegevens 2010) in Naarden. Habion ontwikkelt een complex met circa 60 ouderenwoningen in Naarden. Bij Woningstichting Naarden werken zeven medewerkers; in totaal 7,0 fte, inclusief de directeur-bestuurder. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Naarden is werkzaam in Naarden, provincie Noord-Holland, het Gooi. Dit werkgebied kenmerkt zich als een landelijk gebied, met een aantal stedelijke kernen, waarvan Hilversum de grootste is. De woningmarkt in dit gebied kent voornamelijk koopwoningen (circa 62 procent, versus 8 procent particuliere verhuur en 30 procent sociale huur). De vraag naar betaalbare (huur)woningen is groot, vele malen groter dan het aanbod. Circa een derde van de woningvoorraad in het Gooi stamt uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog. Sinds de eeuwwisseling is er nog beperkt gebouwd. De mogelijkheden om nieuwe woningen te ontwikkelen zijn beperkt. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen als corporatie met een gemiddeld profiel. Wanneer Woningstichting Naarden wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 120 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (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 (integrale scorekaart) te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 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 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Naarden in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Naarden heeft de volgende missie verwoord in haar beleidsplan van 2008:

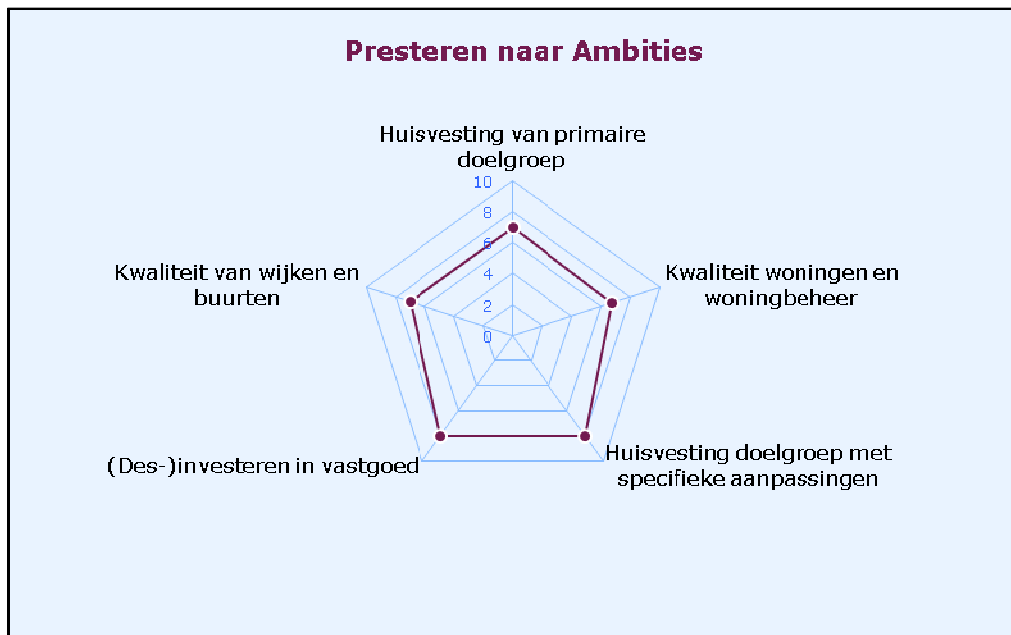
"Woningstichting Naarden is een kleinschalige, actieve en klantvriendelijke woningcorporatie. Met een gedifferentieerd woningbezit voor jong en oud, met of zonder zorg. De corporatie staat te midden van de samenleving, is herkenbaar, laagdrempelig en aanspreekbaar. Een maatschappelijk ondernemer die zonder winstoogmerk bijzondere projecten wil realiseren."

Uit deze missie vloeien een aantal doelstellingen voort:

- We houden de kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders ten minste op het huidige hoge niveau.
- We handhaven de goede kwaliteit van ons woningbezit en verhogen de energieprestatie van onze woningen.
- We ontwikkelen een aantal aansprekende projecten voor specifieke doelgroepen.
- We vervullen een actieve rol in de lokale samenleving.
- We versterken de professionaliteit van onze organisatie.

De prestaties zoals door Woningstichting Naarden geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door de corporatie vastgestelde ambities, ingedeeld volgens de vijf punten van de methodiek. Dat wil zeggen dat de eerste twee doelstellingen zijn beoordeeld bij het prestatieveld 'Kwaliteit woningen en woningbeheer'. Het ontwikkelen van een aantal aansprekende projecten komt deels terug in het prestatieveld 'Huisvesting bijzondere doelgroepen' en deels in het prestatieveld '(Des-)investeren in vastgoed'. Het vervullen van een actieve rol in de lokale samenleving komt deels terug in het prestatieveld 'Kwaliteit van wijken en buurten'. Deels is de actieve rol van de woningstichting in haar werkomgeving ook onderwerp in het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden'. De laatste doelstellingen hebben grotendeels betrekking op financiële doelstellingen en de interne organisatie. De financiële doelstellingen komen terug in het hoofdstuk 'Presteren naar Vermogen'. De doelstellingen gericht op het versterken van de interne organisatie, vallen buiten het bestek van de visitatiemethodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,3

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een **7,3** gemiddeld, boven de norm van de visitatiemethodiek. De verschillende prestatievelden zijn verschillend gewaardeerd. De hoogste waardering is toebedeeld aan het prestatieveld huisvesten van bijzondere doelgroepen. De commissie heeft dit onderdeel een 8 toegekend. De kwaliteit van woningen en woningbeheer is het laagst beoordeeld met een 6,8 nog ruim voldoende, maar iets lager dan de norm van de visitatiemethodiek.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,8**, nagenoeg conform de norm van de visitatiemethodiek.

Woningstichting Naarden heeft in het beleidsplan van 2008 aangegeven de Naardense woningmarkt zoveel mogelijk toegankelijk te willen houden voor huishoudens met de laagste inkomens. Het behouden en waar mogelijk uitbreiden van huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag, is een van haar belangrijkste doelstellingen. Om die reden ziet Woningstichting Naarden af van de verkoop van bestaand bezit.

Het huurbeleid dat de corporatie voert, houdt rekening met de beschikbaarheid van de woningvoorraad voor mensen met een inkomen tot de inkomensgrens, zoals vastgesteld in de Europese regelgeving. De woningstichting is in de afgelopen jaren geslaagd om haar huurwoningenvoorraad beschikbaar te houden voor de doelgroep van beleid. Daarnaast heeft de corporatie zich in haar ondernemingsplan voorgenomen om haar bezit geleidelijk uit te breiden. Deze ambitie is geformuleerd na de aankoop van het Ravelijn, een complex met 125 woningen. Deze ambitie lijkt wat te hoog te zijn geweest in de tijd dat de corporatie ook het nodige deed om de woningen in het Ravelijn op orde te brengen.

De commissie constateert dat Woningstichting Naarden er niet in geslaagd is om invulling te geven aan het voornemen om het bezit geleidelijk uit te breiden. Het aantal woningen in 2012 is nog gelijk aan dat van 2008. Mogelijk is de ambitie achteraf te ambitieus geformuleerd. Wel zijn er een aantal woningen in ontwikkeling, die in 2013 en later worden opgeleverd.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,8**, nagenoeg gelijk aan de norm van de visitatiemethodiek.

De woningvoorraad van Woningstichting Naarden beschikt over een goede kwaliteit, volgens het ondernemingsplan uit 2008. De ambities zijn er ook vooral op gericht om die te behouden. Een van de graadmeters voor de kwaliteit van het woningbezit zijn de bedragen die jaarlijks aan klachtenonderhoud worden besteed. Die bedragen zijn laag, in vergelijking met de klachtenonderhoudskosten bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde (in 2010: 198 euro voor Woningstichting Naarden, tegenover 282 euro van de referentiecorporatie en 306 euro landelijk). De commissie leidt daaruit af dat Woningstichting Naarden erin slaagt om de kwaliteit van de voorraad hoog te houden. De corporatie heeft zich in 2008 voorgenomen om eens in de vijf jaar een klanttevredenheidsonderzoek te houden. In de afgelopen periode is dat niet gebeurd. Er zijn geen klachten ingediend bij de klachtencommissie in de afgelopen vier jaar. Uit de gesprekken met bewonerscommissies komt een grote tevredenheid naar voren over de Woningstichting Naarden. Daaruit leidt de commissie af dat de kwaliteit van de dienstverlening op orde is. De reden dat de commissie dit onderdeel iets lager heeft gewaardeerd dan de norm, heeft te maken met het energiebeleid dat de corporatie voert. De ambities in het ondernemingsplan zijn hoog: in 2008 heeft de corporatie het streven geformuleerd om alle woningen ten minste op het niveau van energielabel B te brengen. Deze ambitie heeft de corporatie niet waargemaakt en naar eigen zeggen inmiddels verlaten. Wel heeft ze andere zaken opgepakt om duurzaamheid te bevorderen. In het project aan de Meerstraat ontwikkelt de corporatie enkele complex woningen volgens het All-Electric principe, waarbij de energievoorziening zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen, mogelijk is gemaakt. Daarnaast heeft Woningstichting Naarden flink geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van de woningen van het aangekochte complex Het Ravelijn. Door ondermeer het aanbrengen van isolerende gevelplaten, het toepassen van HR++glas en een nieuw collectief HR-verwarmingssysteem, zijn de woningen twee labelstappen verbeterd in het energieverbruik. Ook heeft Woningstichting Naarden zich voorgenomen om binnen vijf jaar al haar overige woningen van een HR-ketel te voorzien.

Uit de documenten die de commissie heeft bestudeerd, is niet af te leiden in hoeverre de corporatie deze ambities weet in te vullen. Naar eigen zeggen heeft de corporatie dit gerealiseerd.

Omdat Woningstichting Naarden pas in 2012 is begonnen met het labelen van het energieniveau van de woningen, is het moeilijk vast te stellen wat de corporatie nu van haar doelstellingen heeft waargemaakt. Ook heeft de commissie geen formele bijstelling van deze ambitie aangetroffen (zie verder hoofdstuk Governance). Dat is de reden waarom de commissie dit prestatieveld gemiddeld iets onder de norm heeft beoordeeld.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**.

Woningstichting Naarden heeft zich voorgenomen om woonvormen te ontwikkelen voor specifieke doelgroepen op het vlak van wonen en zorg. Die ambitie heeft de woningstichting meer dan waar kunnen maken. Niet alleen heeft de corporatie een complex met 126 woningen van een belegger overgenomen en sterk verbeterd, maar heeft zij ook een project van de grond weten te tillen voor 24 bewoners met dementie. Door nauw samen te werken met zorginstellingen heeft Woningstichting Naarden zich tot specialist en een gewilde samenwerkingspartner ontwikkeld, waardoor zij in staat is om ook in de toekomst, indien zich kansen voordoen, nieuwe kleinschalige woonvormen te realiseren. De commissie heeft daar veel waardering voor.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**.

Woningstichting Naarden heeft de afgelopen vier jaar voornamelijk geïnvesteerd in de ontwikkeling en renovatie van vastgoed voor specifieke doelgroepen. Daarin is de corporatie succesvol gebleken. Ondanks de beperkte bouwmogelijkheden in Naarden en de economische crisis, heeft Woningstichting Naarden de afgelopen vier jaar een aantal initiatieven genomen, zoals de renovatie van de Ravelijn, een project in de Meerstraat en de ontwikkeling van een project aan de Thorbeckelaan. Met name het laatste project is een gevolg van doortastend optreden van de corporatie, waardoor een jarenlang moeizaam besluitvormingstraject met veel bezwaren van omwonenden in een half jaar tijd tot een succesvol project is omgevormd. De commissie is onder de indruk van de prestatie die hier geleverd is. In de afgelopen jaren zijn ook twee projecten gestaakt. Een van de projecten (Meerstraat) is in eerste instantie gestaakt vanwege markteconomische redenen, buiten de invloedssfeer van de corporatie. Inmiddels heeft de corporatie het perceel op deze locatie aangekocht met als doel om deze te ontwikkelen voor seniorenwoningen en jongerenhuisvesting. Een ander project is door de corporatie zelf beëindigd vanwege kostenontwikkelingen (optoppen De Schans, De Bonnet en De Knoop). Het staken van de projecten is goed gecommuniceerd aan belanghebbenden.

De commissie heeft veel waardering voor de initiatieven die deze corporatie in de afgelopen vier jaar ten toon heeft gespreid en de knappe prestaties die zij daarbij geleverd heeft. Daarmee heeft Woningstichting Naarden meer kunnen realiseren dan een corporatie met deze omvang en in deze (markt)omstandigheden verwacht had kunnen worden. Daarom heeft de commissie deze prestaties boven de norm van de visitatiemethodiek gewaardeerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**, volgens de norm van de visitatiemethodiek.

