

# Woningbouwstichting 'De Gemeenschap'

## Visitatierapport

Utrecht, juli 2009

### **Colofon**

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

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



## Voorwoord

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

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



## Samenvatting en Recensie

### Samenvatting

In november 2008 heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen februari 2009 en juli 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 18 en 19 mei.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningbouwstichting “De Gemeenschap” het verantwoord naar de stakeholders een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren. De Gemeenschap ziet visitatie ook als leerinstrument.

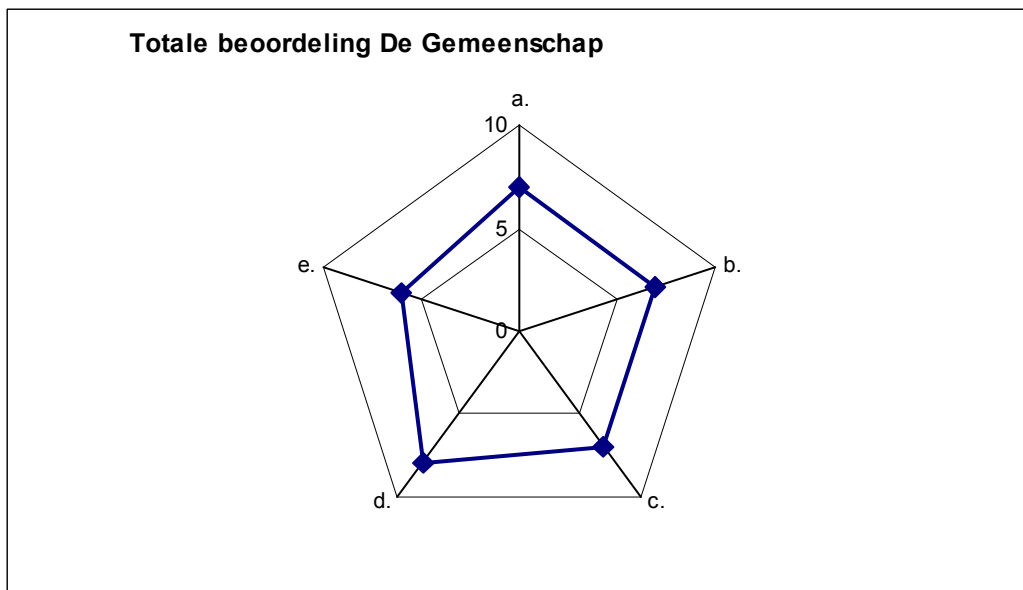
De visitatie van woningbouwstichting “De Gemeenschap” vond gelijktijdig plaats met de visitaties van twee collega corporaties, Woongenoot uit Nijmegen en Woningstichting Gendt uit Gendt die gezamenlijk lid zijn van de G5i. Een gelijktijdig uitgevoerde visitatie werd wenselijk geacht door de corporatie, omdat naast de praktische en efficiëntievoordelen, ook gezamenlijke leereffecten werden verwacht en het de mogelijkheid biedt tot onderlinge vergelijking.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is werkzaam in Nijmegen en heeft bezit (2060 woningen) in Nijmegen Oost, Neerbosch Oost, Dukenburg, Lindenholt en Nijmegen Noord. Dit stedelijke werkgebied kenmerkt zich door een grote vraag naar huurwoningen in het algemeen en in het bijzonder naar betaalbare huurwoningen voor starters, stadsvernieuwingsurgente, senioren en speciale doelgroepen, zoals mensen die begeleid zelfstandig willen wonen.

De prestaties van woningbouwstichting “De Gemeenschap” worden door de visitatiecommissie gewaardeerd als ruim voldoende, eindcijfer 7.

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

## Totale beoordeling



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

Op de onderdelen 'presteren volgens stakeholders' presteert woningbouwstichting "De Gemeenschap" goed. Bij presteren naar opgaven', 'presteren naar eigen ambities en doelen' en 'presteren naar vermogen' presteert zij ruim voldoende. Op het aspect 'governance' scoort zij voldoende.

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

De commissie constateert dat de corporatie bij 'presteren naar eigen ambities en doelen' een ruime voldoende scoort. De corporatie richt zich op de volgende thema's: leefbaarheid, energie en duurzaamheid, toegankelijkheid voor senioren, klanttevredenheid en website en de belangen zittende huurders. Binnen deze onderwerpen presteert zij naar behoren, maar de commissie concludeert dat de corporatie wat betreft haar ambities zich meer en breder kan profileren.

De commissie komt tot de conclusie dat woningbouwstichting "De Gemeenschap" een zelfredzame corporatie is die haar kerntaken serieus oppakt en prestaties neerzet op alle BBSH-velden om invulling te geven aan de lokale opgaven. Prestatieafspraken worden nagekomen en de corporatie haalt haar doelstellingen betreffende nieuwbouw en onderhoudsinvesteringen. De kwaliteit van het

woonbezit is in orde. De samenwerking met het veld van zorg is van oudsher sterk. Ook op het gebied van leefbaarheid spant de corporatie zich in om tot resultaten te komen.

Klantgestuurd werken acht de corporatie van belang en dit is terug te zien in de kwaliteit van producten en dienstverlening en ook in de individuele aandacht en zorg die de corporatie besteedt aan haar huurders. De commissie constateert dat het betrekken van huurders bij beleid en het verantwoorden van resultaten naar de buitenwereld een aandachtspunt is voor woningbouwstichting “De Gemeenschap”. Ondanks het soms autonome optreden van de corporatie binnen haar kerntaken is de bereidheid tot samenwerking in het Nijmeegse zeker aanwezig en resulteert dit ook in tal van projecten op het vlak van leefbaarheid, zorg en welzijn.

Stakeholders kennen woningbouwstichting “De Gemeenschap” als een betrouwbare corporatie die zijn afspraken nakomt. De corporatie is gedegen en professioneel in wat zij doet in de ogen van haar belanghouders. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is maatschappelijk betrokken en als verhuurder en beheerder voert zij haar taken goed uit volgens haar stakeholders. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is zeer zorgvuldig in het kiezen van nieuwe bouwlocaties. Zij wil bij voorkeur bouwen op kwalitatief goede locaties. Dit is een keuze die leidt tot een stabiele financiële organisatie, maar de commissie hoort ook van stakeholders dat deze strategie er toe leidt dat projecten soms niet van de grond komen. Stakeholders ervaren dat woningbouwstichting “De Gemeenschap” zich dan eerder terug trekt dan collega corporaties doen, in samenhang met een ietwat terughoudend en risicomijdend gedrag.

Daarnaast merken stakeholders ook op dat woningbouwstichting “De Gemeenschap” haar collega’s financieel te hulp schiet indien daarnaar gevraagd wordt, bijvoorbeeld met een financiële bijdrage aan het ontwikkelen van studentenhuisvesting. Tevens stelt zij zich ondernemend op om huisvesting te realiseren voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen. De commissie constateert dat ruimte in het eigen vermogen explicieter kan worden gekoppeld aan ambities van de organisatie en de investeringsbehoeften in het werkveld.

In de beeldvorming en op papier is woningbouwstichting “De Gemeenschap” een financieel gezonde corporatie. Uit de laatste Corporatie in Perspectief gegevens en beoordeling van het CFV in 2008 blijkt dat de voorgenomen activiteiten 2008-2012 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie (continuïteitsoordeel A). Ook het solvabiliteitsoordeel is positief; woningbouwstichting “De Gemeenschap” heeft een zodanig financieel beleid gevolgd dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Wel mist de commissie een lange termijn Strategisch Voorraad Beleid (SVB) met financiële doorberekeningen rond nieuwbouw en verkoop. De commissie concludeert dat de corporatie haar vermogen aanwendt in navolging van de opgaven in het werkgebied.

## **Recensie**

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is een rolbewuste, lokaal verankerde corporatie die haar kerntaken serieus oppakt en prestaties neerzet op alle BBSH-velden in haar werkgebied. De commissie stelt vast dat de corporatie zich steeds meer ontwikkelt van een sociale verhuurder en beheerder richting een maatschappelijk breder georiënteerde corporatie. In de langdurige samenwerking met een zorginstelling heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” getoond een koploper te zijn in het scheiden van zorg en wonen. Ook met andere partners werkt woningbouwstichting “De Gemeenschap” aan de invulling van de opgaven. Zij investeert zowel in de fysieke omgeving als in sociaal, maatschappelijke vraagstukken. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” maakt zich sterk voor de belangen van haar huurders.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” reageert op impulsen vanuit de omgeving en neemt ook zelf initiatieven om tot plannen te komen. De commissie merkt op dat woningbouwstichting “De Gemeenschap” een pragmatisch ondernemende organisatie is die kansen oppakt wanneer deze passen binnen haar strategie en beleid. Aan haar beleid en de uitvoering ervan liggen een woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente ten grondslag. In de realisering en uitvoering van projecten is zij kostenbewust en streeft zij efficiency na.

In het aangaan van projecten zoekt zij samenwerking met partners op. Zij stelt hierin haar eigen eisen en is op bepaalde punten stellig in haar opvattingen. Enerzijds leidt dit er toe dat zij mogelijkheden wellicht laat liggen, anderzijds weet zij door haar resultaatgerichte houding ook overtuigende prestaties te leveren ter invulling van de opgaven in het werkgebied. De commissie stelt vast dat woningbouwstichting “De Gemeenschap” meer transparantie kan betrachten naar haar stakeholders toe wat zij voor de komende jaren ambieert, in welke ontwikkelingen zij wel of niet wil en kan participeren, en hoe die ambities en plannen financieel en organisatorisch gerealiseerd kunnen worden.

De commissie komt tot de conclusie dat woningbouwstichting “De Gemeenschap” een resultaatgerichte, maatschappelijk betrokken corporatie is die prestaties neerzet op het brede veld van wonen, zorg en leefbaarheid in het werkgebied.



<b>Inhoud</b>	<b>7</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>1 Corporatie woningbouwstichting “De Gemeenschap” en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De Visitatie	11
1.2 Woningbouwstichting “De Gemeenschap”	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
<b>2 Prestaties naar Ambities en Doelen</b>	<b>13</b>
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
<b>3 Prestaties naar Opgaven</b>	<b>17</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	18
3.3 Conclusies en motivatie	19
<b>4 Prestaties naar Vermogen en efficiency</b>	<b>23</b>
4.1 Kerngegevens	23
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	24
4.3 Efficiency	24
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	25
4.5 Conclusies en motivatie	26
<b>5 Prestaties volgens Stakeholders</b>	<b>29</b>
5.1 De stakeholders van Woningbouwstichting “De Gemeenschap”	29
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	29
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	29
<b>6. Governance</b>	<b>33</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	33
6.2 Conclusies en motivatie	33
<b>7. Scorekaart</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording Visitatie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 3 Het Certificaat</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 5 Definities</b>	<b>61</b>



## **1 Corporatie woningbouwstichting “De Gemeenschap” en het werkgebied**

### **1.1 De Visitatie**

In november 2008 heeft Woningbouwstichting woningbouwstichting “De Gemeenschap” Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen februari 2009 en juli 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 18 en 19 mei 2009. De visitatie van woningbouwstichting “De Gemeenschap” verliep parallel aan de visitaties van twee collega corporaties woningcorporatie Woongenoot en Woningstichting Gendt<sup>ii</sup>.

De visitatiecommissie bestond uit de heer dr. P. Inia (voorzitter), de heer ing. P.J. Blankenstein, Mevrouw drs. R.C.M. Stadhouders en Mevrouw Drs. S. Koolmees (secretaris). In de bijlage zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningbouwstichting “De Gemeenschap” een belangrijke reden om een visitatie te laten doen de verantwoording naar de stakeholders toe en dat zij wil leren van haar stakeholders. Tevens is de visitatie relevant in het licht van de overdrachtsbestuursfunctie ultimo 2010.

