

Vieya

Visitatierapport

Utrecht, april 2009

Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56

3511 GE Utrecht

e-mail: w.dewater@raeflex.nl

www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)

De heer ir. C.J. Noort

Mevrouw drs. P. Göbel (secretaris)

Voorwoord

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

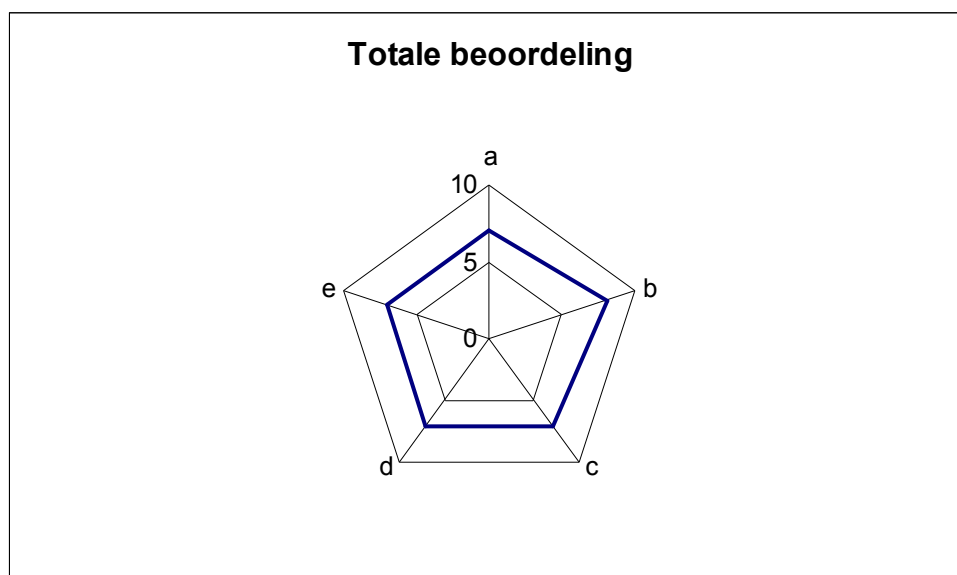
Raeflex voert al meer dan zes jaar visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om het huidige presteren in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd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

Samenvatting en Recensie

Samenvatting

In december 2008 heeft Vieya te Dongen 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 april 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 3 maart, 12 en 13 maart 2009.

Woningcorporatie Vieya wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7 (ruim voldoende). Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie vanuit verschillend invalshoeken beoordeeld. In de navolgende figuur staat de totale beoordeling weergegeven. De cijfers in de figuur corresponderen met de gegevens uit de tabel onder de figuur.



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

Ten aanzien van het onderdeel 'Presteren naar Opgaven' presteert Vieya goed. Op de overige onderdelen presteert zij ruim voldoende. De in de tabel gepresenteerde cijfers laten slechts een beperkte variatie zien. De cijfers in het onderliggende materiaal lopen meer uiteen. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelen *in samenhang* tot elkaar. In de navolgende hoofdstukken wordt dieper op de afzonderlijke onderdelen ingegaan.

Vieya scoort over de hele linie gemiddeld een ruime voldoende (7). Voor een corporatie van deze omvang,

werkend in de 'oksel' van Tilburg en Breda, is dat een goede prestatie. Vieya krijgt de ruime voldoening met name door haar inzet om aan de opgaven vanuit de gemeente te voldoen en om haar eigen doelen en ambities te realiseren. Vieya heeft deze prestatie-opgaven gekoppeld aan haar eigen ambities en doelen. Verder is Vieya bereid haar beschikbare vermogen te investeren in maatschappelijke projecten, en daarnaast ook in grondaankopen. Vieya betreft haar stakeholders zo veel mogelijk bij het formuleren van haar beleid. Het overleg met sommige stakeholders vraagt volgens de commissie om aandacht en inlevingsvermogen om de gewenste betrokkenheid te realiseren. Op het gebied van governance scoort Vieya ruim voldoende en kan zij nog een slag maken op het gebied van 'goed bestuur', zeker wat het voldoen aan de governance code betreft.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Vieya een corporatie is die de juiste dingen doet. Vieya heeft de ambitie om in Dongen een rol van betekenis te spelen op het terrein van volkshuisvesting en als maatschappelijk ondernemer. Vieya ontwikkelt zich van een van oudsher sterke beheersmatige organisatie naar een professionele, taakgerichte organisatie. De eerste resultaten van deze professionaliseringslag waren ten tijde van de visitatie zichtbaar, en er zullen nog meer slagen volgen.

In de dialoog met haar stakeholders kan Vieya een belangrijkere rol spelen, dan momenteel het geval is. Dialoog impliceert wederkerigheid, door het uitwisselen van argumenten en standpunten komen tot gezamenlijk gedragen opvattingen of afspraken. Door het optimaliseren van de communicatie kan Vieya draagvlak creëren en partijen aan zich binden.

Met de eerder genoemde organisatieverandering is Vieya een nieuwe weg ingeslagen. Zij is nieuwe uitdagingen op het gebied van onder andere maatschappelijk vastgoed aangegaan. Zij heeft zich ambitieus opgesteld. Dit heeft met zich meegebracht dat zij risico's heeft genomen. Voor een goede borging van de uitvoering van de plannen zou Vieya meer aandacht kunnen besteden aan het compleet maken van de plan-do-check-actcyclus.

Vieya heeft naar de mening van de commissie van ruim voldoende tot goed gepresteerd. Het beeld van de belangrijkste, externe stakeholder is minder positief over het realiseren van gestelde opgaven. De commissie vindt dat Vieya, gezien haar omvang en het feit dat zij enkele jaren geleden een organisatieverandering heeft ingezet, in ruim voldoende mate aan haar taakstelling heeft voldaan.

Inhoud	7
Samenvatting en recensie	5
1. Corporatie Vieya en het werkgebied	9
1.1 De Visitatie	9
1.2 Vieya	9
1.3 Het werkgebied	9
1.4 Leeswijzer	10
2. Prestaties naar Ambities en Doelen	11
2.1 Missie en ambities	11
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	11
2.3 Conclusies en motivatie	12
3. Prestaties naar Opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	17
3.3 Conclusies en motivatie	18
4. Prestaties naar Vermogen en Efficiency	21
4.1 Kerngegevens	21
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	21
4.3 Efficiency	22
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	22
4.5 Conclusies en motivatie	23
5. Prestaties volgens Stakeholders	25
5.1 De stakeholders van Vieya	25
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	26
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	26
5.4 Conclusies en motivatie	27
6. Governance	31
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
6.2 Conclusies en motivatie	31
7. Scorekaart	35

Bijlage 1	Verantwoording Visitatie	41
Bijlage 2	Visitatiecommissie	45
Bijlage 3	Het Certificaat	49
Bijlage 4	Overzicht doelstellingen en prestaties	51
Bijlage 5	Definities	65

1. Corporatie Vieya en het werkgebied

1.1 De Visitatie

In december 2008 heeft Woningbouwvereniging Vieya (verder Vieya) te Dongen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de van de 3.0-versie van de SEV-visitatiemethodiek en vond plaats tussen maart en april 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 3, 12 en 13 maart 2009.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter), de heer ir. C.J. Noort en mevrouw drs. P. Göbel (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 woningcorporatie Vieya de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren de verantwoording naar de stakeholders en de spiegel die Vieya voorgehouden krijgt over haar functioneren in de Dongense samenleving. De uitkomsten uit de visitatie zullen worden gebruikt voor het overleg met stakeholders en voor het nieuwe ondernemingsplan dat in 2009 zal verschijnen. Verder verwacht Vieya inzicht te krijgen in de mogelijkheden om haar vermogen in te zetten voor maatschappelijke activiteiten.

De visitatie betreft de periode 2005-2008 en 2009-2013. De commissie heeft van diverse informatiebronnen gebruik gemaakt, zoals documenten en gesprekken. In een bijlage is een overzicht van geraadpleegde documenten en gesprekspartners opgenomen.

1.2 Vieya

De woningbouwvereniging waar Vieya uit voort is gekomen, is opgericht in 1914. Vieya beheert 2000 verhuureenheden en heeft haar werkgebied in de gemeente Dongen. Deze gemeente telt 26.000 inwoners. De belangrijkste stakeholders zijn de gemeente, de huurdersbelangenvereniging en zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied zijn nog zes corporaties actief: Slagenland (250 woningen), Woningstichting Geertruidenberg (100 woningen), Vestia en Vitalis (200 woningen), Laurentius (20 appartementen voor verstandelijk beperkten) en Woningstichting Leyakkers (?) uit Gilze-Rijen.

Bij Vieya werken 21 medewerkers; in totaal 18,4 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeur/bestuur. Het interne toezicht bestaat uit zes leden, van wie twee leden namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Vieya is werkzaam in de gemeente Dongen in Noord-Brabant. Dit werkgebied kenmerkt zich door verstedelijkt platteland. Het CFV gebruikt als referentieregio Midden Brabant, met een gemiddeld profiel en een krimpende portefeuille. De woningmarkt in Dongen omvat 10.000 woningen, waarvan ongeveer 3000 in de huur- en 7000 in de koopsector. Het woningbezit van Vieya ligt verspreid over zeven wijken. De woningen zijn in diverse perioden vanaf 1945 gebouwd. Het bezit bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Tien procent van het bezit bestaat uit appartementen of meergezinswoningen.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage vier 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 Vieya in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

Vieya heeft haar ambities in *Hart voor Wonen Hart voor Dongen, Beleidsplan DWV 2005-2008* weergegeven. Op haar website heeft zij deze ambities kort in een missie verwoord:

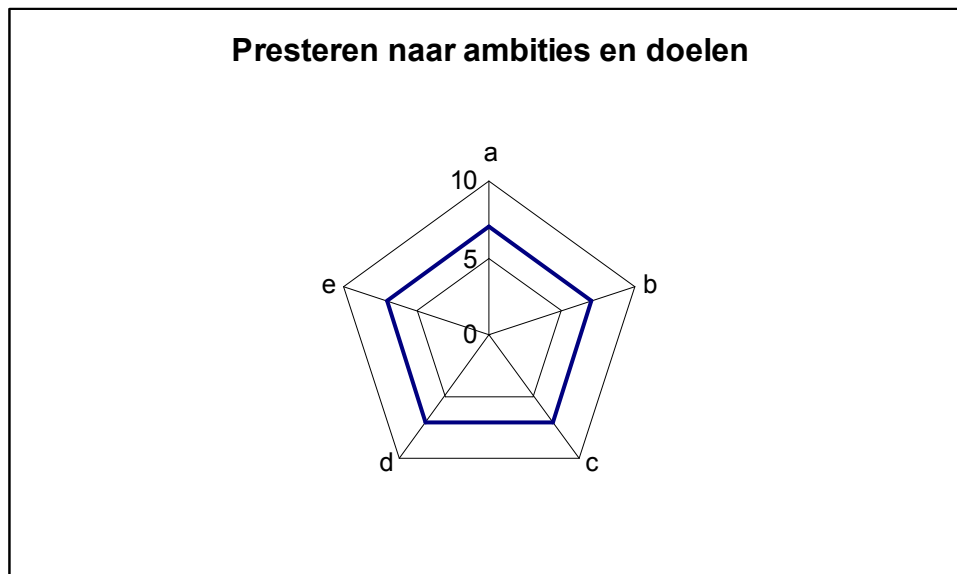
“Vieya is een in Dongen gevestigde en regionaal werkzame, ondernemende en vernieuwende woningcorporatie met een breed pakket aan woonproducten en –diensten, die continue aan marktontwikkelingen worden aangepast. Daarbij staat het zorgen voor betaalbare huisvesting voorop, kwaliteit en wensen van de klant centraal: klantgerichte levering van woondiensten, levering van woonruimte van goede kwaliteit en waar nodig met mogelijkheden voor zorg en samen met anderen werken aan een leefbare woonomgeving.”