De ambities die Woningstichting Naarden op dit terrein heeft geformuleerd zijn relatief bescheiden. Leefbaarheid behoort niet tot het grootste aandachtsveld van de woningstichting, zo blijkt ook uit de gesprekken met interne belanghebbenden. De versnippering van het woningbezit over verschillende wijken in Naarden speelt daarbij een rol.

Woningstichting Naarden maakt deel uit van een netwerk met organisaties die zich bezighouden met maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen, zorg, welzijn, werk en leren. Daarin wil de corporatie een rol vervullen, passend bij haar oorsprong als beheerder en ontwikkelaar van woningen. De woningstichting participeert in 'wijkgericht werken' en neemt daaraan actief deel. De prestaties van Woningstichting Naarden zijn op dit onderdeel bescheiden, maar passend bij de ambitie. De corporatie investeert in de woonomgeving, de verlichting van achterpaden en het onderhoud van tuinen en groen. Ook werkt zij aan de kwaliteit van de onderlinge cohesie in wijken waar zich meer huurwoningen bevinden, door op te treden bij overlast en het ondersteunen van wijkgerichte activiteiten, zoals een buurtbarbecue.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Naarden in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De volkshuisvestelijke opgave van Woningstichting Naarden is in een aantal documenten beschreven. In 2008 is een lokale woonvisie tot 2020 ontwikkeld. Op basis daarvan zijn, zowel in 2009 als in 2011, prestatieafspraken gemaakt. Het werkgebied van Woningstichting Naarden bevindt zich in de gelijknamige gemeente. Naarden ligt in de Gooi- en Vechtstreek en is volgens de inleiding in de prestatieafspraken 2011-2014, te kenmerken als een bijzondere gemeente. De woningvoorraad bestaat voor het overgrote deel uit koopwoningen, een dure voorraad bovendien, waardoor het voor mensen met een laag inkomen lastig is om een betaalbare geschikte woning te verkrijgen. De sociale voorraad beslaat ongeveer 20 procent van de totale woningvoorraad.

De regio Gooi- en Vechtstreek kent een sterke ontgroening; jongere huishoudens hebben weinig kansen om een geschikte woning te vinden. Ook is er een grote vraag naar geschikte woningen voor senioren. Er is een tekort aan woningen in het middensegment, hetgeen leidt tot een tekort aan woningen voor mensen uit specifieke beroepsgroepen, die juist voor de samenleving van groot belang zijn. Genoemd worden de brandweer, het onderwijs, politie en de zorg.

De woningmarkt kent weinig dynamiek: er zijn weinig verhuisbewegingen, waardoor maar weinig woningen beschikbaar komen voor de mensen met een laag of een middeninkomen. Bij het doel 'doorstroming bevorderen' gaat het meer dan alleen om het bevorderen van verhuizingen, het gaat ook om de doorstroming van maatschappelijke middelen naar huishoudens die het nodig hebben. Er is niet zozeer sprake van *scheefwonen*, maar vooral van *scheefbetalen*. Een aantal mensen woont naar verhouding tot hun inkomen, in een te goedkope woning en andersom. Het behoud van de sociale voorraad en het bevorderen van doorstroming zijn daarom belangrijke onderdelen van de prestatieafspraken, die tussen gemeente en de beide in dit werkgebied actieve corporaties zijn gemaakt. De primaire doelgroep van huishoudens met een inkomen tot circa 33.614 euro en huishoudens met een inkomen vanaf deze grens tot 42.000 euro, behoren tot de belangrijkste aandachtsgroepen.

In de prestatieafspraken staan een aantal gewenste maatregelen genoemd;

Doorstroming kan bevorderd worden door:

- Nieuwe woningen te bouwen in het goedkope en middensegment;
- Beter en meer te bouwen op levensfasen;
- Mensen uit te dagen hun eigen investeringskracht in te zetten, bijvoorbeeld door het aanbieden van sociale koopproducten;
- Open te staan voor inkomensafhankelijke huren;
- Ouderen te verleiden en te begeleiden bij het kiezen van een andere woning.

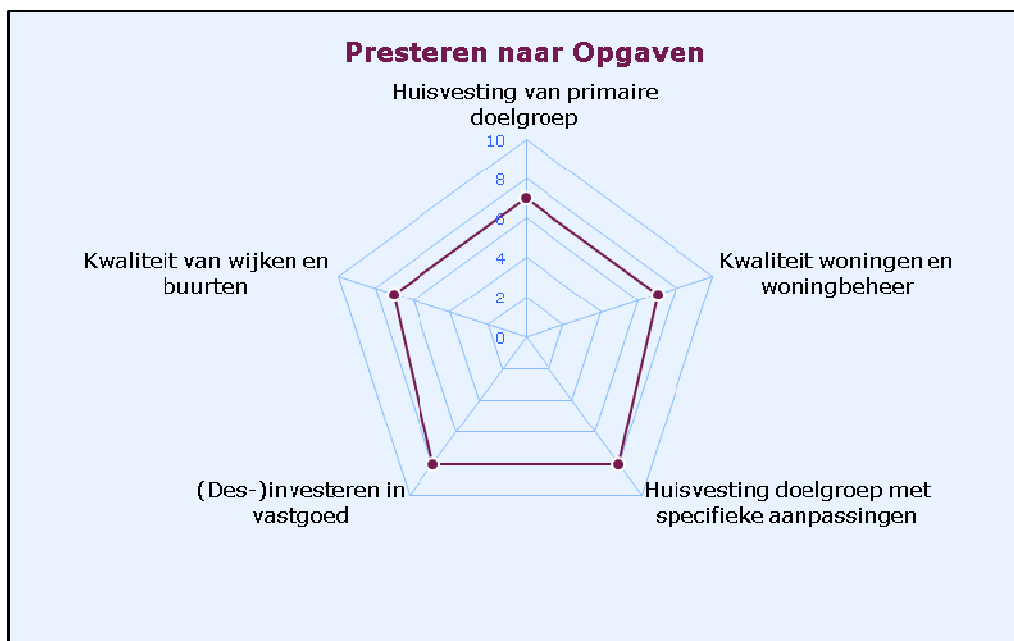
Daarnaast spreken de volkshuisvestingspartners af om de sociale voorraad niet te laten krimpen. Het begrip sociale voorraad strekt zich ook uit naar sociale koopwoningen en koopwoningen met een startersregeling. Wat betreft de huurwoningenvoorraad behoren woningen met een huurprijs van maximaal 664 euro tot de sociale voorraad.

Beide in Naarden werkende corporaties geven op eigen wijze invulling aan de afspraken. Waar Dudok Wonen kiest voor het gebruik van sociale koopconstructies, kiest Woningstichting Naarden juist voor het behoud van de sociale huurvoorraad en zal zij niet overgaan tot verkoop van bestaand bezit.

Naast afspraken over doorstroming en behoud van de sociale voorraad, bevatten de prestatieafspraken nog voornemens op het gebied van het terugdringen van het energieverbruik van de woningen, passend in de richtlijnen van het convenant dat tussen Aedes, VROM en de Woonbond is afgesloten. Dit voornemen is niet verder geconcretiseerd. De gemeente vindt het belangrijk dat er duurzame woningen worden gerealiseerd in de nieuwbouw.

In bijlage 5 staan de opgaven en de prestatieafspraken nader uitgewerkt volgens de prestatievelden van de visitatiemethodiek.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,4

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,4** en dat is hoger dan de norm van de visitatiemethodiek. Op alle velden scoort Woningstichting Naarden op of boven de norm; de laagste waardering is een 7,0, de hoogste waardering is een 8,0.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

Woningstichting Naarden geeft naar mening van de visitatiecommissie passend invulling aan de prestatieafspraken die er liggen. De omvang van de sociale huurvoorraad weet zij in stand te houden. De sociale huurvoorraad beslaat nu ruim 90 procent van de huurvoorraad en betreft 760 woningen. De corporatie wijst over het algemeen passend toe (65,4 procent) en maar in een aantal gevallen 'te duur' (32,5 procent). Deze 'te dure' toewijzingen betreffen woningtoewijzingen aan ouderen met een indicatie. Vanaf 2012 rekent de overheid deze toewijzingen tot de 90 procentnorm. Daarnaast werkt de woningstichting loyaal mee aan wijzigingen in het toewijzingssysteem om daarmee de schaarste aan woningaanbod beter te kunnen verdelen.

De woningstichting kiest er bewust voor om geen woningen uit de sociale huurvoorraad te verkopen, in tegenstelling tot collega Dudok Wonen die voor sociale koopconstructies met terugkoopties kiest. Het gevolg daarvan is dat de sociale huurvoorraad in de gemeente Naarden afneemt en meer onder druk komt te staan. Dat laatste is zichtbaar in het stijgend aantal reacties op een vrijkomende huurwoning. Ook heeft dat consequenties voor de samenstelling van de huurderpopulatie, die zich nu vooral concentreert in het woningbezit van Woningstichting Naarden. Woningstichting Naarden vindt het belang van het behoud van de sociale huurvoorraad zo groot, dat zij geen aanpassing van het beleid overweegt.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De woningvoorraad van Woningstichting Naarden is van goede kwaliteit, zoals ook in het voorgaande hoofdstuk is geconstateerd. Daar waar het nodig is om maatregelen te treffen, treedt de woningstichting actief op. Een voorbeeld daarvan is de legionellabestrijding in het aangekochte complex de Ravelijn. Het complex vertoonde bij aankoop achterstallig onderhoud. Woningstichting Naarden heeft in overleg met de bewoners een plan opgesteld om de achterstand weg te werken en daaraan uitvoering gegeven.

De kwaliteit van de dienstverlening is geen onderwerp van de prestatieafspraken. Uit de verschillende gesprekken en documenten, waaronder de notulen van het overleg met de bewonerscommissies, lijkt de woningstichting op een adequate manier invulling te geven aan de dienstverlening van klanten. Als extra service biedt de woningstichting ondersteuning bij het invullen van formulieren aan bewoners die daar moeite mee hebben.

Tot slot de duurzaamheid. Uit de jaarverslagen blijkt dat Woningstichting Naarden actief is in het vervangen van loden waterleidingen, het aanbrengen van waterbesparende kranen en het plaatsen van isolatieglas. Bij nieuwbouw voldoet Woningstichting Naarden aan de energie-eisen zoals geformuleerd door de gemeente Naarden en meer dan dat. Bij de ontwikkeling van De Beer, het project aan de Thorbeckelaan, weet de corporatie meer energiebesparing voor de toekomstige bewoners te realiseren, dan vereist volgens het standaardbestek van de gemeente. Daartegenover staat dat de inspanningen om de bestaande voorraad op een hoger energielabel te brengen nog niet inzichtelijk zijn gemaakt, waardoor de resultaten daarvan moeilijk zijn te beoordelen.

Al met al constateert de commissie dat Woningstichting Naarden op een passende manier invulling geeft aan haar taak als woningbeheerder.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**, boven de norm van de visitatiemethodiek.

Woningstichting Naarden weet op een bewonderenswaardige wijze invulling te geven aan de vraag naar woningen voor ouderen, al dan niet met een specifieke zorgvraag. Deze werkwijze lijkt in de genen te zitten van de corporatie. Circa 40 procent van haar woningvoorraad bestaat uit specifieke ouderen- en gehandicaptenwoningen en dat is ruim twee keer zoveel als gebruikelijk bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De woningen van Woningstichting Naarden bestaan voor nagenoeg 50 procent uit nultredenwoningen en zijn daarmee geschikt voor bewoning door ouderen. Daarmee heeft Woningstichting Naarden een woningvoorraad die passend is, gezien het toenemend aantal oudere huishoudens in de gemeente Naarden. Daarnaast is de woningstichting opvallend innovatief in het ontwikkelen van specifieke woonvormen voor mensen met een geriatrische beperking. Voor ouderen in bestaande woonvormen weet de corporatie, door samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen, een goed woonklimaat te creëren.

Tot slot de huisvesting van statushouders. De commissie constateert dat door het inkrimpen van de sociale huurvoorraad vanwege het verkoopbeleid van Dudok Wonen, een belangrijk deel van de zorg voor de huisvesting van de statushouders bij Woningstichting Naarden terecht komt. Daarmee ontstaat druk op delen in wijken waar zich de woningen van de woningstichting bevinden. Desondanks geeft de woningstichting loyaal invulling aan de afspraken op dit terrein.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**, boven de norm van de visitatiemethodiek.

De bouwmogelijkheden in Naarden zijn schaars, vanwege de hoge dichtheid van bebouwing in de delen van Naarden waar bouwen en wonen is toegestaan. De milieucontouren van de provincie en de aanwezigheid van beschermde Natuurgebieden, waaronder het Naardermeer, begrenzen de mogelijkheden van projectontwikkeling.

