

Visitatierapport

Woningbouwvereniging van Erfgooiers

periode 2012-2015



Rapportinformatie

Auteur : Visitatiecommissie
Versie : 1.0
Status : Definitief
Datum : 16-6-2017

Versiebeheer

Versie	Gewijzigd door	Opmerking
0.9 concept	Opgesteld door visitatiecommissie	Concept ter bespreking met Woningbouwvereniging van Erfgooiers Niet bestemd voor publicatie
1.0 concept	Visitatiecommissie	Versie beoordeling aan Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Niet bestemd voor publicatie
1.0 definitief	Visitatiecommissie	Definitief rapport na controle van SVWN op het correct toepassen van de geldende methodiek en de transparantie van de beoordeling Bestemd voor publicatie

Visitatiecommissie

Germa Reivers (voorzitter)
Ruud Pijpers

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 WBV van Erfgooiers, werkgebied en gevoerde beleid	5
1.1 Woningbouwvereniging van Erfgooiers	5
1.2 Het werkgebied	5
2 Het maatschappelijk presteren van WBV van Erfgooiers	6
2.1 Recensie	6
2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties	8
2.3 Samenvatting per perspectief	8
3 Visitatieaanpak	11
3.1 Keuze van prestatievelden	11
3.2 Geïnterviewde personen	11
3.3 Manier van scoren	11
Bijlage 1 Onderbouwing van de oordelen	12
Bijlage 2 Visiterend bureau en visitatiecommissie	24
Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde documenten	29

Inleiding

Voorwoord

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging van Erfgooiers. De visitatie is uitgevoerd door Pentascope in de periode van december 2016 tot april 2017.

WBV van Erfgooiers heeft er veel aan gedaan om de visitatiecommissie haar werk laten doen. Ze heeft documenten geleverd, ze heeft gesprekken met de belanghouders geregeld en heeft het proces voor zover mogelijk gefaciliteerd. De visitatiecommissie waardeert WBV van Erfgooiers voor haar medewerking tijdens de visitatie en wenst haar veel succes toe bij de realisatie van haar ambities.

De visitatie

WBV van Erfgooiers volgt de Aedescode en gebruikt de visitatie als verantwoording naar haar belanghouders. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland) en in het bijzonder hoofdstuk 9 'Visitatiemethodiek en visitatieproces voor kleine corporaties'. Daarbij zijn de aanwijzingen gevolgd voor corporaties met minder dan 500 woongelegenheden.

In 2016 heeft WBV van Erfgooiers opdracht gegeven aan Pentascope om een visitatie uit te voeren. De visitatiecommissie bestond uit mevrouw drs. Germa Reivers (voorzitter) en de heer ir. Ruud Pijpers MRE (financieel deskundig visitor). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie omvat de periode 2012 tot en met 2015.

De methodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bevat voorschriften ten aanzien van de te gebruiken waardering en de ijkpunten. Voor de beoordelingen hanteert Pentascope conform deze eisen een 10-puntsschaal waarbij de volgende normering geldt.

- 'Presteren naar Opgaven en ambities' gaat volgens de meetschaal die is opgenomen in hoofdstuk 3. Hierbij wordt een 7 toegekend als de prestaties volgens afspraak zijn gerealiseerd.
- De belanghebbenden hebben bij 'Presteren volgens belanghebbenden' schoolcijfers gegeven conform de eerste twee kolommen van de tabel in hoofdstuk 3.
- Bij 'Presteren naar Vermogen' en 'Governance' is een 6 het ijkpunt als voldaan is aan de gestelde voorwaarden.

Het rapport

De indeling van dit rapport is als volgt.

- In hoofdstuk 1 wordt een beschrijving gegeven van WBV van Erfgooiers, haar werkgebied en het gevoerde beleid.
- In hoofdstuk 2 staan de recensie, de integrale scorekaart en een samenvatting van de oordelen en het ontwikkelingsperspectief van de corporatie.
- In hoofdstuk 3 zijn de keuzes in de visitatieaanpak beschreven.
- In bijlage 1 zijn de oordelen op de verschillende perspectieven kort onderbouwd.
- In bijlage 2 staan de onafhankelijkheidsverklaringen en de cv's van de visitatoren.
- In bijlage 3 staan de geraadpleegde documenten.

1 WBV van Erfgooiers, werkgebied en gevoerde beleid

1.1 Woningbouwvereniging van Erfgooiers

Woningbouwvereniging van Erfgooiers is opgericht in 1917. Ze heeft als werkgebied de gemeente Laren.

De missie van WBV van Erfgooiers is af te leiden uit de tekst op de website: De WBV van Erfgooiers bouwt en beheert huurhuizen voor mensen met een laag- en midden inkomen. Vrijwel alle woningen van de vereniging vallen in de sociale huursector. In de Gemeente Laren is betaalbare woonruimte een schaars goed. De WBV van Erfgooiers maakt zich hard voor het in stand houden van de beschikbare sociale huurwoningen. Er wordt daarom veel aandacht besteed aan het onderhoud en de woonkwaliteit. De WBV streeft naar het bouwen van extra woonruimte in de sociale sector.

Woningbouwvereniging van Erfgooiers heeft eind 2015 358 leden, van wie er 262 leden-bewoners zijn.

Woningbouwvereniging van Erfgooiers heeft eind 2015 274 verhuurbare eenheden in bezit waarvan 12 onzelfstandige eenheden als één geheel zijn verhuurd aan een stichting die mensen met een beperking ondersteunt. Daarnaast behoren een bedrijfsruimte, een algemene ruimte in het gebouw D' Erfgooier en het kantoor/vergader ruimte van de vereniging tot het bezit. Het bezit is ontstaan in de periode van 1921 tot 1960 (42%) en in de periode vanaf 1980 (60%). De eerste 52 woningen dateren uit de periode 1920-1930. Het bezit bestaat uit eengezinswoningen (65,7%), meergezinsetagebouw met lift (9,9%) en onzelfstandige overige woongelegenheden (4,4%) in de goedkope (15,6%), betaalbare (58,8%), dure huurklasse onder huurtoeslaggrens (11,8%) en boven de huurtoeslaggrens (13,7%) (Cijfers uit CiP verslagjaar 2015).

Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is WBV van Erfgooiers tot 2015 ingedeeld in de regio Het Gooi (rg18) en in de referentiegroep corporaties met een gemiddeld profiel (rf05). De indeling in een referentiegroep is gebaseerd op verhuur, kwaliteit, bedrijfsvoering, vernieuwing van de portefeuille enz. In deze referentiegroep zitten 123 corporaties van de in totaal 374 corporaties (CiP 2014). Daarna is WBV van Erfgooiers door CBC ingedeeld in de grootteklasse 'minder dan 1.000 vhe's'.

Bij WBV van Erfgooiers zijn geen mensen in dienst. Het bestuur wordt gevormd door vijf vrijwilligers. Voor het onderhoud wordt samengewerkt met een aannemer en de administratie wordt uitgevoerd door een administratiekantoor. Er is een Raad van Toezicht bestaande uit drie personen.

1.2 Het werkgebied

Het werkgebied van WBV van Erfgooiers ligt in het Gooi. Uitbreiding van het woningbezit binnen de gemeentegrenzen is behalve een aantal kleinere projecten nagenoeg onmogelijk. Het aantal sociale huurwoningen in Laren is met 15% van de totale woningvoorraad relatief laag. De gemeente wil graag meer huurwoningen voor de lagere en middeninkomens beschikbaar krijgen. Naast WBV van Erfgooiers is in Laren een tweede, kleine corporatie actief, WBV Laren.

2 Het maatschappelijk presteren van WBV van Erfgooiers

Dit hoofdstuk bevat het oordeel van de visitatiecommissie over het maatschappelijk presteren van WBV van Erfgooiers. Eerst volgt de recensie waarin de visitatiecommissie een beschouwing geeft over het maatschappelijk functioneren van de corporatie. Daarna is het oordeel in een scorekaart weergegeven. Tot slot volgt een samenvatting van de oordelen op de vijf perspectieven.

2.1 Recensie: enorme inzet maar te weinig volgens de regels

Woningbouwvereniging van Erfgooiers is een kleine corporatie in Laren met een bezit van 274 huurwoningen. Laren ligt in de Gooi- en Vechtstreek en heeft weinig tot geen mogelijkheid voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen.

De corporatie valt te typeren als een klantgerichte vastgoedcorporatie: gericht op het beheer van het woningbezit en daarnaast met veel aandacht voor de bewoners. Deze positionering is passend bij de context van een kleine gemeenschap. De inspanningen van afgelopen jaren hebben niet geleid tot uitbreiding van het woningbezit. Ondanks het feit dat er weinig bouwgrond is voor uitbreiding, is WBV van Erfgooiers bezig geweest om nieuwe projecten te verkennen.

De corporatie wordt volledig bestuurd door vrijwilligers met inzet van professionele ondersteuning op het gebied van administratie, onderhoud en vermogensbeheer. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er met veel passie en inzet wordt gewerkt aan het beheer van de woningen, de dienstverlening aan de huurders en dat de historische en emotionele waarde van het bezit wordt gekoesterd. Daarvoor heeft de visitatiecommissie veel waardering.

Dit historische bezit is in de loop der jaren ook tot een last geworden: de negatieve exploitatie, de hoge WOZ-waarde, de daarmee gepaard gaande hoge verhuurdersheffing, het niet aangepast zijn van de woningen aan de eisen van deze tijd (o.a. een geringe energetische kwaliteit), de nieuwe eisen vanuit de Woningwet enerzijds en anderzijds de wens om deze woningen voor Laren te willen behouden, maken het vinden van oplossingen voor deze woningen op alle hiervoor genoemde terreinen een buitengewoon lastige klus.