Deze missie komt in de volgende ambities tot uitdrukking:

- Vieya wil zorg dragen voor betaalbaar wonen voor iedereen. Kwetsbare groepen krijgen daarbij speciale aandacht. Vieya wil bijdragen aan een leefbare omgeving en een goed voorzieningenniveau met name in wijken waar zij een relatief groot deel van de woningen bezit of beheert. De corporatie wil de woonconsument een zekere keuzevrijheid bieden in locatie, woningtype, prijsklasse, kwaliteit en woonomgeving. Vieya wil woonruimten realiseren waar zorg geboden kan worden.
- Vieya ziet haar huisvestingstaak breder dan wonen alleen. Zij wil de huisvesting inzetten om mensen tot optimaal functioneren te brengen. Zij investeert daarom in voorzieningen voor een gezonde leefgemeenschap zoals ontmoetingsruimten, activiteitencentra, buurt- en dorpshuizen, welzijnsvoorzieningen, of ruimten van waaruit zorg, begeleiding en hulp verleend kunnen worden. Vieya richt zich uitsluitend op het onroerend goed. Vieya wil dat bijzondere doelgroepen als outcasts, drop-outs en kansarmen bij haar terecht kunnen. Vieya wil als maatschappelijk ondernemer alleen financieel rendement laten liggen als daar aantoonbaar maatschappelijk rendement tegenover staat.
- Vieya wil een organisatie zijn die midden in de Dongense samenleving staat. Vieya wil de lokale organisatie zijn in het ‘dorp-op-schaal’. Wat de verstedelijking betreft kiest Vieya voor een beheerste groei, diversiteit aan woon- en leefmilieus en authenticiteit van het dorp.
- Als organisatie kiest Vieya voor een open stijl van communiceren met haar klanten en stakeholders. Zij wil dat sociale bewogenheid de drijfveer van het handelen van medewerkers is. Vieya hecht aan haar lokale oorsprong en wil daarom ook verantwoording aan de plaatselijke samenleving afleggen.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

De beoordeling van het onderdeel ‘Presteren naar ambities en doelen’ is in het overzicht weergegeven. 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. Betaalbaar wonen	7
b. Betaalbaar wonen voor iedereen	7
c. Leefbare woonomgeving	7
d. Vieya in Dongen	7
e. Vieya als organisatie	7
Gemiddelde score	7

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.

a. Betaalbaar wonen

In het beleidsplan *Hart voor Wonen Hart voor Dongen* heeft Vieya opgenomen dat zij in 2008 400 nieuwbouwwoningen gerealiseerd wil hebben (dit aspect wordt beoordeeld bij Presteren naar Opgaven). Van de nieuwbouwwoningen wil zij dat er 198 verhuurd worden met huurtoeslag of verkocht worden voor minder dan 143.000 euro (prijspeil 2005). Behalve woningen heeft Vieya ook een gymzaal, ontmoetingsruimten en garages gebouwd.

De commissie stelt vast dat van de 240 nieuwe woningen die Vieya in de periode 2005-2008 heeft gebouwd er 174 binnen genoemde subsidiabele grens vallen. Bij de start van deze nieuwbouwpoging is vertraging opgetreden door het besluit om niet meer samen te werken met Cofier en in plaats daarvan een eigen projectafdeling op te zetten. Vanaf het moment dat deze afdeling gevormd is, heeft Vieya haar doelstelling, 100 nieuwe woningen per jaar, gehaald. De commissie is positief over dit resultaat, zeker gezien de omvang van Vieya. De commissie komt tot het oordeel 7 (ruim voldoende).

b. Betaalbaar wonen voor iedereen

Vieya rekent iedereen die in Dongen woont of wil wonen tot haar (potentiële) klanten. Zij wil specifieke

aandacht schenken aan mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt (zie ook Presteren naar Opgaven). Vieya wil er zijn voor die mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Zij ziet als haar primaire taakstelling dat zij voor deze groep betaalbaar wonen mogelijk maakt. Uit de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (verder CFV) blijkt dat van het bezit van Vieya slechts drie procent boven de huurtoeslag zit. Vieya heeft in de periode 2004-2007 in vrijwel alle gevallen passende woonruimte voor een woningzoekende gevonden (CFV: 97,2%). Het bezit van Vieya bestaat voor het merendeel uit betaalbare woningen (CFV: 69,3%).

Vieya zet zich in voor diverse bijzondere doelgroepen. Ruim een kwart van het bezit van Vieya bestaat uit toegankelijke woningen (nultredenwoningen) die worden toegewezen aan ouderen en gehandicapten. Vieya werkt samen met de stichting Prisma voor het huisvesten van mensen met een verstandelijke beperking, die onder begeleiding, zoveel mogelijk zelfstandig wonen (twee woonzorgcomplexen gerealiseerd). Vieya wil in overleg met de stichting Thebe een gebouw neerzetten.

Recent is er een doelgroep voor Vieya bijgekomen: de groep die zich geen koopwoning kan permitteren, maar een te hoog salaris heeft om voor betaalbare woningen in aanmerking te komen. Vieya heeft met toepassing van een kortingsformule koopwoningen voor starters op de woningmarkt gerealiseerd. Vijftien procent van de nieuwgebouwde woningen wordt aan jongeren of starters verkocht.

De commissie heeft vastgesteld dat Vieya haar doelstelling om betaalbare woningen voor kwetsbare groepen woningzoekenden te realiseren, waar maakt en ook uitbreidt naar iets minder kwetsbare groepen. De commissie komt tot het oordeel 7 (ruim voldoende).

c. Leefbare woonomgeving

Vieya wil volgens het beleidsplan *Hart voor Wonen Hart voor Dongen* investeren in voorzieningen, condities, faciliteiten in de straat, buurt of wijk waar zij woningen bezit. Zij laat regelmatig een onderzoek doen naar de leefbaarheid in Dongen (*Leefbaarheidsmonitor Dongen, 2007*). Vieya participeert in het ontwikkelen van wijkplannen samen met dorps- en wijkraden, de gemeente en de politie. Vieya participeert in het Platform Leefbaarheid Dongen. Vieya wil zich inzetten als maatschappelijk ondernemer om voorzieningen in wijken te realiseren (ontmoetingsruimten, activiteitencentra, buurt- en dorpshuizen, welzijnsvoorzieningen, ruimten van waaruit zorg, begeleiding en hulp verleend kunnen worden).

Vieya zet zich actief in voor het verbeteren van buurten en wijken. Zij heeft de afgelopen jaren een plein heringericht en vernieuwd: het Rembrandtplein. In Oud Dongen is Vieya bezig een oude buurt te renoveren. Dit plan (300 woningen) vraagt van betrokken partijen een forse investering. De commissie heeft echter nog geen samenwerkingsmodel aangetroffen die de uitvoering van dit plan overeenkomstig de wensen van betrokkenen mogelijk maakt. Vieya heeft drie ontmoetingsruimten gebouwd die door een bewonerscommissie worden beheerd. Voor de komende tijd staat het Centrumplan voor een nieuw centrum in Dongen centraal.

Vieya ondersteunt uiteenlopende activiteiten in buurten en wijken: Kwartiermakersfestival, Outsider Art, Gevelkunst, straatspeeldagen en dergelijke. Het project om in een wijk erfafscheidingen te realiseren, is na een geslaagde proef in de wijk De Biezen, uitgebreid naar de wijk Beljaart.

De commissie stelt vast dat Vieya haar maatschappelijke taak om de leefbaarheid in de wijken te vergroten, serieus heeft genomen en beoordeelt de prestaties met een 7 (ruim voldoende).

d. Vieya in Dongen

In Dongen zijn verschillende corporaties actief, maar Vieya is verreweg de grootste als het om bezit in Dongen gaat. Vieya profileert zich als een lokale corporatie en is daarom ook actief in wijk- en dorpsraden en in het Platform Leefbaarheid Dongen. Vieya wil een organisatie zijn die midden in de Dongense samenleving staat. Zij wil haar stem laten horen over wonen en leven in Dongen.

Als lokale organisatie is Vieya hoofdzakelijk werkzaam in Dongen. Woningcorporatie Volksbelang is actief in 's-Gravenmoer en voor een deel in Dongen. Beide corporaties hebben samen met de gemeente een klachtencommissie ingesteld. Het valt de commissie op dat deze klachtencommissie niet voor alle sociale verhuurders actief is. De commissie heeft bij Vieya geen verifieerbare inzet aangetroffen die leidt tot samenwerkingen met de andere corporaties.

Vieya hecht aan het dorpse karakter van Dongen. In het licht van de verstedelijking kiest Vieya voor een 'dorp-op-schaal'. Dat betekent dat de verstedelijkingstendens niet leidt tot een conglomeratie tussen Tilburg en Breda, maar dat zij zich inzet voor een beheerste groei van Dongen met een ruimtelijke afstand ten opzichte van omliggende dorpen. Faciliteiten en voorzieningen dienen te passen bij de schaalgrootte van het dorp, maar ook bij de leefstijl van de moderne mens die zich niet aan geografische grenzen gebonden voelt. In Dongen wordt een diversiteit aan woon- en leefmilieus geboden met keuzemogelijkheden voor de woonconsument. Vieya wil zich inzetten voor het behoud van de authenticiteit van Dongen door karakteristieke gebouwen en dorpsgezichten te integreren in de stedenbouwkundige ontwikkeling.

Vieya is bereid te investeren in voorzieningen die van belang zijn voor de dorpsgemeenschap. Het gaat bijvoorbeeld om voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, kinderopvang en werk. Voorwaarde is wel dat deze voorzieningen door een maatschappelijke organisatie worden geëxploiteerd.