Woningstichting Naarden weet ondanks deze beperkingen op diverse plekken bijzondere initiatieven te ontwikkelen. In het voorgaande hoofdstuk beschreven wij al de knappe ontwikkeling van het project De Beer, waar ondanks aanvankelijke tegenstand van omwonenden, de corporatie in relatief korte tijd een nieuw initiatief wist te realiseren.

Daarnaast heeft Woningstichting Naarden in 2011 zich sterk gemaakt om een project in de Meerstraat te realiseren met zes appartementen in de sociale huursector; waaronder vier jongerenwoningen en twee seniorenwoningen. Naast investeringen in de nieuwbouw, heeft de woningstichting de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de renovatie van het project de Ravelijn, dat zij in 2008 had aangekocht. De commissie heeft veel waardering voor de prestaties die deze kleine corporatie weet te realiseren en heeft deze dan ook hoger dan de norm van de visitatiemethodiek gewaardeerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De kwaliteit van wijken en buurten in Naarden is over het algemeen redelijk tot goed. Er is relatief weinig problematiek, behoudens enige gevallen van overlast en vervuiling, c.q. verwaarlozing van tuinen. De leefbaarheid van wijken en buurten is geen onderwerp van de woonvisie en ook in de prestatieafspraken wordt niet veel aandacht aan dit aspect besteed.

Afgesproken is om met gemeente en maatschappelijke instellingen een casusoverleg te houden over woonbegeleiding en overlast en om een aanpak van woonfraude op te zetten.

Woningstichting Naarden participeert in structurele overleggen met gemeente en andere sociale partners over burenoverlast en –conflicten. Ook doet zij mee aan het Tweede Kansbeleid, voor huurders bij wie het huurcontract beëindigd dient te worden. Daarnaast draagt de corporatie bij aan het schoon, heel en veilig houden van buurten, onder meer door het aanbrengen van achterpadverlichting, het aanbrengen van ondergrondse vuilopslag en incidentele tuinwerkzaamheden. De commissie acht deze prestaties in lijn met de geformuleerde opgave en waardeert deze daarom conform de norm.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden 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. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Naarden.

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Naarden

Huurdersorganisatie

Woningstichting Naarden kent geen overkoepelende huurdersorganisatie, die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt. Wel voert Woningstichting Naarden regelmatig overleg met drie bewonerscommissies, die activiteiten organiseren voor bewoners van de complexen De Schans en De Bonnet, De Flank en Het Ravelijn. Daarnaast organiseert Woningstichting Naarden jaarlijks vier algemene huurders- en bewoners overleggen, die door gemiddeld 160 bewoners worden bijgewoond.

Gemeente(n)

Woningstichting Naarden onderhoudt regelmatig contact met de gemeente Naarden over projecten, de plaatsing van statushouders en de voortgang van de prestatieafspraken. Deze gesprekken vinden zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau plaats.

Zorg- en Welzijnspartijen

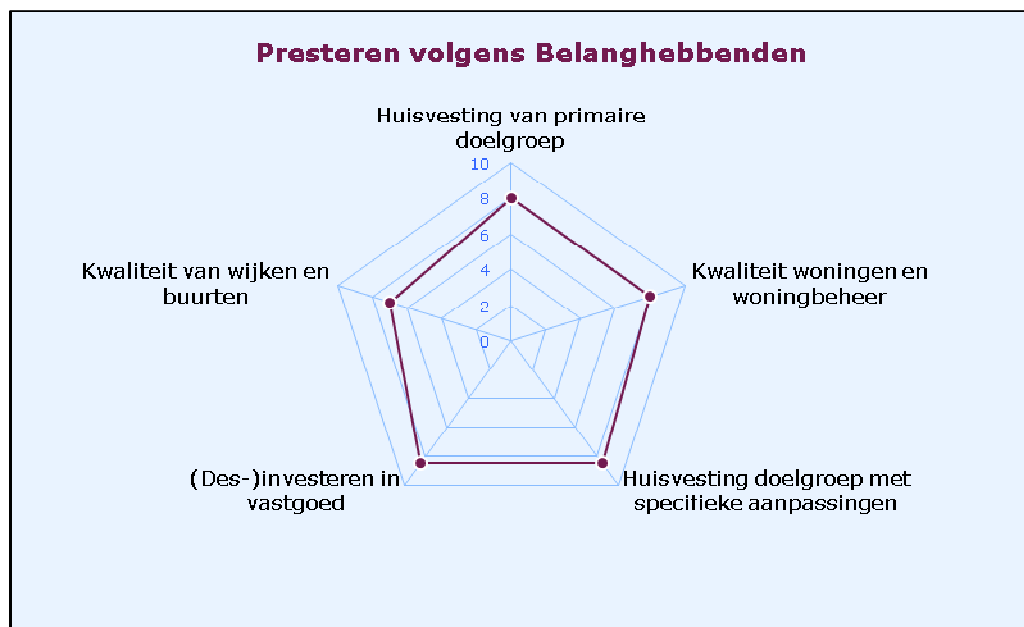
Vanwege het relatief grote aandeel zorgwoningen in het bezit van Woningstichting Naarden (circa 40 procent), onderhoudt de woningstichting regelmatig contact met de zorginstellingen Vivium en Amaris. Met beide zorginstellingen zijn afspraken gemaakt over het leveren van zorgovereenkomsten voor vier woonzorgcomplexen. In samenwerking met Amaris de Veste ontwikkelt Woningstichting Naarden het complex De Beer, aan de Thorbeckelaan. Woningstichting Naarden is de eigenaar, Amaris is de huurder van het complex.

Overige partijen

Collega-corporatie van Woningstichting Naarden is Dudok Wonen. Dudok Wonen heeft woningbezit in Naarden en daarbuiten. De corporatie heeft een andere strategie dan Woningstichting Naarden voor wat betreft het huisvesten van mensen, behorend tot de doelgroep en steekt vooral in op het verkopen van woningen en het ontwikkelen van specifieke koopconstructies voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast is sinds kort woningstichting Habion actief in Naarden, bij de herontwikkeling van een verzorgingshuis.

De commissie heeft gesproken met afgevaardigden van de huurders, de gemeente Naarden en de zorginstellingen.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,5
(Des-)investeren in vastgoed	8,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	8,0

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woningstichting Naarden een **8,0** op het Presteren volgens Belanghebbenden.

Alle belanghebbenden zijn zeer tevreden over het presteren van de woningstichting. In ieder gesprek noemden de belanghebbenden de persoonlijke contacten, de lokale betrokkenheid bij Naarden, de benaderbaarheid en de daadkracht van Woningstichting Naarden. Daarbij werden zowel de directeur als de overige medewerkers genoemd. Een goed voorbeeld van hoe een corporatie zou moeten functioneren, vertelde een van de gesprekspartners. Naast de daadkracht werd ook de financiële degelijkheid van deze corporatie als sterk punt betiteld. "Een corporatie die goed voorbereid de crisis tegemoet kon treden", zo luidde het oordeel van een andere gesprekspartner. Het hoogst gewaardeerd zijn de prestaties voor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen en het investeren in vastgoed. Beide prestatievelden werden met een 8,5 gemiddeld gewaardeerd. Het minst gewaardeerd met gemiddeld een 7,0, zijn de activiteiten gericht op de kwaliteit van wijken en buurten.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,0**.

Nagenoeg alle partijen zijn van mening dat Woningstichting Naarden zich tot het uiterste inspant om woningen aan het marktsegment voor de primaire doelgroep toe te voegen, meer dan men van een corporatie van deze omvang in deze tijd mag verwachten. Alle gesprekspartners zijn blij met de keuze van Woningstichting Naarden om geen woningen uit de huurwoningenvoorraad te verkopen, omdat het aantal betaalbare huurwoningen zo laag is in deze gemeente. De partijen zien wel dat het beleid van Dudok Wonen gevolgen heeft voor de verhuur van woningen van Woningstichting Naarden. De vraag neemt toe door het afnemende aanbod van huurwoningen. In de wijken met woningbezit van Woningstichting Naarden, neemt de concentratie van mensen die echt geen alternatief hebben voor een goedkope huurwoning, eveneens toe. De gemeente waardeert het zeer dat Woningstichting Naarden blijvend zich positief opstelt in de onderlinge gesprekken en constructief op zoek gaat naar oplossingen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,0**.

De bewonerscommissies zijn zeer tevreden over de kwaliteit van de dienstverlening en de onderhoudskwaliteit van de woningen. Er wordt adequaat op reparatieverzoeken gereageerd, de contacten met de medewerkers zijn prettig. De zorginstellingen onderschrijven deze mening. Complexen worden goed gebouwd met een scherp oog voor duurzame kwaliteit, vinden de gesprekspartners. Van tevoren is goed nagedacht over de consequenties in materiaalkeuze en bouw op bijvoorbeeld het onderhoud en gebruik over twintig jaar.

De gemeente constateert dat Woningstichting Naarden zich houdt aan afspraken op het gebied van duurzaamheid. Genoemd wordt de ontwikkeling van De Beer als goed voorbeeld van energiezuinig bouwen. Wel meent de gemeente dat Woningstichting Naarden minder actief is in het voeren van een energiebeleid in de bestaande voorraad. De gemeente ziet daarin overigens ook een aandachtspunt voor haarzelf.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,5**.

Unaniem zijn de belanghebbenden te spreken over de kwaliteit die Woningstichting Naarden levert in de ontwikkeling en het beheer van woonzorgcomplexen. De corporatie heeft zich goed weten te specialiseren op dit werkterrein. Een van de zorginstellingen betitelt Woningstichting Naarden als innovatief en onderscheidend, ten opzichte van andere grotere corporaties. Ook de gemeente erkent de bijzondere kwaliteiten van Woningstichting Naarden op dit werkterrein. Woningstichting Naarden doet meer dan van een corporatie van deze omvang verwacht mag worden.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,5**.

De waardering betreft het blijven zoeken naar kansen om projecten te ontwikkelen en de wijze waarop Woningstichting Naarden projecten tot een goed einde brengt. Deze hoge waardering geldt voor alle belanghebbenden. Deze corporatie durft haar nek uit te steken, vindt een van de gesprekspartners. Als de gemeente ruimte ziet voor ontwikkeling van betaalbare huurwoningen, is Woningstichting Naarden een van de eerste gegadigden. De totstandkoming van het project De Beer heeft tot veel waardering geleid. De zorginstelling is onder de indruk van de kwaliteit en het ontwerp van het project. Woningstichting Naarden heeft in dit project gekozen voor een ontwerp en een uitvoering, die het gebouw geschikt maken voor meerdere doelgroepen en meerdere functies. Waar elders de ontwikkeling van zorgwoningen leidt tot moeizame contractonderhandelingen over langdurige huurovereenkomsten, was dat in dit geval niet nodig.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,0**.

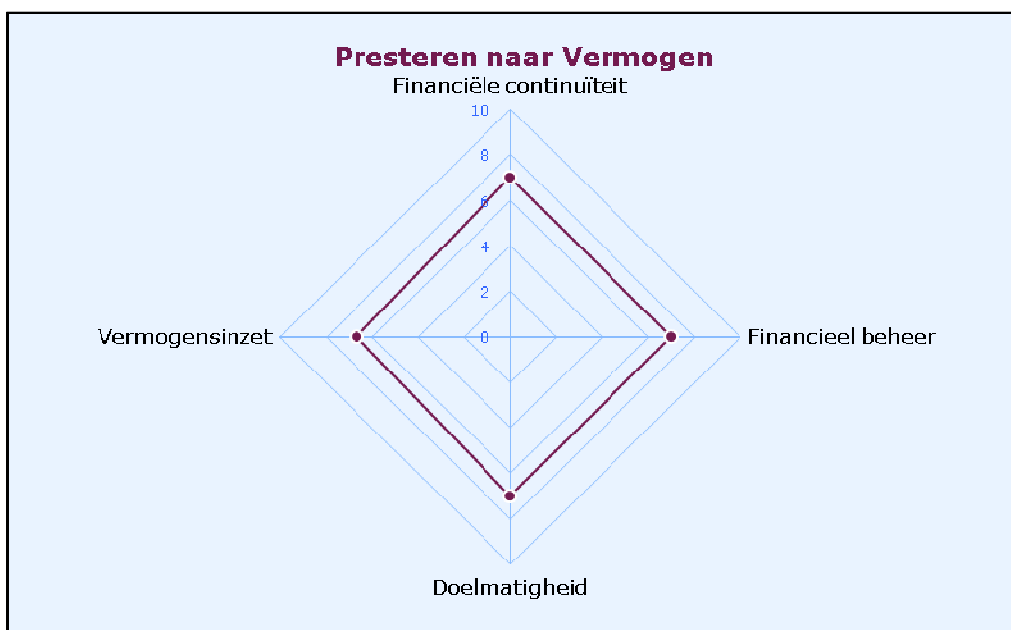
Woningstichting Naarden doet wat ze moet doen, zo constateren alle partijen. Bewonerscommissies zien dat de woningstichting reageert op overlastsituaties of onveiligheidsgevoelens, door bijvoorbeeld camera's op te hangen. Wel is een commissie van mening dat de inrichting van een buitenruimte soms wat moeizaam verloopt en meer tijd kost dan bewoners eigenlijk wenselijk achten. De commissie constateert dat de woningstichting en de bewonerscommissie in kwestie hierover van mening verschillen.