Vergeleken met de vorige visitatie valt de constateren dat de huurders nog steeds zeer positief zijn over de prestaties en de relatie met WBV van Erfgooiers. De gemeente is echter kritischer dan vier jaar geleden. Er zijn meer zorgen over de transparantie en de continuïteit van de corporatie. Met name de organisatorische continuïteit en de naleving van de toegenomen regelgeving op het gebied van governance worden door de gemeente als kwetsbare punten in het functioneren van WBV van Erfgooiers gezien.

Net als bij de vorige visitatie is er na het maken van prestatieafspraken niet heel actief aan de realisatie ervan gewerkt. De afspraken zijn gemaakt en daarbij is het grotendeels gebleven. In de periode waarop de visitatie betrekking heeft, heeft er een evaluatie plaatsgevonden waarbij de wenselijkheid is vastgesteld de afspraken meer op hoofdlijnen te formuleren. Bij het maken van de afspraken in 2016 is er een 10-puntenplan afgesproken om te komen prestatieafspraken.

WBV van Erfgooiers heeft weinig gedaan met de verbeterpunten uit de vorige visitatie. Daarom heeft de visitatiecommissie een aantal onderdelen zwaarder aangerekend zoals het onderdeel 'act' onder besturing de naleving van de governancecode (zie governance) en het nakomen van de prestatieafspraken.

Er is veel energie gestoken in het formuleren van Strategisch Vastgoed Beleid, het vaststellen van een volkshuisvestingsfonds, het onderzoeken van de samenwerking met de collega-corporatie, de nieuwe woningwet, de verenigingsstructuur, het optimaliseren van de administratie en het onderbrengen ervan bij een andere dienstverlener.

Het is zichtbaar is dat de implementatie van de nieuwe woningwet een grote inspanning vraagt van deze kleine corporatie. De laatste twee jaar heeft dat veel aandacht en energie gevraagd van het bestuur en de raad. Dat heeft niet geleid tot voldoende tempo om de noodzakelijke aanpassingen te realiseren. In het jaar 2016 had WBV van Erfgooiers de hoop een aantal zaken door de fusie met de collega-corporatie in Laren op te lossen. Nu deze fusie niet door lijkt te gaan heeft ze veel vertraging opgelopen in het aanpassen van de organisatie aan de Woningwet (o.a. in de herbenoeming van een lid van de RvT).

De visitatiecommissie ziet dat de inzet en de gedrevenheid in deze kleine corporatie geweldig is. Maar ze ziet ook dat de toenemende eisen in de sector veel vraagt van een corporatie van deze omvang. De kleine corporatie, de nabijheid voor de huurders en de kleine gemeente heeft ongetwijfeld voordelen voor iedereen. Toch schiet deze kleine corporatie, langs de lat van de sector gelegd, tekort. Wij vinden het jammer om te constateren dat het op een heel aantal onderdelen beter moet en dat WBV van Erfgooiers ondanks alle inzet er niet in slaagt in de breedte te voldoen aan de regelgeving binnen de sector. Bij deze visitatie komt de visitatiecommissie dan ook tot andere oordelen dan bij de vorige omdat de eisen in de sector aangescherpt zijn.

Verbeterpunten

- Nadat helder was dat de fusie met de collega-corporatie niet doorging, heeft WBV van Erfgooiers begin 2017 een financiële analyse gemaakt en heeft ze overeenkomstig de wensen van de leden weloverwogen gekozen om zelfstandig door te gaan. Daarmee is de kwetsbaarheid van de organisatie niet verminderd. Na deze beslissing om zelfstandig door te gaan is het dan ook noodzakelijk om een plan te maken om de organisatie robuuster en toekomstbestendiger te maken.
- Zorg ervoor dat de energielabeling en de doelen (gemiddeld B-Label) worden gerealiseerd of motiveer waarom deze doelen niet haalbaar zijn.
- Maak realistische prestatieafspraken die passen bij de mogelijkheden en ambities van de organisatie, monitor de realisatie expliciet en stel de afspraken bij indien nodig.
- Geef in de kwartaalrapportages inzicht in de voortgang op de volkshuisvestelijke activiteiten.
- Ga actief aan de slag met de opvolging in de RvT.
- Houd je in alle opzichten aan de Governancecode en aan de minimale eisen van de sector en check dit met regelmaat.
- Maak een expliciete scheiding tussen het bestuur en de toezichthoudende rol en maak deze zichtbaar.
- Onderzoek of je een combinatie kan maken van de ALV en de formele huurdersvertegenwoordiging in de zin van de Woningwet.
- Actualiseer de website en maak de informatie beter vindbaar.

2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties

De integrale scorekaart van WBV van Erfgooiers ziet er als volgt uit.

Integrale scorekaart

Integratie Overzichtskaart										
Perspectief		Prestatievelden *					Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief	
		1	2	3	4	5				
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Prestaties in het licht van de opgaven		6,8	6,6	6,4	6,7	6,1	6,5	75%	6,1	
Ambities in relatie tot de opgaven							5	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden		7,3	7,0	7,5	7,0	8,5	7,5	50%	7,0	
Relatie en communicatie							7,9	25%		
Invloed op beleid							6,5	25%		
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit							5	30 %	5,4	
Doelmatigheid							5	30 %		
Vermogensinzet							6	40 %		
Governance										
Besturing		Plan					6	5,3	33%	5,3
		Check					6			
		Act					4			
Intern toezicht		Functioneren RvT					5,0	5,0	33%	
		Toetsingskader					6			
		Toepassen Governancecode					4			
Externe legitimering en verantwoording		Externe legitimatie					6	5,5	33%	
		Openbare verantwoording					5			

* De vijf prestatievelden zijn:

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

Hierna volgt een samenvatting van de oordelen op de vijf perspectieven.

2.3 Samenvatting per perspectief

Presteren naar Opgaven en Ambities

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,1.

De commissie vindt dat WBV van Erfgooiers haar opgaven voldoende realiseert.

De meeste opgaven en ambities liggen op het gebied van de huisvesting van de primaire doelgroep.

Hierop scoort de corporatie een 6,8. Er wordt toegewezen volgens de regionale afspraken, bij de

jaarlijkse huurverhoging wordt het landelijk toegestane percentage gehanteerd, de taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt samen met WBV Laren gerealiseerd en de kernvoorraad is eind 2015 volgens afspraak minimaal 200 vhe. De huisvesting van bijzondere doelgroepen scoort een 6,6: er is een complex voor ouderen, waarvan de toegang is aangepast en WBV van Erfgooiers heeft 12 woningen voor begeleid wonen. De in de prestatieafspraken genoemde integrale visie op woonservicezones en afspraken met zorgorganisaties zijn binnen de visitatieperiode niet gemaakt. De kwaliteit van de woningen en woningbeheer scoort een 6,4. Het onderhoud vindt voldoende en volgens planning plaats maar de energielabeling is nog steeds niet gerealiseerd. Het sectorconvenant van gemiddeld label B in 2020, wordt door WBV van Erfgooiers niet haalbaar geacht. De prestaties op het gebied van investeringen in vastgoed scoort een 6,7. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een gebouw te transformeren maar daarvan is afgezien. Realisatie van het plan Postiljon fase 2 dat al in de vorige visitatieperiode speelde, is uiteindelijk niet doorgegaan in verband met hoge grondprijzen. Kwaliteit van wijken en buurten scoort een 6,1. Hoewel er weinig kwesties op dit gebied zijn, zijn de prestatieafspraken over wijkbudgetten en gezamenlijke aanpak van leefbaarheidsproblemen onvoldoende gerealiseerd. Ambities, als onderdeel van 'Presteren naar opgaven en ambities' scoort een 5. WBV van Erfgooiers heeft op een beperkt aantal terreinen haar ambities geformuleerd. Het SVB is in 2016 tot stand gekomen. Andere beleidsvoornemens staan globaal verwoord in het jaarverslag en zeer globaal in een beleidsplan ten behoeve van de ANBI-status. De ambities passen onvoldoende bij de opgaven: weinig beleid en activiteiten zijn gericht op de realisatie van de prestatieafspraken.

Presteren volgens Belanghouders

De prestatie op dit perspectief wordt door de belanghouders beoordeeld met een 7,0. De huurders van WBV van Erfgooiers spreken zich in het algemeen zeer positief uit over de ambities en prestaties van de woningbouwvereniging. De gemeente is op een aantal punten, zoals de huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van wijken en buurten positief. Ze is kritischer over de activiteiten op het gebied van energie en duurzaamheid en de terughoudendheid om investeringen in vastgoed te doen. De relatie met de belanghouders is goed en er is regelmatig contact. De gemeente ziet graag een actievere houding van de corporatie bij het verstrekken van informatie en rapporteren. De huurders geven aan via de algemene ledenvergadering en het spreekuur op een goede manier invloed op het beleid te kunnen uitoefenen. De gemeente is van mening dat ze te weinig invloed op het beleid heeft omdat er weliswaar afspraken zijn gemaakt maar er onvoldoende actie is ondernomen.