Het visitatietraject bestond uit het bestuderen van de documenten en het voeren van interne en externe visitatiegesprekken. De visitatie betreft de periode 4 jaar terug en 4 jaar vooruit (van 2005 tot 2013). In dit geval is een kortere doorkijk gehanteerd, omdat het beleidsplan tot 2012 loopt. In de bijlagen treft u een overzicht van de geïnterviewde personen en de ijkpunten per prestatieveld.

### **1.2 Woningbouwstichting “De Gemeenschap”**

De woningbouwstichting “De Gemeenschap” is opgericht in 1920 als een bouwvereniging met als leden de medewerkers van de Nederlandse Spoorwegen. In 1992 wordt de vereniging omgezet in een Woningbouwstichting. In 1994 wordt de drielagen structuur ingevoerd en wordt de heer Berkhout benoemd tot directeur. In 2000 wordt de tweelagen structuur ingevoerd.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” beheert 2060 huurwoningen (2008) en werkt uitsluitend in de Gemeente Nijmegen. Deze gemeente telt 161.884 inwoners (per 1 januari 2009). Belangrijkste stakeholders zijn diverse zorg en welzijnsinstellingen, de huurdersvereniging, de gemeente en de collega corporaties. In dit werkgebied zijn 6 collega corporaties actief, Portaal (11.639 woningen), Talis (9.318), Woningcorporatie WoonGenoot (1.413 woningen), Standvast Wonen (4.465 woningen), Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (5.000 wooneenheden) en corporatie Vivare (357 woningen). Zij beheren gezamenlijk 32.192 woningen.

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

Bij woningbouwstichting “De Gemeenschap” werken 18 medewerkers; in totaal 14,4 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeurbestuurder. Het interne toezicht bestaat uit 5 leden, waarvan 2 leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is aangesloten bij Aedes en MKW, en lid van de G5.

### **1.3 Het werkgebied**

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is werkzaam in de gemeente Nijmegen in Gelderland. Dit stedelijke werkgebied kenmerkt zich door een grote vraag naar huurwoningen in het algemeen en in het bijzonder naar betaalbare huurwoningen. De vraag naar betaalbare woningen in het goedkope segment ligt vooral bij starters, stadsvernieuwingsurgente, senioren en speciale doelgroepen, zoals mensen die begeleid, zelfstandig willen wonen. Door scheefgroei<sup>iii</sup> en een lage doorstroming is de betaalbare voorraad niet voldoende bereikbaar voor de doelgroep van beleid.

### **1.4 Leeswijzer**

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

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

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

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

## 2 Prestaties naar Ambities en Doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwstichting “De Gemeenschap” in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

### 2.1 Missie en ambities

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” (ook wel WBSG genoemd) omschrijft haar missie en ambities met het volgende: *woningbouwstichting “De Gemeenschap” is een maatschappelijk betrokken onderneming, die in samenwerking met andere organisaties en instellingen zijn bijdrage wil leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de stad Nijmegen. Het beleid van woningbouwstichting “De Gemeenschap” is gericht op het ontwikkelen, bouwen en beheren van goede gewilde woningen op kwaliteitsvolle locaties, met name voor mensen met een beperkte beurs. Naast aandacht voor de woning heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” oog voor de woonomgeving. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” hecht aan korte lijnen en het handhaven van de menselijke maat. Een kleine organisatie als woningbouwstichting “De Gemeenschap” kenmerkt zich door de kracht en de snelheid waarmee ingespeeld kan worden op veranderingen. Als kleine organisatie staat woningbouwstichting “De Gemeenschap” dicht bij haar huurders (en kent haar klanten).*

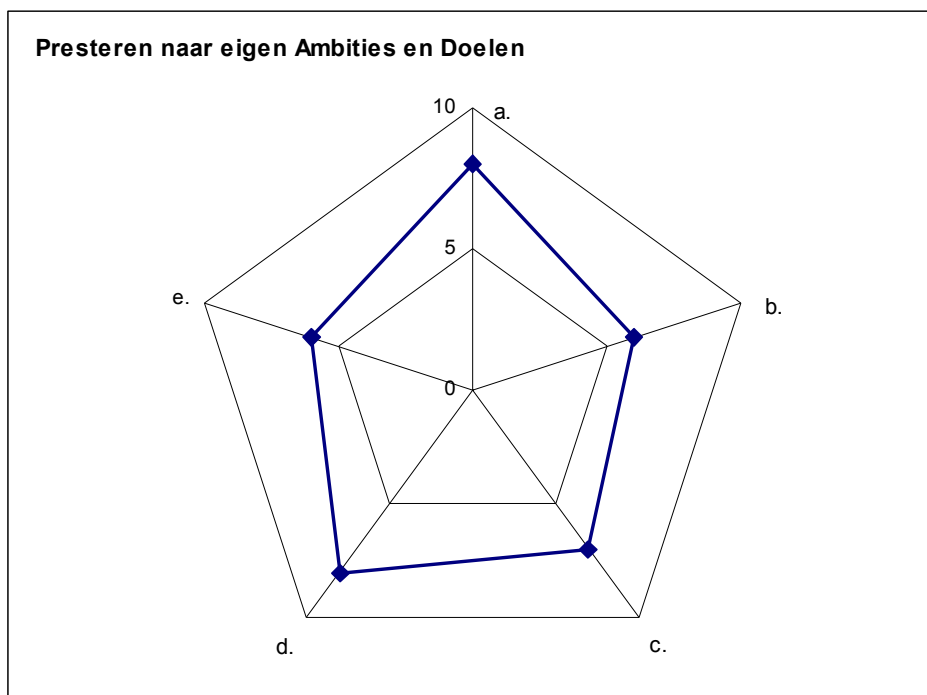
In het beleidsplan 2007 – 2012 ‘Woningbouwstichting “De Gemeenschap” woningcorporatie in de 21<sup>e</sup> eeuw’ omschrijft woningbouwstichting “De Gemeenschap” dat haar doel is uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” ziet haar belangrijkste taak in het helpen van mensen die moeilijk zelfstandig aan woonruimte kunnen komen. Deze missie vertaalt zij in het jaarplan 2009 met een aantal ambities rond:

- Woningvoorraad - nieuwbouwprojecten
- Organisatie – transparantie
- Samenwerking – stakeholders
- Automatisering
- Onderhoud – beheer
- Huurbeleid
- Wonen – leefbaarheid
- Participatie
- Arbobeleid
- Financiën

De visitatiecommissie heeft gekeken naar de ambities en doelen zoals deze door Woningbouwstichting “De Gemeenschap” zijn geformuleerd in de zelfevaluatie. Het betreft een concretisering van de ambities zoals deze door de corporatie zijn opgenomen in haar beleidsplan. Ten aanzien van deze ambities heeft de commissie de realisatie gemeten. In bijlage 4 is hiervan het resultaat opgenomen. In de volgende paragraaf treft u de beoordeling van de commissie.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

De beoordeling van het onderdeel 'Presteren naar ambities en doelen' is terug te vinden in het overzicht. De cijfers verwijzen naar de gegevens in de tabel die onder de figuur is opgenomen. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.



Ambities en doelen	Cijfer
a. leefbaarheid	8
b. energie en duurzaamheid	6
c. toegankelijkheid voor senioren	7
d. klanttevredenheid en website	8
e. belangen zittende huurders	6
<b>totaal</b>	<b>7</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren op het onderdeel 'Presteren naar ambities en doelen' gemiddeld met het cijfer 7 (ruim voldoende). Hieronder wordt het oordeel voor elk onderdeel beargumenteerd. Voor de onderbouwing van alles oordelen wordt ook verwezen naar bijlage 4.

### a. *Leefbaarheid*

De corporatie investeert ruim in de leefbaarheid van de woonomgeving, zowel op fysiek vlak (beheer openbare ruimte), individuele begeleiding ('achter de voordeur' aanpak) als sociaal-economisch (overlastbestrijding, wijkontwikkeling). De huismeester en de woonmaatschappelijk werker hebben hier een belangrijke rol in. In verschillende overlegstructuren participeert

woningbouwstichting “De Gemeenschap” om beleid en acties af te stemmen met andere partners (o.a. welzijnsorganisatie Tandem, gemeente, politie, collega corporatie Talis en Portaal) in de wijk. Een aantal lopende projecten zijn gericht op de jonge (overlastgevende) jeugd en hun ouders, o.a. in ‘het theehuis’, de wijkwinkel en een jongeren centrum. De Gemeenschap is één van de initiatiefnemers van het SEV pilot project Veilige wijken. Dit is gericht op het verbeteren van de veiligheid in de buurt en het creëren van werkgelegenheid. Rond de Maisonnets Lankforst is intensief beheer noodzakelijk. Dit pakt de corporatie goed op in samenwerking met de betrokken bewonerscommissie. Overlastgevende situaties worden regelmatig besproken met de wijkagent (rond bv. het Tolhuis), Tandem en andere partners. Ook worden er oplossingen gezocht middels het Meldpunt Bijzondere Zorg. Er loopt een project met maatschappelijke stages voor jongeren. Uit gesprekken met stakeholders blijkt dat zij tevreden zijn over de inzet van de corporatie op het gebied van leefbaarheid. Zowel de corporatie als de stakeholders willen de samenwerking continueren om te blijven werken aan verbetering van positie van kwetsbare doelgroepen in de wijk en om conflicten op te lossen rond overlastgevende bewoners. De commissie waardeert deze ambitie met een 8 (goed).

#### *b. Energie en duurzaamheid*

In 2008 zijn alle woningen voorzien een energielabel. Kenmerkend voor de woningvoorraad van woningbouwstichting “De Gemeenschap” is het relatief grote aandeel van vooroorlogse en direct naoorlogse woningen. Het bezit van de woningcorporatie bevindt zich dan ook in de lagere scores volgens de energielabeling. De corporatie geeft aan dat de energielabeling nog niet bruikbaar en betrouwbaar genoeg is om beleid op te kunnen voeren. Wel bekijkt de corporatie bij de uitvoering van technisch noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden of woonkwaliteitsverbeteringen en of energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. In 2008 heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” bij 900 woningen nieuwe HR ketels geplaatst en bij 250 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd. Bij keuze van materialen hanteert woningbouwstichting “De Gemeenschap” criteria als duurzaamheid, energieverbruik en milieubelasting. In de meerjarenbegroting geeft de corporatie aan dat zij ongeveer 7% van de totaalkosten besteden aan duurzaam bouwen.

De commissie ziet dat de corporatie stappen zet om deze ambitie in te vullen, maar vindt de concrete werkafspraken op dit gebied aan de magere kant. In het jaarplan 2009 zijn geen concrete voornemens geformuleerd op dit gebied, ondanks het gegeven dat ook de minister van Vrom aanspoort op een hoger ambitieniveau wat betreft energie besparende maatregelen. De commissie waardeert deze ambitie daarom met een 6 (voldoende).

#### *c. Toegankelijkheid voor senioren*

De corporatie vindt het een belangrijke taak om geschikte woningen voor senioren te bieden. Al sinds 1992 heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” een constructieve relatie met het Oud Burgen Gasthuis om senioren een combinatie van wonen en zorg te kunnen geven. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” ondersteunt tevens het project ‘Gerust Thuis’ met een jaarlijkse bijdrage om ouderen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen. De ambitie om alle seniorencomplexen van de corporatie op te plussen is gerealiseerd (zelfevaluatie 2009). Woningbouwstichting “De Gemeenschap” bezit momenteel ruim 250 woningen die specifiek voor senioren beschikbaar zijn. In de prestatieafspraken tot 2010 met de Gemeente is afgesproken dat dit aantal zal toenemen met 30% (in totaal 349). De commissie beoordeelt deze ambitie met een 7 (ruim voldoende).

*d. Klanttevredenheid en website*

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” streeft naar een hoge kwaliteit aan dienstverlening aan klanten. Zo heeft zij bijvoorbeeld een gratis servicefonds opgezet voor haar huurders. Bij probleemsituaties gaat de corporatie zelf op de klanten af en bemiddelt en probeert de zaken op te lossen. Hiervoor heeft zij een maatschappelijk werker en een huismeester in dienst.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” voert een actief huur incassobeleid om te voorkomen dat huurders vanwege huurschuld moeten vertrekken. De commissie merkt op dat de corporatie hier verder in gaat dan veel collega corporaties die dit onderdeel overlaten aan maatschappelijke organisaties of aan incasso bureaus. Door de intensieve huisbezoeken worden huisuitzettingen voorkomen.