Een van de andere belanghebbenden schetst een weinig positief beeld van de ontwikkelingen in de wijken met woningbezit van Woningstichting Naarden. Doordat het aantal huurwoningen zo schaars wordt, concentreren kwetsbare huurders zich in een beperkt aantal wijken. Dit heeft effect op de leefbaarheid van de wijken met huurwoningen. Woningstichting Naarden treedt adequaat op bij overlast, er zijn nauwe contacten met de wijkagent. Problemen worden 'hands on' opgepakt. Andere belanghebbenden constateren dat Woningstichting Naarden zich minder sterk focust op dit werkterrein dan op andere werkterreinen, maar wel doet wat ze moet doen. Woningstichting Naarden kan echter meer betekenen, vinden zij.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Naarden, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	7,0		
Financieel beheer		7,0	20%
- Planning- en controlcyclus	7,0		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		7,0	20%
Vermogensinzet		6,7	40%
- Visie	6,5		
- Mogelijkheden	7,0		
- Maximalisatie	6,5		
Gemiddelde score		6,9	

5.1 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**, volgens de norm van de visitatiemethodiek.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0, passend bij de norm van de visitatiemethodiek. Woningstichting Naarden beschikt over een solide vermogenspositie. De ondergrens van haar solvabiliteit heeft zij bepaald op 10 procent op basis van historische kostprijs. Haar solvabiliteit bevindt zich daar ruim boven met 26,4 procent in 2011. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft Woningstichting Naarden ieder jaar een A-status toegekend. Het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal bedraagt 46,4 procent in 2011, versus 30,2 procent bij de referentiecorporatie en 27,2 procent landelijk. De woningstichting maakt wel bedrijfswaardeberekeningen, maar heeft geen solvabiliteitsdoelstelling op basis van bedrijfswaarde geformuleerd. De corporatie handelt zeer voorzichtig omdat ze wil uitsluiten dat haar woningen verkocht moeten worden. De vermogensinzet wordt gebaseerd op dit uitgangspunt. Deze randvoorwaarde bepaalt tevens waarom de corporatie geen behoefte heeft aan een solvabiliteit op marktwaarde.

Dit is gezien de woningmarkt in Naarden en de zeer beperkte huurmarkt begrijpelijk. Uitgaande van deze strategie en de huurmarktsituatie in Naarden, kan de commissie het billijken dat de woningstichting niet werkt met de bedrijfswaarde die gebaseerd is op het verkopen van woningen.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0, volgens de norm van de visitatiemethodiek. Woningstichting Naarden heeft een positief oordeel van het WSW gekregen over haar kredietwaardigheid. Woningstichting Naarden beschikt over voldoende middelen om te kunnen investeren in nieuwe projecten en de kwaliteit van de bestaande voorraad.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

De afgelopen vier jaar heeft Woningstichting Naarden positieve exploitatieresultaten uit haar bedrijfsvoering weten te behalen. De rentedekkingsgraden bevonden zich de afgelopen vier jaar op of ruim boven de norm van 1,3. In 2011 was de rentedekkingsgraad 1,99.

De woningstichting maakt bedrijfswaardeberekeningen en kasstroomberekeningen vijf jaar vooruit. Bij financierings- en investeringsbeslissingen kijkt Woningstichting Naarden niet alleen naar de investering an sich, maar betreft daarbij de totale financierings- en investeringsportefeuille. Risico's worden op deze wijze goed in beeld gebracht. De Loan to Value ten opzichte van de WOZ-waarde betreft 20 procent, ruim onder de WSW-norm van 50 procent.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. Woningstichting Naarden heeft haar investeringsambities doorgerekend in meerjarenbegrotingen vijf jaar vooruit. De jaarlijkse begrotingen sluiten aan op deze meerjarenbegrotingen. De werkelijke uitgaven worden goed bewaakt in kwartaalrapportages en jaarrekeningen. De accountant oordeelt positief over de financiële planning- en controlcyclus en acht de interne beheersing van de financiële middelen toereikend.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie. Woningstichting Naarden actualiseert jaarlijks haar treasurystatuut. De prognoses zijn gunstig, mede gezien een prudente en conservatieve wijze van financiering, die stamt uit het verleden. Nagenoeg alle investeringen zijn geïnvesteerd met annuïtaire rentevaste leningen. In 2008 is iedere renterisico uitgesloten dankzij een 30 jaar durende lening bij de BNG.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	927 euro	1.308 euro	1.355 euro
Toename netto bedrijfslasten	20,1 procent	14,1 procent	8,4 procent
Aantal vhe per fte	159	91	87
Personeelskosten per fte	63.800 euro	63.680 euro	63.134 euro

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

Uit de bovenstaande gegevens blijkt dat Woningstichting Naarden spaarzaam met haar bedrijfslasten omgaat. De netto-bedrijfslasten zijn weliswaar meer gestegen dan bij de referentiecorporatie en ten opzichte van het landelijk gemiddelde, maar totaal zijn de bedrijfslasten nog verder onder het gebruikelijke niveau. De stijging van de bedrijfslasten is te verklaren door het in dienst nemen van het hoofd technisch beheer en een technisch medewerker. De projectinitiatieven en de renovatie van Het Ravelijn hebben geleid tot deze personeelsuitbreiding.

Een van de doelstellingen uit het beleidsplan betrof het werken aan een professionele organisatie. De corporatie streeft naar behoud van de menselijke maat in haar werkwijze en is zich bewust van de beperkingen die haar schaalomvang met zich meebrengt.

Woningstichting Naarden streeft naar een organisatie die transparant is en toegankelijk blijft, die goed is in uitbesteden en samenwerken en die volwaardig deel uitmaakt van het netwerk van organisaties die zich bezighouden met de woon- en leefsituatie in Naarden. De commissie vindt dat de woningstichting daar naar behoren in slaagt. De corporatie heeft geen doelmatigheidsdoelstellingen geformuleerd, maar streeft wel aantoonbaar en consequent een zo hoog mogelijke doelmatigheid na.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,7**.

Woningstichting Naarden bepaalt haar vermogensinzet op het moment dat er sprake is van concrete initiatieven en projectontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij spelen maatschappelijke overwegingen een duidelijke rol. De commissie heeft echter geen expliciete visie op de vermogensinzet van de woningstichting op de langere termijn aangetroffen. Ook zijn er geen beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van het vermogen op de langere termijn ontwikkeld. Wel is er een gedragen visie over de mogelijkheden om het vermogen uit te breiden. Alles tegen elkaar afwegend is daarom dit onderdeel iets onder de norm van de visitatiemethodiek beoordeeld.

Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5. Woningstichting Naarden beschikt niet over een expliciet geformuleerde visie op haar vermogensinzet. Uit alles blijkt wel dat de woningstichting bereid is om steeds waar kansen komen, onrendabel te investeren en daarbij ver te willen gaan, zolang het binnen haar strategie past. De omvang van de organisatie en de relatieve beperkte mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw, maken het lastig om een werkbaar toetsingskader te maken, aangezien de grootte van de corporatie de inkomsten en uitgaven minder voorspelbaar maken. De corporatie overweegt overigens wel om een dergelijke visie en een toetsingskader te formuleren. Dit zou de transparantie vergroten.

Impliciet is duidelijk dat de corporatie bereid is om onrendabel te investeren in bijzondere kleinschalige woonvormen voor ouderen. In het project De Beer was vooraf een onrendabele investering van 40.000 euro per woning voorzien. Dankzij een gunstige aanbesteding is de onrendabele investering beperkt gebleven tot 27.000 euro per woning. In de praktijk blijkt dat Woningstichting Naarden kiest voor investeringen met een 'toekomstbestendig' karakter; de investering moet niet alleen nu, maar ook in de toekomst tot kwalitatief goede woningbouw leiden.

Gezien de schaalomvang van deze corporatie en de gedragen visie op de inzet van het vermogen, zoals die in de praktijk zichtbaar is, acht de commissie de visie op de vermogensinzet bijna conform de norm van de visitatiemethodiek.

Mogelijkheden verruiming vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0, conform de norm van de visitatiemethodiek. De corporatie zoekt extra verdienpotenties door huurharmonisatie, inkoop, samenwerking en een efficiënt werkapparaat. Dankzij een voorzichtig en conservatief financieerbeleid, beschikt de corporatie thans over voldoende mogelijkheden om te kunnen investeren zonder te hoeven verkopen. In 2008 heeft Woningstichting Naarden bestaande huurwoningen verkocht aan Dudok Wonen, om daarmee de aankoop van het Ravelijn mogelijk te maken.

Voortzetten van dit behoedzame financieringsbeleid vindt Woningstichting Naarden maatschappelijk gezien verstandiger dan het verkopen van woningen uit de bestaande huurwoningenvoorraad aan particulieren, gezien de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Naarden en het beperkte aanbod en de beperkte groeimogelijkheden. Uit het bovenstaande blijkt dat de corporatie de mogelijkheden om haar vermogen te verruimen, indien nodig, heeft onderzocht en daarover een onderbouwde visie heeft ontwikkeld. De commissie heeft waardering voor het verstandige en gedegen gevoerde financieringsbeleid, waardoor de corporatie nu in staat is om initiatieven te kunnen nemen, daar waar dat nodig is, en beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende, conform de norm van de visitatiemethodiek.

Maximalisatie inzet vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5. Woningstichting Naarden beschikt over een ruime vermogenspositie, zoals al eerder is beschreven in dit hoofdstuk. De corporatie gaat verstandig om met dit vermogen, door het in te zetten voor kwalitatief hoogwaardige investeringen, die een belangrijke meerwaarde hebben voor het wonen en leven in Naarden. Woningstichting Naarden zoekt actief naar mogelijkheden om projecten te ontwikkelen en is bereid om daar onrendabele investeringen voor te doen.

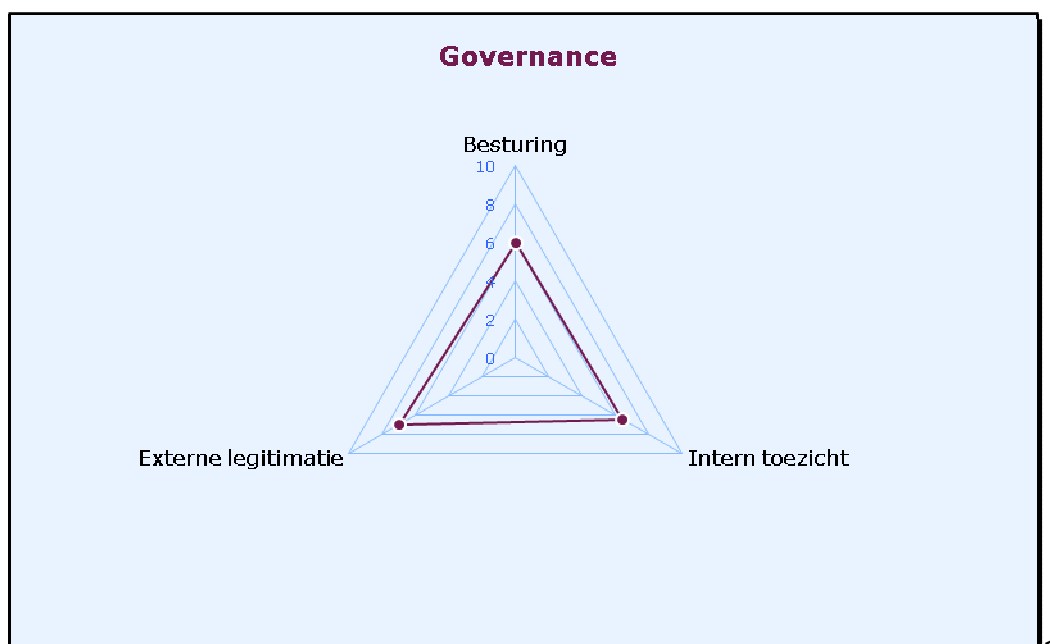
De inzet van het vermogen van Woningstichting Naarden wordt begrensd door de schaarse bouw mogelijkheden in haar werkgebied, de gekozen strategie om geen woningen te verkopen en door de omvang van haar organisatie. Hierdoor is ze minder goed in staat om grote projecten te ontwikkelen.