Presteren naar Vermogen

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 5,4. In 2014 heeft de financiële beoordeling van WBV van Erfgooiers de Aw geleid tot interventies vanwege het niet tijdig aanleveren van de financiële informatie en omdat de effectenportefeuille van WBV van Erfgooiers in strijd was met de beleidsregels derivaten en beleggingen. WBV van Erfgooiers geeft hiermee blijk dat ze onvoldoende rekening houdt met de toezichtseisen die gesteld worden aan de financiële en risicopositie van een toegelaten instelling. Verder heeft het WSW in de visitatieperiode tijdelijk het borgingsplafond aangehouden omdat één van de financiële ratio's (ICR) niet voldeed aan de norm in de corporatiesector. Inmiddels voldoet de ICR weer aan de norm. De visitatiecommissie ziet dat WBV van Erfgooiers actief stuurt op kasstromen, maar de risico's kunnen nog beter ingeschat worden door het opstellen van een scenarioanalyse. WBV van Erfgooiers heeft geen personeel in dienst. De werkzaamheden worden door vrijwilligers verricht. Hierdoor zijn er geen personeelskosten. De netto bedrijfslasten van WBV van Erfgooiers liggen in alle jaren structureel hoger dan de referentiegroep. De hogere bedrijfslasten worden onder andere veroorzaakt doordat WBV van Erfgooiers voor verschillende werkzaamheden externen inhuurt en bezig is haar administratie te optimaliseren en professionaliseren. Indien de cijfers worden gecorrigeerd voor de inhuur van externen dan blijven de bedrijfslasten structureel hoger dan de referentiegroep. De visitatiecommissie constateert verder dat WBV van Erfgooiers geen beredeneerde plannen heeft om de doelmatigheid te verbeteren. De bedrijfslasten worden wel gemonitord in de kwartaalrapportages en afwijkingen worden verklaard.

WBV van Erfgooiers heeft haar vermogen voldoende ingezet voor het onderhoud van bestaande complexen en ze heeft beredeneerde plannen om haar vermogen in te zetten voor de complexen 1 en 2 en de verduurzaming van haar woningbezit.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 5,3.

WBV van Erfgooiers heeft haar beleidscyclus niet expliciet vastgelegd maar er is sprake van een voldoende gestructureerde werkwijze. WBV van Erfgooiers heeft geen ondernemingsplan. Ze heeft een strategisch voorraadbeleid opgesteld. Verder is WBV van Erfgooiers goed op de hoogte van de ontwikkelingen die er spelen in haar werkgebied. Ook constateert de visitatiecommissie dat WBV van Erfgooiers nadenkt over haar toekomstig functioneren als kleine corporatie. Zo is zij in de visitatieperiode fusiebesprekingen aangegaan maar die hebben niet tot het gewenste resultaat geleid. Het strategisch voorraadbeleid is vertaald naar een meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar. Verder is er per complex een jaarplan opgesteld. WBV van Erfgooiers beschikt over een kwartaalrapportage waarmee periodiek gevolgd wordt hoe de prestaties vorderen. De kwartaalrapportages zijn financieel georiënteerd en minder gericht op de volkshuisvestelijke prestaties van de corporatie. WBV van Erfgooiers stuurt onvoldoende bij wanneer er afwijkingen zijn en/of planningen niet worden gehaald. Voorbeelden hiervan zijn de beoordeling van het Aw in 2014 die heeft geleid tot het doen van interventies.

De RvT is op dit moment samengesteld uit drie personen. In de RvT is er voldoende expertise aanwezig en is die op een voldoende wijze verdeeld tussen de verschillende raadsleden. De RvT hanteert een profielbeschrijving bij de werving van nieuwe leden. WBV van Erfgooiers doet aan deskundigheidsbevordering van het bestuur en de RvT. Zowel het bestuur als de RvT heeft een voldoende niveau voor de omvang van de corporatie. In de rolopvatting constateert de visitatiecommissie dat er onvoldoende onderscheid gemaakt wordt tussen het bestuur en de RvT. Verder constateert de visitatiecommissie dat bij de vergaderingen de RvT niet altijd voltallig aanwezig is. De RvT is zich ruim voldoende bewust van haar rol als klankbord van het bestuur. De rol van werkgever is niet van toepassing omdat de bestuurder niet in dienst van de corporatie is. De RvT vermeldt in het jaarverslag dat er een jaarlijkse zelfevaluatie over het functioneren van de RvT gehouden wordt. Er zijn geen verslagen van gemaakt en het is niet zichtbaar dat de leden elkaar aanspreken. Ook hebben de evaluaties in de visitatieperiode niet plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige.

De RvT heeft in het jaarverslag opgenomen op welke gebieden zij toezicht uitoefent. Hiervoor hanteert zij documenten zoals de jaar- en meerjarenbegroting, kwartaalrapportages, tussentijdse controlerapporten, jaarverslag, treasurystatuut, strategisch voorraadbeleid en de governancecode. WBV van Erfgooiers volgt de governance code en heeft deze op haar website gepubliceerd.

De RvT hanteert een maximale zittingstermijn van drie perioden van elk vier jaar. Deze zittingstermijn is niet conform de governancecode. WBV van Erfgooiers heeft in de visitatieperiode onvoldoende plannen gehad om dit voortvarend in overeenstemming te brengen met de governancecode. Het feit dat de RvT zich realiseert dat de benoemingstermijn is verstreken en de grootte van de corporatie hebben als enigszins verzachtende omstandigheden meegewogen in het oordeel van de visitatiecommissie. Bovendien constateert de visitatiecommissie dat afwijkingen niet goed onderbouwd en gepubliceerd worden in het jaarverslag. Verder is de benoemingstermijn van één van de leden van RvT in 2016 (buiten deze visitatieperiode) verstreken en is er nog geen nieuw lid benoemd. De RvT realiseert zich dat en geeft aan dat het vinden van geschikte kandidaten een probleem is en de afgeketste fusie het wervingsproces heeft vertraagd. In de jaarverslagen is niet opgenomen wanneer de huidige leden voor het eerst zijn benoemd zodat niet is vast te stellen of de raad voldoet aan de zittingstermijnen. Verder constateert de visitatiecommissie dat niet alle documenten zijn gepubliceerd op de website, zoals bijvoorbeeld de profielschets van de RvT. WBV van Erfgooiers is voldoende gelegitimeerd in haar omgeving. Er is voldoende contact met de gemeente, de collega-corporatie en de bewoners via de bewonerscommissies, de algemene ledenvergadering en er is een wekelijks spreekuur. Met betrekking tot de openbare verantwoording constateert de visitatiecommissie dat WBV van Erfgooiers de relevante informatie met betrekking tot prestaties beschrijft in het jaarverslag, maar de verantwoording op de website is onvoldoende. Zo zijn niet alle jaarverslagen en het vorige visitatierapport niet te vinden op de website van WBV van Erfgooiers.

3 Visitatieaanpak

In dit hoofdstuk zijn de keuzes van de visitatieaanpak beschreven.

3.1 Keuze van prestatievelden

De prestatievelden zijn allemaal relevant, zij het dat er op het vijfde veld (Kwaliteit van wijken en buurten) weinig te doen valt: het bezit van WBV van Erfgooiers is gelegen in sterke wijken met een lage indicatie voor fysieke ingrepen.

3.2 Geïnterviewde personen

We hebben voor de visitatie gesproken met de volgende personen.

Naam	Organisatie	Functie
Mw M.J.C. Willemsen-Vos	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Voorzitter bestuur
Dhr F. de Graaf	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Vicevoorzitter bestuur
Dhr R.J. Klarenbeek	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Secretaris
Dhr Th.E.J. de Haar	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Penningmeester
Dhr G.J. Hofmans	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Voorzitter Raad van Toezicht
Mw J. Overeem	NCCW	Ondersteuning administratie
Dhr A.H.M Stam	Gemeente Laren	Wethouder
Dhr B. Deekens	Gemeente Laren	Beleidsambtenaar
Mw G. Meulenkamp	n.v.t.	Huurder
Mw T. Bart-De Vos	n.v.t.	Huurder

3.3 Manier van scoren

De belanghebbenden en Idealis hebben in de vragenlijst, de dialogen en de gesprekken oordelen gegeven op basis van schoolcijfers (de eerste twee kolommen van onderstaande tabel). De oordelen van de visitatiecommissie zijn ook in schoolcijfers en waar mogelijk gebaseerd op de kwantitatieve prestaties (volgens de kolommen 3 en 4). De indeling is als volgt.

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

Bijlage 1 Onderbouwing van de oordelen

1. Presteren naar Opgaven en Ambities

Met de gemeente en woningbouwvereniging Laren, zijn in 2012 en 2016 prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn vooral procedureel van aard en bevatten weinig concrete afspraken. De afspraken van 2016 vallen buiten de visitatieperiode.

Hieronder zijn de opgaven, ambities en feitelijke resultaten per prestatieveld weergegeven.