De commissie heeft vastgesteld dat Vieya door de stakeholders als de lokale corporatie en partner wordt gezien. Zij is op lokaal niveau betrokken bij wijkraden, overleggen over wonen en zorg, overleg met de gemeente (zie verder Presteren volgens Stakeholders). Vieya heeft zich ingezet voor het behoud van karakteristieke panden in Dongen (Hof Luck en Villa Vredenoord) en deze een nieuwe functie gegeven.

De commissie beoordeelt Vieya's inzet voor Dongen met een 7 (ruim voldoende).

e. Vieya als organisatie

Vieya wil klantgericht zijn. Zij wil open staan voor vragen en open communiceren met stakeholders. Zij wil een constante dialoog met haar belanghouders: gemeente, politiek, klanten, leveranciers, maatschappelijk middenveld, belangengroeperingen, verenigingen, dorps- en wijkraden, politie, branchegeenoten en het bedrijfsleven in Dongen. Zij wil als organisatie toegankelijk zijn. Vieya organiseert bijvoorbeeld jaarlijks een huurdersbijeenkomst. De commissie merkt op dat dialoog impliceert dat er sprake is van wederkerigheid. Dat is voor de commissie slechts beperkt waarneembaar geweest en daarmee niet overtuigend aangetoond. Dit geldt met name op strategisch niveau en in relatie tot governance.

Van haar medewerkers verwacht Vieya dat zij sociaal bewogen zijn, omdat ze daardoor een toegevoegde waarde leveren aan de klant. Door de organisatieverandering is Vieya niet meer alleen

een beheerorganisatie, maar is zij ook actief op diverse maatschappelijke terreinen. De medewerkers hebben hieraan moeten wennen. Vieya is bezig de interne processen in kaart te brengen om in 2009 haar INK-doelstellingen te kunnen halen.

Als lokale organisatie neemt Vieya als organisatie niet alleen de verantwoordelijkheid voor, maar legt ook verantwoording af aan de plaatselijke samenleving. In het blad *Drieluik*, dat onder alle inwoners van Dongen wordt verspreid, licht Vieya toe in welke maatschappelijke projecten zij heeft geïnvesteerd.

De commissie concludeert uit de gesprekken en de documenten dat Vieya haar doelen als organisatie steeds meer waarmaakt. Via het KWH-label toont zij aan dat zij toegankelijk is. Uit de enquêtes onder de medewerkers blijkt dat zij tevreden zijn en met plezier naar hun werk gaan. De commissie beoordeelt dit aspect met een 7 (ruim voldoende).

3. Prestaties naar Opgaven

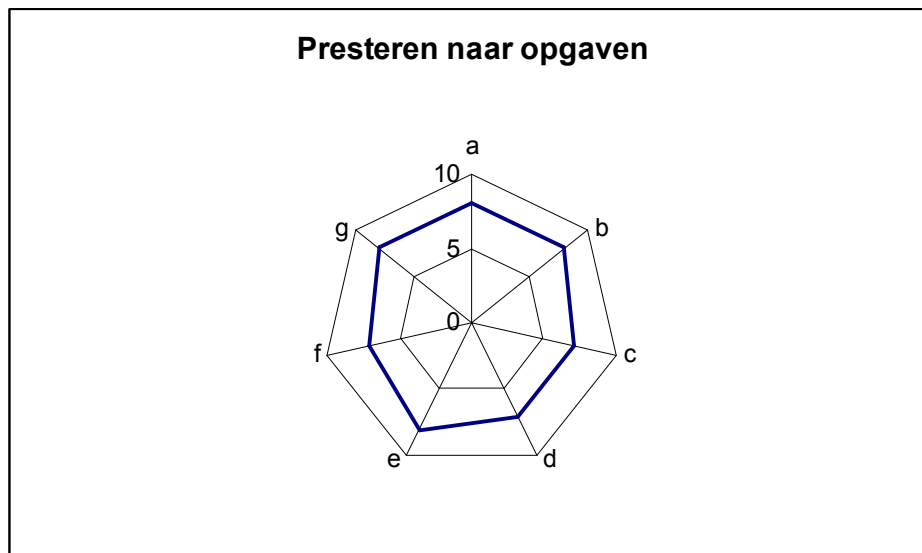
Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Vieya in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De woningcorporatie Vieya heeft in januari 2007 een overeenkomst met de gemeente Dongen gesloten waarin afspraken gemaakt zijn over te leveren prestaties op het gebied van de volkshuisvesting. Hoewel deze afspraken globaal zijn geformuleerd, heeft Vieya er een concrete invulling aan gegeven. Vieya heeft deze afspraken en de realisatie daarvan in een overzicht weergegeven, zie bijlage 4. De belangrijkste opgaven liggen op het gebied van beschikbaarheid van betaalbare en goedkope woningen, het investeren in de kwaliteit van woonomgeving, leefbaarheid en wijken, het realiseren van woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen en bijdragen aan de dorpsontwikkeling.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Vieya beoordeeld ten opzichte van de opgaven in het werkgebied aan de hand van de BBSH-prestatievelden. In de navolgende figuur wordt het oordeel integraal weergegeven. De cijfers verwijzen naar de tabel onder de figuur. Het oordeel wordt in paragraaf 2.3 onderbouwd.



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

3.3 Conclusies en motivatie

a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie beoordeelt het aspect 'beschikbaarheid betaalbare woningen' met een 8 (goed). Ruim negentig procent van het woningbezit van Vieya bestaat uit goedkope en betaalbare woningen. In de prestatie-afspraken is uitgegaan van 1722 goedkope en betaalbare woningen. Vieya beschikte eind 2008 over 1732 van deze woningen en heeft daarmee aan haar opgave voldaan.

Vieya had als doelstelling om goedkope nieuwbouw koopwoningen te verkopen aan huurders die een huurwoning achterlieten met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. Van de 60 goedkope koopwoningen zijn er 15 aan huurders toegewezen die een huurwoning met een lage huur achterlieten. Het beleid is in 2007 verlaten, omdat de verkoop te traag verliep. Het beleid is voorts geïmplementeerd met de Slimmer-Kopen@formule. Huurders kunnen met korting een woning van Vieya kopen, bij verkoop bieden zij deze woning aan Vieya aan. De winst of het verlies wordt door de partijen gedeeld.

b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie beoordeelt de kwaliteit van producten en diensten van Vieya met een 8 (goed).

Vrijwel alle woningen van Vieya liggen in goed onderhouden wijken, waardoor de noodzaak voor fysieke ingrepen klein is (gegevens CFV). Het woningbezit stamt uit verschillende bouwperiodes: ruim 50 procent uit de periode 1945-1979, een kleine 30 procent uit 1980-1989 en de rest is van na 1990. Vieya geeft ten opzichte van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde volgens de gegevens van het CFV minder uit aan klachtenonderhoud en mutatieonderhoud, maar meer aan planmatig onderhoud. Stakeholders zijn positief over het onderhoud zoals Vieya dat verzorgt.

Vieya investeert in de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid door het aankopen van strategische locaties, waardoor zij bijvoorbeeld in de nabije toekomst een multifunctioneel centrum kan realiseren. Zij zet zich in voor het behoud van gebouwen met cultuurhistorische waarde, zoals ook al in hoofdstuk 2 is genoemd. Vieya stelt zich actief op bij het ontwikkelen van een nieuw centrum voor Dongen. In de ogen van stakeholders stelt Vieya zich wel eens te actief op.

Vieya wil zich als maatschappelijk ondernemer profileren en participeert in maatschappelijke projecten als Beursvloer Dongen, Achter de Voordeur en Wonen, Zorg en Service in de Wijk. Vieya gaat uitvoering geven aan het gemeentelijke energie- en milieuplan. De betrokken partijen zijn over het

algemeen positief over de inzet van Vieya. De gemeente waardeert de bereidheid van Vieya om zich voor diverse projecten in te zetten, maar kan zich niet altijd in de aanpak en uitvoering vinden.

c. Leefbaarheid

De commissie beoordeelt het aspect 'leefbaarheid' met een 7 (ruim voldoende).

De commissie stelt vast dat Vieya zich in voldoende mate inzet voor de leefbaarheid van de wijken en van Dongen in het algemeen. Vieya is bereid haar investeringcapaciteit te gebruiken om de leefbaarheid in wijken en buurten te vergroten. Voorbeelden van een dergelijke investering vormen de drie ontmoetingsruimten die Vieya heeft gerealiseerd, de herinrichting van pleinen, maar ook de aanleg van een jeu-de-boulebaan en de ondersteuning van de totstandkoming van een voedselbank.

De commissie heeft kunnen vaststellen dat Vieya door middel van bijeenkomsten, bijvoorbeeld met huurders en met starters en jongeren, de wensen en meningen van bewoners in kaart brengt. Met de gemeente Dongen vindt op regelmatige basis op verschillende niveaus overleg plaats. Daarnaast laat Vieya elke paar jaar een leefbaarheidsonderzoek uitvoeren (LEMON, 2004 en 2007). Met de Huurdersbelangenvereniging heeft Vieya regelmatig overleg.

In samenwerking met de gemeente en met de politie zet Vieya zich in voor het bestrijden van bouwen zonder vergunning, illegale bewoning, overlast en illegale hennepcultuur.

d. Bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt de inzet van Vieya voor 'bijzondere doelgroepen' met een 7 (ruim voldoende).

Vieya zet zich voor diverse doelgroepen in: ouderen, mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking, asielzoekers, starters, jongeren en mensen in een achterstandssituatie. Wat het plaatsen van vluchtelingen betreft, heeft zij voldaan aan de provinciale taakstelling.

Voor mensen met een fysieke beperking wordt, indien nodig, woonruimte passend gemaakt. De commissie heeft kunnen vaststellen dat Vieya diverse maatschappelijke projecten voor mensen in een achterstandssituatie initieert: bijvoorbeeld een strijkservice en een herstelwerkplaats. Vieya is betrokken bij de plannen voor een brede school in de wijk Beljaart. Dit plan moet in 2009 zijn beslag krijgen.

e. Bouwproductie

De commissie beoordeelt de 'bouwproductie' van Vieya met een 8 (goed).

Uit de gegevens van het CFV blijkt dat de bouwproductie van Vieya achterblijft bij de prognoses. Van de jaarlijkse prognoses wordt volgens het CFV veelal nog niet de helft gerealiseerd. Dit komt ook tot uitdrukking in de Oordeelsbrief van de minister (28 november 2008), die aandacht vraagt voor grote verschillen tussen prognoses ten aanzien van nieuwbouw, sloop en verkoop en de realisatie daarvan. Een deel van de geprognosticeerde aantallen wordt gerealiseerd, maar volgens de minister is de mate waarin voor verbetering vatbaar.