De corporatie heeft telefonische klantenpanels opgezet om haar klanttevredenheid te onderzoeken. Uit het onderzoek blijkt dat klanten de corporatie een 7,7 geven voor haar dienstverlening en voor de vriendelijkheid van medewerkers zelfs een 8,1. Stakeholders zien de omvang van de organisatie als voordelig in de zin dat de corporatie snel reageert op vragen en besluitvaardig is. De korte lijnen en bereikbaarheid van mensen vinden stakeholders positief. Het bewonerstijdschrift ‘Hu1snumm3r’ (4x per jaar) heeft de corporatie al enige tijd terug ontwikkeld om bewoners op de hoogte te houden over onderwerpen die hen aangaan. Nu vestigt de corporatie haar aandacht op het moderniseren van de website ter verbetering van de communicatie met haar bewoners. De commissie is van mening dat de corporatie haar klanten goed informeert. De contacten met bewonerscommissies zijn goed. Wel is de commissie van mening dat de corporatie nog een stap verder kan gaan om haar klanten te betrekken bij haar beleidsontwikkelingen (bv. in de vorm van een huurdersvereniging).

Voor het beleid en de prestaties van de corporatie gericht op een hoge servicebereidheid en het aangaan van intensieve klantcontacten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 8 (goed).

*e. Aandacht voor belangen van huurders*

Deze ambitie is (behalve in de zelfevaluatie) niet concreet terug te vinden in documenten. In het visitatiegesprek is hier aandacht aan besteed. Bij het toewijzen van een woning aan nieuwe huurders vindt er een gesprek voorafgaand aan de contractondertekening plaats om te zien of de huurder past binnen de woonomgeving waar hij terecht komt. Dit is met name geredeneerd om overlastsituaties te voorkomen en alvast maatregelen te nemen om specifieke huurders te begeleiden. De commissie is van mening dat het goed willen zorgen voor haar zittende huurders een mooi streven is dat resultaat afwerpt voor de huidige bewoners. Het belang van woningzoekenden is echter ook een belangrijke taak voor de corporatie. In de werkwijze en ambities heeft de commissie niet kunnen constateren dat er op dit punt sprake is van een evenwichtige taakopvatting

De commissie beoordeelt daarom deze ambitie met een 6.



### 3 Prestaties naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwstichting “De Gemeenschap” 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 opgave voor de gemeente Nijmegen en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN) is neergelegd in diverse stukken, waaronder de Woningbouwafspraken 2005-2010 (WBA) en het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP) van het ISV2. Deze opgave komt voor Nijmegen bij benadering neer op de nieuwbouw van 7.800 woningen, zowel op uitleglocaties als op diverse herstructurerings- en functieveranderingslocaties. Voor de periode 2006 – 2009 is tussen de Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen de prestatieovereenkomst wonen vastgelegd. Deze zogenaamde koepelafpraak vormt de basis voor de bilaterale prestatieovereenkomst 2006 – 2009 tussen woningbouwstichting “De Gemeenschap” en de gemeente Nijmegen. Deze prestatieafspraken bevatten afspraken over de omvang van de kernvoorraad verdeeld over goedkoop en betaalbaar, de kwaliteit van de woningvoorraad en over huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarnaast zijn er afspraken over onderhoud, herstructurering en nieuwbouw. Tenslotte zijn er ook afspraken over leefbaarheid en wonen en zorg. De uitkomsten en de voortgang van de in de prestatieovereenkomsten vastgelegde afspraken worden gemonitord tijdens het 3 à 4 maal per jaar te houden “Bestuurlijk Overleg” met verantwoordelijke wethouders en collega corporatiedirecteuren.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is sinds 2000 één van de samenwerkende corporaties in de G3 en sinds 2005 van de G5. De G5 corporaties gezamenlijk zijn gesprekspartner van het bestuur van de provincie Gelderland en het bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In 2006 is door de G5 corporaties een akkoord bereikt met de Stadsregio over de nieuwbouwproductie in de periode 2005 t/m 2010. De G5 hebben op zich genomen in bovengenoemde periode ten minste 850 woningen aan het bestaande bezit toe te voegen. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” wil hiervan 169 woningen realiseren. Bouwlocaties komen op de markt en kunnen in concurrentie verworven worden. Geschikte inbreidingslocaties zijn er in Nijmegen in beperkte mate. Een belangrijke nieuwe uitleglocatie is het Maas-Waalproject.

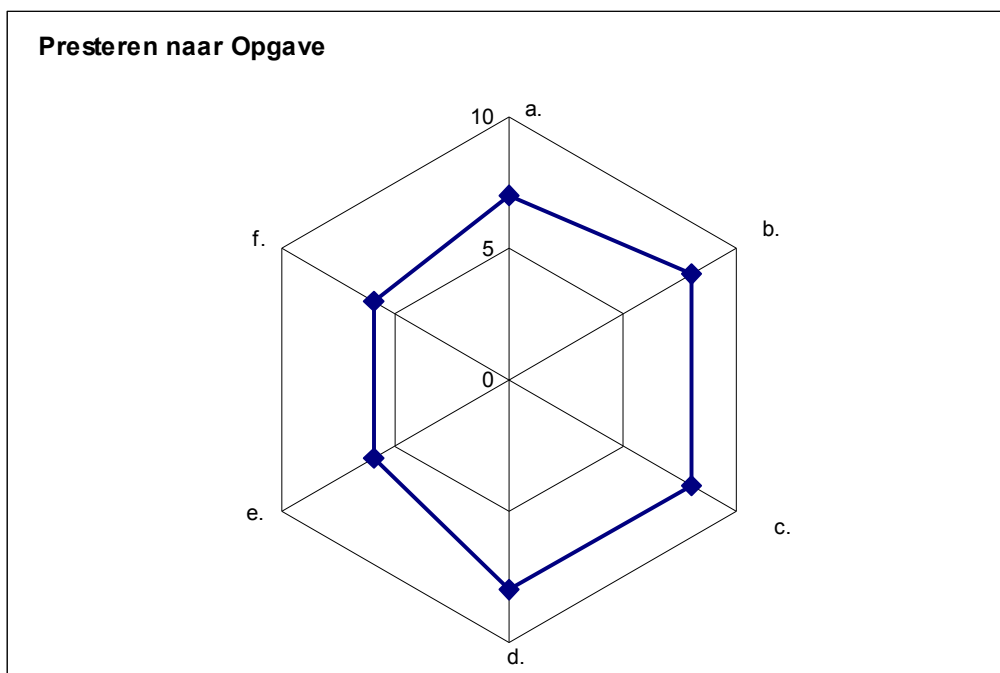
De gemeente beschrijft in de startnotitie actualisering Woonvisie (2) 2008 – 2012 de opgaven in het werkgebied. Zij constateert dat er kwantitatieve en kwalitatieve tekorten zijn in de woningmarkt, ondanks dat er de afgelopen jaren fors is gebouwd in Nijmegen. De gemeente concludeert ook dat het aandeel etagebouw in de nieuwbouw hoger ligt dan de marktindicaties, terwijl het aandeel laagbouwoningen laag is, terwijl er wel behoefte naar is. Gezien de verwachte demografische ontwikkeling van vergrijzing, verwacht men een forse behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening. Het realiseren van huisvesting voor studenten en kwetsbare doelgroepen is ook een belangrijke opgave in Nijmegen.

De gemeente Nijmegen en het Platform Nijmeegse Woningcorporaties hebben in 2007 een onderzoek laten uitvoeren naar de omvang en ontwikkeling van de doelgroepen (Rigo onderzoek 2007). De voornaamste doelgroepen van beleid zijn starters, stadsvernieuwingsurgente, senioren en speciale doelgroepen, zoals mensen die begeleid, zelfstandig willen wonen. Door scheefgroei en een lage doorstroming is de betaalbare voorraad beperkt bereikbaar voor bewoners met weinig inkomen.

Binnen de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is een regionale huisvestingsverordening van toepassing. Het overgrote deel van de vrijkomende huurwoningen van woningcorporaties (tenminste 70%) wordt aangeboden conform de huisvestingsordening via het woonruimteverdeelsysteem 'Entree' georganiseerd door Enserve. Er is sprake van een aanbodmodel op basis van woonduur. De gemeente en corporaties hebben afgesproken dat 30% van de vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan starters op de woningmarkt (waaronder ook urgenten) om zo hun positie op de woningmarkt te verbeteren. In 2008 is dit ruimschoots gehaald met 38%. Hieronder worden ook een groot aantal 'pardonners' gerekend. Via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) krijgen bepaalde woningzoekenden met voorrang een woning toegewezen.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

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



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

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het 'presteren naar opgaven' met een 7. Voor de onderbouwing van alles oordelen wordt ook verwezen naar bijlage 4.

#### *a. Beschikbaarheid betaalbare woningen*

Het feitelijke resultaat van de corporatie is goed op dit prestatieveld.

Kenmerkend voor het woningbezit van woningbouwstichting "De Gemeenschap" is het relatief grote aandeel van vooroorlogse en direct naoorlogse en daarmee relatief veel betaalbare woningen. Ruim 90% behoort tot de zogenaamde kernvoorraad met een huurprijs lager dan de hoogste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De afspraken met de Gemeente over de beschikbaarheid van betaalbare woningen (min. 80%) wordt door woningbouwstichting "De Gemeenschap" gehaald (85% van de woningen valt in die categorie). In de prestatieafspraken met de gemeente staan concrete afspraken over aantallen nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segment.

De huur als percentage van maximaal redelijke is 69%. Woningbouwstichting "De Gemeenschap" heeft huren die relatief zijn achtergebleven als gevolg van jarenlang terughoudend huurbeleid en het type woningbezit van de corporatie. Ook op de langere termijn streeft de corporatie ernaar ten minste 80% van het woningbezit tot de betaalbare voorraad te laten behoren. Het beleid van de corporatie is om vrijwel geen woningen te verkopen, omdat zij de woningen (met name in de populaire wijk Nijmegen Oost) graag in haar bezit wil houden om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van goedkope huurwoningen te kunnen garanderen. De commissie begrijpt de strategische keuzes van de corporatie op dit vlak.

Wat betreft de opgaven in het gebied, constateert de commissie dat de corporatie op basis van gegevens uit het woonverdelingssysteem Entree geen inzicht krijgt in de feitelijke opgave betreffende het aantal woningzoekenden en de wachtduur. De commissie constateert dat hiermee niet een analyse ontstaat van de kwantitatieve woningvraag, terwijl dit nodig is om concrete doelen te kunnen stellen voor de toekomst. De kwalitatieve woningvraag wordt via onderzoek en deelname in de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling in beeld gebracht (WBSG heeft een coördinerende rol in de WBB). Het feitelijke resultaat van de corporatie op dit onderdeel is ruim voldoende.

#### *b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten*

Het bezit van woningbouwstichting "De Gemeenschap" is populair. De verhuurbaarheid is goed. Er is weinig mutatie en geen sprake van leegstand. Woningbouwstichting "De Gemeenschap" zoekt contact op met haar huurders middels periodiek overleg met bewonerscommissies en individuele klantcontacten. Eenmaal per jaar organiseert zij een open huurdersoverleg. Zij heeft een klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren, waar zij positief beoordeeld werd. Daarnaast voert zij exitgesprekken met vertrekkende huurders.

Bewonerscommissies hebben bij onderhoudsprojecten een initiërende en adviserende rol. Individuele huurders zijn vrij in hun keuze om al of niet medewerking te verlenen aan een onderhoudsingreep in het interieur van hun woning. In de praktijk komt dit nogal eens voor. Dit verklaart de kleine afwijking in begroting en uitgevoerde investeringen. In het algemeen realiseert de corporatie de afgesproken investeringen. De komende 10 jaar wil woningbouwstichting "De Gemeenschap" fors investeren in onderhoud (ruim 32 milj.).