Huisvesting primaire doelgroep 2012-2015

Opgave/ambities	Feitelijke resultaten	Toelichting	Oordeel
De vrijgekomen woningen toewijzen volgens de (regionale) afspraken en met behulp van het regionaal aanbodstelsel van Woningnet.	2012/2013: meegedaan		7
Maximaal 30% van de vrijgekomen woningen mogen aan inwoners uit Laren worden aangeboden.	Aantal mutaties per jaar / %: 2012: 22 / 8,3% 2013: 12 / 4,4% 2014: 15 / 5,4% 2015: 13 Daeb; 4 niet-Daeb/ 6,25%	Wordt niet over gerapporteerd	-
Inspanning verrichten om zoveel mogelijk toe te wijzen aan de doelgroep met bijzondere aandacht voor het leefklimaat.	CiP gegevens Toewijzing binnen inkomensgrenzen Wht: 2012: 53,6% 2013: 45,8% 2014: 51,0% 2015: 51,2% Passend toewijzen inkomensgrenzen: 2012: 100% 2013: 90% 2014: 93% 2015: 92%	Binnen wht: veel lager gemiddelde dan referentiegroep en dan landelijk gemiddelde. Passend toewijzen binnen de normen.	6
Voorstel maken over huisvesting middeninkomens	Op basis van voorraadbeleid zijn voor middeninkomens woningen beschikbaar. In 2017 voorstel scheiding Daeb en Niet-Daeb besproken		7
In onderling overleg bepalen sociale kernvoorraad	Kernvoorraad is vastgesteld op 200 vhe. Afgestemd met gemeente in 2016		7
Toewijzing zo regelen dat zo min mogelijk een beroep wordt gedaan op de huurtoeslag.	2012: 31 personen ontvingen huurtoeslag, die ook huur laten matigen. 2013: 29 personen ontvingen huurtoeslag. Sinds 2014 loopt de huurtoeslag niet meer via de corporatie en zijn de cijfers niet meer beschikbaar.	Er is een dalende lijn te zien in het aantal mensen dat huurtoeslag ontvangt.	7
Tegengaan woonfraude	Afwezig door strakke richtlijnen voor toewijzing, contractueel verbod op onder- en doorverhuur en grote sociale controle.		7
Dmv gericht huurprijsbeleid de kernvoorraad voor de doelgroep handhaven	% woningen in categorie per jaar 2012 2013 2014 2015 Goedkoop 19 17 16 16 Betaalbaar 62 62 59 55 Duur <HTG 12 13 14 13 Duur >HTG 7 8 11 13		7

• Huurverhoging volgens toegestaan maximum	2012: 2,3% 2013: inkomensafhankelijke huurverhoging (4%; 4,5% en 6,5%) 2014: hetzelfde als 2013 2015: inkomensafhankelijke huurverhoging (2,5%; 3,0%; 5,0%)		7
• Huurharmonisatie: bij mutatie naar 80%	Momenteel bedraagt percentage maximaal redelijk huur bij toewijzing 80%. CiP cijfers: 2012: 58,5% 2013: 61,4% 2014: 64% 2015: 69%	Stijgende lijn	7
• 2013: vrijkomende woningen uit complexen 1 en 2 naar vrije sector overhevelen in combinatie met zelfwerkzaamheid nieuwe huurder	Overheveling vindt plaats bij mutatie. Nieuwe huurder wordt gezocht op basis van nieuw profiel		7
• Huurachterstanden worden zo snel mogelijk aangepakt.	Huurachterstanden: 2012: 1,43% 2013: 2,32% 2014: 2,15% 2015: 1,92%	Relatief hoge achterstand wordt veroorzaakt door een paar huurders tgv economische recessie (is snel zichtbaar in het percentage). Beleid is niet uitzetten.	5
• Corporaties stellen in overleg met de gemeente voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders	2012: 1 gezin gehuisvest 2013: taakstelling voldaan 2014: taakstelling voldaan 2015: taakstelling bijna voldaan		7
• Bij huisvesting statushouders afstemmen over communicatie	Elk kwartaal overleg op bestuurlijk niveau over voortgang plaatsing		7
Gemiddelde score			6,8

Huisvesting bijzondere doelgroepen 2012-2015

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
• In 2014 de mate onderzoeken waarin woningen aanpasbaar gemaakt kunnen worden voor senioren.	Sinds 2007 worden 12 woningen verhuurd aan een Sherpa tbv de huisvesting en begeleiding van mensen met een lichamelijk/verstandelijke beperking. Aandeel ouderen- en nul-tredenwoningen is lager dan ref. groep. Toewijzing aan ouderen in 2013 en 2015 hoger dan referentiegroep.		7
• Binnen woonservicegebieden woningen bij renovatie aanpassen voor ouderen	Bij ouderencomplex automatische toegang gemaakt, MIVA aanpassingen op individuele aanvraag aangebracht		7
• Integrale visie op inrichting en aanpak woonservicezones en afspraken met zorginstellingen maken	Visie wordt in 2017 besproken met gemeente en zorginstellingen		5
• Bij realisatie van seniorenwoningen voldoen deze	Ja		7

aan de lokale criteria			
• Bezit in kaart brengen aan de hand van 5 sterrenclassificatiesysteem	Is gereed		7
Gemiddelde score			6,6

Kwaliteit van woningen en woningbeheer 2012-2015

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
• Vastgoedstrategie afstemmen met WBV Laren en gemeente informeren	Partijen hebben elkaar geïnformeerd		7
• Woningvoorraad op verhuurbaar peil/van voldoende kwaliteit houden	CiP: kwaliteit hoger dan referentiegroep en puntprijs iets lager CiP: lagere besteding aan onderhoud dan ref. groep. Bedragen volgens jaarverslagen: 2012: Planmatig onderhoud: € 214.322 Serviceonderhoud: € 55.138 Mutatie-onderhoud: € 31.490 2013: Planmatig onderhoud: € 105.201 Serviceonderhoud: € 86.059 Mutatie-onderhoud: € 37.509 2014: Planmatig onderhoud: € 95.882 Serviceonderhoud: € 107.259 Mutatie-onderhoud: € 85.573 2015: Planmatig onderhoud: € 104.893 Serviceonderhoud: € 118.705 Mutatie-onderhoud: € 43.484 Conditie meting gedaan: redelijke onderhoudstoestand; moet in toekomst verbeteren.	Bij mutatie worden woningen opgeknapt naar schoon, heel en veilig.	6
• Groot onderhoud zoveel mogelijk op complexniveau realiseren volgens meerjarenbegroting.	Meerjarenonderhoudsbegroting beschikbaar. In 2015 10-jaren onderhoudsplan per complex opgesteld	Moeilijk te controleren of er volgens deze begroting wordt gewerkt.	7
• Mutatieonderhoud: vrijkomende woningen krijgen indien nodig een grote onderhoudsbeurt (waaronder indien nog niet aanwezig het aanbrengen van een CV en dubbel glas en wettelijk noodzakelijke verbeteringen) zodat ze weer voldoen aan het criterium "schoon, heel en veilig"	Zie bedragen hierboven: afhankelijk van aantal mutaties per jaar en ook van kosten die nodig zijn voor bezit uit jaren '20 vorige eeuw.		7
• Indien nodig bij mutatie aanpassing van woningen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.	In 2003 mee begonnen. 2012: 2 woningen 2015: plan voor binnenterrein complex 3 gemaakt (uitvoering 2016).		7

• ZAV-beleid opstellen	In 2012 gerealiseerd		7
• Realiseren sectorconvenant Gemiddeld label B in 2020	Niet haalbaar; in overleg met bewoners tegen huurverhoging		5
• Sinds 2009/2010 energielabeling van woningen in orde maken	Nog niet gerealiseerd		4
• In 2014 labeling is geregeld			
• Deelname aan RAP-project	In 2017 gebeurd		7
• Per nieuwbouwproject doelstellingen op gebied van energieprestaties vastleggen	nvt		-
Gemiddelde score			6,4

(Des)investeringen in vastgoed 2012-2015

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
• Bij transformatie bestaand gebouw overleg tussen partijen over realisatie huisvesting voor kleine huishoudens	Geen mogelijkheden, is wel onderzocht		7
• Realisatie plan Postiljon fase II en III: realisatie van 10 sociale huurwoningen (oorspronkelijk plan 10 sociale koop en 7 huur)	In 2012 stilgezet omdat 70% verkoop niet is gehaald; 2013 afgeslankt project lijkt niet haalbaar ivm hoge grondprijzen; 2014 definitief gestopt		7
• 2012: geen verkoop van woningen in verband met de omvang van het bezit. • 2013: eventueel wel verkoop geïsoleerd liggende woning	2012: 1 2013: 1 2014: 0 2015: 0	2011: volgens besluit ledenvergadering	6
• Als er mogelijkheden zijn voor aankoop van woningen in de sociale huursector, zullen deze worden onderzocht.	Geen aankopen in deze periode		-
Gemiddelde score			6,7

Kwaliteit van wijken en buurten 2012-2015

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
• In 2013 gezamenlijke wijkscouw organiseren	Een keer een schouw gehad: over toekomst van een complex en uitstraling; en een schouw gepland voor 2017		6
• In 2014 onderzoek naar vergroten betrokkenheid en zeggenschap bewoners door middel van wijkbudgetten	Staat gepland voor 2017, afspraak college en Algemene Ledenvergadering van WBV van Erfgooiers		4
• Aanpakken en oplossen van leefbaarheidsproblemen in gezamenlijk overleg	Gepland in 2017: gezamenlijke aanpak met gemeente wijkteams Vergaderruimte ter beschikking gesteld aan buurtpreventie		5
• Aanwezigheid klachtencommissie	Aanwezig en geen klachten ontvangen in visitatieperiode		7
• Structureel contact met huurders via twee bewonerscommissies en de algemene ledenvergadering	Is gerealiseerd.	Er is regelmatig contact met de bewonerscommissie, de ledenvergadering vindt minimaal een maal jaar plaats.	7

• Maandelijks spreekuur voor huurders.	Wordt regelmatig gebruik van gemaakt.		7
• Wekelijks inloopsprekuren van het administratiekantoor waar huurders alle vragen rondom de woning kunnen stellen.	Wordt regelmatig gebruik van gemaakt.		7
Gemiddelde score			6,1

Ambities

De eerste vraag voor deze beoordeling is of WBV van Erfgooiers haar eigen ambities heeft geformuleerd. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat WBV van Erfgooiers op een aantal gebieden haar ambities globaal heeft verwoord in de jaarverslagen. Ook staat er kort iets over in het beleidsplan ten behoeve van de ANBI-status. Er zijn meerjarenonderhoudsplannen, vooral financieel van aard. In 2017 is een SVB opgesteld. Gezien de omvang van de corporatie is dat niet verwonderlijk. Veel beleidsvoornemens, zoals wat te doen met de complexen 1 en 2, ontstaan in de gecombineerde bestuurs- en RvT-vergaderingen. In de gesprekken heeft de visitatiecommissie de indruk gekregen dat men, ondanks de afwezigheid van beleid op papier, een gedeeld beeld had en heeft bij de koers van de corporatie.