De mening van de commissie wijkt af van het standpunt van de minister. Vieya had zich voorgenomen om 400 nieuwe woningen te bouwen in de periode 2005-2009 naar aanleiding van afspraken met de gemeente (de vrijwel volledige gemeentelijke taakstelling). Naar het oordeel van de commissie is dit

een ambitieuze doelstelling voor een corporatie met een woningbezit van rond de 2000 woningen. In 2005 besloot Vieya om de samenwerking met projectontwikkelaar Cofier te beëindigen en zelf een afdeling voor projectontwikkeling op te zetten. De commissie vindt het begrijpelijk dat de bouw op dat moment stagneerde. Deze achterstand bleek niet meer in te halen. Wel heeft Vieya haar jaarlijkse doelstelling van ongeveer 100 nieuwbouwwoningen gerealiseerd

Vieya heeft zich bij de productie van woningen steeds gehouden aan de gemeentelijke afspraak van 30 procent goedkope bouw, 40 procent middelduur en 30 procent duur. Verder heeft Vieya initiatief getoond door het verwerven van grond waarop zij in de toekomst zo'n 600 woningen kan bouwen (zie ook Presteren naar Vermogen).

f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

De commissie komt tot het oordeel 7 (ruim voldoende) voor het onderdeel 'dorpsvernieuwing'.

Zoals al eerder genoemd is Vieya actief betrokken bij de stedenbouwkundige opzet voor het opnieuw inrichten van het centrum van Dongen. Om haar eigen plannen te kunnen uitvoeren heeft Vieya een aantal strategische locaties verworven, hetgeen door sommige partijen niet als co-operatief wordt ervaren. Vieya participeert in de ontwikkelingsplannen voor het centrum om te komen tot een multifunctioneel centrum, een brede school en een AHOED.

De commissie heeft vastgesteld dat ten aanzien van de dorpsontwikkeling de gemeente en Vieya niet altijd op één lijn zitten. Ook blijkt er verschil van opvatting over de uitvoering van bepaalde projecten. De commissie constateert dat de communicatie tussen deze twee partijen niet optimaal verliep/verloopt (zie verder bij Presteren volgens Stakeholders).

g. Overige opgaven

Naast de hiervoor genoemde opgaven wil Vieya zich op nog een aantal terreinen manifesteren. Vieya geeft bijvoorbeeld uitvoering aan het gemeentelijke energie- en milieubeleid. Vieya zet zich in voor de realisatie van accommodatie voor maatschappelijke verenigingen (bijvoorbeeld de Voedselbank). Zij sponsort diverse culturele activiteiten (sponsoring films over gehandicapten, Heemkundekring). Vieya ziet het ook als haar taak om mensen met een beperking te laten werken bij haar onderhoudsbedrijven.

Vieya heeft zich ingespannen voor research en ontwikkeling op het gebied van energie. Er zijn vier SEV/RIGO-projecten uitgevoerd in de beleidsperiode.

De commissie is van mening dat Vieya zich op veel terreinen actief inzet en komt tot het oordeel 8 (goed).

4. Prestaties naar Vermogen en Efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Vieya 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.

	Vieya	Referentiecorporatie	Landelijk gemiddelde
Bedrijfswaarde	48.186	Geen gegevens	40.998
WOZ-waarde	167.070	159.783	147.312
Volkshuisvestelijk vermogen	19.054	14.349	13.217
Solvabel	Ja		
Langlopende leningenportefeuille per VHE	34.588	24.772	26.943
Bedrijfslasten: Bruto bedrijfslasten Netto bedrijfslasten	1.036	1.449	1.249
Onderhoudskosten per VHE:			
Klachtenonderhoud	189	282	274
Mutatieonderhoud	152	211	175
Planmatig onderhoud	1.068	1.008	861
Woningverbetering	0	10.836	11.926
Continuïteitsoordeel	A		

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

4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

De kerngegevens laten zien dat Vieya een redelijk welgestelde corporatie is. Haar vermogenspositie is positief. De financiële prognose zoals opgenomen in de meerjarenbegroting van Vieya laat zien dat de vermogenspositie van de corporatie na een lichte terugval in 2010 zich in 2013 op ruim het huidige niveau zal herstellen. De financiële positie van Vieya wordt beïnvloed, doordat zij sterk heeft ingezet op het verwerven van grondposities (15 miljoen). In enkele gevallen wordt de grond aan de gemeente doorverkocht tegen een lage prijs in ruil voor bouwrechten. Vieya heeft grond in eigendom voor 600 tot 700 woningen. Uit de gegevens van het CFV blijkt dat het CFV de risico's voor de bedrijfsvoering in de toekomst iets lager inschat dan voor dit moment (9,1 versus 9,8%).

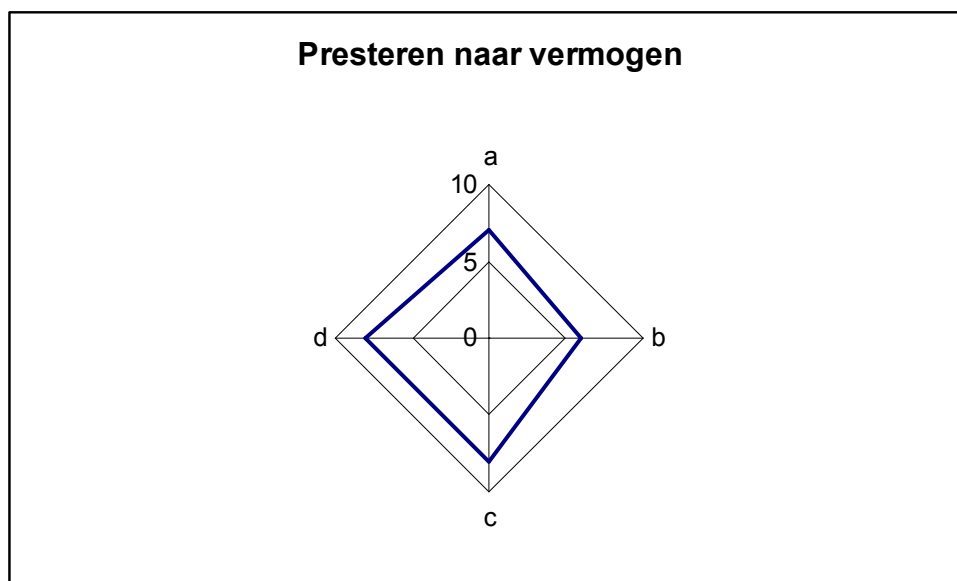
De conclusie is dat de financiële positie van Vieya gezond is, hetgeen ook is uitgedrukt in de beoordeling 'A' van het CFV. De komende jaren zal de belangrijkste taak voor Vieya zijn om haar grondposities in ontwikkeling te brengen en haar vermogen adequaat in te zetten voor sociale en maatschappelijke volkshuisvestelijke doeleinden.

4.3 Efficiency

De afgelopen jaren ontwikkelt Vieya zich van een beheerorganisatie naar een netwerkorganisatie, waarin de medewerkers een taakgerichte rol hebben of zullen krijgen. De organisatie is bezig zich te professionaliseren en daar hoort een efficiënte bedrijfsvoering bij. De efficiëntie komt tot uitdrukking in de bedrijfslasten per VHE die onder die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde liggen. Verder valt het de commissie op dat de kosten voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud laag zijn in vergelijking met de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Vieya heeft meer geld beschikbaar voor planmatig onderhoud in vergelijking met de referentiegroep en het landelijk gemiddelde in verband met het doorschuiven van werkzaamheden van 2007 naar 2008. Voor woningverbetering wordt volgens het CFV geen geld uitgegeven. In 2007 heeft Vieya geïnvesteerd door bij 61 woningen isolatieglas aan te brengen. Uit de prognoses van Vieya voor 2009-2013 blijkt dat er financiële middelen gereserveerd worden voor onderhoud en kwaliteitsverbetering.

4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Vieya in relatie tot het vermogen beoordeeld. In de onderstaande figuur wordt het oordeel integraal weergegeven. De cijfers verwijzen naar de gegevens in de tabel die onder de figuur is afgebeeld. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 4.5.



Prestatievelden	Cijfer	Weging
a. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7	70
b. visie op economisch rendement van vermogen	6	10
c. solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8	10
d. Efficiënte bedrijfsvoering	8	10
Totaal	7	

4.5 Conclusies en motivatie

a. De commissie beoordeelt de inzet van het vermogen van Vieya met een 7 (ruim voldoende). Het beleid van Vieya is erop gericht om het vermogen optimaal in te zetten voor zover de vermogensgrens in het kader van continuïteit niet wordt geschaad. Vieya heeft dit in de afgelopen jaren laten zien en heeft getoond daarbij ook risico's te durven lopen in de vorm van het innemen van grondposities.

b. De commissie beoordeelt de visie op het economisch rendement met een 6 (voldoende). De commissie heeft de indruk dat bij Vieya veelal intuïtief te werk wordt gegaan. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de verwerving van grond en vastgoed, waarvoor de commissie geen expliciete overwegingen en borgingsmechanismen heeft aangetroffen. De commissie stelt vast dat het economisch rendement niet helder in beeld is gebracht, waardoor zaken niet traceerbaar waren.

c. De solvabiliteitsdoelstelling wordt door de commissie met een 8 (goed) beoordeeld. De door Vieya geformuleerde solvabiliteitsdoelstelling wordt op het gewenste niveau gerealiseerd. Dit blijkt ook uit de brief van het CFV met het solvabiliteitsoordeel 2008: voldoende solvabiliteit. Vieya heeft in 2007 een solvabiliteit van 20,8 procent. Volgens de prognoses van Vieya loopt de solvabiliteit de komende jaren terug tot 17,4 procent in 2013. Dit ligt ruim boven het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen volgens het CFV.

d. De commissie geeft voor de efficiëntie van de bedrijfsvoering een 8 (goed). De corporatie heeft laten zien met een efficiënte bedrijfsvoering en een efficiënte organisatie goede kwaliteit te kunnen realiseren.

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 Vieya.

5.1 De stakeholders van Vieya

Als maatschappelijk organisatie heeft Vieya verscheidene stakeholders. Als stakeholders worden aangemerkt de leden van de vereniging, de huurders, de Huurdersbelangenvereniging, de gemeente en lokale zorg- en welzijnsstichtingen.

Algemene ledenvergadering

Als vereniging is de algemene ledenvergadering het belangrijkste orgaan. De vereniging telt ongeveer 70 natuurlijke leden. De ledenvergadering heeft de wettelijke bevoegdheid om de jaarrekening goed te keuren en de commissarissen te benoemen. De leden komen één maal per jaar in vergadering bijeen.