Bij de kwaliteit van de voorraad wordt niet alleen gekeken naar de bouwtechnische staat, maar ook aan het aanpassen van woningen aan de eisen van deze tijd. Planmatig onderhoud, beheer, veiligheid en duurzaamheid zijn aspecten die voor de corporatie verbonden zijn met het verbeteren van de kwaliteit van haar producten.

Aan woningverbetering wordt afhankelijk van het complex door woningbouwstichting "De Gemeenschap" in het merendeel van de gevallen geen huurverhoging verbonden.

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

*c. Leefbaarheid*

Op het gebied van leefbaarheid heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” veel activiteiten ontwikkeld. Naast de fysieke leefbaarheidsinspanningen rondom de complexen, zet woningbouwstichting “De Gemeenschap” zich in voor individuele bewoners en gezinnen middels het woonmaatschappelijk werk. Twee parttime huismeesters houden zich bezig met het fysieke beheer van de omgeving en de woonmaatschappelijk werker met de meer sociale aspecten van wonen. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” stelt zich zeer proactief op middels deelname aan de pilot Neerbosch Oost met het SEV-experiment ‘veilige wijken’. Problemen met overlastgevend bewoners worden serieus aangepakt. De commissie merkt op dat de ambitie leefbaarheid praktisch is en resultaat gericht. Met de gemeente zijn concrete afspraken gemaakt over investeringen in leefbaarheid en de rolverdeling. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” richt zich op enkele projecten in de wijk en daarbinnen presteert zij goed (8).

*d. Bijzondere doelgroepen*

Op het terrein van zorg en aandacht voor bijzondere doelgroepen presteert woningbouwstichting “De Gemeenschap” goed (8). In de samenwerking met Oud Burgeren Gasthuis heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” getoond een koploper te zijn in het scheiden van zorg en wonen (sinds 1992). Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is eigenaar van het woongebouw De Weijer waar geïndiceerde ouderen zorg krijgen van het dienstencentrum OBG. Ook met andere samenwerkingspartners, zoals het RIBW en de Waalboog laat woningbouwstichting “De Gemeenschap” zien actief bij te dragen aan het welzijn van bijzondere doelgroepen. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” werkt nauw samen met het Meldpunt Bijzondere Zorg en steunt het meldpunt financieel. Met de gemeente zijn concrete afspraken gemaakt over het toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling. De corporatie maakt deze afspraken waar. Stakeholders waarderen deze inzet uitermate. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” spant zich in voor kwetsbare bewonersgroepen en dit resulteert in diverse projecten in het werkgebied. Echter op andere terreinen is de aanwezigheid minder herkenbaar. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” streeft naar zekerheden en minder naar volkshuisvestelijke uitdagingen.

*e. Bouwproductie*

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” heeft een aandeel van 169 nieuwbouwwoningen in de G5 bouwdoelstellingen. Inmiddels zijn door Woningbouwstichting “De Gemeenschap” 92 woningen opgeleverd in 2007. De bouw van de resterende 77 woningen is in 2008 gestart. Ondanks vertragingen als gevolg van bezwarenprocedures en archeologische vondsten weet woningbouwstichting “De Gemeenschap” haar opgave te realiseren. De commissie concludeert dat de corporatie volgens afspraak heeft gepresteerd op dit veld.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” streeft naar een uitbreiding van het woningbezit door middel van nieuwbouwproductie. Voor de periode vanaf 2010 heeft de corporatie een te terughoudende nieuwbouwambitie. De corporatie geeft aan wel degelijk te willen bouwen, maar voorzichtigheidsprincipes te hanteren in haar prognoses en pas investeringen op te nemen in haar meerjarenbegroting als ze zeker weten dat het bouwproject doorgaat. De commissie stelt vast dat ook voor de toekomst een goede analyse van de opgave nodig is met daarbij horende ambities op het vlak van de bouwproductie.

Een groot gedeelte van het woningbezit van de corporatie ligt in de populaire wijk in Nijmegen Oost. Deze huurwoningen kunnen rekenen op een hoge verhuurbaarheid. Ook wat betreft nieuw te bouwen woningen richt de corporatie zich op kwalitatief goede locaties. De commissie constateert dat dit ertoe leidt dat de corporatie bij nieuwbouwwontwikkeling zich soms te risicomijdend opstelt en kansen voorbij laat gaan. De commissie merkt op dat als de corporatie zich meer wil manifesteren in het Nijmeegse speelveld, zij de ingezette ontwikkeling van verhuurder/beheerder naar maatschappelijk ondernemer door kan zetten en zich meer bezig kan houden met moeilijke lokale opgaven en woningzoekenden.

De commissie waardeert de prestaties van woningbouwstichting “De Gemeenschap” op dit onderdeel met een 6 (voldoende).

*f. Stedelijke vernieuwing*

In de direct nabije toekomst zijn er geen grootschalige herstructureringsprojecten gepland. Het CFV concludeert dat het bezit van woningbouwstichting “De Gemeenschap” in de wijken Spoorbuurt, Hengstdal, Neerbosch Oost en Lankforst een herstructureringsopgave kent. Op korte termijn heeft de corporatie hier nog geen ambitie op geformuleerd. In 2004 heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” geparticipeerd in de pilot ‘wikken en wegen in waardevolle wijken’ in Hengstdal. Dit onderzoek ging over de mogelijkheden en kansen voor herstructurering van Hengstdal. In 2006 heeft de gemeente de Spoorbuurt in Nijmegen Oost als beschermd stadsbeeld aangewezen. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” is van mening dat dit de ontwikkeling van de buurt op termijn zal belemmeren. Er is een start gemaakt met een studie naar de mogelijkheden voor herstructurering van de 500 vooroorlogse woningen in de Spoorbuurt. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” houdt rekening met een forse herstructurering vanaf 2020 in de Spoorbuurt, een vervanging van het merendeel van de direct naoorlogse portiekflats in Hengstdal en een gefaseerde aanpak van de maisonnettecomplexen in Neerbosch Oost en Lankforst. De commissie beoordeelt dit prestatieveld als voldoende (6).



## 4 Prestaties naar Vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwstichting "De Gemeenschap" gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

### 4.1 Kerngegevens

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

Aspect	Woningbouwstichting "De Gemeenschap"	referentiegroep	landelijk
Netto bedrijfslasten	€ 1.174,--	€ 1.033,--	€ 1.278,--
Bedrijfswaarde	€ 43.642,--	€ 40.998,--	€ 40.992,--
Volkshuisvestelijke exploitatie waarde	€ 32.306,--	€ 33.334	€ 33.971
WOZ waarde	€ 167.879,--	€ 171.461,--	€ 147.466,--
Rentelasten	4,06%	4,93%	4,62%
Volkshuisvestelijk vermogen als % van het balanstotaal	28,0%	45,1%	31,7%
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012	€ 29.093.000,--		€ 35.458.252,--
Continuïteitsoordeel	A		
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende		
Eigen vermogen (jaarverslag 2008)	€ 7.400.000,--		
Volkshuisvestelijk vermogen 2007 per VHE	€ 9.568,--	€ 17.879,--	€ 13.282,--
Solvabiliteit (jaarverslag 2008)	10,9		
Langlopende leningen- portefeuille per VHE	€ 25.393,--	€ 21.060,--	€ 26.943,--
Onderhoudskosten per VHE:	€ 2.041,--	€ 1.443,--	€ 1.310,--
Klachtenonderhoud	€ 214,--	€ 280,--	€ 274,--
Mutatieonderhoud	€ 162,--	€ 165,--	€ 175,--
Planmatig onderhoud	€ 1.665,--	€ 998,--	€ 861,--
Woningverbetering	€ 4.270,--	€ 7.778,--	€ 11.926,--

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2008*

## 4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

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

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

Woningbouwstichting "De Gemeenschap" heeft haar woningbezit gewaardeerd tegen historische kostprijs. Het eigen vermogen op basis van deze waarderingsgrondslag bedroeg € 7,4 milj. in 2008 en zal naar verwachting groeien naar ruim € 12,1 milj. in 2018 (bron: jaarverslag 2008). Woningbouwstichting "De Gemeenschap" streeft naar een solvabiliteitspercentage van 15%. Beleidsmatig is 10% voor de corporatie de ondergrens. In de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van een groei van vermogen dat resulteert in een solvabiliteit van 19% in 2018.

Het WSW heeft de faciliteringsruimte geïndiceerd op € 26 miljoen. Dit is gebaseerd op de investeringsprognose van woningbouwstichting "De Gemeenschap" voor 2008 – 2010. De faciliteringsruimte geeft aan dat de geprogrammeerde investeringen van de corporatie voor deze periode geborgd zijn. Het WSW vraagt wel aandacht voor het gegeven dat de komende jaren de operationele kasstroom negatief is (vanaf 2012 wordt deze kasstroom weer positief), en er vanaf 2009 geen nieuwe projecten begroot zijn. Bij het aangaan van nieuwe projecten verwacht het WSW dat het waarschijnlijk nodig zal zijn andere inkomsten te genereren (zoals winst uit verkoop van bestaand bezit) om projecten gefinancierd te krijgen.

Woningbouwstichting "De Gemeenschap" participeert (sinds 2001) in het Wooninvesteringsfonds (WIF) in het kader van matching van financiële middelen binnen de sector. Daarnaast draagt woningbouwstichting "De Gemeenschap" financieel bij aan de ontwikkeling van nieuwbouw van wooneenheden voor studenten van Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN). De corporatie heeft een heffing ontvangen voor de bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Tegen het besluit van deze heffing heeft woningbouwstichting "De Gemeenschap" een bezwaarschrift ingediend.

## 4.3 Efficiency

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

De corporatie streeft naar een gedegen bedrijfsvoering middels het efficiënt inzetten van personeel en het optimaliseren van de bedrijfsprocessen zonder dat daar expliciet concrete doelstellingen aan gekoppeld zijn.



### Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	landelijk
Netto bedrijfslasten per woning	€ 1.174,--	€ 1.033,--	€ 1.278,--
Personeelskosten per fte	€ 60.365,--	€ 60.747,--	€ 61.316,--
Aantal VHE per fte	154	114	94
Uitgaven onderhoud per VHE	€ 2.041,--	€ 1.443,--	€ 1.310,--
Klachtenonderhoud	€ 214,--	€ 280,--	€ 274,--
Mutatieonderhoud	€ 162,--	€ 165,--	€ 175,--
Planmatig onderhoud	€ 1.665,--	€ 998,--	€ 861,--

### Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

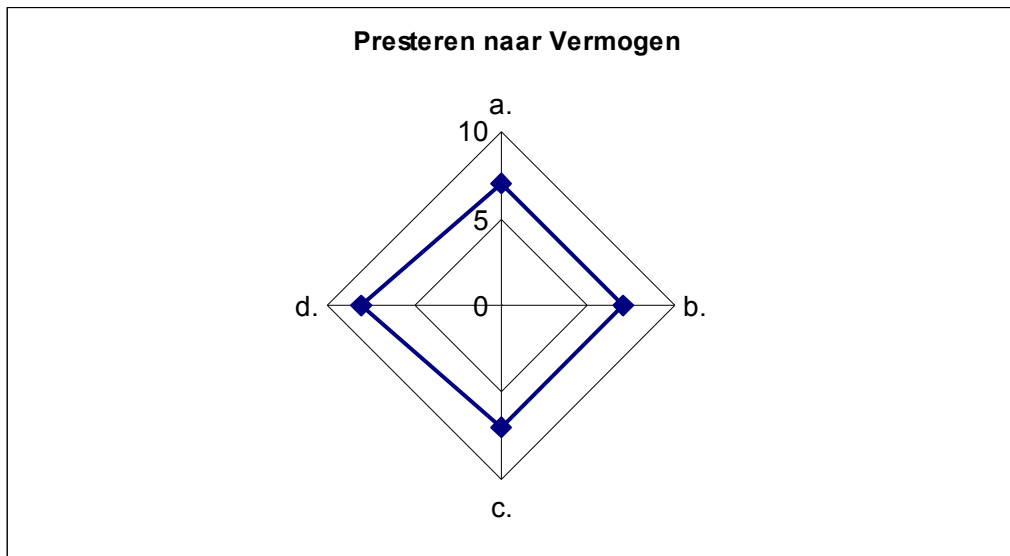
	2004	2005	2006	2007	Toename 2004-2007 in %
Corporatie	1.044	1.062	1.144	1.174	12,5
Referentie	989	904	948	1.033	4,4
Landelijk	1.043	1.125	1.169	1.278	22,5

De commissie stelt vast dat de bedrijfslasten en de personeelskosten vergelijkbaar zijn met die van de referentiegroep en landelijk. Het aantal verhuureenheden per Fte is fors hoger dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De corporatie wil het personeelsbestand bewust klein en overzichtelijk houden. Als er sprake is van onvoldoende kennis of capaciteit op een onderwerp dan wordt deze ingehuurd. Dit gebeurt bij planontwikkeling en nieuwbouw en bij toezicht op nieuwbouw en grote onderhoudsprojecten. De uitgaven betreffende onderhoud per verhuureenheid zijn hoger dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De commissie vermoedt dat dit past bij het hoge aandeel verouderde woningen in de voorraad van de corporatie, maar heeft dit niet onderzocht.