Over de vraag of de ambities passen bij de opgaven heeft de commissie een negatief oordeel. We hebben geconstateerd dat WBV van Erfgooiers voornamelijk werkt aan de dienstverlening richting de (nieuwe) huurders en minder aan de realisatie van opgaven in de vorm van prestatieafspraken. Deze gingen over andere zaken dan de dienstverlening, zoals te nemen stappen om te komen tot verduurzaming van het bezit, een visie op de woonzorgzones en de integratie van statushouders. Op geen van deze terreinen hebben we ambities gezien of gehoord. De prestatieafspraken en het beleid komen dan ook nauwelijks overeen.

Daarmee beoordeelt de visitatiecommissie de ambities met een 5: WBV van Erfgooiers heeft ambities die weinig passen bij de opgaven. Ze voldoet daarmee niet aan het ijkpunt.

2. Presteren volgens Belanghouders

De belanghouders waar WBV van Erfgooiers het meest mee te maken heeft zijn de gemeente Laren, de huurders, de leden en woningbouwvereniging Laren (met ruim 600 woningen de andere corporatie in de gemeente). Er wordt regelmatig overleg gevoerd met andere corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek.

Met de gemeente en woningbouwvereniging Laren, zijn in 2012 en 2016 prestatieafspraken gemaakt.

De belanghouders waarderen over het algemeen de prestaties van WBV van Erfgooiers gemiddeld met een 7, waarbij er een spreiding is van 5 tot 9. De volgende opmerkingen/uitzonderingen zijn gemaakt.

- Huisvesting primaire doelgroep: de huurders geven aan dat de huurverhogingen reëel zijn en dat betaalproblemen door het bestuur goed in de gaten worden gehouden en met de betreffende huurder worden opgelost. De gemeente geeft aan dat er een gebrek is aan sociale huurwoningen maar dat er tevens weinig mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen. Bij toewijzing van vrijgekomen woningen mist de gemeente de transparantie en duidelijkheid (niet alle woningen lijken bijvoorbeeld via Woningnet te worden aangeboden), ook in relatie tot de toegenomen behoefte om statushouders te huisvesten. Ze waardeert positief dat de huren onder de aftoppingsgrens worden gehouden.
- Huisvesting bijzondere doelgroepen: de huurders geven aan dat WBV van Erfgooiers actief is als er problemen optreden met bewoners uit bijzondere doelgroepen. De gemeente geeft aan dat er veel andere partijen op dit gebied actief zijn en dat WBV van Erfgooiers ruim voldoende heeft gedaan.
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer: de huurders geven aan dat de kwaliteit van de woningen zeer goed is. Ook bij de oude woningen doet WBV van Erfgooiers wat er mogelijk is. De nieuwe woningen hebben een goede kwaliteit en worden in de ogen van de huurders prima onderhouden. De gemeente waardeert de kwaliteit als voldoende: het contact met de huurders is zeer goed, de inzet op het gebied van onderhoud, energie en duurzaamheid wordt als minder beoordeeld. Ook wordt een strategisch vastgoed beleid (SVB) gemist.

- (Des)investeringen in vastgoed: de huurders waarderen de investeringen van WBV van Erfgooiers met een 8, hetgeen met name de renovaties van de oude woningen betreft. De gemeente waardeert dat WBV van Erfgooiers volgens afspraak geen woningen verkoopt. De terughoudendheid van WBV van Erfgooiers om de beperkte inbreidingsmogelijkheden in de gemeente op te pakken, wordt minder gewaardeerd.
- Kwaliteit van wijken en buurten: de huurders en gemeente geven aan dat het bestuur bij overlast snel en adequaat reageert.

De tevredenheid over de relatie, communicatie is gewaardeerd met een 7,9. De huurders zijn zeer tevreden over de communicatie: besluiten worden goed uitgelegd, schriftelijk, tijdens het spreekuur en de ledenvergaderingen. De gemeente geeft aan dat de relatie goed is maar dat de communicatie en rapportage vanuit de corporatie weinig proactief is.

De tevredenheid over de invloed op het beleid is door de gemeente gewaardeerd met een 5 en door de huurders met een 8. Dat resulteert in een gemiddeld cijfer van 6,5. De huurders geven aan dat ze via de ledenvergadering invloed kunnen uitoefenen op het beleid. Met de bestaande mogelijkheden zijn ze zeer tevreden. De gemeente vindt dat er weliswaar prestatieafspraken zijn gemaakt, maar dat er weinig concrete acties zijn gevolgd. Ook merkt ze op dat er geen huurdersvertegenwoordiging is betrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

De visitatiecommissie stelt vast dat de stakeholders in het algemeen de prestaties van en de relatie met WBV van Erfgooiers met ruim voldoende beoordelen.

3. Presteren naar Vermogen

In dit onderdeel wordt de beoordeling van het presteren naar vermogen weergegeven. De vraag wordt beantwoord in hoeverre WBV van Erfgooiers haar vermogen optimaal aanwendt - gebaseerd op een onderbouwde visie - ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar (financiële) continuïteit in het geding te brengen.

De visitatiemethodiek kiest de volgende invalshoeken om een goed en volledig oordeel te geven over het Presteren naar Vermogen:

- de financiële continuïteit en beheer: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil;
- de doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering;
- vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.

De visitatiecommissie heeft bewust voor een beschouwende functie gekozen. Dit betekent dat gezocht is naar materiaal van derden dat zoveel mogelijk aspecten van het visitatiekader raakt. Hierdoor wordt geborgd dat de visitaties van corporaties op elkaar zijn afgestemd en dat vergelijkingen met referentiecorporaties valide zijn. Deze externe referentie is gevonden in de rapportages van de Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW. Met name de rapportage 'Corporatie in Perspectief' is een belangrijk toetsingskader.

Bij het schrijven van dit hoofdstuk waren nog niet de financiële cijfers gereed over 2016 zoals de jaarrekening, Corporatie in Perspectief (CIP) en de AEDES-benchmark. Bij de beoordeling van de financiële continuïteit en doelmatigheid zijn de cijfers gebruikt over de jaren 2012 tot en met 2015.

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel wordt beoordeeld hoe de corporatie haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De beoordeling is gebaseerd op oordelen en beschikbare cijfers van de Aw en WSW, de CIP en gesprekken met bestuur en raad van commissarissen.

Oordelen Aw

Sinds 2013 is de beoordeling door de Aw gebaseerd op zes toezichtsterreinen: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht.

De beoordeling van het Aw heeft in 2014 geleid tot het doen van interventies, vanwege het niet tijdig aanleveren van de financiële informatie en omdat de effectenportefeuille van WBV van Erfgooiers in strijd is met de beleidsregels derivaten en beleggingen. Verder geeft de Aw aan dat het aanhouden van een obligatieportefeuille niet wenselijk is vanuit prudent financieel risicobeheer. Het Aw heeft gevraagd aan WBV van Erfgooiers om een verbeterplan op te stellen voor het tijdig aanleveren van de financiële informatie en aangegeven dat de effectenportefeuille voor 31 december 2014 verkocht diende te zijn. Tevens heeft de Aw gevraagd haar te informeren op welke wijze en op welke termijn de obligatieportefeuille wordt afgestoten. In de oordeelsbrief 2016 van de Aw blijkt dat de obligatieportefeuille nog steeds niet voldoet aan de beleidsregels beleggen. Bovendien heeft de visitatiecommissie in haar vorige visitatierapport 2012 al aangegeven dat het beleggen in aandelen niet is toegestaan voor woningcorporaties.

De visitatiecommissie constateert dat WBV van Erfgooiers onvoldoende rekening houdt met de toezichtseisen die gesteld worden aan de financiële en risicopositie van een toegelaten instelling.

Oordelen WSW

Het WSW heeft normen benoemd voor de volgende financiële ratio's:

- de solvabiliteit (norm > 20% o.b.v. bedrijfswaarde);
- de loan-to-value (LTV; norm < 75% o.b.v. bedrijfswaarde);
- interest coverage ratio (ICR; norm > 1,4);
- de debt service coverage ratio (DSCR; norm > 1,0).

In de visitatieperiode voldoet WBV van Erfgooiers aan de normen van de bovengenoemde financiële ratio's, met uitzondering van de ICR in 2013. Het WSW heeft op basis hiervan het borgingsplafond tijdelijk aangehouden en het verzoek gedaan om de operationele kasstroom te verbeteren. WBV van Erfgooiers heeft haar operationele kasstroom verbeterd zodat de ICR na 2013 én voor de komende jaren voldoet aan de norm.

De visitatiecommissie ziet dat WBV van Erfgooiers actief stuurt op kasstromen, maar de risico's worden onvoldoende ingeschat, zeker voor wat betreft het onderhoud. Er wordt bijvoorbeeld geen goede scenarioanalyse opgesteld waardoor een verbeterd inzicht in de risicopositie ontstaat.