Huurders

De huurders vormen de doelgroep van Vieya. Minimaal één maal per jaar houdt de huurderbelangenvereniging van Vieya een huurderbijeenkomst, waarbij Vieya haar nieuwe plannen presenteert en de mening van de huurders verneemt. De belangen van de huurders worden behartigd door de Huurdersbelangenvereniging (verder HBV). De HBV telt ongeveer 100 leden en mag daarmee representatief genoemd worden. De HBV heeft ook bewonerscommissies als lid. Vieya overlegt vier maal per jaar met de HBV en vraagt dan advies inzake woonruimteverdeling, het strategisch voorraadbeheer, diverse beleidsonderdelen (bijvoorbeeld verkoopbeleid, starterregeling conform de samenwerkingsovereenkomst met de huurderbelangenvereniging). De RvC overlegt éénmaal per jaar met de HBV over klachten, betaalbaarheid huren, sollicitatieprocedures en de huisvesting van de HBV.

Naast de HBV zijn er bewonerscommissies per wijk of voor een specifiek project.

Gemeente Dongen

In 2007 zijn de eerste prestatie-afspraken tussen de gemeente Dongen en Vieya gemaakt. Hoewel deze afspraken nogal globaal waren geformuleerd, heeft Vieya er veelal concrete invulling aan gegeven (zie bijlage 4 Presteren naar Opgaven) op basis van vervolgsafspraken.

Vieya heeft op verschillende niveaus regelmatig overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Dongen. Eens per jaar spreken burgemeester en wethouders met de RvC en de directeur/bestuurder van Vieya. De directeur/bestuurder heeft daarnaast regulier overleg met de verantwoordelijke wethouder(s). Tot slot overleggen medewerkers van Vieya op regelmatige basis met ambtenaren van de gemeente.

Zorg-welzijnsinstellingen

Met de zorg- en welzijnsinstellingen heeft Vieya samenwerkingsovereenkomsten getekend. De afspraken in deze overeenkomsten zijn nog niet 'smart' geformuleerd, maar zijn wel aanleiding om op projectniveau tot concrete afspraken te komen. Alle partijen zijn tevreden over de resultaten van deze

samenwerking. Zij waarderen de prestaties van de corporatie met een 7,5 tot 8.

Vieya heeft met de Stichting Richting een overeenkomst afgesloten over project- en productafspraken, bijvoorbeeld in de vorm van agogische ondersteuning van besturen en bewonerscommissies. In samenwerking met de stichting Donckhuijs worden de mogelijkheden van een multifunctioneel centrum bekeken. Samen met de stichting Thebe heeft Vieya een project voor dementerende ouderen realiseren.

Via het project Wonen, Zorg en Service in de Wijk neemt Vieya bepaalde diensten af. Vieya participeert in het Platform Leefbaarheid Dongen.

5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

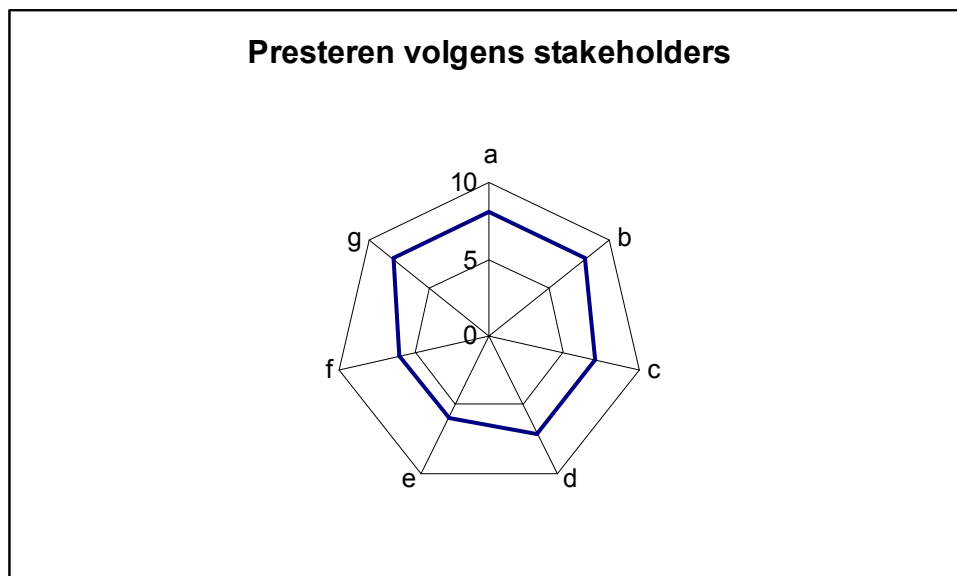
De stakeholders met wie de commissie heeft gesproken, reageren uiteenlopend op de prestaties van Vieya. De zorg- en welzijnsinstellingen en de HBV zijn positief over de samenwerking met Vieya. Zij noemen Vieya een constructieve en betrouwbare partner in de samenwerkingen. Zij waarderen de door Vieya georganiseerde stakeholdersbijeenkomsten positief. Deze bijeenkomsten worden inspirerend genoemd.

De samenwerking met de gemeente verloopt stroever dan met de andere stakeholders. Aangezien Vieya de enige lokale corporatie is, zijn ze wel gedwongen om tot een optimale samenwerking te komen. Beide partijen zijn het daarover eens en werken er op een constructieve manier aan. Betrokkenen melden dat de samenwerking het afgelopen half jaar veel positiever is verlopen.

Alle stakeholders zijn positief over de inzet van Vieya voor het realiseren van betaalbare woningen, woonruimte voor bijzondere doelgroepen en voor de leefbaarheid in Dongen. Afhankelijk van de afspraken en het type prestaties vinden stakeholders dat Vieya van goed tot zwak presteert.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders

Onderstaand overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'presteren volgens stakeholders' weer. De cijfers verwijzen naar de gegevens in de tabel onder de figuur. Het oordeel wordt in paragraaf 5.4 onderbouwd.



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	8
c. Leefbaarheid	7
d. Bijzondere doelgroepen	7
e. Bouwproductie	6
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	6
g. Overige opgaven	8
Totaal	7

5.4 Conclusies en motivatie

De stakeholders beoordelen de prestaties van Vieya in totaal als positief. De commissie is van mening dat Vieya in de toekomst een duidelijke, eigen koers kan varen vanuit keuzes die zij maakt. De stakeholders vragen om een dergelijke duidelijkheid van de corporatie en zien hierin kansen voor Vieya. De commissie beoordeelt, op grond van de uitkomsten van de gesprekken, het 'presteren volgens stakeholders' met een 7 (ruim voldoende).

a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie constateert dat Vieya overlegt met haar stakeholders. Tijdens reguliere bijeenkomsten, maar ook tijdens speciale bijeenkomsten legt Vieya plannen aan haar stakeholders voor. Alle stakeholders zijn positief over de primaire taak van Vieya, het beschikbaar stellen en houden van betaalbare woningen. De huren in percentage van maximaal toegestane huur liggen onder de norm van 66 procent.

De commissie komt tot het oordeel 8 (goed).

b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie heeft vastgesteld dat Vieya in de ogen van de stakeholders voldoende kwaliteit levert. Huurders zijn zeer tevreden over de kwaliteit van het onderhoud. Vieya wordt gekenschetst als een goede beheerder met wie heel verschillende initiatieven en projecten besproken kunnen worden.

De kwaliteit van Vieya blijkt ook uit het feit dat zij haar KWH-label heeft weten te prolongeren. De commissie komt tot het oordeel 8 (goed).

c. Leefbaarheid

De commissie concludeert dat Vieya volgens de stakeholders een actieve opstelling heeft bij de aanpak van de verschillende wijken waar zij woningen bezit. Vieya is betrokken bij wijk- en dorpsvergaderingen. Stakeholders geven aan dat Vieya haar steentje aan de leefbaarheid in wijken bijdraagt. Naar de mening van sommige stakeholders mag Vieya hier een nog prominentere rol in gaan spelen.

De commissie komt op dit aspect tot het oordeel 7 (ruim voldoende).

d. Bijzondere doelgroepen

Vieya pakt haar taak om bijzondere doelgroepen te huisvesten op. Mede daardoor haalt Dongen haar provinciale opgaven ten aanzien van asielzoekers. Volgens de stakeholders heeft Vieya oog voor de speciale situaties van bijzondere doelgroepen. Al eerder is genoemd dat de samenwerking tussen Vieya en welzijns- en zorginstellingen goed loopt, waardoor diverse projecten voor doelgroepen als ouderen, dementerenden en mensen met een fysieke of verstandelijke beperking zijn gerealiseerd. Stakeholders zijn positief over de inzet van Vieya voor wonen en zorg. Naast woningen die speciaal geschikt zijn voor de zorgfunctie, bouwt Vieya levensloopbestendige woningen. In Dongen is tot 2015 voldoende aanbod aan zorgwoningen.

De commissie komt tot het oordeel 7 (ruim voldoende).

e./f. Bouwproductie en Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

Stakeholders zijn in het algemeen gematigd positief over de bouwproductie van Vieya, al heeft zij haar oorspronkelijke taakstelling van 100 nieuwe woningen per jaar gehaald. Aan de andere kant haalt Vieya wel haar doelstelling als het gaat om jaarlijks twee aansprekende projecten te realiseren. Sommige stakeholders zijn van mening dat Vieya ambitieuzer is dan zij waar kan maken. De doorlooptijd van bouwprojecten is vaak langer dan waar Vieya in haar planning vanuit gaat.

Ook op het gebied van dorpsvernieuwing zijn de meningen van de stakeholders verdeeld. Sommige zien graag dat Vieya bepaalde zaken oppakt, terwijl andere stakeholders juist zaken willen neerleggen bij degene die daar verantwoordelijk voor is.

Al met al is de commissie van oordeel dat Vieya op deze twee velden weliswaar voldoende presteert, maar zich nog meer als samenwerkingspartner zou kunnen opstellen. De commissie komt op beide velden tot het oordeel 6 (voldoende).

g. Overige opgaven

De inzet van Vieya voor diverse maatschappelijke projecten wordt door alle stakeholders gewaardeerd. Al eerder zijn de projecten genoemd in samenwerking met zorg- en

welzijnsorganisaties. Voorbeelden van projecten waar Vieya zich op dit moment voor inzet, zijn het ontwikkelen van een brede school in de wijk Beljaart, de oprichting van een zorgplatform en een AHOED-voorziening. Stakeholders zien Vieya als de Dongense woningcorporatie.