De commissie constateert dat woningbouwstichting "De Gemeenschap" gemiddelde bedrijfslasten kent.

#### 4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van woningbouwstichting "De Gemeenschap" ten opzichte van het vermogen beoordeeld. In navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 4.4.



Prestatievelden	Cijfer	Weging
a. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7	70
b. visie op economisch rendement van vermogen	7	10
c. solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7	10
d. Efficiënte bedrijfsvoering	8	10
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	

### Conclusies en motivatie

Met inachtneming van de genoemde kengetallen, de ontwikkelingen en het landelijk beeld op grond van de systematiek, beoordeelt de commissie het presteren naar vermogen en efficiency als ruim voldoende (7). Voor de onderbouwing van alles oordelen wordt ook verwezen naar bijlage 4.

De corporatie heeft haar woningbezit gewaardeerd tegen historische kostprijs. Op basis van een waardering op marktwaarde ligt het eigen vermogen hoger. De commissie constateert dat de opgaven die woningbouwstichting "De Gemeenschap" wil oppakken in de toekomst financieel aan kan, zo blijkt uit de meerjarenbegroting en de cijfers van het CFV. De corporatie besteedt aandacht aan risicomangement en heeft een financieel statuut en treasury jaarplannen.

Woningbouwstichting "De Gemeenschap" heeft oog voor de financiële continuïteit en beschikt over voldoende investeringscapaciteit. De bedrijfsvoering is gedegen en efficiënt. De corporatie stelt in de jaarlijkse begroting middelen ter beschikking die toereikend zijn in het licht van de opgaven en ambities.

De mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet is naar inzicht van de commissie ruim voldoende. De commissie neemt in haar oordeel mee de grootte van de organisatie, de omvang en kwaliteit van het woonbezit, de prestaties in het werkgebied en de geprogrammeerde investeringen voor de komende jaren. De corporatie vat haar taak breder op dan wonen alleen. Op alle BBSH velden maakt de corporaties prestaties waar. In projecten neemt zij ook voor een deel onrendabele investeringen voor haar rekening. Dit wordt door de omgeving als positief beoordeeld.

De corporatie houdt rekening met forse investeringen in het licht van herstructurering en verbetering van de kwaliteit van het woningbezit in de toekomst. In de meerjarenbegroting 2009-2018 concludeert de corporatie dat er voldoende eigen vermogen aanwezig is om de investeringen te doen en gelijktijdig de toegang naar de kapitaalmarkt open te houden en de toekomstige risico's op te kunnen vangen. Wel stelt zij vast (dit ligt in lijn met de bovenstaande opmerkingen van het WSW) dat voor overige onrendabele investeringen nauwelijks ruimte is zonder verkoop van bestaand bezit. De commissie merkt op dat de corporatie geen verkoop heeft geprognoseerd en dat er daarmee een beperkt beeld ontstaat van de mogelijke investeringsruimte voor toekomstige doelstellingen.

De indruk bestaat bij de commissie dat de corporatie haar ambities voor de toekomst kan vergroten. Voorzichtigheidsprincipes leiden tot een solide organisatie, maar beperken ook haar ondernemingskracht.



## **5 Prestaties volgens Stakeholders**

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

### **5.1 De stakeholders van Woningbouwstichting “De Gemeenschap”**

Als maatschappelijke organisatie heeft woningbouwstichting “De Gemeenschap” verscheidene stakeholders. De stakeholders bestaan uit huurders, bewonerscommissies, gemeente Nijmegen, raadsfracties, de G5-partner corporaties en de overige collega-corporaties in Nijmegen, de provincie en stadsregio, de zorg- en welzijnsinstellingen, politie en maatschappelijke organisaties. Met de meeste van de stakeholders bestaan lange samenwerkingsrelaties en zijn de belangen goed in kaart gebracht. De belangen zijn in de meeste gevallen ook door prestatieafspraken, convenanten en samenwerkingsafspraken ondersteund. Er zijn diverse overlegstructuren waarin woningbouwstichting “De Gemeenschap” actief participeert. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” informeert haar stakeholders over haar plannen en prestaties.

### **5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders**

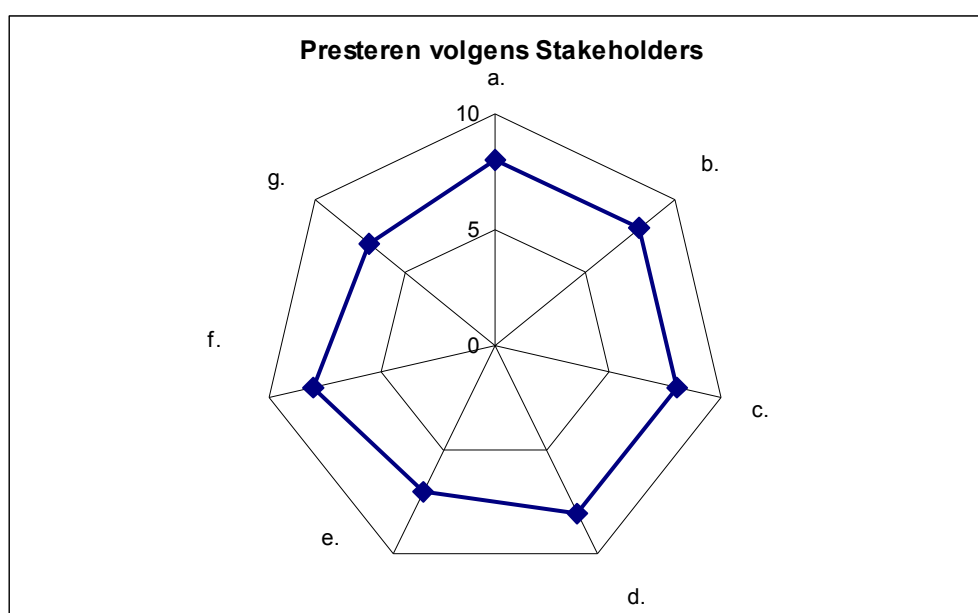
Stakeholders zijn overwegend positief over de prestaties van woningbouwstichting “De Gemeenschap”. Desgevraagd geven ze een gemiddeld cijfer rond de 7/8, afhankelijk van de prestatievelden.

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” wordt gekend als een betrouwbare corporatie met een stabiele bedrijfsvoering die zijn afspraken nakomt. Stakeholders vinden de corporatie gedegen en professioneel in wat zij doet. Zij herkennen in woningbouwstichting “De Gemeenschap” een woningverhuurder en beheerder die maatschappelijk betrokken is en hart heeft voor Nijmegen. De kerntaken worden goed uitgevoerd en de kwaliteit van het woningbezit is in orde, constateren stakeholders. Huurders van woningbouwstichting “De Gemeenschap” zijn over het algemeen tevreden met hun woning, woonomgeving en de dienstverlening van de organisatie. Ook samenwerkingspartners zijn positief over de kwaliteit van dienstverlening. De kleinschaligheid zorgt voor korte lijnen en de open actieve houding van medewerkers resulteert in een snelle voortgang van projecten. De efficiënte besluitvorming binnen projecten wordt gewaardeerd door partners. Zij constateren dat de kleine organisatie zich op alle BBSH-velden actief opstelt en tot resultaten komt. Het dicht bij de klant staan wordt als kracht beschouwd van de corporatie.

Sommige stakeholders achten de kleine omvang een nadeel wanneer het draait om ondernemerschap en mogelijke risico's bij projectontwikkeling. Hierin wordt de corporatie als enigszins behoudend ervaren. Daartegenover wordt ook opgemerkt dat de corporatie haar collega's financieel te hulp schiet indien daarnaar wordt gevraagd (o.a. bij het ontwikkelen van studentenhuysvesting). Ook stelt de corporatie zich ondernemend op om huysvesting te realiseren voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen.

De aansluiting bij de G5 draagt volgens stakeholders bij aan de strategische positie van de corporatie binnen de Stadsregio. De G5 partners zelf zijn tevreden over het realiseren van hun gezamenlijke bouwproductieopgave, de bereidheid elkaar op financieel vlak te ondersteunen, het optrekken op niveau van automatisering en de ontwikkeling van protocollen en dergelijke. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” heeft geconstateerd dat ze niet altijd wordt uitgenodigd bij strategische momenten, zoals bijvoorbeeld bij het maken van de nieuwe gemeentelijke woonvisie. De grootste winst van de G5 alliantie wordt door de corporatie ervaren in positieversterking. Stakeholders zijn van mening dat de corporatie in het algemeen serieus genomen wordt als samenwerkingspartner, omdat ze haar taken binnen de gestelde opgaven goed oppakt.

### 5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



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

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

*a. Beschikbaarheid betaalbare woningen*

De stakeholders zijn tevreden over de feitelijke beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zij merken op dat de corporatie goed zorgt voor het bestaande woningbezit in het betaalbare segment. Het beleid om niet of nauwelijks huurwoningen te verkopen om zo de woningen in de betaalbare huur te houden krijgt ondersteuning bij een deel van de stakeholders. Anderen denken dat het de ondernemingskracht zou bevorderen om woningen te verkopen. Het woonverdeelsysteem op basis van woonduur wordt als nadelig gezien voor de beschikbaarheid van de woningen voor de doelgroepen van beleid. Door middel van speciale toewijzing aan bijzondere doelgroepen ondervangt de corporatie dit deels (30% , dit geldt voor alle corporaties in Nijmegen). Positief wordt geacht de bijdrage van de corporatie aan studentenhuisvesting om zo starters in Nijmegen te helpen.

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

*b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten*

Stakeholders vinden de kwaliteit van producten en diensten goed. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” investeert in haar woningen en de woonomgeving. Soms zelfs meer dan huurders verwachten of nodig vinden. Bij onderhoudszaken worden bewonerscommissies betrokken. Woningbouwstichting “De Gemeenschap” heeft als beleid om dicht bij huurders te staan. Via woonmaatschappelijk werk, wijk en complexbeheer worden aan oplossingen gewerkt in overlast of conflictsituaties. De commissie constateert dat zij zorgt voor haar huidige huurders en trouw is als samenwerkingspartner (met name in de zorg). Een aandachtspunt is om niet alleen te ‘zorgen’ en te ‘informereren’, maar stakeholders als huurders ook te betrekken in ontwikkeling van beleid en planvorming.

De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel als goed (8).

*c. Leefbaarheid*

Woningbouwstichting “De Gemeenschap” besteedt aandacht en ondersteunt diverse initiatieven in Nijmegen ter verbetering van de leefomgeving. Stakeholders waarderen deze prestaties van woningbouwstichting “De Gemeenschap”. De combinatie van zorg voor bestaande huurders, aandacht voor problemen van individuele bewoners (middels woonmaatschappelijk werk) en investeringen in een fysieke en veilige leefomgeving wordt als positief ervaren. De corporatie stimuleert ook buurtbemiddeling en maatschappelijke stages.