De visitatiecommissie beoordeelt de financiële continuïteit op een 5. WBV van Erfgooiers voldoet niet aan het ijkpunt omdat:

- ze niet voldoet aan de toezichtseisen van de Aw. Zo heeft WBV van Erfgooiers haar effectenportefeuille en obligatieportefeuille niet tijdig in lijn gebracht met beleidsregels derivaten en beleggen;
- de ICR in 2013 niet voldoet aan de norm van het WSW waardoor het borgingsplafond is aangehouden; WBV van Erfgooiers niet in alle jaren voldoet aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of WBV van Erfgooiers een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling is gedaan benchmarkgegevens (CIP en CBC) en gesprekken met bestuur en de Raad van Toezicht.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Bedragen in onderstaande tabel zijn exclusief leefbaarheidsuitgaven.

Ontwikkeling bedrijfslasten (€ per vhe)	2012	2013	2014	2015
WBV van Erfgooiers	1.510	1.555	1.464	1.698
Referentiegroep	1.281	1.337	1.281	984
Landelijk	1.296	1.316	1.239	853

Bron: Corporatie in Perspectief; in 2015 is een andere systematiek geïntroduceerd (Aedes Benchmark) en zijn alleen de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten opgenomen

De netto bedrijfslasten van WBV van Erfgooiers liggen in alle jaren structureel hoger dan de referentiegroep. De hogere bedrijfslasten worden veroorzaakt doordat WBV van Erfgooiers geen personeel heeft. Hierdoor moet zij voor verschillende werkzaamheden externen inhuren. Indien de cijfers worden gecorrigeerd voor de inhuur van externen dan blijven de bedrijfslasten van WBV van Erfgooiers structureel hoger dan de referentiegroep.

Aantal vhe's per fte

Naast de netto bedrijfslasten komt soberheid en doelmatigheid tot uitdrukking in de omvang van de formatie. In dit kader wordt de formatie uitgedrukt in het aantal vhe's per fte. WBV van Erfgooiers wordt gerund door vrijwilligers en heeft daarmee geen fte's, terwijl de referentiegroep gemiddeld 123 vhe's per fte heeft. Op dit onderdeel scoort WBV van Erfgooiers zeer goed.

Personeelslasten

WBV van Erfgooiers heeft geen personeelslasten, terwijl de referentiegroep gemiddeld € 392 per vhe aan personeelslasten heeft. Op dit onderdeel scoort WBV van Erfgooiers zeer goed.

De visitatiecommissie constateert verder dat WBV van Erfgooiers geen beredeneerde plannen heeft om de doelmatigheid te verbeteren. De bedrijfslasten worden gemonitord in de kwartaalrapportages en afwijkingen worden verklaard.

De visitatiecommissie beoordeelt de doelmatigheid van WBV van Erfgooiers met een 5. Zij voldoet niet aan het ijkpunt omdat:

- de netto bedrijfslasten van WBV van Erfgooiers structureel hoger liggen dan de referentiegroep;
- WBV van Erfgooiers geen beredeneerde plannen heeft om de doelmatigheid te verbeteren.

De visitatiecommissie constateert dat op het gebied van personeel er sprake is van een doelmatige corporatie, omdat WBV van Erfgooiers gerund wordt door vrijwilligers.

Vermogensinzet

Bij vermogensinzet wordt door de visitatiecommissie beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De belangrijkste instrumenten die worden gehanteerd om te bewaken dat de vermogenspositie aansluit bij de beoogde koers en strategische doelstellingen zijn de jaarplannen, de meerjarenbegroting, het jaarverslag en de toezichtsoordelen van de Aw.

WBV van Erfgooiers heeft de afgelopen jaren een deel van haar vermogen ingezet voor haar maatschappelijke opgaven. Het vermogen is voornamelijk ingezet voor onderhoud van bestaande complexen. Ze heeft daarnaast beredeneerde plannen ten aanzien van de inzet van haar vermogen voor de complexen 1 en 2 en de verduurzaming van het woningbezit.

De visitatiecommissie beoordeelt de vermogensinzet van WBV van Erfgooiers met een 6. Ze voldoet aan het ijkpunt omdat ze haar vermogen in de visitatieperiode heeft ingezet voor het onderhoud van bestaande complexen en ze heeft beredeneerde plannen om haar vermogen in te zetten voor complexen 1 en 2 en de verduurzaming van haar woningbezit,

Oordeel presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen van WBV van Erfgooiers met een 5,4.

Presteren naar vermogen	Weging	Cijfer
• Financiële continuïteit	30%	5
• Doelmatigheid	30%	5
• Vermogensinzet	40%	6
Eindoordeel presteren naar vermogen		5,4

4. Governance

In dit onderdeel wordt een oordeel gegeven over de vraag of de corporatie goed en verantwoord wordt geleid. De visitatiecommissie heeft hiertoe drie onderdelen beoordeeld:

1. besturing van de corporatie, oftewel de PDCA-cyclus;
2. intern toezicht;
3. externe legitimatie.

Hieronder zijn de bevindingen van de visitatiecommissie in beeld gebracht. Bij de beoordeling gelden het visitatiekader, de Governancecode en de VTW-criteria als referentie.

Besturing

In deze paragraaf is de besturing overeenkomstig het visitatiekader beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiesturing. Het gaat hierbij om 'Plan', 'Check' en 'Act'. 'Do' is beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden.

Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

• *Plan/Visie*

Bij WBV van Erfgooiers is de beleidscyclus niet expliciet vastgelegd maar is er wel sprake van een voldoende gestructureerde werkwijze. WBV van Erfgooiers heeft geen ondernemingsplan. Ze hebben in 2016 een strategisch voorraadbeleid opgesteld. WBV van Erfgooiers vertaalt deze opgaven in de begrotingen, in de meerjarenprognoses en liquiditeitsprognoses. Verder is WBV van Erfgooiers via het overleg met haar huurders en de gemeente goed op de hoogte van de ontwikkelingen die er spelen in haar werkgebied. Ook constateert de visitatiecommissie dat WBV van Erfgooiers nadenkt over haar toekomstige functioneren als kleine corporatie. Zo is zij in de visitatieperiode fusiebesprekingen aangegaan. Deze hebben niet tot het gewenste resultaat geleid.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. WBV van Erfgooiers voldoet aan het ijkpunt omdat:

- ze een strategisch voorraadbeleid heeft;
- ze goed op de hoogte is van de ontwikkelingen in haar werkgebied;
- ze nadenkt over haar toekomstige positie als kleine corporatie.

• *Plan/Vertaling doelen*

Het strategisch voorraadbeleid is vertaald naar een meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar. Verder is er per complex een jaarplan opgesteld, waarin de activiteiten per complex per jaar zijn opgenomen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. Men voldoet aan het ijkpunt omdat

- de ambities in het strategisch voorraadbeleid vertaald zijn naar doelen en operationele activiteiten, met name in het onderhoud van het woningbezit.

Check

WBV van Erfgooiers beschikt over kwartaalrapportages waarmee periodiek gevolgd wordt hoe de prestaties vorderen. De kwartaalrapportages zijn financieel georiënteerd en minder gericht op de volkshuisvestelijke prestaties van de corporatie, zoals bijvoorbeeld betaalbaarheid of wachtlijsten et cetera. De kwartaalrapportages worden tijdig opgesteld en besproken in de bestuursvergaderingen.

De visitatiecommissie waardeert dit onderdeel met een 6. WBV van Erfgooiers voldoet aan het ijkpunt omdat ze de beschikking heeft over kwartaalrapportages, die tijdig opgesteld worden en onderwerp van gesprek zijn in de bestuursvergaderingen. De rapportages kunnen worden verbeterd door ze uit te breiden met volkshuisvestelijke prestaties.

Act

De visitatiecommissie waardeert dit onderdeel met een 4. De visitatiecommissie constateert dat WBV van Erfgooiers niet voldoet aan het ijkpunt, omdat de corporatie onvoldoende duidelijk maakt hoe zij bijstuurt wanneer er afwijkingen zijn en/of planningen niet worden gehaald. Voorbeelden hiervan zijn de beoordeling van het Aw in 2014 die heeft geleid tot het doen van interventies vanwege het niet tijdig aanleveren van de financiële informatie en de effecten- en obligatieportefeuille van WBV van Erfgooiers die in strijd is met de beleidsregels derivaten en beleggen. In 2016 blijkt dat de obligatieportefeuille nog steeds niet voldoet aan de beleidsregels.

Intern toezicht

De beoordeling van Intern toezicht bestaat uit drie onderdelen. Dit zijn: het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van het toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

Functioneren van de RvT

Bij het functioneren van de RvT beoordeelt de visitatiecommissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvT, de rolopvatting van de RvT en de wijze van zelfevaluatie.

- *Samenstelling van de RvT*

De RvT is op dit moment samengesteld uit drie personen. In de RvT is er voldoende expertise aanwezig en verdeeld over de verschillende raadsleden. De RvT hanteert een profielbeschrijving bij de werving van nieuwe leden. Zo moet de raad bestaan uit leden met aandachtsgebieden volkshuisvesting, financieel, juridisch en bouwtechnisch. Van de leden wordt verwacht dat ze besluitvaardig en resultaatgericht zijn en in staat zijn om scherpe discussies collegiaal te voeren. WBV van Erfgooiers doet aan deskundigheidsbevordering van het bestuur en raad. Zowel het bestuur als de RvT heeft een voldoende niveau voor de omvang van de corporatie.

De visitatiecommissie beoordeelt WBV van Erfgooiers op dit onderdeel met een 6. Men voldoet aan het ijkpunt, omdat:

- er voldoende expertise aanwezig is om adequaat toezicht te kunnen uitoefenen;
- de RvT een profielschets hanteert;
- de RvT en het bestuur aan deskundigheidsbevordering doet.