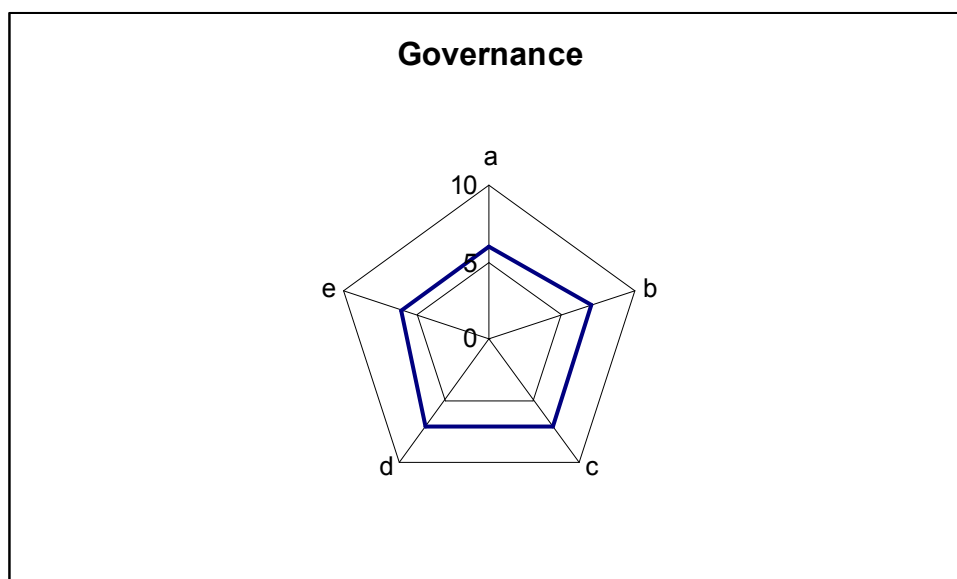
De commissie komt tot het oordeel 8 (goed).

6. Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

In het overzicht wordt de beoordeling van het onderdeel 'governance' weergegeven. De letters verwijzen naar de gegevens in de eronder opgenomen tabel. Het oordeel wordt in paragraaf 6.2 onderbouwd.



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

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'governance' als ruim voldoende (7). De beoordeling valt uiteen in twee onderdelen: 'goed bestuur' en 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden'.

a. Goed bestuur

Bij het aspect 'goed bestuur' gaat het om de vraag of er voldoende 'checks and balances' in de organisatie zijn aangebracht om deze op een verantwoorde manier te leiden. De commissie heeft hier enige twijfel over.

De RvC van Vieya volgt op een aantal punten na de Code of Governance. Het *Reglement voor de Raad van commissarissen van DWV Woningcorporatie* is op de website van Vieya gepubliceerd (zie de statuten en het huishoudelijk reglement). Hieraan gekoppeld is de profielschets van de RvC, die bij het jaarverslag over 2007 is gevoegd. De RvC overlegt ongeveer acht keer per jaar. De directeur/bestuurder woont deze vergaderingen bij. Er is een directiestatuut waarin is vastgelegd aan welke onderwerpen de RvC goedkeuring moet verlenen.

Vieya wijkt volgens eigen zeggen op de volgende punten af van de Code of Governance:

- Er is geen auditcommissie ingesteld. Er vindt één keer per jaar overleg plaats tussen de accountant en de voltallige RvC. Hierbij zijn de directeur/bestuurder en het hoofd FEZ aanwezig.
- Er is geen selectie- en remuneratiecommissie aangesteld. Besluiten over beloning en benoeming van leden van de RvC en van de directeur/bestuurder worden collectief door de RvC genomen.
- Benoeming van de bestuurder geschiedt niet voor een (her)benoemingsprocedure van maximaal vier jaar. De huidige bestuurder is benoemd voordat de Code of Governance bij Vieya is ingevoerd. Vieya is niet voornemens de bepaling in de toekomst op te volgen.
- Samenstelling en zittingsduur RvC. Enkele leden van de RvC zitten langer in de RvC dan de maximale zittingsperiode van drie keer vier jaar. Aan het einde van hun lopende zittingsperiode zullen zij definitief aftreden. Twee andere leden zijn in het verleden langer dan vijf jaar bestuurder van Vieya geweest. De RvC is van oordeel dat met de ruimere maatschappelijke taakopvatting van Vieya er voldoende afstand is ontstaan ten opzichte van de vroegere beheerorganisatie, waardoor beide leden goed kunnen functioneren.

De commissie stelt vast dat de RvC in zijn huidige samenstelling niet aan de Governance code voldoet. Zij hoopt dat Vieya op korte termijn in staat zal zijn haar RvC met nieuwe leden te versterken. Er loopt ten tijde van de visitatie een wervingsprocedure voor een nieuw lid van de RvC. Het tweede punt dat de commissie opvalt, is het feit dat er geen auditcommissie is ingesteld, omdat de RvC het jaarlijkse overleg met de accountant en de voltallige RVC voldoende vindt.

Jaarlijks wordt er een algemene ledenvergadering georganiseerd waarbij de voorzitter van de RvC als voorzitter van deze bijeenkomst optreedt. De directeur/bestuurder en de voorzitter van de RvC bereiden deze ledenvergadering gezamenlijk voor. Naast een besloten gedeelte waarin de jaarstukken worden behandeld, is er een openbaar deel dat wordt ingevuld met een visie op de toekomst van Vieya. De ledenvergadering heeft daarnaast als taak de benoeming van de leden van de RvC.

De RvC heeft zijn instemming gegeven aan de koers van Vieya om voorrang te geven aan de ontwikkeling van projecten die door de directeur/bestuurder aan de RvC worden voorgelegd. De beheersmatige kant, de borging, is daarbij achtergebleven, waardoor de controle op de voortgang van projecten nog niet voldoende uit de verf komt. De RvC stelt wel randvoorwaarden aan projecten en toetst of hieraan wordt voldaan. Er is een projectadministratie ingevoerd met taakstellende budgetten en go/no-go-momenten per fase. Er wordt momenteel gewerkt aan een

projectbeheersingssysteem.

Enkele jaren geleden is de RvC akkoord gegaan met het beleid om veel grondposities te verwerven om nieuwbouwprojecten mogelijk te maken. De commissie heeft niet kunnen vaststellen dat bij deze verwervingen gebruik is gemaakt van een risico-inventarisatiesysteem.

Met de benoeming van een nieuwe directeur is in 2004 is een veranderingsproces ingezet waardoor Vieya is veranderd van een rolgerichte organisatie in een taakgerichte organisatie. Naast het beheer van de woningen is het accent komen te liggen op diverse maatschappelijke en sociale terreinen, bijvoorbeeld wijkverbeteringsplannen.

De commissie constateert dat de wijze van toezicht houden sterk steunt op een beheersstructuur, waarbij de grenzen tussen de bevoegdheden van de RvC en de directeur/bestuurder nog niet scherp zijn geformuleerd. Weliswaar is er een reglement en profielbeschrijving van de RvC, maar de doorwerking in de praktijk geschiedt nog niet altijd volgens dit reglement. De commissie komt voor het veld 'goed bestuur' daarom tot het oordeel 6 (voldoende).

b. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door stakeholders

b.1. Vieya heeft haar ambities en doelen voor de periode 2005-2008 vastgelegd in het beleidsplan *Hart voor Wonen Hart voor Dongen*. Van dit beleidsplan is een verkorte publiekversie voor stakeholders gemaakt. In haar jaarverslagen legt Vieya jaarlijks verantwoording af over de realisatie van deze ambities en doelen. Deze jaarverslagen worden op de website van de corporatie gepubliceerd en zijn daarmee toegankelijk voor stakeholders en andere belangstellenden. Vieya vindt het van groot belang om haar stakeholders bij het beleid te betrekken. Zij organiseert daarvoor één keer per jaar een algemene ledenvergadering en jaarlijkse bijeenkomsten voor belanghebbenden. Vieya gaat na in hoeverre er een koppeling te maken is tussen de algemene ledenvergadering, de Huurdersbelangenvereniging en genoemde bijeenkomsten voor belanghebbenden. Zij wil zo tot een efficiëntere belangenvertegenwoordiging komen. De commissie concludeert dat Vieya ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording en het betrekken van stakeholders bij haar beleid ruim voldoende (7) presteert.

b.2 In het volkshuisvestelijke deel van de jaarverslagen gaat Vieya niet alleen in op de realisatie van ambities en doelen maar ook op de realisatie van opgaven vanuit de prestatie-afspraken. Ambities, doelen en prestatie-afspraken zijn niet strikt gescheiden, maar vormen gezamenlijk de inspanningen van Vieya. Vieya overlegt op regelmatige basis met de gemeente over volkshuisvestelijke aangelegenheden. De commissie heeft geen schriftelijke documenten aangetroffen om dit te staven.

b.3 Uit de oordeelsbrief van de minister van Volkshuisvesting van november 2008 blijkt dat Vieya haar informatie waarin zij zich verantwoordt over de wijze van toezicht houden, niet tijdig heeft toegestuurd. De financiële verslaglegging wordt door de accountant adequaat bevonden. De accountant bespreekt de uitkomsten uit de accountantscontrole met de RvC en de directeur/bestuurder. Als integraal onderdeel van het jaarverslag zijn de financiële gegevens over Vieya via de website van de corporatie in te zien.

b.4 Uit de gegevens van het CFV blijkt dat er een afwaardering van 23 miljoen euro heeft plaatsgevonden, omdat het Fonds een andere renteparameter voor grond hanteert. Dit betreft het

vastgoed in de vorm van grondverwerving. De commissie heeft niet kunnen vaststellen wat Vieya met deze constatering van het CFV heeft gedaan.