De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel als goed (8).

*d. Bijzondere doelgroepen*

De corporatie zet zich in voor de doelgroep ouderen en bewoners met een verstandelijke of fysieke beperking. De langdurige samenwerking met het OBG is daar een voorbeeld van. Zij zorgt voor oudere bewoners door het opplussen van bestaande woningen en realiseert nieuwbouw voor bewoners met een zorgvraag. Zij is ondernemend om tot prestaties te komen op dit onderdeel en realiseert die ook.

De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel als goed (8).

*e. Bouwproductie*

De commissie concludeert uit de gesprekken met stakeholders en de documenten dat de corporatie uitsluitend wil bouwen op goede locaties in de stad. Stakeholders geven aan dat dit beperkend werkt en ook risicomidend is van de corporatie. Zo wordt gezegd dat als de locatie niet perfect is woningbouwstichting “De Gemeenschap” al snel afhaakt. De commissie is van mening dat de corporatie zich bewust moet zijn van dit beeld bij stakeholders en aan hen kan uitleggen hoe zij haar vermogen wil inzetten in Nijmegen.

Stakeholders constateren dat de corporatie haar afspraken nakomt betreffende de bouwopgave ondanks vertragende omstandigheden en dat zij bereid is onrendabele investeringen te doen voor de doelgroep van beleid.

De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel als ruime voldoende (7).

*f. Stedelijke vernieuwing*

Op het gebied van stedelijke vernieuwing is de corporatie vooralsnog niet heel actief. Van sloop of achterstallig onderhoud is geen sprake. Het bezit van de woningcorporatie is deels verouderd, maar nog steeds erg gewild bij huurders en woningzoekenden. In de toekomst wil de corporatie grootschalige herstructurering plegen in een aantal buurten. Hier bestaat geen eenduidig beeld over bij de stakeholders. Stakeholders hebben het idee dat de corporatie tot op heden de zaken goed op orde heeft en haar taken als verhuurder/beheerder naar behoren uitvoert.

De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel als goed (8).

*g. Eigen ambities en doelen van de corporatie*

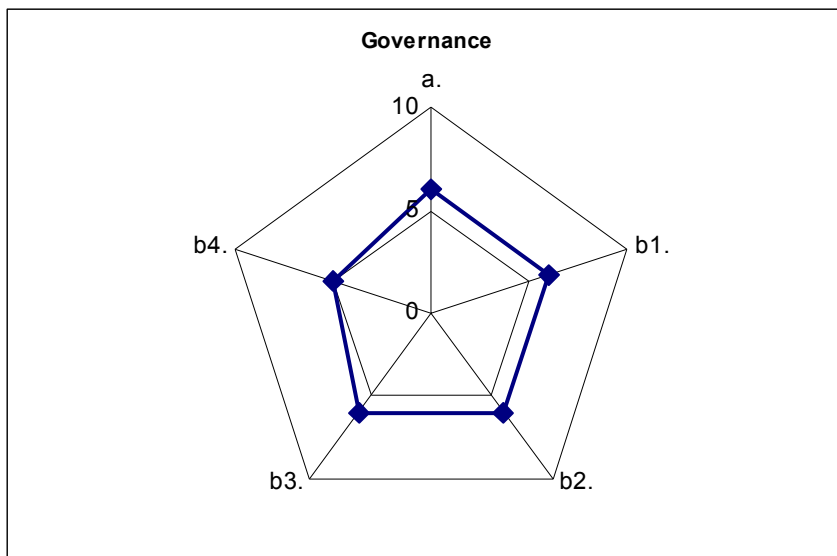
Stakeholders vinden dat de corporatie haar taken breed oppakt en hier is waardering voor. Haar ambitie niveau zou in de ogen van stakeholders op onderdelen (nieuwbouw, projectontwikkeling, herstructurering) kunnen worden vergroot. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel als ruim voldoende (7).



## 6. Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



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

### 6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het aspect 'governance' generiek als voldoende (6). De beoordeling valt uiteen in twee onderdelen: 'goed bestuur' en 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding van de corporatie'. Voor de onderbouwing van alles oordelen wordt ook verwezen naar bijlage 4.

#### a. Goed bestuur

De RvT voelt zich zeer betrokken en verantwoordelijk bij ontwikkelingen binnen de organisatie. De commissie merkt dat de RvT beelden heeft van de wijze van toezichhouden en op de maatschappelijke positie en taakopvatting van de corporatie in de toekomst. In het jaarverslag

wordt aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur en het interne toezicht is ingericht. Conform de statuten controleert en adviseert een professionele onafhankelijke RvT het bestuur van woningbouwstichting "De Gemeenschap". Het opereren van de RvT is vastgelegd in een RvT reglement. De aanbevelingen van de commissie Glasz (1998) zijn voor woningbouwstichting "De Gemeenschap" de belangrijkste leidraad voor het interne toezicht. De RvT onderschrijft de principes van de Governance Code, al zijn ze niet integraal overgenomen. De zittingsduur van een aantal van de RvC leden is beduidend langer dan volgens de Governance Code wenselijk wordt geacht. Volgens de statuten van de RvT eindigt de zittingstermijn van een lid bij een leeftijd van 72 jaar, ondanks de vaak langdurige zittingstermijnen. Na evaluatie van dit onderwerp is besloten door de RvT te anticiperen op een toekomstige statutenwijziging door leden (met ingang van de Governance Code uit jan. 2007) niet meer dan tweemaal te kunnen herbenoemen voor een periode van maximaal 4 jaar. Dit echter pas na afloop van huidige zittingstermijnen. Vernieuwing in de raad is daarmee niet op korte termijn geborgd.

Alle in de Code genoemde beleidsstukken, jaarverslagen, reglementen e.d. worden op de website van woningbouwstichting "De Gemeenschap" geplaatst. De RvT beschikt over een profielschets van een (toekomstig) lid van de RvT. De samenstelling van de RvT wordt toegelicht in het jaarverslag van de RvT.

In het verslag van RvT wordt jaarlijks ingegaan op de onderwerpen waar de Raad zich mee bezig heeft gehouden in de vergaderingen. De samenstelling van de RvT wordt verantwoord. De RvT blijft op de hoogte van ontwikkelingen in de branche en houdt de deskundigheid op peil door het bijwonen van verschillende bijeenkomsten en het bijhouden van vakspecifieke literatuur.

De commissie constateert dat de RvT zich zelf evalueert en ook verbeteringen doorvoert. De RvT heeft naar aanleiding van de gehouden evaluatie vastgesteld dat zij bij het al of niet groen licht geven voor de start van nieuwe projecten de beschikbaarheid van een uitgebreide en diepgaande risicoanalyse een harde voorwaarde vindt. De commissie merkt op dat er geen heldere normen zijn geformuleerd over de maatschappelijke inzet van het vermogen en de verantwoording daarover.

De RvT kiest ervoor geen stimulerende rol te spelen in het betrekken van belanghouders. De Raad heeft als standpunt vooralsnog dat dit de taak is voor de directie en het managementteam. De RvT houdt aan de hand van het beleidsplan, begroting, kwartaalrapportages en verslagen van vergaderingen met MT en overleggen met enkele stakeholders vinger aan de pols. De commissie heeft geen duidelijke handvatten gevonden waarmee de RvT de lange termijn koers van de organisatie kan bewaken. Mondeling wordt er veelvuldig gesproken over de strategie van de corporatie, maar de commissie stelt vast dat de toezichtrol en klankbordfunctie sterker uitgekristalliseerd kan worden (eventueel in een schriftelijk document) en daarmee tevens kan worden verantwoord naar de buitenwereld. Met name het stimuleren van ondernemerschap is voor verbetering vatbaar. In het licht van de overdrachtsbestuursfunctie ultimo 2010 concludeert de visitatiecommissie dat een heldere taakomschrijving met prestatieafspraken noodzakelijk is om daarmee doelen voor de toekomst vast te stellen.

*b. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door stakeholders*

De visitatiecommissie constateert dat de corporatie de wenselijkheid onderschrijft van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De commissie beoordeelt dit onderdeel als voldoende (6).

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

De corporatie heeft haar ambities en doelen vastgesteld in haar beleidsplan (2007-2012). De commissie stelt vast dat de meeste ambities en doelen niet 'smart' geformuleerd zijn en daarmee moeilijk te volgen zijn in de rapportages. In het bestuurlijk verslag, de jaarverslagen en de

kwartaalrapportages wordt de voortgang rond projecten verantwoord, maar de commissie mist een heldere terugkoppeling van prestaties op basis van de koers en de eigen gestelde ambities. De commissie beoordeelt dit onderdeel met voldoende (6).

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

De corporatie verantwoordt zich over gedane prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, onder andere middels gesprekken met stakeholders en het volkshuisvestelijk jaarverslag.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met voldoende (6).

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

Woningbouwstichting "De Gemeenschap" beschouwt haar stakeholders als partners, die ieder voor zich ten aanzien van de zaken die voor hen belangrijk zijn, betrokken worden bij de beleidsvoorbereiding en beleidsuitvoering. De corporatie ziet geen meerwaarde in het organiseren van een plenaire stakeholdersbijeenkomst om verantwoording over het gevoerde beleid af te leggen (zie beleidsplan 2007-2012). Woningbouwstichting "De Gemeenschap" zoekt bewust de dialoog met individuele stakeholders op over haar prestaties en evalueert deze ook. Zo is onlangs nieuw leven ingeblazen in het contact met de raadfracties. Toch constateert de commissie dat de beïnvloeding door belanghebbenden voor verbetering vatbaar is. De scherpste van de doelstellingen mist de commissie en dat geldt ook voor het gestructureerd en aantoonbaar bieden van beïnvloedingsmogelijkheden aan belanghouders.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met voldoende (6).

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

De commissie constateert dat de verantwoording met name plaatsvindt op het niveau van projecten, maar dat de corporatie in beperkte mate communiceert naar de buitenwereld over haar strategie en haar investeringsruimte om invulling te geven aan de lokale opgaven. De ruimte in het eigen vermogen kan explicieter worden gekoppeld aan de eigen ambities van de corporatie en de investeringsbehoeften in het werkveld.

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



## 7. Scorekaart

### Presteren naar eigen ambities en doelen

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. leefbaarheid	8	7	7	7	8
b. energie en duurzaamheid	6	6	5	5	6
c. toegankelijkheid voor senioren	7	7	7	7	7
d. klanttevredenheid	8	7	7	7	8
e. belangen zittende huurders	6	6	5	5	6
<b>Gemiddeld presteren naar eigen ambities en doelen</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Toelichting:

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

## Presteren naar opgave

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	4	4	7	7
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8
c. Leefbaarheid	8	8	8	8	8
d. Bijzondere doelgroepen	8	8	8	8	8
e. Bouwproductie	7	5	4	6	6
f. Stedelijke vernieuwing	6	6	5	5	6
<b>Gemiddeld presteren naar opgave</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

### Toelichting:

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

## Presteren naar vermogen

Omschrijving	Aanwezig	Beoordeling	Weging
I. Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7	70%
De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	Ja		
De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	Ja		
De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties*	Ja		
*Het inzicht wordt gegeven, maar men blijft beperkt met de te leveren prestaties			
II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	Ja	7	10%
III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	Ja	7	10%
IV. De corporatie presteert efficiënt	Ja	8	10%
<b>Totaal</b>		<b>7</b>	

## Presteren volgens stakeholders

Prestatievelden	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	6	7	6	8
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	8	8	6	6	8
c. Leefbaarheid	8	8	8	7	8
d. Bijzondere doelgroepen	8	8	8	7	8
e. Bouwproductie	8	6	5	6	7
f. Stedelijke vernieuwing	8	8	8	7	8
g. t.a.v. eigen ambities en doelen van de organisatie	7	7	6	6	7
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