- *Rolopvatting van de RvT*

Op basis van de gesprekken met leden van de RvT en het bestuur en de verslagen van de bestuursvergaderingen constateert de visitatiecommissie dat de rol van de RvT onvoldoende gescheiden is van het bestuur. In de notulen van de bestuursvergaderingen – waar de RvT bij aanwezig is – wordt geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen de besluiten van het bestuur en de besluiten van de RvT. Er is wel sprake van een open cultuur tussen de RvT en het bestuur. Verder constateert de visitatiecommissie dat de bij de vergaderingen de voltallige raad niet altijd aanwezig is. De RvT is zich ruim voldoende bewust van haar rol klankbord van het bestuur. De rol van werkgever is niet van toepassing omdat de bestuurder niet in dienst van de corporatie is.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5. De rolopvatting van de RvT voldoet niet aan het ijkpunt, omdat de rol van de RvT onvoldoende gescheiden is van het bestuur. In de bestuursvergaderingen –

waar de RvT bij aanwezig is – wordt geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen de besluiten van het bestuur en de besluiten van de RvT. Verder constateert de visitatiecommissie dat de voltallige RvT niet altijd bij de vergaderingen aanwezig is.

- **Zelfreflectie**

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel op een 4. WBV van Erfgooiers voldoet niet aan het ijkpunt, omdat er gedurende de visitatieperiode geen zelfevaluatie onder externe begeleiding hebben plaatsgevonden en er geen verslagen van zijn gemaakt.

Toetsingskader

De raad heeft in het jaarverslag opgenomen op welke gebieden zij toezicht uitoefent. Het betreft hier de realisatie van de doelstellingen, de strategie en risico's, de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het kwaliteitsbeleid, de kwaliteit van de maatschappelijk verantwoording, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van wet- en regelgeving. Hiervoor hanteert zij documenten zoals de jaar- en meerjarenbegroting, kwartaalrapportages, tussentijdse controlerapporten, jaarverslag, treasurystatuut, strategisch voorraadbeleid en de governancecode. Deze documenten worden door de raad actief gehanteerd bij de besluitvorming.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel op een 6. WBV van Erfgooiers voldoet aan het ijkpunt, omdat in haar toetsingskader voldoende documenten zijn opgenomen om adequaat toezicht te houden en ze deze ook actief hanteert.

Naleving Governancecode

WBV van Erfgooiers volgt de governance code en heeft deze op haar website gepubliceerd. In het jaarverslag van de RvT is weergegeven wanneer ze aftredend zijn; ze hanteert een maximale zittingstermijn van drie perioden van elk vier jaar. Deze zittingstermijn is niet conform de governancecode. WBV van Erfgooiers heeft in de visitatieperiode geen plannen gehad om dit voortvarend in overeenstemming te brengen met de governancecode. Bovendien constateert de visitatiecommissie dat afwijkingen niet goed onderbouwd en gepubliceerd worden in het jaarverslag. Verder is de benoemingstermijn van één van de leden van RvT in 2016 (buiten deze visitatieperiode) verstreken, en is er nog geen nieuw lid benoemd of een herbenoeming gestart. De RvT realiseert zich dat en geeft aan dat het vinden van geschikte kandidaten een probleem is en de afgeketste fusie het wervingsproces heeft vertraagd. In het jaarverslag is ook niet opgenomen wanneer de huidige leden voor het eerst zijn benoemd, zodat niet te controleren valt of de raad aan de zittingstermijnen voldoet. Verder constateert de visitatiecommissie dat niet alle documenten zijn gepubliceerd op de website, zoals bijvoorbeeld de profielschets van de RvT.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 4. WBV van Erfgooiers voldoet niet aan het ijkpunt omdat de zittingstermijnen van de raad niet transparant noch in lijn zijn met de governancecode. WBV van Erfgooiers heeft onvoldoende plannen gehad om dit voortvarend in overeenstemming te brengen met de governancecode. De feiten dat de RvT zich realiseert dat de benoemingstermijn is verstreken en de grootte van de corporatie hebben als enigszins verzachtende omstandigheden meegewogen in het oordeel van de visitatiecommissie. Verder constateert de visitatiecommissie dat afwijkingen niet goed onderbouwd en gepubliceerd worden in het jaarverslag. Ook constateert de visitatiecommissie niet alle documenten op de website gepubliceerd zijn.

Externe legitimatie en verantwoording

Externe legitimatie

Er is voldoende contact met de gemeente, de collega-corporatie en de bewoners via de bewonerscommissies, de algemene ledenvergadering en een wekelijks spreekuur. Belangrijke besluiten worden één keer per jaar voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Indien nodig wordt een extra vergadering uitgeroepen. De corporatie is goed verankerd in de gemeente Laren en de bestuursleden worden veelal direct aangesproken door bewoners. Het spreekuur wordt regelmatig bezocht door bewoners en bestuursleden bezoeken ook regelmatig bewoners met wie er iets te bespreken valt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6. WBV van Erfgooiers voldoet aan het ijkpunt omdat de corporatie voldoende verankerd is in de gemeente en door veelvuldig contact met de bewoners via het spreekuur, bewonerscommissies en de ALV weet WBV van Erfgooiers wat er speelt binnen haar werkgebied. De bewoners voelen zich gehoord.

Openbare verantwoording

Met betrekking tot de openbare verantwoording constateert de visitatiecommissie dat WBV van Erfgooiers de relevante informatie met betrekking tot prestaties beschrijft in het jaarverslag, maar dat de verantwoording op de website onvoldoende is. Zo zijn niet alle jaarverslagen en het vorige visitatierapport te vinden op de website van WBV van Erfgooiers. De website is onvoldoende geactualiseerd

We beoordelen de prestaties van WBV van Erfgooiers met een 5. Ze voldoet niet aan het ijkpunt, omdat de verantwoording op de website onvoldoende is.

Oordeel over Governance

Op basis van het visitatiekader beoordeelt de visitatiecommissie de Governance van WBV van Erfgooiers over het algemeen met een 5,3.

Governance			Oordeel	Weging	Gemiddeld
• Besturing	Plan	6	6,0	33%	5,3
		6			
	Check		6		
	Act		4		
• Intern toezicht	Functioneren RvT		5,0	33%	5,0
	• Samenstelling	6			
	• Rolopvatting	5			
	• Zelfreflectie	4			
	Toetsingskader		6		
	Toepassen Governancecode		4		
• Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		6	33%	5,5
	Openbare verantwoording		5		
Eindoordeel Governance					5,3

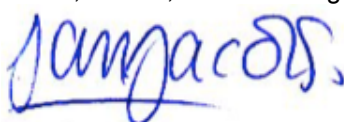
Bijlage 2 Visiterend bureau en visitatiecommissie

Onafhankelijkheidsverklaring Pentascope

Pentascopel verklaart hierbij dat de visitatie van WBV van Erfgooiers in 2016/2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Pentascopel geen enkele zakelijke relatie met deze corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Pentascopel geen enkele zakelijke relatie met WBV van Erfgooiers hebben.

Plaats	Datum	Naam, functie, handtekening
Amersfoort,	1-12-2016	 Joos Jacobs, Directeur Pentascopel

Onafhankelijkheidsverklaring New F&T Consult

New F&T Consult verklaart hierbij dat de visitatie van WBV Van Erfgooiers in 2016/2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

New F&T Consult heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft New F&T Consult geen enkele zakelijke relatie met deze corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal New F&T Consult geen enkele zakelijke relatie met WBV Van Erfgooiers hebben.

Plaats	Datum	Naam, functie, handtekening
Geldrop,	1-12-2016	 Ruud Pijpers, Directeur New F&T Consult

Onafhankelijkheidsverklaring Germa Reivers

Germa Reivers verklaart hierbij dat de visitatie van WBV van Erfgooiers in 2016/2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Germa Reivers heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Germa Reivers geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Germa Reivers geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met WBV van Erfgooiers hebben.

Plaats	Datum	Naam, handtekening
Amersfoort,	1-12-2016	 Germa Reivers

Onafhankelijkheidsverklaring Ruud Pijpers

Ruud Pijpers verklaart hierbij dat de visitatie van WBV Van Erfgooiers in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ruud Pijpers heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ruud Pijpers geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ruud Pijpers geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met WBV Van Erfgooiers hebben.

Plaats	Datum	Naam, handtekening
Geldrop,	1-12-2016	 Ruud Pijpers

CV Germa Reivers



Curriculum Vitae



Germa Reivers (v)

Woonplaats : Voorburg
Geboortedatum : 21 januari 1957

Ervaring bij:

Anva
College Bouw
Ziekenhuisvoorzieningen
Bloemenveiling Aalsmeer
Woningcorporaties:
- Portaal
- Delft wonen
- Woonbron
- Wel Wonen
- Woonbedrijf
- Weller
- Veenendaalse Woningstichting
Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Gemeente Sittard-Geleen
A&O Services
Telecom:
- SNT Callbedrijf
- KPN Telecom Vaste Net
- Research
- TOS
- CSN
- Uniworld
PTT Post Bedrijfservice
Postkantoren BV
Banken en verzekeringen:
- ABN-AMRO
- Ohra
LNV, Directie Beheer Landbouwgronden

Persoonlijke verbinding

Germa werkt reeds vele jaren op het gebied waar mensen in organisaties met processen en systemen een doel realiseren. Ze houdt van een combinatie van inhoud (kennis en deskundigheid) en proces (de weg naar het resultaat, het draagvlak en de acceptatie, de politiek): ze brengt mensen graag bij elkaar om samen de voorliggende vraagstukken op te lossen. Vervolgens zet ze snel een gedegen aanpak of uitwerking op papier waardoor de vaart erin blijft.