De commissie is van oordeel dat gezien de beperkte mogelijkheden van deze corporatie, Woningstichting Naarden haar vermogen passend inzet voor maatschappelijke doeleinden. Per project worden heldere afwegingen gemaakt. De inzet van het vermogen is zo wel gekoppeld aan initiatieven die voorbij komen, en niet gebaseerd op een langere termijn visie over de inzet van het vermogen. Er zijn dan ook geen beredeneerde plannen aangetroffen over hoe Woningstichting Naarden haar vermogen *maximaal* kan inzetten voor maatschappelijke doelstellingen. Om die reden waardeert de commissie dat prestatieonderdeel als ruim voldoende, maar net iets onder de norm van de visitatiemethodiek.

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 besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		6,0
- Plan	6,0	
- Check	6,0	
- Act	6,0	
Intern toezicht		6,5
- Functioneren RvC	6,5	
- Toetsingskader	6,0	
- Toepassing Governancecode	7,0	
Externe legitimatie		7,0
Gemiddelde score		6,5

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**, voldoende maar onder de norm van de visitatiemethodiek.

Woningstichting Naarden heeft een goed overzicht van de opgaven in haar werkgebied, dankzij de lokale woonvisie en de prestatieafspraken. Daarnaast heeft zij haar ambities beschreven in een ondernemingsplan in 2008, waarin missie en visie zijn uitgewerkt in doelstellingen.

Voorafgaand aan het ondernemingsplan heeft Woningstichting Naarden haar interne en externe belanghebbenden geraadpleegd over de vraag of de woningstichting zelfstandig de toekomst tegemoet kon treden. Het antwoord op die vraag luidde in 2008 volmondig 'ja', waarna een ondernemingsplan is geformuleerd. Het ondernemingsplan lijkt echter geen rol te spelen in de verdere besturing van de organisatie. Het wordt in de meerjarenbegrotingen, noch in de jaarverslagen of in de kwartaalrapportages, als toetssteen gehanteerd. Niet als onderdeel van voorgenomen activiteiten en ook niet als verantwoording en bijsturing achteraf. Besturing vindt meer plaats op bestaande beheeractiviteiten, going concern, afgewisseld met projecten; maar niet op basis van visie, strategie en doelstellingen. Daardoor is bijvoorbeeld onduidelijk of de prestaties op energiegebied in de pas lopen met de doelstellingen. Op operationeel en financieel niveau vindt er wel sturing plaats, in de vorm van activiteitenplanningen en meerjarenbegrotingen. De commissie acht de kwaliteit van de interne besturing voldoende, maar onder de norm van de visitatiemethodiek en waardeert deze met een 6,0. Dat geldt voor zowel de plan-, als de check- en de actfase.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,5** gemiddeld, ruim voldoende maar net iets onder de norm van de visitatiemethodiek. Bij dit onderdeel waardeert de commissie het functioneren van de raad van commissarissen, het toetsingskader en de toepassing van de Governancecode.

Het functioneren van de raad van commissarissen heeft de commissie met een 6,5 gewaardeerd, iets lager dan de norm van de visitatiemethodiek. Uit de notulen en het gesprek dat de commissie met de raad heeft gevoerd, komt een open, transparante sfeer naar voren. De leden van de raad zijn in het algemeen toegerust voor hun taak, beschikken over voldoende kennis van de volkshuisvesting en het werkgebied en zijn zelfkritisch. De laatste twee jaar is er een verschil in visie ontstaan tussen de raad van commissarissen en directeur-bestuurder over de rolopvatting van het intern toezicht. De commissie vindt het belangrijk dat de toekomstige rolinvulling in samenspraak en overleg met de directeur-bestuurder zich verder ontwikkelt en niet tot misverstanden, en daarmee tot een minder adequate invulling van het toezicht, leidt. Vanwege het verschil in visie op de taakopvatting van toezichthouders en bestuurder, heeft de commissie dit prestatieonderdeel iets onder de norm van de visitatiemethodiek gewaardeerd.

De commissie heeft de toepassing van een toetsingskader met een 6,0 gewaardeerd, voldoende maar onder de norm van de visitatiemethodiek. Hierboven constateerden wij al dat het ondernemingsplan niet als levend besturingsinstrument functioneert. Daarmee functioneert het ondernemingsplan niet als toetsingskader voor de raad van commissarissen. Ook ontbreekt er een van het ondernemingsplan afgeleid investeringskader, waarlangs investeringen worden getoetst. Wel is er in de praktijk een financieel toetsingskader in de vorm van een jaarlijks geactualiseerd treasurystatuut in gebruik.

Daarnaast blijkt uit de notulen van de raad van commissarissen en het gesprek met de raad van commissarissen, dat de leden zich goed bewust zijn van de risico's die een kleine corporatie als Woningstichting Naarden loopt in projectontwikkeling. Vanwege het ontbreken van het ondernemingsplan als toetsingskader heeft de commissie dit onderdeel lager dan de norm van de visitatiemethodiek beoordeeld.

Tot slot heeft de commissie het toepassen van de Governancecode met 7,0 beoordeeld. Woningstichting Naarden past alle regels van de Governancecode toe, met uitzondering van het plaatsen van het jaarverslag op de website. Het jaarverslag is wel op verzoek te verkrijgen. De commissie heeft dit onderdeel niet meegewogen bij de beoordeling van het toepassen van de Governancecode, maar acht het wel belangrijk om de jaarverslagen zo spoedig mogelijk op de website te publiceren.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**, conform de norm van de visitatiemethodiek.

Uit de gesprekken met de belanghebbenden komt een beeld naar voren van een transparant werkende corporatie, die open staat voor beïnvloeding van buitenaf. In de samenwerking met de gemeente is de corporatie eigenzinnig, maar zoekt toch steeds de gezamenlijkheid op. Dat zorgt voor goede duidelijkheid over waar de corporatie staat en wat de corporatie doet om gezamenlijk verder te komen. Het meest in het oog springt de samenwerking met de zorginstellingen. Woningstichting Naarden treedt regelmatig met deze groep belanghebbenden in gesprek om na te gaan welke ontwikkelingen zich in het werkveld van wonen en zorg afspelen en hoe zij daar als woningstichting op kan inspelen.

Transparant is de corporatie ook in overleg met de bewonerscommissies. De commissie ziet dat de organisatie duidelijk aangeeft waar haar mogelijkheden en begrenzingen zijn, maar ziet nog wel kansen om de samenwerking met huurdercommissies op een gelijkwaardiger niveau te brengen. Nu is er hier en daar meer sprake van informatievoorziening dan van een wederzijdse uitwisseling van ideeën, met als doel om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken, zo blijkt uit de gesprekken met de bewonerscommissies en de notulen uit het jaarlijkse huurdersoverleg. De commissie vindt het jammer dat er geen structureel en vruchtbaar overleg met een overkoepelende huurdersorganisatie bestaat. Daartegenover staat dat Woningstichting Naarden een laagdrempelige en toegankelijke organisatie is, ook voor huurders.

Alles tegen elkaar afwegend vindt de commissie de externe legitimatie van Woningstichting Naarden op orde, met kansen tot verbetering.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	6,8	6,8	8,0	8,0	7,0		7,3	1,0	7,3
Presteren naar Opgeven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	8,0	8,0	7,0		7,4	nvt	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	8,0	8,0	8,5	8,5	7,0		8,0	nvt	8,0
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	6,9
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	7,0	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid					7,0	7,0	20%		
Vermogensinzet	Visie					6,5	6,7	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					6,5			
Governance									
Besturing	Plan					6,0	6,0	33%	6,5
	Check					6,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,5	6,5	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					7,0			
Externe legitimatie					7,0	7,0	33%		
Geïntegreerd eindoordeel									7,2
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan 2008 • Activiteitenoverzicht 2008 • Jaarverslagen 2008, 2009, 2010 en 2011 • Kwartaalverslagen uit 2009, 2010, 2011 en 2012 • Strategisch voorraadbeleid
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Locale woonvisie Gemeente Naarden 2008-2020 • Prestatieafspraken 2009-2010; 2011-2014 • Overzicht woningbezit Woningstichting Naarden • Naarden, WMO beleidsplan
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen huurdersoverleg • Verslagen overleg zorginstellingen • Informatiebrieven
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief, 2008, 2009, 2010 en 2011 • Correspondentie met WSW 2008, 2009, 2010 en 2011 • De oordeelsbrief van de minister 2010, 2011 Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming 2008, 2009, 2010, 2011 en 2012 • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's • Managementletters van de accountant • Verslagen accountant 2009,2010 en 2011 • Treasurystatuut 2009, 2010, 2011 en
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Statuten en reglementen • Notulen vergaderingen RvC 2009, 2010, 2011 en 2012 • Besluitenlijst directeur bestuurder 2008, 2009, 2010 en 2011 • Besluitenlijst raad van commissarissen 2008, 2009, 2010 en 2011

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer M. Luif (voorzitter)
- De heer E. Sonnenberg
- De heer R. Jellema

Directeur/bestuurder

- De heer J. Molenaar

Organisatie Woningstichting Naarden

- Mevrouw M. Overmeer

Huurderscommissies

- Mevrouw J. Hulsbergen Henning-Bruning (bewonerscommissie het Ravelijn)
- Mevrouw M.J. ter Horst (bewonerscommissie het Ravelijn)
- Mevrouw D. Haak (bewonerscommissie het Ravelijn)
- De heer G. Rozenberg (bewonerscommissie het Bonnet)
- De heer R. Verkooij (voorzitter bewonerscommissie het Bonnet)
- De heer K. Hulkenberg (het Bonnet)
- De heer J. Voogt (klachtencommissie)

Gemeente Naarden

- De heer W. Kikkert (beleidsambtenaar volkshuisvesting gemeente Naarden)
- De heer L. Voskuil (voormalig lid gemeenteraad Naarden)

Zorginstellingen

- Mevrouw G. de Graaff (directeur Amaris de Veste)
- De heer M. Wisse (directeur Naarderheem)
- De heer J. den Ouden (bestuurder Amaris)

Telefonische interviews

- De heer M. Adriani (wethouder gemeente Naarden, met onder andere volkshuisvesting in zijn portefeuille)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.



Voorzitter

H.D. Albeda (Hein)

Korte kennismaking

Als zelfstandig adviseur houd ik me vooral bezig met burgerparticipatie en verantwoording voor gemeentes. Ik publiceer regelmatig over vraagstukken op het snijvlak tussen individueel belang en collectief belang. Sinds 2011 richt ik me ook op de verantwoording en de governance van verzekeraars. Als adviseur bij gemeentes hoor en zie ik meestal hoe gemeentes tegen corporaties aankijken; als visitator bij woningcorporaties zie ik het omgekeerde. Ik vind het belangrijk dat de maatschappij ziet wat corporaties voor elkaar krijgen. Als corporaties het beter kunnen doen, dan moet dat ook zichtbaar zijn. Als corporaties het goed doen, hoort daar de erkenning van de maatschappij bij.

Visitaties

Visitaties zijn belangrijk voor de verantwoording van de corporaties en voor de ontwikkeling van corporaties. Ik vind het verantwoorden minstens zo belangrijk als het leereffect dat visitaties teweeg brengt. In mijn gesprekken focus ik op beide elementen. Vanuit mijn achtergrond als adviseur let ik scherp op de governance en de financiële bedrijfsvoering van corporaties. Verder kijk ik naar de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke omgeving meenemen in het formuleren van hun beleidsagenda. Daarbij gaat het niet alleen om de inbreng van de belanghebbenden op de doelstellingen van de corporaties, maar ook of corporaties goed gebruik maken van de kennis van belanghebbenden op verschillende terreinen, zoals zorg en welzijn. De kwaliteit van de relatie met belanghebbenden is daarmee voor mij ook een belangrijk aandachtspunt in de visitaties.

Reeds gevisiteerd

- 2005 De Woonschakel Westfriesland, Medemblik
- 2005 Woningstichting Eerbeek, Eerbeek
- 2007 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
- 2008 Gemeente Hoorn, Hoorn
- 2009 Hestia Groep, Landgraaf
- 2009 Woonstade, Groningen
- 2010 Domaas, Limburg
- 2010 Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
- 2010 Woningstichting Kessel, Kessel
- 2010 Woningstichting Roermond, Roermond
- 2010 Woningstichting St. Joseph, Stamproy
- 2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
- 2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
- 2011 Alphons Ariëns, Druten
- 2011 Wetland Wonen, Vollenhove

- 2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
- 2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
- 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
- 2012 VitaalWonen, Limbricht
- 2012 Woningstichting Naarden, Naarden
- 2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert

Specifieke deskundigheid

- Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als voorzitter VVE de Kersentuin en stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- Lid Monitoring Commissie Governance Principes Verzekeraars
- Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, ondermeer door de functie van directeur bij de stichting Rekenschap, gecombineerd met financiële deskundigheid

Kort CV

- Geboren in 1959
- Opleiding: Kandidaats en leraaropleiding Wiskunde; diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden
- 1982-1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer
- 1990-1999 Beleidsfuncties ondermeer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix
- 1999-2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren
- 2005-heden Zelfstandig adviseur

Nevenfuncties

- 2006-heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- 2008-heden Voorzitter VVE de Kersentuin
- 2011-heden Lid monitoring commissie Governance Principes Verzekeraars

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/hein-albeda/0/369/a48>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Naarden te Naarden

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 7/4/2012



Korte kennismaking

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar meer op samenwerking en verandering gerichte activiteiten. Daarnaast houd ik me bezig met publicaties over de ontwikkelingen bij woningcorporaties.

Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

- 2005 Com.wonen, Rotterdam
- 2007 Com.wonen (Midterm Review), Rotterdam
- 2007 Pantein Wonen, Sint Anthonis
- 2007 Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
- 2008 ProWonen, Borculo
- 2008 Wonen Delden, Delden
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2009 Goed Wonen, Gemert
- 2009 Wooncompagnie, Hoorn
- 2009 Woonwaard, Alkmaar
- 2010 IntermarisHoeksteen, Hoorn
- 2010 Rndom Wonen, Pijnacker

2010 SIB Woonservice, Veenendaal
2010 Stichting Mooiland, Wageningen
2010 Stichting Woonservice Urbanus, Belfeld
2010 Woningstichting Kessel, Kessel
2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2010 Woningstichting Roermond, Roermond
2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
2011 Goed Wonen, Benschop
2011 Stichting PeelRand Wonen, Boekel
2011 Stichting Poort6, Gorinchem
2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht
2011 Woningstichting Lopik, Lopik
2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
2011 Woningstichting Woensdrecht, Woensdrecht
2011 Woonzorg Nederland, Amstelveen
2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
2012 VitaalWonen, Limbricht
2012 Wonen Delden, Delden
2012 Woningstichting Naarden, Naarden
2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Brede ervaring als visitator en secretaris
- Uitstekende schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1958
- Opleiding: Kandidaats Franse taal- en letterkunde (niet afgerond) en master Organisatiecoaching
- 1980-1984 Bestuurslid SSH-VU
- 1985-1995 Stafmedewerker bewonerszaken, later beleidsmedewerker Goede Stede, Almere
- 1995-heden Eigen adviespraktijk gericht op strategie, communicatie en coaching

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/carrybomhof>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Naarden te Naarden

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 16-4-2012

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Naarden

Jaar visitatie : 2012

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Naarden op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 1 oktober 2012

Handtekening



Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

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.

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.

Bedrijfswaarde

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.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

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.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

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 egalisatierekening 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.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

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, huurderving, 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.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

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 jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer																				
<p>Huisvesten van primaire doelgroep</p> <p>Woningstichting Naarden heeft 786 woningen in bezit, 40 procent egz woningen, 60 procent meergezinswoningen, waarvan 36 procent met lift. Circa 50 procent van het woningbezit bestaat uit nulredenwoningen, het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen is circa 38 procent (bron: CiP 2011).</p> <p>In Naarden slechts 20 procent huurwoningen op totale voorraad (bron Lokale Woonvisie).</p> <p>Overzicht ontwikkeling woningvoorraad uit CFV rapportages 2009, 2010 en 2011 en jaarverslag 2011:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>786</td> <td>785</td> <td>785</td> <td>785</td> </tr> </tbody> </table>	2008	2009	2010	2011	786	785	785	785	<p>Twee bronnen: Het Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008 en het activiteitenoverzicht 2008 en strategisch voorraadbeleid (kijken).</p> <p>Missie: <i>Woningstichting Naarden is een kleinschalige, actieve en klantvriendelijke woningcorporatie. Met een gedifferentieerd woningbezit voor jong en oud, met of zonder zorg. De corporatie staat te midden van de samenleving, is herkenbaar, laagdrempelig en aanspreekbaar. Een maatschappelijke ondernemer die zonder winstoogmerk bijzondere projecten wil realiseren Doelstellingen blz. 11).</i></p>	6,8	<p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u></p> <p>In regio sterke ontgroening, jongere huishoudens hebben grote moeite met vinden van woning.</p> <p>Vraag naar geschikte woningen voor senioren is groot.</p> <p>Grote vraag naar betaalbare huurwoningen.</p> <p>Andere bronnen: lokale woonvisie 2008-2020 en prestatieafspraken 2009 tot 2010 en 2011 tot 2014 en WMO beleidsplannen (zie Huisvesting bijzondere doelgroepen en Kwaliteit Wijken en Buurten).</p>	7,0												
2008	2009	2010	2011																					
786	785	785	785																					
<p>Beschikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kernvoorraad (beleid) • Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau • Passend toewijzen en tegengaan woonfraude • Keuzevrijheid voor de doelgroep <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prijssegmenten</th> <th>Corporatie</th> <th>Referentie-corporatie</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>10,4 procent</td> <td>17,9 procent</td> <td>23,2 procent</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>70,8 procent</td> <td>72,2 procent</td> <td>67,2 procent</td> </tr> <tr> <td>Duur tot huurtoeslaggrens</td> <td>16,2 procent</td> <td>7,8 procent</td> <td>7,2 procent</td> </tr> <tr> <td>Duur boven huurtoeslaggrens</td> <td>2,5 procent</td> <td>2,0 procent</td> <td>2,4 procent</td> </tr> </tbody> </table>	Prijssegmenten	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk	Goedkoop	10,4 procent	17,9 procent	23,2 procent	Betaalbaar	70,8 procent	72,2 procent	67,2 procent	Duur tot huurtoeslaggrens	16,2 procent	7,8 procent	7,2 procent	Duur boven huurtoeslaggrens	2,5 procent	2,0 procent	2,4 procent	<p><u>Activiteitenoverzicht 2008</u></p> <p>Aanbieding:</p> <p>5 procent vestigers, 95 procent starters en doorstromers, 35 procent specifiek aan jongeren tot 30 jaar.</p> <p>57 procent woningen beschikbaar blijven voor doelgroepen van beleid (onder €491,64 prijspeil 2007).</p> <p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u></p> <p>Streven naar geleidelijke groei van bezit, vanwege grote vraag naar betaalbare huurwoningen.</p> <p>Naardense woningmarkt toegankelijk houden voor huishoudens met de laagste inkomens. Als mogelijkheid ontstaat, dan inkomensafhankelijk huurbeleid serieus overwegen.</p>		<p><u>Lokale woonvisie 2008-2020</u></p> <p>Doelgroepen:</p> <p>Jongeren, starters, ouderen en beroepsgroep zorg, onderwijs, politie en brandweer.</p> <p>Nadrukkelijk tekort aan woningen in middensegment, waardoor scheefheid is ontstaan, dynamiek op woningmarkt ontbreekt.</p> <p>Naarden zal ontwikkellocaties moeten inzetten op creëren doorstroming en huisvesting van degenen die vrijwel geen kansen hebben op de woningmarkt.</p> <p>Sociale huurvoorraad mag niet afnemen in omvang.</p> <p>Gemeente wil doorstroming bevorderen onder meer door inzet MGE constructies en strategisch benutten toewijzingsbeleid eventueel ook door ouderen proactief te ondersteunen bij verhuizingen.</p>	
Prijssegmenten	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk																					
Goedkoop	10,4 procent	17,9 procent	23,2 procent																					
Betaalbaar	70,8 procent	72,2 procent	67,2 procent																					
Duur tot huurtoeslaggrens	16,2 procent	7,8 procent	7,2 procent																					
Duur boven huurtoeslaggrens	2,5 procent	2,0 procent	2,4 procent																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer																									
<p><u>In aantallen (jaarverslagen)</u></p> <table border="1" data-bbox="165 331 848 523"> <thead> <tr> <th>Prijssegmenten</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>109</td> <td>99</td> <td>82</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>425</td> <td>424</td> <td>371</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td>Duur tot huurtoeslaggrens</td> <td>240</td> <td>249</td> <td>312</td> <td>336</td> </tr> <tr> <td>Duur boven huurtoeslaggrens</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>20</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Mutatiegraad:</u> 2008: 60 nieuwe verhuringen: 2.600 reacties 2009: 62 nieuwe verhuringen: 3.000 reacties 2010: 64 nieuwe verhuringen: 4.300 reacties 2011: 61 nieuwe verhuringen: 3.400 reacties op 30 advertenties, rest via zorgwoningen, interne verhuizingen enzovoorts</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Experiment met loting in kader jongerenjaar.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Lotingexperiment gecontinueerd, toewijzen op basis grootste huursprong om doorstroming te bevorderen.</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> Nieuw systeem woonruimteverdeling ontwikkeld, implementatie in 2011. Nog beperkt doorgaan met lotingsysteem voor jongeren. Pilot wonen bij je werk uitgevoerd met andere corporaties in de regio; WSN heeft een woning ter beschikking gesteld.</p> <p><u>Jaarverslag 2011</u> Nieuw woonruimteverdeelsysteem geïmplementeerd, om doorstroming te bevorderen. Spoedzoekstelsysteem ingevoerd, meer transparantie.</p> <p><u>Toewijzing 2008-2011:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Passend procent 65,4 (referentiecorporatie 88,5 procent; landelijk 89,0 procent) • Te duur 32,5procent (referentiecorporatie 7,8 procent; landelijk 7,5procent) 	Prijssegmenten	2008	2009	2010	2011	Goedkoop	109	99	82	74	Betaalbaar	425	424	371	350	Duur tot huurtoeslaggrens	240	249	312	336	Duur boven huurtoeslaggrens	12	13	20	25	<p>Onderzoek naar mogelijkheden leasewoningen voor mensen met dienstverlenende beroepen.</p>		<p><u>Prestatieafspraken 2009-2010</u> In totaal behoren 952 huurwoningen tot de kernvoorraad te behoren.</p> <p>Uitzondering op toewijzing het Ravelijn, toewijzingsregels aangepast om doorstroming te bevorderen.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2014</u> Totale omvang sociale voorraad (tot 652,52 per maand) zal niet verder afnemen en blijft gehandhaafd op 1625 huishoudens. Tot sociale voorraad behoren ook starterswoningen met starterslening en woningen die met specifieke eigendomsvorm zijn verkocht, plus huurvoorraad tot 652,52 euro huurprijs per maand.</p> <p>Partijen treden met elkaar in overleg wanneer zij overwegen individuele kernvoorraad te laten slinken. Toevoeging verwacht van circa 40 woningen tot 2014.</p> <p>Nieuw regionaal woonruimteverdelings-systeem waarbij quotum verhuurd mag worden, in eerste jaar 350 aan jongeren tot en met 25 jaar; 5 tot 10 procent van woningen aan spoedverzoeken.</p> <p>In afspraken probleem gesignaleerd voor inkomensgroep tot circa 43.000 euro per jaar.</p>	
Prijssegmenten	2008	2009	2010	2011																									
Goedkoop	109	99	82	74																									
Betaalbaar	425	424	371	350																									
Duur tot huurtoeslaggrens	240	249	312	336																									
Duur boven huurtoeslaggrens	12	13	20	25																									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer										
<ul style="list-style-type: none"> Te goedkoop 2,1 procent (referentiecorporatie 3,7 procent; landelijk 3,6 procent) (Bron: CiP 2011) 														
<p><u>Betaalbaarheid</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbeleid Huur-inkomenverhouding Overige woonlasten <p><u>Jaarverslagen</u></p> <table border="1" data-bbox="165 571 851 651"> <thead> <tr> <th>Huurverhoging</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1,57 procent</td> <td>2,38 procent</td> <td>1,16 procent</td> <td>1,3 procent</td> </tr> </tbody> </table> <p>Huurniveau 73 procent maximaal redelijke huurprijs</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Huurachterstand 0,37 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Huurachterstand 0,47 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> Huurschuld stijgt, achterstand 0,56 procent</p> <p>Jaarverslag 2011: Huurachterstand 0,67 procent</p>	Huurverhoging	2008	2009	2010	2011		1,57 procent	2,38 procent	1,16 procent	1,3 procent	<p><u>Activiteitenoverzicht 2008</u> Per complex streefpercentage maximaal redelijke huurprijs, rekening houdend met marktpositie. 57 procent woningen beschikbaar blijven voor doelgroepen van beleid (onder €491,64 prijspeil 2007). 23 procent woningen worden bij mutatie verhuurd in vrije sector. Rekening gehouden met huurverhoging van 2,25 procent.</p> <p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Streven naar opbouw bezit van: 60 procent onder aftoppingsgrens huurtoeslag 25 procent onder maximale huurgrens en 15 procent hogere huur</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Volgens strategisch voorraadbeleid moet 52 procent in kernvoorraad blijven, 78 procent onder maximale huurgrens huurtoeslag, 22 procent liberaliseren.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Volgens strategisch voorraadbeleid: 50 procent in kernvoorraad. 86 procent onder huurtoeslaggrens, 14 procent liberaliseren.</p>		<p><u>Lokale woonvisie 2008-2020</u> Geen gegevens, met uitzondering van nieuwbouwprogrammering (zie investeren in vastgoed).</p> <p><u>Prestatieafspraken 2009-2010</u> In totaal behoren 952 huurwoningen tot de kernvoorraad te behoren. (maximale huurprijs 511,50 euro per maand) (opmerking in prestatieafspraken: <i>WSN geeft aan dat het moeilijk is om aan deze afspraak te voldoen, vanwege aankoop het Ravelijn. Daarin bevinden zich woningen met huurprijs boven niveau van de kernvoorraad die zij daar wel wil onderbrengen (2 kamerwoningen). Hierdoor kan minder huurverhoging worden gerealiseerd, hetgeen elders in huurverhogingen moet worden opgevangen, om totale huursom gelijk te houden. Op termijn kan WSN wel aan doelstellingen voldoen.</i>)</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2014</u> Huurprijsgrens op 652,52 per maand: sociale woningvoorraad, verbreding ten opzichte van 'oude' huurprijsgrens.</p>	
Huurverhoging	2008	2009	2010	2011										
	1,57 procent	2,38 procent	1,16 procent	1,3 procent										
<p><u>Bevorderen eigen woningbezit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop woningen Tussenvormen <p>Geen prestaties aangetroffen.</p>	<p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Vanwege geringe aanwezigheid huurwoningen, geen woningen uit bestaande voorraad verkopen.</p>		<p><u>Lokale woonvisie 2008-2020</u> Doelstelling: het duurzaam en langdurig behouden van middeldure woningen voor de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn onder meer door het inzetten van eigendomsconstructies (MGE, Te Woon).</p>											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer																																																																						
			<u>Prestatieafspraken 2011-2014</u> Ook al eerder genoemd: gemeente zet startersleningen in. Partijen willen starterslening nieuw leven inblazen ten behoeve van lage middeninkomens Verhuring in middelsegment (in principe onrendabel) onderwerp van overleg.																																																																							
Kwaliteit woningen en woningbeheer		6,8		7,0																																																																						
<p><u>Woningkwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prijs-kwaliteitsverhouding • Conditie en onderhoudstoestand • Tevredenheid over de woning <p><u>Prijskwaliteit verhouding (CiP 2011)</u> 141 punten wws (referentie corporatie 139; landelijk 131) Puntprijs 3,36 referentiecorporatie 3,14, landelijk 3,22) (bron CiP 2011)</p> <table border="1" data-bbox="168 727 853 916"> <thead> <tr> <th>Type onderhoud in euro per woning</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>Ref corporatie en (landelijk)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klachtenonderhoud</td> <td>289</td> <td>207</td> <td>198</td> <td>282 (306)</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud</td> <td>55</td> <td>43</td> <td>93</td> <td>165 (195)</td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud</td> <td>1678</td> <td>588</td> <td>643</td> <td>1039 (821)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Jaarverslagen Woningstichting Naarden</p> <table border="1" data-bbox="168 967 853 1394"> <thead> <tr> <th>Kosten keer 1.000 euro</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal reparatieverzoeken</td> <td>691</td> <td>636</td> <td>687</td> <td>638</td> </tr> <tr> <td>Aantal gevallen mutatieonderhoud</td> <td>41</td> <td>33</td> <td>33</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>Kosten dagelijks onderhoud</td> <td>201</td> <td>164</td> <td>159</td> <td>214</td> </tr> <tr> <td>Kosten mutatie onderhoud</td> <td>794</td> <td>526</td> <td>322</td> <td>329</td> </tr> <tr> <td>kosten cyclisch onderhoud</td> <td>113</td> <td>139</td> <td>144</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>kosten planmatig onderhoud</td> <td>1.173</td> <td>327</td> <td>366</td> <td>326</td> </tr> <tr> <td>Kosten geriefverbetering</td> <td>18</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Renovatie Ravelijn</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2.158</td> </tr> <tr> <td>Totaal kosten onderhoud</td> <td>1.547</td> <td>1.156</td> <td>991</td> <td>3.174</td> </tr> </tbody> </table>	Type onderhoud in euro per woning	2008	2009	2010	Ref corporatie en (landelijk)	Klachtenonderhoud	289	207	198	282 (306)	Mutatieonderhoud	55	43	93	165 (195)	Planmatig onderhoud	1678	588	643	1039 (821)	Kosten keer 1.000 euro	2008	2009	2010	2011	Aantal reparatieverzoeken	691	636	687	638	Aantal gevallen mutatieonderhoud	41	33	33	26	Kosten dagelijks onderhoud	201	164	159	214	Kosten mutatie onderhoud	794	526	322	329	kosten cyclisch onderhoud	113	139	144	147	kosten planmatig onderhoud	1.173	327	366	326	Kosten geriefverbetering	18				Renovatie Ravelijn				2.158	Totaal kosten onderhoud	1.547	1.156	991	3.174	<p><u>Activiteitenoverzicht 2008</u> In 2009 uitvoeren onderhoud 64 egz en 24 appartementen woningen Pr. Beatrixhof bij Jac. P. Thijssesepark: 65 cv-ketels vervangen door HR ketels</p> <p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Woontechnische staat goed, geen herstructurering gepland Individuele verzoeken van aanpassing meestal gehonoreerd tegen een kostendekkende huurverhoging.</p> <p>Doelstelling: goede kwaliteit van woningbezit handhaven Ieder jaar kwaliteitsinspectie door WSN Eens in de vijf jaar door onafhankelijk onderzoek.</p>		<p><u>Lokale woonvisie 2008-2020</u> Geen onderwerp van woonvisie.</p>	
Type onderhoud in euro per woning	2008	2009	2010	Ref corporatie en (landelijk)																																																																						
Klachtenonderhoud	289	207	198	282 (306)																																																																						
Mutatieonderhoud	55	43	93	165 (195)																																																																						
Planmatig onderhoud	1678	588	643	1039 (821)																																																																						
Kosten keer 1.000 euro	2008	2009	2010	2011																																																																						
Aantal reparatieverzoeken	691	636	687	638																																																																						
Aantal gevallen mutatieonderhoud	41	33	33	26																																																																						
Kosten dagelijks onderhoud	201	164	159	214																																																																						
Kosten mutatie onderhoud	794	526	322	329																																																																						
kosten cyclisch onderhoud	113	139	144	147																																																																						
kosten planmatig onderhoud	1.173	327	366	326																																																																						
Kosten geriefverbetering	18																																																																									
Renovatie Ravelijn				2.158																																																																						
Totaal kosten onderhoud	1.547	1.156	991	3.174																																																																						