### Toelichting:

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



## Governance

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



## **Bijlage 1      Verantwoording Visitatie**

### **Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen:**

- Jaarverslagen 2004 – 2008
- Meerjaren Onderhoudsbegroting 2009 – 2018
- Organogram
- Beleidsplan 2007 – 2012
- Jaarplan 2008 en jaarplan 2009
- Begroting 2009 en Financiële Meerjaren Prognose 2009 – 2018.
- Activiteiten overzicht 2009
- Woonvisie gemeente Nijmegen
- Prestatie afspraken met gemeente Nijmegen 2006 – 2009
- Akkoord woningbouwproductie 2005 – 2010 G5 en Stadsregio Arnhem Nijmegen
- Managementrapportage 4<sup>e</sup> kwartaal 2008
- BDO Management letter 2008
- BDO Accountants verslag 2008
- CFV continuïteitsoordeel 2008; CFV solvabiliteitsoordeel 2008
- CFV Corporatie in perspectief 2008, samenvatting, analyse
- G5 corporaties in perspectief, een vergelijkende samenvatting
- VROM Oordeelsbrief 2008 en VROM Zienswijze prestatie 2007
- WSW Beoordeling verantwoordingsgegevens 2007
- Onderzoek naar klanttevredenheid, leefbaarheid en afhandeling klantcontacten, woningbouwstichting “De Gemeenschap”, oktober 2008, samenvatting onderzoeksrapport Jes, marketing en onderzoek
- Verslagen vergaderingen raad van toezicht 2008
- Strategisch voorraad beleid woningbouwstichting “De Gemeenschap”
- Participatie reglement woningbouwstichting “De Gemeenschap”
- Interne gedragscode woningbouwstichting “De Gemeenschap”
- Sponsor protocol woningbouwstichting “De Gemeenschap”
- Financieel Statuut woningbouwstichting “De Gemeenschap”
- Klokkenluidersregeling woningbouwstichting “De Gemeenschap”
- Protocol agressie en intimidatie woningbouwstichting “De Gemeenschap”
- Samen sterker in G5
- Samenwerkingsovereenkomst G5
- Zelfevaluatie door corporatie, 2009

### **Geïnterviewde personen:**

Raad van commissarissen

- De heer J.A.M. Engbersen (vz.)
- De heer H.R.J. Croes
- De heer J. H. Boersbroek
- Mevrouw A.M. van Groenestijn
- Mevrouw A. J. van der Veer

Directeur/bestuurder:

- De heer W. Berkhout

Managementteam:

- De heer J.H.R. de Pijper, hoofd financiële en economische zaken
- De heer D.C. van Verseveld, hoofd technisch beheer
- De heer R. A. Kelderman, hoofd wonen

Medewerkers:

- De heer W.A.J. Vissers, senior financiële en economische zaken
- De heer H.G. van de Wiel, zelfstandige, nieuwbouw/ontwikkeling
- Mevrouw M.H.A. Janssen-de Groodt, secretaresse directie

Gemeente:

- De heer P.J.J. Lucassen, voormalig wethouder Wonen
- De heer J.A.C. van Hoof, wethouder Wijken, Openbare Ruimte, Spelen, Maatschappelijke opvang, Wonen

Ambtenaren:

- De heer P. van Litsenburg, Gemeentelijk Projectleider
- De heer W. van der Velde, Beleidsmedewerker Wonen
- De heer W. Cousijn, Wijkmanager Zuid

Zorg- en welzijnsorganisatie:

- De heer G. Verhulst, directeur OBG
- Mevrouw S. van der Klis, gebiedsdirecteur ZZG Zorggroep
- Mevrouw S. de Vries, manager NIM
- De heer L. de Goey, manager RIBW
- De heer J. van Uden, Politie Nijmegen Zuid
- De heer H. Albada Jelgersma, Seniorenraad

Collega corporaties:

- De heer M. Derks, directeur SSHN
- Mevrouw J. Abbring, manager strategie en beleid, Talis
- De heer A. Thijssen, hoofd planmatig onderhoud, Portaal

Huurders en vertegenwoordigers bewonerscommissies:

- De heer H.T. Jongerius
- De heer C. Kros
- De heer T. Mali
- De heer B. Mieremet
- Mevrouw A. van Loon
- Mevrouw F. Diouani

## Bijlage 2    Visitatiecommissie

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

### Secretaris

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

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Inia, dr. P.

Geboorteplaats en -datum:

Burgum, 24 maart 1942

Woonplaats:

Leeuwarden

Huidige functie:

- Vml. Directeur KCL/MFB Zorggroep Noorderbreedte

Onderwijs:

- Hoger Onderwijs RUG Natuurkunde

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

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

## Algemeen commissielid

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

Geboorteplaats en -datum:  
Amsterdam 19 maart 1946

Woonplaats:  
Hilvarenbeek



Huidige functie:

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

Onderwijs:

- NOIB (Nijenrode) • HTS-bouwkunde • HBS

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

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









## Overzicht doelstellingen en prestaties

### Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Leefbaarheid	Landelijk SEV Project "Veilige Wijken" met 4 corporaties in Amsterdam, Zwolle, Emmen en Nijmegen.  Sponsorbeleid opstellen	Woningbouwstichting "De Gemeenschap" initiatiefnemer voor Nijmegen, pilot Neerbosch oost  memo sponsorbeleid 2008 Jaarbudget 15.000,-; financiële donaties aan organisaties, zoals o.a. het Architectuur Centrum Nijmegen, Wijkwinkel Nijmegen Oost, een keuken voor het jongeren centrum Neerbosch Oost Ook bewoners kunnen een bijdrage aanvragen voor kleinschalige initiatieven en buurtactiviteiten	Samenwerking vastleggen met Talis, gemeente, politie, Tandem, scholen etc.
Energiebesparing	Verbetering van labels.  Na isolatie	In grootste deel van de voorraad is inmiddels HR ketel geplaatst. Tolhuis 265 woningen	Voortzetten.  168 maisonnettes Nb.O
Incassobeleid	Huurachterstand < 0,6% Uitzettingen < 5	< 0,6% Gem. 3	Voortzetten
Toegankelijkheid	Alle seniorencomplexen opplussen	Gerealiseerd	
Klanttevredenheid onderzoek	Opzetten van telefonisch Klantenpanel	Uitgevoerd in 2008	Voortzetten.
Meer aandacht voor belangen zittende huurders	Naast aandacht voor verbetering van kansen voor bijzondere doelgrepen en andere woningzoekenden.	In specifieke gevallen en kwetsbare situaties neemt woningbouwstichting "De Gemeenschap" haar verantwoordelijkheid.	Beleid voortzetten
Kantoor	Facelift en modernisering	Uitgevoerd 2007	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Website	Moderniseren en gebruiken voor verbetering communicatie met bewoners(commisies)		Uitwerken in 2 <sup>e</sup> halfjaar 2009.
Arbo	Risicoinventarisatie en evaluatie (RIE) Werkplekonderzoek Pago	Uitgevoerd 2007 Uitgevoerd 2007 Uitgevoerd 2007	

## Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties (2004 – 2008)	Geprogrammeerde prestaties (2009-2012)
a. Zorg dragen voor voldoende bereikbare woningen	<p>zie art. 4.1 t/m 4.2.2 prestatie overeenkomst woningbouwstichting "De Gemeenschap" streeft naar tenminste 80% van het woningbezit behoort tot de betaalbare voorraad (1600 woningen)</p> <p>Terughoudend huurbeleid, houden van bestaande voorraad (niet verkopen) Afspraken over spreiding kernvoorraad woningbouwstichting "De Gemeenschap" in betaalbare segment</p>	<p>85% betaalbaar</p> <p>De huur als percentage van maximaal redelijke is 69%.</p>	<p>80% handhaven Zie beleidsplan</p> <p>in de nieuwbouw van 2006 tot 2010 worden 111 woningen gebouwd waarvan 18% in de betaalbare huursegment, in de periode daarna tot 2012 nog 100 woningen waarvan 75% in de betaalbare huursegment (onrendabele investering 4 milj.)</p> <p>Rapportage aan gemeente over het gevoerde huurbeleid</p>
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p>zie art. 5.1 t/m 5.2 + 6.2 nieuwbouw conform richtlijnen en aanbevelingen (R&amp;A) gemeente; bouwbesluit</p> <p>standaard bij planmatig onderhoud kijken of woonkwaliteitsverbetering kan worden aangebracht</p>	<p>Gerealiseerd; zie jaarverslagen 2004 t/m 2008, o.a.</p> <p>totale onderhoudsuitgaven 2007 € 4,6 milj. 2008 € 3,3 milj.</p> <p>planmatig onderhoud 2007 € 3,7 milj. 2008 € 2, 5 milj. Woningverbetering € 156.537 (2006) € 158.513 (2007) € 79.343 (2008)</p> <p>seniorencomplexen opplussen</p> <p>woningaanpassingen voor gehandicapten</p> <p>onderhoudsprojecten in 2008 onder andere, vervanging cv ketels, schilderwerk, vernieuwing keukenblokken, vervangen voegwerk buitengevels, sanering houtrot, isoleren.</p>	<p>Zie beleidsplan en meerjaren onderhoudsbegroting 2009 – 2018</p> <p>Volgens SVB de komende 10 jr. ingrijpende werkzaamheden In spoorbuurt € 9,3 milj. In Hengstdal €5, 7milj. Maisonnetes Neerbosch Oost €3,7 milj. Maisonnetes Lankforst €1,7 milj. Tolhuis € 3,1milj. Horstacker €1,3 milj. Totaal investering in onderhoud in 10 jr. : €32,6 milj.</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties (2004 – 2008)	Geprogrammeerde prestaties (2009-2012)
		onderzoek naar mogelijkheden spoorbuurt	
c. Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	<p>zie art. 7.1 t/m 7.6 en hfst.5.7 koepelovereenkomst afspraken over gezamenlijke verantwoordelijkheid, woningbouwstichting “De Gemeenschap” richt zich op woning en de onmiddellijke omgeving, gemeente op openbare ruimte Vandalisme en graffiti, verwaarlozing ruimten meteen aanpakken</p> <p>Budget woningbouwstichting “De Gemeenschap” leefbaarheid is minstens € 400.000 + 2 parttime huismeesters en een woonmaatschappelijk werker</p> <p>€ 20.000 voor aanpak overlastplegers</p> <p>woningbouwstichting “De Gemeenschap” participeert actief in gemeentelijk drugspandenoverleg</p>	<p>In 2004 buurtmeester aangesteld; in 2007 woonmaatschappelijk medewerker. Huismeesters zijn actief.</p> <p>Deelname / ondersteuning Meldpunt bijzondere zorg.</p> <p>Drugspanden aanpak</p> <p>Deelname Landelijk SEV Project “Veilige Wijken” met 4 corporaties in Amsterdam, Zwolle, Emmen en Nijmegen. woningbouwstichting “De Gemeenschap” initiatiefnemer voor Nijmegen, pilot Neerbosch oost</p> <p>Gerealiseerd</p> <p>memo sponsorbeleid 2008 Jaarbudget 15.000,-; financiële donaties aan organisaties, zoals o.a. het Architectuur Centrum Nijmegen, Wijkwinkel Nijmegen Oost, een keuken voor het jongerencentrum Neerbosch Oost Ook bewoners kunnen een bijdrage aanvragen voor kleinschalige initiatieven en buurtactiviteiten</p> <p>Actie rond jongerenoverlast aanpak spoorbuurt</p>	<p>Noodzakelijk te maken kosten leefbaarheid zullen jaarlijks toenemen. Start stedelijk project buurtbemiddeling 2009</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties (2004 – 2008)	Geprogrammeerde prestaties (2009-2012)
		<p>Rond maisonnettes buurtrangerteams actief, samenwerking met welzijnsorganisatie tandem</p> <p>Buurtschouwen-&gt; info doorspelen naar stadsdeelbeheerder</p> <p>Overleggen over jongerenoverlast drieskensacker</p>	
d. bijzondere doelgroepen, Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.	<p>Zie art.8.1 t/m 8.3.2 Huisvesting aan bijzondere doelgroepen volgens koopovereenkomst</p> <p>woningbouwstichting “De Gemeenschap” coördineert WBB werkgroep bijzondere bemiddeling,</p> <p>Nieuwbouw woningen zijn rolstoel toegankelijk en heeft infrastructuur voor mogelijke domotica systemen</p> <p>Bouw 15 appartementen voor RIBW cliënten. Ook Wijkservicepunt in opgenomen</p> <p>Samenwerking met zorginstellingen continueren</p>	<p>Gerealiseerd zie jaarverslagen (2004 – 2008). o.a.</p> <p>250 woningen voor ouderen</p> <p>Samenwerking OBG sinds 1992 woongebouw De Weijer en dienstencentrum OBG</p> <p>Bijeenkomsten Meldpunt bijzondere zorg Deelname Werkgroep bijzondere bemiddeling</p> <p>Ondersteuning Gerust thuis van OBG Verhuur groepswohnungen aan RIBW</p> <p>Samenwerking met Waalboog rond wijkservicepunt in neerbosch oost</p> <p>Begeleide herkansing</p>	<p>Voortzetten</p> <p>tot 2010 30% toenemen (tot 349 senioren woningen).</p> <p>Nadere afspraken maken over WMO voorzieningen</p> <p>Voortzetten samenwerkingsrelaties</p>
a. Bouwproductie	<p>Zie art. 6.3.1 + 6.3.2. Zie ook akkoord woningbouwproductie G5 - Stadsregio A-N 111 woningen tot 2010 Waarvan 18% betaalbaar,</p>	<p>2006: 24 egw € 615 pm Visveld, Lent; 410 app.SSHN op Campus Heijendaal met bijdrage woningbouwstichting “De Gemeenschap” in WIF financiering</p> <p>2007: 17 egw € 620 pm Oosterhout;</p>	<p>2009/2010: 34 app.€ 595 pm Oosterhout; 43 app. € 695 pm plus Parkeergarage Hunerberg Nijm.Oost 195 app. SSHN bij Station Heijendaal met bijdrage van woningbouwstichting “De Gemeenschap” coll. financ. in G5 verband 2011: 15 + 24 app.€ 500 pm</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties (2004 – 2008)	Geprogrammeerde prestaties (2009-2012)
		<p>36 app. € 750 pm gem. Heeren v Nijm. Dukenburg</p> <p>Groei tot 2010 met 111 nieuwbouwwoningen</p> <p>woningbouwstichting “De Gemeenschap” draagt financieel bij aan realisering huisvesting voor studenten (een kwart van de totale investering € 24 milj.)</p>	<p>De Drie Zwanen Dukenburg</p> <p>Tot 2010 111 woningen Tot 2012 nog eens 100 woningen waarvan 75% in de betaalbare huur.</p> <p>woningbouwstichting “De Gemeenschap” reserveert voor nieuwbouw een onrendabele investering van totaal € 4 milj.</p> <p>woningbouwstichting “De Gemeenschap” streeft naar een nieuwbouwproductie van 25 woningen per jaar</p>
b. stedelijke vernieuwing	Geen specifieke afspraken	<p>In 2004 geparticipeerd in pilot ‘wikken en wegen in waardevolle wijken’ Hengstdal</p> <p>Herstructureringsprojecten zijn vooralsnog niet aan de orde</p> <p>Geen sloopplannen</p>	Onderzoek naar de toekomstmogelijkheden van de 500 vooroorlogse woningen
c. Woonruimte verdeling	Zie art. 9.1 t/m 9.8 prestatieafspraken Huisvesten voor bijzondere doelgroepen (labelen 8 woningen voor minima, urgenten 30%)	Zie jaarverslagen 2004 - 2008	



## Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	Handhaven financieel beleid woningbouwstichting "De Gemeenschap" streeft naar een solvabiliteits- percentage van 15%. Beleidsmatig is 10% voor woningbouwstichting "De Gemeenschap" de ondergrens	Voorzien in de meerjarenbegroting Financieel statuut hanteren Hanteren van leningen vervalkalender	
Eigen vermogen		Intensief incasso huur beleid  Bijdrage WIF Bijdrage SSHN	In de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van een groei van vermogen dat resulteert in een solvabiliteit van 19% in 2018.
Solvabiliteit		10,9% Oordeel CFV is positief	19% in 2018.
Extra potenties en risico buffers		Berekening zie CFV Hanteren IFEC, nieuwbouwprojecten Inzicht fiscale risico's	
Economisch rendement	het waarborgen van financiële continuïteit dmv het handhaven van een minimale solvabiliteit 15% is streefsolvabiliteit 10% ondergrens	Huidige solvabiliteit is 10,9	
Efficiënte bedrijfsvoering		Kleine organisatie 13,9Fte's Deelname G5, gebruik elkaars kennis, automatisering, protocollen etc.	

## Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en jaartal)	Geprogrammeerde Prestaties jaartal
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	Gemeente prestatie overeenkomst woningbouwstichting "De Gemeenschap" streeft naar tenminste 80% van het woningbezit behoort tot de betaalbare voorraad	85% betaalbaar  De huur als percentage van maximaal redelijke is 69%.	80% handhaven Volgens beleidsplan  in de nieuwbouw van 2006 tot 2010 worden 111 woningen gebouwd waarvan 18% in de betaalbare huursegment, in de periode daarna tot 2012 100 woningen waarvan 75% de betaalbare huursegment (onrendabele investering 4 milj.)
b. Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten	OBG: Project Gerust Thuis (GT). Onze Buurt Genoot (OBG). Huurders.  Energieprestatielabel	woningbouwstichting "De Gemeenschap" heeft collectief abonnement op GT voor alle huurders. woningbouwstichting "De Gemeenschap" participeert voor 1/3 in dit project Gratis service fonds; Sinds 2007 incl. gratis ontstoppingsfonds Ingevoerd per 1.1.08	Voortzetten.  Voortzetten.  Voortzetten. Verbeteren waar mogelijk.
c. leefbaarheid		In 2004 buurtmeester aangesteld; in 2007 woonmaatschappelijk medewerker. Meldpunt bijzondere zorg. Jaarbudget 15.000,-; financiële donaties aan organisaties, o.a. het Architectuur Centrum Nijmegen, Wijkwinkel Nijmegen Oost, een keuken voor het jongerencentrum Neerbosch Oost Ook bewoners vragen om een bijdrage voor kleinschalige initiatieven en buurtactiviteiten	voortzetten

d. bijzondere doelgroepen	<p>Zie ook jaarverslagen.          SNOV en Stichting Gast          ZDT          Antrea vh. Dunamis          Driestroom          Iriszorg</p> <p>Pompekliniek          De Rooyse Wissel          RIBW          Oudburgeren          Gasthuis (OBG)          De Waalboog          Kunstenaars collectief</p> <p>Stageplaats student Hogeschool Arn.-Nijm.          Maatschappelijke stages          3 VMBO-VWO leerlingen Canisius College</p>	<p>Huisvesting voor: asielzoekers in procedé.          Dak- en thuislozen. jongeren.          Licht verstandelijk geh.          Begeleide herkansing, begeleid wonen          TBS'ers          TBS'ers          Begeleid wonen          Ouderen met zorg, Geextramuraliseerd          Woonzorg complex          Ateliers in voormalige werkplaatsen eigen onderhoudsdienst</p> <p>Studiejaar 2007 - 2008</p> <p>Studiejaar 2008 - 2009</p>	<p>Voortzetten.          Idem.          Id.          Id.          Id.          Id.          Id.          Id.          Id.          Samenwerking sinds 1992          Voortzetten.</p>
e. bouwproductie	RIBW: wijksteunpunt en 15 appartementen voor begeleid wonen.	2007 opgeleverd	Langjarig huurcontract overeengekomen
f. stedelijke vernieuwing			Onderzoek naar de toekomstmogelijkheden van de 500 vooroorlogse woningen
g. eigen ambities en doelen	<p>Verbeteren contacten met fracties gemeenteraad</p> <p>Verbeteren communicatie met bewonerscommissies via interactieve website</p>		<p>De in het najaar 2009 gevoerde bilaterale gesprekken jaarlijks voortzetten.          Uitwerken in 2<sup>e</sup> halfjaar 2009.</p>

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is	Behandeling jaarstukken, begroting, huurbeleid, accountantletters, managementrapportages etc. (zie jaarverslag Raad)	RvT reglement op site Profielchets Samenstelling Educatie Zelfevaluatie Ten dele volgen van Governance Code
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen opgaben in het werkgebied betrokkenheid stakeholders het vermogen	Informereren stakeholders jaarverslagen	Opsturen jaarverslag naar fracties en andere stakeholders Huudersbijeenkomst 1x per jaar

## Bijlage 4 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)

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

### **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

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

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit
3. Parameters voor huurstijging, 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.

### **WOZ-waarde**

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

---

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

ii De 3 corporaties (deelnemers van de G5) hebben een zogenaamde 'regionale visitatie' gelijktijdig laten uitvoeren door dezelfde commissie. Voor meer uitleg over een regionale visitatie zie website Raeflex.

iii Met scheefgroei in de woningmarkt wordt bedoeld dat goedkope sociale huurwoningen worden bewoond door mensen met een hoger inkomen dan de huursubsidiegrens.



WONINGBOUWSTICHTING  
"DE GEMEENSCHAP"

Raeflex  
t.a.v. Mevrouw drs. W.M.R. de Water  
Postbus 8068  
3503 RB UTRECHT

Nijmegen : 21 juli 2009  
Ons kenmerk : Dir.090016 /WB  
Betreft : reactie visitatierapport WBSG

Geachte mevrouw de Water,

Hierbij reageren wij op het begin juli 2009 door de Raeflex visitatiecommissie geproduceerde rapport naar aanleiding van de bij Woningbouwstichting "De Gemeenschap" in het eerste halfjaar van 2009 uitgevoerde visitatie.

Na een korte oriëntatieronde in de zomer van 2008 is in oktober besloten de inmiddels "verplichte" visitatie door Raeflex uit te laten voeren. De visitatie is op 12 februari 2009 van start gegaan met een kennismakingsbijeenkomst waar tevens de afspraken zijn gemaakt voor het vervolgtraject. Begin april zijn de leden van de visitatiecommissie in het bezit gesteld van twee dikke ordners met relevante informatie en documentatie plus de door de organisatie opgestelde zelfevaluatie. Op 18 en 19 mei heeft de commissie aan de hand van de beschikbaar gestelde documenten gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de stakeholders van Woningbouwstichting "De Gemeenschap". Op 9 juli 2009 heeft het eindgesprek plaats gevonden.

Wij hebben met genoeg kunnen vaststellen dat er sprake is geweest van een vlot en efficiënt proces. Wij danken de commissieleden voor de correcte wijze waarop het visitatieonderzoek is uitgevoerd. Wij zijn content met de uitkomst van de visitatie. Met de name de goede waardering van de stakeholders voor de prestaties van de corporatie ervaren wij als een stimulans om op de ingeslagen verder te gaan. De prestaties van "De Gemeenschap" worden door de commissie - met eindcijfer 7 - gewaardeerd als ruim voldoende. Een mooi resultaat dat ook nog ruimte biedt om in de komende jaren op onderdelen tot nog betere prestaties te komen.



Bijzonder is dat de bij Woningbouwstichting "De Gemeenschap" uitgevoerde visitatie gelijktijdig heeft plaatsgevonden met de visitaties van twee collega corporaties, te weten Woningcorporatie WoonGenoot uit Nijmegen en Woonstichting Gendt uit Gendt. De drie corporaties zijn alle lid van de strategische alliantie "G5 Samenwerkende corporaties in Gelderland". De door één en dezelfde commissie uit gevoerde visitaties zijn daarmee onderling goed vergelijkbaar.

Een woord van dank aan de stakeholders is hier zeker op zijn plaats. Dankzij hun bereidheid om gehoor te geven aan de uitnodiging om geïnterviewd te worden heeft de commissie haar werk op constructieve wijze af kunnen ronden. De positieve feedback van de stakeholders biedt ons als corporatie een uitgelezen kans om de goede relatie met hen verder uit te bouwen.

Met vriendelijke groet,

Woningbouwstichting  
"De Gemeenschap"



Dr. W. Berkhout,  
Directeur