Ze gaat graag in dialoog op zoek naar de kern: van de organisatie, van het project, van de uitdagingen. Ze heeft een onafhankelijke oordeel en een scherpe waarneming (van het geheel en de details). Ze is loyaal, resultaatgericht en doet wat nodig is om het gewenste te bereiken.

Zij wordt omschreven als positief kritisch en vervult vaak de rol van 'geweten van het project': doen we nog de goede dingen en doen we die ook goed, zijn we klaar of moet er nog wat gebeuren? Het blijft daarbij niet bij het stellen van vragen; ze geeft ook vorm aan alternatieven.

Ze heeft ervaring in het zoekproces rondom strategische vraagstukken en cultuurverandering: waar willen we heen, wat zijn mogelijkheden en belemmeringen en hoe gaan we de gewenste situatie bereiken. Tevens vervult ze de rol van auditor: visitaties bij woningcorporaties, second opinion bij A&O Services en hoe loopt ons proces bij College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen.

De laatste jaren vervult ze tevens een rol als coach, zowel binnen als buiten onze organisatie. Hierbij gebruikt ze zowel haar inhoudelijke kennis als haar vaardigheden op het gebied van procesbegeleiding. Ook heeft ze leidinggevende ervaring als competentie manager/teamleider bij Pentascopel: consultants helpen hun kracht te ontwikkelen, ook ten behoeve van Pentascopel.

Germa heeft meegewerkt aan de boeken 'Implementeren. Het speelveld in de praktijk' en 'Emoties bij veranderingen'.

Ontwikkeling

Klinische psychologie, Arbeid- & en organisatiepsychologie, omscholing informatica, Leergang Bestuurlijke Informatieverzorging en administratieve organisatie; diverse trainingen op het gebied van coaching, kernkwaliteiten, spiritualiteit en werk, projectmanagement, systeemontwikkeling, gegevensbeheer

Rollen:

Managementconsultant
Implementatieleider
Project(bege)leider
Procesontwerper
Coach
Visitor
woningcorporaties

Germa Reivers

Ervaring & Resultaten (diverse relevante projecten)

Visitatie woningcorporatie Veenendaalse Woningstichting (2011)

De visitatie volgens de methode volgens Pentascopel uitgevoerd. Dit gaat volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Loopt nog

Visitatie woningcorporatie Weller (2010 - 2011)

De visitatie volgens de methode volgens Pentascopel uitgevoerd. Dit gaat volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Een door de Visitatiestichting goedgekeurd visitatierapport.

Rondom de visitatie van Woonbedrijf (2010)

Toetsen van het nieuwe koersplan bij de belanghouders en het voorzitten van interne en externe dialogen ten behoeve van de visitatie door Raeflex.

Resultaat:

Meer betrokkenheid van medewerkers bij de visitatie, meer focus op maatschappelijk presteren, visitatie en toets koersplan met elkaar in verbinding, beleidsagenda voor toekomst getoetst, constructieve dialoog met omgeving, belanghouders die zich betrokken voelen.

Anva (maart 2009-maart 2010)

Cultuurtraject waarbij met het MT is gewerkt aan teamvorming, samenwerking en cultuur, verbetereteams zijn ondersteund in het realiseren van de gewenste verandering en de organisatie als geheel is betrokken in kwartaalsessies en communicatietraining.

Resultaat:

Gerealiseerde veranderingen in werkwijze, andere manier van samenwerken, meer open en resultaatgerichte cultuur.

Districtsbezoeken Woonbedrijf (2009 - 2010)

Op basis van het visitatiekader de districtsbezoeken van de directie aan de districten opnieuw ingericht en gepilot.

Resultaat:

Werkwijze en kader voor districtsbezoeken die meer aansluiten bij ambities Woonbedrijf en districten meer resultaatgericht laten communiceren.

Visitatie woningcorporatie Wel Wonen (2008 - begin 2009)

De visitatie volgens de methode volgens Pentascopel uitgevoerd. Dit gaat volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Een door de Auditraad goedgekeurd visitatierapport.

Competentiemanager Pentascopel (begin 2007 - juli 2008)

Samen met de branchetrekker verantwoordelijk voor het reilen en zeilen binnen het brancheteam overheid Den Haag. Verantwoordelijk voor de competentie-ontwikkeling en de resultaatafspraken van de consultants.

Resultaat:

Consultants die in hun kracht zitten en verbonden zijn met Pentascopel.

Visitatie woningcorporatie Woonbron (eind 2006 - begin 2007)

De methode van visiteren volgens Pentascopel mee vormgegeven en tevens in de pilotfase een visitatie uitgevoerd. Dit is gebeurd volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Een door de Auditraad goedgekeurd visitatierapport.

Implementatiemanager processen en systemen bij WSW (begin 2006)

Implementatie voorbereid en meegewerkt aan overkoepelend projectplan waarin implementatiewerkzaamheden zijn geïntegreerd. Tevens veel aandacht besteed aan samenwerking tussen verschillende partijen. Operationele taken verricht in het kader van testen van ASP-kantoorautomatiseringsomgeving.

Resultaat:

Projectplan en verbeterde relaties.

Naam ir. R.W.J. (Ruud) Pijpers MRE
 Geboortedatum 27 september 1965
 Mobiel 06 - 51 64 58 79
 Organisatie New FT Consult
 Adres Laan van Tolken 63
 Plaats 5663 RW Geldrop
 E-mail ruud.pijpers@newftconsult.nl



Functie Senior adviseur New FT Consult

- Opleiding
- Technische Universiteit Eindhoven, Bedrijfskunde met afstudeerrichting bedrijfseconomie.
 - Hogeschool West-Brabant, opleiding tot Controller.
 - TIAS Business School, Master of Real Estate.
 - Diverse nascholing als adviesvaardigheden en projectmanagement.

- Werkervaring
- 1990 - 1997: Diverse functie bij ING Bank, waaronder de laatste 2 jaar leiding gegeven aan de Task Force Bruterling.
 - 1997 - 2005: senior consultant Atrive voor de business Treasury en Financieel Management.
 - 2005 - 2006: senior consultant bij Brink Groep, verantwoordelijk voor acquisitie in de business woningcorporaties.
 - 2006 - 2009: senior consultant bij HabiTask Management & Organisatieadvies. In drie jaar tijd meegeholpen om de adviestak op te zetten en uit te bouwen.
 - 2009 - 2012: senior consultant Quintis BV
 - 2012 - heden: Senior adviseur New FT Consult en Senior Treasurer Portaal

- Selectie van projecten
- Financieel crisismanagement: diverse corporaties begeleidt bij het opstellen van herstelplannen in geval van een B-status (CFV).
 - Opstellen van financieel beleid bij een aantal woningcorporaties
 - Projectleider bij opzetten van risicomanagement(systemen) bij woningcorporaties.
 - Projectleider bij diverse onderzoeken naar efficiency-maatregelen bij woningcorporaties.
 - Diverse projecten bij woningcorporaties voor het opzetten van het strategisch voorraadbeleid.
 - Bij een aantal woningcorporaties en zorginstellingen zitting in de treasurycommissie. Bij een aantal woningcorporaties betrokken bij herstructurering van derivatenportefeuilles
 - Zitting in diverse visitatiecommissies van woningcorporaties

Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde documenten

Onderstaand is een overzicht gegeven van de referentiedocumenten, zoals gebruikt en ontvangen door de visitatiecommissie.

Document
Algemene documenten
Corporatie in perspectief WBV van Erfgooiers verslagjaar 2012, 2013, 2014, 2015
Jaarverslagen 2012, 2013, 2014, 2015
BDO Fiscale positie 2012 en aangifte jaarrekening
CFV Toezichtsbrieven 2012, 2014
BZK en ILT Oordeelsbrieven verslagjaren 2012, 2013, 2014, 2016
ILT zienswijzen benoeming bestuurder, gewijzigde statuten, reglement financieel beleid en beheer
Nagekomen vragen WSW en BZK
Statuten, 2005
Statutenwijziging, 2016
Financieel reglement Beleid en Beheer, 2016
Treasurystatuut, 2016
Onze integriteitsprincipes
Accountantsverslagen 2012, 2014, 2015
Controleverklaring 2013, 2014, 2015
Rapport feitelijke bevindingen 2015
Assurance-rapporten 2015
WSW Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2012,
WSW Vaststelling borgingsplafond 2013
WSW Brief inzake risicobeoordeling, 2015, 2016
WSW Brief inzake jaarrekening 2015
WSW Schuld/WOZ-overzicht december 2015
CorpoData, Aw Verklaring dVi 2013, 2014, 2015
Begroting 2017 en meerjarenoverzichten, 2016
MJOP 2014-2010
10-jarenplannen complexen 1 t/m 9 en totaaloverzicht, 2015
Strategisch Voorraad Beleid 2017-2027, 2016
Overeenkomst met Gooi's Bouwbedrijf b.v.
Rapport DAEB, niet-DAEB scheiding, 2016
Governance Code onderschrijving door WBV van Erfgooiers
Kwartaalrapportages 2013-2016
Verslagen bestuursvergaderingen 2012-2016
Verslagen bestuurlijk overleg met gemeente Laren, 2015 en 2016
Prestatieovereenkomst 2012 - 2016. Gemeente Laren en Woningbouwvereniging Laren en van Erfgooiers
Evaluatie prestatieafspraken 2015
Concept Prestatieafspraken 2016
Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016
Eerste concept Regionaal Actie Programma (RAP2)
Nota beleidsuitgangspunten Regionaal Actieprogramma Wonen regio Gooi en Vechtstreek 2016-2020
Visitatierapport 2012