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer
<u>Jaarverslag 2010</u> Legionellabeheersingsmaatregelen in Ravelijn getroffen.				
<u>Kwaliteit dienstverlening</u> Tevredenheid over dienstverlening <u>Jaarverslag 2008</u> Brochures ontwikkeld ten behoeve van huurders Geen klachten bij klachtencommissie <u>Jaarverslag 2009</u> Website ontwikkeld Geen klachten bij klachtencommissie <u>Jaarverslag 2010</u> Geen klachten bij klachtencommissie Diverse brochures verder ontwikkeld	<u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Streven naar reageren op klachten binnen 24 uur. Intensieve begeleiding van huurders met betalingsproblemen. Begeleiden van klanten met achterstand met invullen administratieve formulieren. Doelstelling: kwaliteit van de dienstverlening op minstens huidige niveau. <ul style="list-style-type: none"> • Eens in vijf jaar tevredenheidsonderzoek verrichten • Evaluatieformulier naar planmatig onderhoud 			
<u>Energie en duurzaamheid</u> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan energienormen/label • Beleid en uitvoering duurzaamheid <u>Jaarverslagen</u> Loden drinkwaterleidingen saneren Asbest verwijderen Watersparende kranen aanbrengen bij vervanging sanitair Enkel glas vervangen door isolatieglas Nieuwbouw de Meerstraat, volgens principe All-Electric, dus zonder gebruik van gas, nieuwbouw onder de energieprestatienorm gemeente Naarden ontwikkeld. Stevig geïnvesteerd in het verbeteren van de energieprestaties van 125 woningen Het Ravelijn door ondermeer het aanbrengen van een isolerende gevel en het vervangen van de collectieve verwarmings installatie door een collectieve HR verwarmingsinstallatie. Uit navraag bij corporatie blijkt dat woningen in 2012 worden voorzien van energielabel. Ook blijken alle cv-ketels te zijn vervangen door HR-ketels. De ambitie om een gemiddeld een B-label te behalen is blijkt uit een mondelinge mededeling te zijn verlaten.	<u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Verbetering energieprestaties is belangrijk: kwaliteit energieprestaties verbeteren. Streven: alle woningen minstens op B-niveau, binnen vijf jaar alle woningen HR ketel, binnen tien jaar woningen volledig geïsoleerd indien technisch mogelijk.		<u>Lokale woonvisie 2008-2020</u> Gemeente wil levensloopbestendig en duurzame woningen realiseren in nieuwbouw.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		8,0		8,0
<p><i>Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting- dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen:</i></p> <p>- Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte</p> <p><u>Activiteitenoverzicht 2008</u> WSN heeft 131 zorgwoningen die worden toegewezen aan CIZ-geïndiceerde ouderen (circa 30 procent).</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> WSN heeft twee villa's aangekocht Meerstraat voor huisvesting van 12 ouderen met dementie (aankoop in 2006) Later in verband met crisis teruggeleverd door projectontwikkelaar aan gemeente.</p> <p>Overzicht zorgwoningen: 60 woningen De Flank 39 woningen De Schans 32 woningen De Bonnet Daarnaast nog 126 aanleunwoningen.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Met aankoop Ravelijn is WSN eigenaar van alle zorgwoningen. In Ravelijn zorgkantoor gevestigd van Amaris en bouwkundige ontwikkelingen voorbereid.</p> <p>Optoppen De Schans en De Bonnet met resp. 12 en 6 appartementen, plus zorggerelateerd dienstencentrum.</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> Sterren classificatiesysteem opgesteld waarbij woningen op basis van door- en toegankelijkheid worden geïndiceerd Met bewoners en Amaris locatie de Veste werken aan toekomstvisie Bij het Ravelijn, kantoor huismeester verplaatst Gebruik recreatieruimte De Veste gestimuleerd. Aantal zorgwoningen in bezit: 256, 32 procent van het woningbezit. In 2011 op terrein Apostolische kerk bouwen aan nieuw wooncentrum voor 24 bewoners met dementie.</p>	<p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Doelstelling: aansprekende projecten voor specifieke doelgroepen ontwikkelen.</p> <p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u></p> <p>Vier projecten in ontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meerstraat: 2 villa's voor 12 dementerende ouderen • Ravelijn, ontwikkelen tot aansprekend woonzorgcentrum • Uitbreiding de Schans, De Bonnet, en De Knoop • Anna van Burenlaan om tzt te ontwikkelen tot huisvesting 12 ouderen met dementie <p>(Artikel De Beer): In 2012 start bouw kleinschalig woonzorgcomplex Thorbeckestraat: De Beer voor 24 dementerende ouderen met Amaris de Beste (zorginstelling).</p>		<p><u>Lokale woonvisie 2008-2020</u> Naarden vergrijst. Gemeente is bezig met ontwikkeling Woondienstenzone, intentieovereenkomst in 2007 met Dudok Wonen, WSN, Zorgpalet. Locatie: Naarden West, Keverdijk. WMO beleidsplan (2008-2011): aangepaste huurwoningen in kader WMO, WVG, eerst aan doelgroep aanbieden. Verdere verwijzing naar WMO beleidsplan.</p> <p><u>WMO beleidsplan 2008-2011</u> Loketwijzer versterken Gemeente streeft er naar om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen Inzicht krijgen in aan tal aangepaste woningen en zorgen dat deze voor doelgroep behouden blijft</p> <p><u>Prestatieafspraken 2009-2010</u> Actief meewerken aan realisatie woondienstenzone.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2014</u> Afspraken over toewijzing zorgwoningen Informatievoorziening aan Loketwijzer op orde houden en overleg over uitvoering WMO</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer
<u>Jaarverslag 2011</u> Gestart met sloop de Veste, 85 bewoners tijdelijk ondergebracht in de Anna van Burenlaan. Nieuw zorgoproepsysteem bij de Flank. <u>Gegevens CiP 2011</u> 37,6 aandeel ouderen en gehandicapten woningen (aantal 295) (referentiecorporatie 17,5 procent, landelijk 15,5 procent) Aandeel nultredenwoningen 48,8 procent (referentiecorporatie 29,5 procent, landelijk 29,0 procent) Aandeel toewijzingen aan ouderen 45,3 procent (referentiecorporatie 18,7 procent en landelijk 15,1 procent)				
- Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) <u>Jaarverslag 2008</u> 9 woningen beschikbaar voor huisvesting verstandelijk gehandicapten.				
- Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen. <u>Jaarverslag 2008:</u> 23 woningen aan statushouders tot en met 2008 toegewezen, in 2008 een woning beschikbaar gesteld. <u>Jaarverslag 2009</u> WSN werkt niet meer mee aan huisvesting statushouders en asielzoekers omdat de druk op de wijken te groot wordt. Een woning toegewezen (geclaimd door de gemeente). <u>Jaarverslag 2010</u> Taakstelling van ministerie bij gemeente Naarden; 11 toewijzingen asielzoekers en statushouders, 7 zijn gehuisvest, waarvan 3 door WSN. <u>Jaarverslag 2011</u> 7 statushouders gehuisvest door WSN.			<u>Prestatieafspraken 2009-2010</u> Voldoen aan taakstelling voor huisvesting vluchtelingen en gepardonnerden. <u>WMO beleidsplan 2008-2011</u> Ontwikkelen krachtig aanbod zorgmijders Regionale aanpak schuldenproblematiek Versterken aanpak dakloosheid, onder meer door verstevigen begeleiding Structureel maken tweede kans beleid Bevorderen doorstroom uit opvang Oriënteren op en experimenteren van concrete maatregelen substandaardwoningen	
(Des-)Investeren in vastgoed		8,0		8,0
- Nieuwbouw <u>Realisatie-index nieuwbouw:</u> in 2010 0,01 / landelijk 0,60) (CiP 2011).	<u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Vijf projecten in ontwikkeling: Meerstraat: 2 villa's voor 12 dementerende ouderen Ravelijn, ontwikkelen tot aansprekend woonzorgcentrum		<u>Lokale woonvisie 2008-2020</u> Bij nieuwbouw: Eenzesde deel in betaalbaar segment (tot 520 euro) Tweederde in middelduur (520 – 615 euro) Eenzesde in dure en topdure segment	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer
<p><u>Jaarverslag 2009</u> Project Meerstraat afgeblazen omdat haalbaarheid project door projectontwikkelaar lager is ingeschat, project WSN maakte daar onderdeel van uit. Verdere plannen voor optoppen (zie huisvesting bijzondere doelgroepen) afgeblazen, vanwege andere nieuwe doelgroepbepaling in Europese regelgeving.</p> <p><u>Jaarverslag 2011</u> Start bouw complex Thorbeckelaan, voormalig Apostolische kerk: De Beer. Geboden op project Meerstraat, zes appartementen in sociale sector, twee seniorenwoningen, vier jongerenwoningen Achterpaden onkruidvrij gemaakt.</p>	<p>Uitbreiding de Schans, De Bonnet, en De Knoop Uitbreiding kantoorpand, door extra verdieping Villa Anna van Burenlaan om tzt te ontwikkelen tot huisvesting 12 ouderen met dementie</p> <p>Blijven zoeken naar mogelijkheden voor projecten voor jongeren, beschut wonen en bijzondere doelgroepen</p>		<p>Door te bouwen in het middensegment woningen vrij krijgen voor starters Na voltooiën bestaande projecten voor starters niet meer inzetten op nieuwbouw woningen voor deze categorie. Ten minste 650 woningen realiseren tot 2015, circa 80 woningen per jaar. Op basis planning 319 huurwoningen betaalbaar, 119 woningen middelduur.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2009-2010</u> Voorkeurspositie van corporaties bij nieuwbouw sociale woningbouw</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2014</u> Gemeente is bereid om grondprijs aan te passen om sociale woningbouw mogelijk te maken, corporaties zijn bereid om onrendabel te investeren.</p>	
<p>- Sloop, samenvoeging</p> <p><u>Realisatie-index sloop</u> Nvt versus 0,45 landelijk</p>				
<p>- Verkoop en aankoop</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 62 woningen verkocht aan Dudok om aankoop Ravelijn in begin 2008 mogelijk te maken in eerste instantie is Ravelijn aangekocht door beide corporaties 6 egz woningen gekocht van Dudok als compensatie voor een project Brandweerkazerne</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> Aankoop locatie Apostolische kerk</p> <p><u>Realisatie-index verkoop:</u> 0,01 versus 0,66 landelijk</p>				
<p>- Verbetering bestaand woningbezit</p> <p><u>Jaarverslag 2011</u> Begonnen met renovatie het Ravelijn, radiatoren, gevelplaten, kozijnen en ramen vervangen.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer
<p>- Maatschappelijk vastgoed</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> WSN bereid om te investeren in maatschappelijk vastgoed, ook onrendabel Plannen voor realisatie zorggerelateerd dienstencentrum de Knoop</p>				
Kwaliteit van wijken en buurten		7,0		7,0
<p><u>Leefbaarheid</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Schoon, heel en veilig</i> • <i>Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving</i> • <i>Tevredenheid over leefbaarheid buurt</i> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Openbaar groen Vroedschap vervangen Achterpadverlichting aangebracht Eerder al ondergrondse vuilopslag gerealiseerd</p> <p>Structureel overleg in het leven geroepen in verband met overlast en burencorrelaties</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Een huurder aangemeld voor Tweede Kans beleid in 2010 beëindigd Beperkte tuinwerkzaamheden</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> Achterpaden van bestrating voorzien</p> <p><u>Jaarverslag 2011</u> Buurtbarbecue ondersteund Beatrixhof</p> <p>CiP 2011: leefbaarheidsuitgaven: Sociaal 19 euro per wooneenheid (referentiecorporatie 50 euro, landelijk 67 euro) Fysiek 45 euro per wooneenheid (referentiecorporatie 45 euro landelijk 54 euro)</p>	<p><u>Activiteitenoverzicht 2008</u> In 2009 uitvoeren aanbrenge verlichting gemeenschappelijke achterpaden Herstraten diverse achterpaden Aanbrengen verlichting bij appartementencomplex Impregneren van buitengevel met antispin</p> <p><u>Beleidsplan Woningstichting Naarden, november 2008</u> Leefbaarheidsbeleid in relatie met stenen</p>		<p><u>Lokale woonvisie 2008-2020</u> Geen onderwerp</p> <p><u>WMO beleidsplan 2008 - 2011</u> Inwoners meer betrekken bij wijk en buurten Vergroten inbreng jongeren bij leefomgeving Realiseren woondienstencentrum Naarden West Voorzieningen multifunctioneel maken Stimuleren eigen initiatief burgers</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2014</u> Ieder kwartaal casusoverleg over situaties als woonbegeleiding en overlast 2 procent van de vrijkomende woningen vrij voor zittende huurders</p> <p>Aanpak woonfraude opzetten</p>	
<p><u>Vitale buurten en wijken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Versterken voorzieningen in de buurt • Versterken sociale infrastructuur • Versterken economische infrastructuur 				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008, 2009, 2010 en 2011	Geformuleerde ambities 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer	Opgaven 2008, 2009, 2010 en 2011	cijfer
<p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeugd • Langdurige werklozen • Immigranten /statushouders <p>Jaarverslag 2008 Geparticipeerd aan jongerenjaar; idee voor leasewoning bij prijsvraag</p>				
<p>Overige/andere prestaties <i>Prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden maar wel relevant voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i></p>	nvt		nvt	

Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woningstichting Naarden
d.d. 14 oktober 2012

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	<input checked="" type="radio"/>
Actiepunt:	<input type="radio"/>
Uit te leggen:	<input type="radio"/>
Bespreekpunt RvC:	<input type="radio"/>
Niet van toepassing:	<input type="radio"/>

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden. Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

I Naleving en handhaving van de code

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdpijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet. De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).	<input type="radio"/>
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	<input type="radio"/>

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC: a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen; b) de operationele en financiële doelstellingen; c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen; d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd; e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording; f) indien aanwezig het bestuursreglement. De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	<input type="radio"/>
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC: a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon; b) een voorstel tot wijziging van de statuten; c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie; d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling; e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek; f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie; g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie; h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>

- | | |
|---|----------------------------------|
| 4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval): | |
| a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen; | <input checked="" type="radio"/> |
| b) een integriteitcode, geplaatst op de website; | <input checked="" type="radio"/> |
| c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie; | <input type="radio"/> |
| d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures; | <input checked="" type="radio"/> |
| e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering; | <input checked="" type="radio"/> |
| f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen; | <input type="radio"/> |
| g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen. | <input type="radio"/> |
| 5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld. | <input checked="" type="radio"/> |
| 6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. | <input type="radio"/> |
| 7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin. | <input checked="" type="radio"/> |
| 8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag). | <input type="radio"/> |
| | <input checked="" type="radio"/> |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Status

Uitwerking

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder. | <input type="radio"/> |
| 2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke. | <input checked="" type="radio"/> |
| 3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. | <input checked="" type="radio"/> |

- | | |
|---|----------------------------------|
| Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht. | O |
| Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien. | O |
| 4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. | <input checked="" type="radio"/> |
| 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. | O |

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Een bestuurder zal:	
a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;	<input checked="" type="radio"/>
b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);	<input checked="" type="radio"/>
c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;	<input checked="" type="radio"/>
d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).	<input checked="" type="radio"/>
2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.	<input checked="" type="radio"/>
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.	<input checked="" type="radio"/>
3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	<input checked="" type="radio"/>
4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag.	<input checked="" type="radio"/>
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	<input checked="" type="radio"/>
5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.	<input checked="" type="radio"/>

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

7.1.1.1.1.1.1.1.1 *Uitwerking*

Status

1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.
De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. ○
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen. ○
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:
 - a) geslacht; ○
 - b) leeftijd; ○
 - c) hoofdfunctie; ○
 - d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken; ○
 - e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming; ○
 - f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd; ○
 - g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC; ○
 - h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is. ○
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken. ○
5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden. ○
6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:
 - a) de realisatie van de doelstellingen; ○
 - b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten; ○
 - c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; ○
 - d) het kwaliteitsbeleid; ○
 - e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; ○
 - f) het financiële verslaggevingproces; ○
 - g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; ○
 - h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen. ○
7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur. ○
Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. ○

De RvC bereikt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.

O

8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

O

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

Status

1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.

O

De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.

O

2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:

- a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;

O

- b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;

O

- c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;

O

- d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;

O

- e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;

O

- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; O
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; O
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; O
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. O

III.3 Deskundigheid en samenstelling

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.	O O
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.	O
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.	O
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.	O O
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in olkshuisvestingsaangelegenheden.	O
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.	O
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.	O
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	O
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.	O
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.	O
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	O

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

Uitwerking

Status

1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:
 - a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
 - b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
 - c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
 - d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
 - e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
 - f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

Woningstichting Naarden kent geen commissies

Status

Uitwerking

1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.

Auditcommissie

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
 - a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;
 - b) de financiële informatieverstopping (keuze van accountingspolitiecs, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);
 - c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;
 - d) de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan de externe toezichthouder.

- | | |
|--|---|
| 5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving. | 0 |
| 6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie. | 0 |
| 7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit. | 0 |
| 8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn. | 0 |
| 9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant. | 0 |

Selectie- en remuneratiecommissie

- | | |
|--|---|
| 10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken: | |
| a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur; | 0 |
| b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; | 0 |
| c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; | 0 |
| d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; | 0 |
| e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; | 0 |
| f) het opmaken van het remuneratierapport. | 0 |
| 11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. | 0 |

III.6 Tegenstrijdige belangen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.	0
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	0
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	0
4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is.	0

- | | |
|--|--|
| <p>5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur. De delegatie is slechts van tijdelijke aard.</p> | <input type="radio"/>
<input type="radio"/> |
| <p>6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen.</p> | <input type="radio"/> |

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

Status

Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.

2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.

3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen).

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

Status

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC. O
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant. O
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden. O
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. O
De beoordeling wordt besproken in de RvC. O
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie. O
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC. O

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren. O

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

Status

1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. O
Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
A Met betrekking tot de accountantscontrole:
 - Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant; O
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc. O

- B Met betrekking tot de financiële cijfers:
 - Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie; ○
 - Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan; ○
 - Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten. ○
- C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:
 - Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen; ○
 - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden; ○
 - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc. ○

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

- | | |
|--|---------------|
| 1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is. | <u>Status</u> |
| 2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven. | ○ |
| 3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC. | ○ |

V.2 Visitatie

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status

○

Uitwerking

- | | |
|--|---|
| 1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance. | ○ |
| 2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst. | ○ |
| 3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC. | ○ |