7. Scorekaart

Presteren naar eigen ambities en doelen

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Betaalbaar wonen	7	8	6	7	7
b. Betaalbaar wonen voor iedereen	7	8	6	7	7
c. Leefbare omgeving	7	7	6	7	7
d. Vieya in Dongen	7	7	6	7	7
e. Vieya als organisatie	7	8	7	7	7
Gemiddeld presteren naar eigen ambities en doelen					7

Toelichting:

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

Presteren naar opgave

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

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen

Omschrijving	Aanwezig	Beoordeling	Weging
I. Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		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	Ja		
De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	Nee		
De corporatie heeft risicobuffers berekend	Nee		
De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	Nee		
II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	Nee	6	10%
III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	Ja	8	10%
IV. De corporatie presteert efficiënt		8	10%
Totaal		7	

Presteren volgens stakeholders

<alleen gehele getallen gebruiken>

Prestatievelden	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	7	7	7	8
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	8	7	8	8	8
c. Leefbaarheid	7	7	7	7	7
d. Bijzondere doelgroepen	7	8	7	7	7
e. Bouwproductie	6	8	6	7	6
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	6	8	6	7	6
g. Overige opgaven	8	8	7	7	8
Totaal					7

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	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	7	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	7	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	7	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6	20%
Totaal beoordeling Governance	7	

Bijlage 1 Verantwoording Visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Aanzet: "Van nu . . . → Naar de toekomst . . .", werkconferentie juni 2008
- Activiteitenplan 2009
- Begroting 2009 en meerjarenraming 2010-2013, 11 december 2008
- Brief aan de Raad van Commissarissen en Directeur-bestuurder van DWV Woningcorporatie, Ernst & Young, ref.: MvW/AvO/08.224, d.d. 4 april 2008
- Corporatie in Perspectief, Analyse CFV 2008, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Corporatie in Perspectief, DWV Woningcorporatie Dongen, Samenvatting CFV 2008
- DWV Woningcorporatie biedt woningen te koop aan tegen forse korting, persbericht, juni 2008
- DWV en de samenleving, Opmaat naar een verbindingsagenda, &Windhausen, december 2007
- Eindrapportage Strategisch Voorraadbeleid DWV Woningcorporatie Dongen, 16 mei 2006
- Gemeente Dongen, Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015, Gerrichhauzen en Partners, december 2004
- Hart voor Wonen Hart voor Dongen, Beleidsplan DWV 2005-2008, volledige versie
- Hart voor Wonen Hart voor Dongen, Beleidsplan DWV 2005-2008, publieksversie
- Naar een woonzorgvoorziening in Klein Dongen Vaart?, Gerrichhauzen en Partners, februari 2005
- Integraal Woningbeheerplan, 17 juni 2006
- Integrale begroting 2009 en meerjarenraming 2010-2013
- Jaarverslag 2005, DWV Woningcorporatie
- Jaarverslag 2006, Midden in Dongen, DWV Woningcorporatie
- Jaarverslag DWV Woningcorporatie 2007, Ons sociaal gezicht
- Kwaliteit van dienstverlening, Resultaten meting KWH-Huurlabel 2007, DWV Woningcorporatie Dongen, Desan Research Solutions in opdracht van KWH
- Kwaliteit van dienstverlening, Resultaten meting KWH-Huurlabel 2008, DWV Woningcorporatie Dongen, Desan Research Solutions in opdracht van KWH
- Kwartaalrapportage 3^e kwartaal 2008, DWV Woningcorporatie
- Leefbaarheidsmonitor Dongen 2007, in opdracht van DWV Woningcorporatie, CfK, 17 april 2007
- Leefbaarheids onderzoek LEMON 2007
- Marktoriëntatie Dongen 20050512, Adviesbureau Van der Vlier
- Meerjarenplan 2006-2010 en Strategisch Voorraadbeleid, memo van Walter Hamers aan Raad van Commissarissen, 16 mei 2006
- Oordeelsbrief 2008, Ministerie van VROM aan DWV Woningcorporatie, 28 november 2008
- Organogram
- Output civil society bijeenkomst 12 november, Dorpsraad Klein Dongen / Dongen Vaart
- Output externe deskundigen 26 november 2009
- Prestatieafspraken tussen de gemeente Dongen, DWV Woningcorporatie en Woningstichting Volksbelang, januari 2007
- Prognose planmatig onderhoud 2009, memo 081126 DWV-DN
- Projectenplanning DWV 2008, 2009, 2010, 2011
- Regionale woonverkenning Regio Breda-Tilburg, Gerrichhauzen en Partners, november 2008
- Resultaten ultimo 2008
- Samenwerkingsovereenkomst met 2 zorginstellingen Stg. Prisma en Thebe, 6 februari 2004
- Samenwerkingsvormen met welzijnsinstelling Stg. Richting, augustus 2007
- Samenwerkingsovereenkomst Woningcorporatie DWV Huurdersvereniging DWV, aldus

- vastgesteld op 22 mei 2006
- Slimmer Kopen, versie 2.0, maart 2006
- Solvabiliteitsoordeel 2008 (verslagjaar 2007), brief Centraal Fonds Volkshuisvesting aan DWV Woningcorporatie, 16 oktober 2008
- Uitkomsten controle 2007, Ernst & Young
- Verantwoording Vieya
- Verkoopbeleid, 31 januari 2007
- Verslagen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen van DWV van 2008
- Vieya 2009 naar 2012, Beleidsvisie, 6 december 2008
- Vieya Management Letter 2008, Ernst & Young
- Visiedocument Centrumgebied, Uitwerking van het Scenario Wonen, april 2008
- Werkconferentie personeel, DWV Woningcorporatie
- Zelfevaluatie Vieya ten behoeve van visitatie aan de hand van de vragen in de door Raeflex uitgegeven publicatie "Handreiking Zelfevaluatie", februari 2009

Geïnterviewde personen:

Burgemeester en Wethouders

- Mevrouw S. Dirven-van Aalst (burgemeester)
- De heer H. van Noort (secretaris)
- De heer J. Velthoven (wethouder)
- De heer P. Panis (wethouder)
- De heer A. Stoop (wethouder)

Controller

- De heer K. Nouws (tevens mt-lid)

Raad van commissarissen

- De heer T.P.J. Brants (voorzitter)
- De heer J.T.M. Mekes (penningmeester)
- De heer J.C.M. Weiting (secretaris)
- De heer P.J.M. den Boer
- Mevrouw K. Timmermans-Brouwer
- De heer J.F.M. ter Haar

Directeur/bestuurder

- de heer W. Hamers

Managementteam

- de heer Van Buuren
- de heer Vullings
- de heer Nouws

Ambtenaren Wonen, Zorg en Welzijn van de gemeente Dongen

- De heer M. Boonekamp (ruimtelijk beleid)
- De heer L. Langenberg (ruimtelijk beleid)
- De heer B. van Helvoirt (welzijn, onderwijs en burgerzaken)

Huurdersbelangenvereniging

- de heer A. Folkers (voorzitter)
- een lid

Zorg- en welzijnsorganisaties

- de heer M. Wijngaards (stichting Thebe)

- de heer P. Turkenburg (stichting Prisma)
- de heer F. van Wijngaarden (stichting Richting)

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.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Santen, drs. H. van

Geboorteplaats en –
datum:
Kedichem, 24 juli 1952

Woonplaats:
Gorinchem



Huidige functie:

- Wethouder mobiliteit, milieu, ruimtelijke ordening, P&O, bouw- en woningtoezicht, archeologie en monumenten

Onderwijs:

- HBS-A
- Prop. Nederlands recht
- Doct. fiscale bedrijfseconomie

Loopbaan:

- 2002 – heden: Visitator Raeflex
- Wethouder; ruimtelijke ordening, stedenbouw, monumentenzorg, archeologie, milieu, mobiliteit, toerisme en recreatie en bouw- en woningtoezicht, grondzaken.
- Raadslid gemeente Gorinchem en fractievoorzitter
- Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- Diverse bestuurs- en voorzitterschappen binnen en buiten de volkshuisvesting
- Commissariaten binnen de volkshuisvesting en de waterleidingsector

Nevenfuncties:

- Bestuurslid Fonds Ontwikkeling Wonen en Welzijn Gorinchem
- Voorzitter huisvestingsklachtencommissie Gemeente Lingewaal
- Lid VNG College voor Arbeidszaken
- Voorzitter en lid diverse regionale en provinciale bestuurlijke platforms

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Noort, ir., C.J.

Geboorteplaats en –
datum:
Bergen, 13 mei 1951

Woonplaats:
Delft



Huidige functie:

- Partner PRC B.V.

Onderwijs:

- Diverse leergangen: bedrijfskunde, financieel management en managing processen
- TU Bouwkunde

Loopbaan:

- 2002 – 2008: Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling & Wonen PRC B.V.
- 2005 – heden: Visitator Raeflex
- 2001-2002: Senior-consultant wonen en zorg, adviesbureau BOAG Rotterdam
- 1993-2001: Directeur woningcorporatie Zijl en Vliet, Leiden
- 1991-1993: Directeur woningcorporatie De Goede Woning, Leiden
- 1985-1991: Districtsmanager woonruimteverdeling Rotterdam-West
- 1980-1985: Projectcoördinator stadsvernieuwing Rotterdam-Crooswijk

Nevenfuncties:

- heden: Lid Raad van Commissarissen Vooruitgang, Sassenheim
- 2004-2007: Voorzitter bestuur Ricardis, Delft
- 2004-2007: Lid Raad van Toezicht MOVVO, Delft
- 2000-2001: Lid regionale commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord
- 1999-2001: Lid verenigingscommissie Aedes 'Wonen voor ouderen'
- 2000: Oprichter consortium bebouwing vliegveld 'Valkenburg'
- 1996-2000: Lid klachtencommissie woonruimteverdeling Leiden
- 1995-2001: Voorzitter Leids directeurenoverleg woningcorporaties

Secretaris

<p>Naam, titel, voorletters: Göbel, drs. P.</p> <p>Geboorteplaats en –datum: Groede, 18 november 1953</p> <p>Woonplaats: Utrecht</p>	
<p>Huidige functie:</p> <ul style="list-style-type: none">• Secretaris Raeflex Senior• auditor NQA <p>Onderwijs:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1976 – 1979 Rijksuniversiteit Utrecht, Nederlandse taal- en letterkunde• 1971 – 1976 Tweedegraads lerarenopleiding: Nederlands en Engels <p>Loopbaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• 2008 – heden Secretaris Raeflex• 2004 – heden Auditor NQA	

- 2000 – 2004 Medewerker kwaliteitszor
- 1997 – 2000 Projectleider bij de afdeling Onderwijszaken van de Saxion Hogeschool Enschede
- 1994 – 1997 Directeur van het instituut Welzijn en Arbeid bij de Saxion Hogeschool Enschede
- 1993 – 1995 Studentendecaan en vertrouwenspersoon bij de sectoren Welzijn en Arbeid, Lerarenopleiding Basisonderwijs en Conservatorium
- 1987 – 1993 Studentendecaan en vertrouwenspersoon bij de sector Economie Saxion Hogeschool Enschede
- 1980 – 1993 Docent taalbeheersing bij de sector Economie Saxion Hogeschool Enschede

Nevenfuncties:

- 2006 - heden lid hoofdbestuur VVAO

Bijlage 3 Het Certificaat



Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Betaalbaar wonen (zie ook Presteren naar Opgaven)	<p>Nieuwbouwwoningen per 2008: 360</p> <p>Nieuwbouw met subsidiabele huurprijs of koopprijs < 143.000 (prijsspeil 2005): 198</p> <p>30 procent van sociale en middeldure koop gaat naar huurders die een woning Dongen onder de huurtoeslaggrens achterlaten</p>	<p>Nieuwbouw per 2008: 240</p> <p>Gerealiseerd: 174</p> <p>60 goekope koopwoningen waarvan er 15 toegewezen aan bedoelde huurders. Beleid verlaten in 2007</p>	
Betaalbaar wonen voor iedereen	<p>Primaire doelgroep huisvesten</p> <p>Aandachtsgroepen: Vluchtelingen</p> <p>Ouderen</p> <p>Mensen met verstandelijke beperking</p> <p>Jongeren Starters</p> <p>Wonen en zorg</p>	<p>Voldaan aan provinciale taakstelling</p> <p>90% nieuwbouw is levensloopbestendig 50% grondgebonden seniorenwoningen door Vieya gebouwd</p> <p>2006: Projecten in de sfeer van kunst en arbeidsparticipatie 2007: 13 appartementen</p> <p>15% nieuwbouw jaarlijks verkocht aan jongere of starter Rug-aan-rug koopwoningen voor starters</p> <p>27% bezit is multifunctioneel Samenwerkingen met Stichting Richting, Stichting</p>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Kwestbaarder dan kwetsbaar-groep</p>	<p>SWOD, Stichting Donckhuijs</p>	
<p>Leefbare woonomgeving (zie ook Presteren naar Opgave)</p>	<p>Investeren in: voorzieningen, condities, faciliteiten in de straat, buurt of wijk waar Vieya woningen bezit</p> <p>Realiseren van voorzieningen als ontmoetingsruimten, activiteitencentra, buurt- en dorpshuizen, welzijnsvoorzieningen, ruimten van waaruit zorg, begeleiding en hulp verleend kunnen worden</p> <p>Medewerking aan zorginstellingen, crisisopvang, begeleid wonen</p>	<p>Onderzoek LEMON 2004, 2007</p> <p>Twee keer per jaar activiteiten gerealiseerd die mensen 'op de weg zetten'</p> <p>2005: Participatie in wijkplannen samen met dorps- en wijkraden, gemeente en politie Acties en publicaties tegen hennepsteelt Deelname Platform Wonen 2 ontmoetingsruimten Project erfafscheiding Herinrichting Europaplein</p> <p>2006: Platform Wonen omgezet in Platform Leefbaarheid Dongen Twee buurtfeesten gefinancierd Acties en publicaties tegen hennepsteelt Project erfafscheiding Plan Rembrandtplein</p> <p>2007: Projecten: Kwartiermakersfestival, Outsider Art, Gevelkunst Financiële ondersteuning aan diverse festivals Actie opsporing hennepsteelt Project erfafscheiding Buurtrenovatie in Oud Dongen Vertsterken en vernieuwen pleinfunctie West 2 (Rembrandtplein)</p> <p>2008: 3^e ontmoetingsruimte</p>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Financieel rendement laten liggen voor aantoonbaar maatschappelijk rendement</p>	<p>Gymzaal gerealiseerd</p> <p>In Drieluik maatschappelijke investeringen gecommuniceerd aan inwoners Dongen</p>	
<p>Vieya in Dongen</p>	<p>Vieya als lokale organisatie die gebruik maakt van wijk- en dorpsraden en het Platform Wonen</p> <p>Beheerste groei met behoud van authenticiteit</p>	<p>Bijgedragen aan wijkraden en wijkbeheerplannen (bijvoorbeeld West 1)</p> <p>Gemeente maakt geen wijkontwikkelingsplannen</p> <p>Inzet voor behoud gebouw met historische waarde: Hof Luck, Vredenoord</p>	
<p>Vieya als organisatie</p>	<p>Klantgericht</p> <p>Open stijl van communiceren</p> <p>Sociaal bewogen medewerkers</p> <p>Verantwoording afleggen aan plaatselijke samenleving</p>	<p>KWH-label behouden</p> <p>Gewerkt met klantenpanels</p> <p>Jaarlijkse huurdersbijeenkomst</p> <p>Huurderbelangenvereniging in 2005 opgericht</p> <p>Bewonerscommissie voor beheer ontmoetingsruimte Europlus</p> <p>Klachtencommissie samen met Volksbelang en gemeente</p>	

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Beschikbaarheid betaalbare (en goedkope) woningen	<p>2004-2008</p> <p>Goedkope woningen: 389</p> <p>Betaalbare woningen: 1333</p> <p>Totaal: 1722</p> <p>Doorstroomdoelstelling: 30 procent goedkope nieuwbouw-koopwoningen toewijzen aan huurders die huurwoning achterlaten met huurprijs onder de huurtoeslaggrens</p> <p>400 nieuwbouwwoningen volgens gemeentelijke beleid:</p> <p>30% goedkoop (bij Vieya minimaal 30%)</p> <p>40% middelduur</p> <p>30% duur</p>	<p>2004-2008</p> <p>Goedkope woningen: 387</p> <p>Betaalbare woningen: 1349</p> <p>Totaal: 1736</p> <p>60 goedkope koopwoningen</p> <p>Waarvan 15 toegewezen aan huurders.</p> <p>Beleid in 2007 verlaten</p> <p>240 woningen opgeleverd</p> <p>174 in sociale/goedkope prijsklasse (109 sociale huur, 65 goedkope koop, via Slimmer Kopen)</p> <p>66 middelduur (tot 265.000 VON prijsklasse 2008)</p>	<p>Doorstroomdoelstelling verlaten.</p> <p>Totaal eigen bezit: 2000 huurwoningen.</p> <p>Groot gedeelte via Slimmer-Kopenformule aan zittende huurders aanbieden</p> <p>100 nieuwbouwwoningen per jaar.</p> <p>Nieuwe afspraken in beleidsplan 2009-2012.</p> <p>Temporisering vanwege afzetproblemen.</p>
Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten	<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p>Wonen en zorg</p> <p>Investeren in kwaliteit woonomgeving en leefbaarheid</p>	<p>KWH-huurlabel geprolongeerd</p> <p>27% woningbezit is multifunctioneel</p> <p>Tot 2015 voldoende zorgwoningen in Dongen</p> <p>Onderzoek mogelijkheden zorgoverleg tussen lokale zorgaanbieders</p> <p>Actieve verwerving strategische lokaties</p> <p>Samenwerking met projectontwikkelaars en afname producten/plannen</p>	<p>Prolongatie KWH-huurlabel</p> <p>Mantelzorgwoningen in nieuwbouwplannen en verlenen voorrand in toewijzingsbeleid.</p> <p>Nieuw woonzorgcomplex verstandelijke gehandicapten Amaran.</p> <p>Project dementerenden</p> <p>Oprichten zorgplatform</p> <p>Ontwikkelen MFC</p> <p>Continueren</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Investeren in kwaliteit wijken</p> <p>Per planontwikkeling afspraken maken over toepassen Woonkeur</p> <p>Extra investeren in kwaliteitseisen bouwplannen</p> <p>Werkzaam als maatschappelijk ondernemers</p> <p>Introductie nieuwe woonproducten</p>	<p>Inzet tot behoud en verbouwing historisch gebouw (Hof Luck) met creatie binnenhof functie</p> <p>Versterken en vernieuwen pleinfunctie West 2 (Rembrandtplein),</p> <p>Ontwikkelen stedenbouwkundige opzet Centrumplan Dongen</p> <p>Experimenteel project erfafscheidingen</p> <p>Mede ontwikkelen gemeentelijke energie- en milieubeleidsplan</p> <p>Deelname wijkplannen West 1</p> <p>Woonkeur toegepast in diverse projecten</p> <p>Aparte woningtypen voor starters (rug-aan-rug-koopwoningen)</p> <p>Planvoorbereiding CPO-starters</p> <p>Intern: Werkconferentie en MT-sessies</p> <p>Extern: Maatschappelijke projecten (zie: overige opgaven)</p> <p>Beursvloer Dongen</p> <p>Participatie WZSW</p> <p>Slimmer Kopen toepassen</p> <p>Slimmer Financierien ontwikkelen</p>	<p>Inzet tot behoud culturele gebouwen of historisch erfgoed</p> <p>Inzet bij organisatie pleinbijeekkomsten/activiteiten</p> <p>Mede ontwikkelen van nieuw Centrum</p> <p>Project breed uitzetten in Dongen</p> <p>Uitvoering energiebeleidsplan</p> <p>Deelname wijk(ontwikkelings)-plannen</p> <p>Projectgewijze invulling Woonkeur</p> <p>Realiseren project CPO-starters (Exterbroek)</p> <p>Projecten: Achter de voordeur Herstelwerkplaats Stageplekken</p> <p>Samenwerkingen uitbouwen Voortzetten Voortzetten</p> <p>Inzetten Slimmer Kopen en Slimmer Financierien Te Woon invoeren</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Leefbaarheid	<p>Profileren als maatschappelijk ondernemer</p> <p>Inzet investeringscapaciteit ter ondersteuning leefbaarheid in wijken/kernen</p> <p>Investeringen i.v.m. instandhouden en verbeteren kwaliteit woonomgeving</p> <p>Evaluatie en actualisatie Monitor Wonen Dongen</p> <p>Monitoregegevens inbrengen in periodiek overleg</p> <p>Afspraken over communicatie en overleg</p> <p>Bij planontwikkeling maatschappelijke bijdrage aan leefbaarheid en/of wonen en zorg nagaan</p> <p>Tweede-kansbeleid</p> <p>Samen optrekken en afspraken maken:</p> <p>Bestrijden bouwen zonder vergunning</p> <p>Bestrijden illegale bewoning</p> <p>Bestrijden</p>	<p>Wijk-post West 1 (avondspreekuur), jeu-de-boulesbaan, Beurs-vloer</p> <p>Dongen, huisvesting</p> <p>Voedselbank, ontmoetingsruimten</p> <p>Vernieuwing Rembrandtplein Gymzaal</p> <p>Overleg gestart</p> <p>Resultaten Lemon en Woon2006 beschikbaar gesteld voor gemeentelijke beleidsplannen en wijkraden</p> <p>Andere opzet ambtelijk overleg</p> <p>Periodiek bestuurlijk gemeentelijk overleg</p> <p>Samen met gemeente bijeenkomst gehouden voor jongeren/starters</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst met HBV</p> <p>Lid Platform Leefbaarheid</p> <p>Invulling wijk Beljaart</p> <p>Vaststelling tweede-kansbeleid bij ontruimingen</p> <p>Geen actie</p> <p>Actiepunt: Integrale Veiligheidsnota gemeente</p> <p>Convenant met politie en</p>	<p>Vierde ontmoetingsruimte</p> <p>MFC, Brede school, AHOED</p> <p>Prolongatie monitoring</p> <p>Prolongatie Lemon 2010 en Woon2009</p> <p>Huurdersparticipatie verhogen</p> <p>Realisatie AHOED, Brede school, dementieproject, MFC, invulling Centrumplan</p> <p>Plan van aanpak</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>hennepwekerijen Aanpak schuldhulpverlening Opknappen achterpaden en erfafscheidingen Bestrijden overlast</p> <p>Leefbaarheid en wonen/zorg in wijken/kernen</p> <p>Nieuwbouw ook geschikt voor senioren</p>	<p>gemeente Samenwerking met gemeente</p> <p>Realisatie experimenteel project de Biezen Zeswekelijks overleg met zorgplatform</p> <p>Medewerking aan projecten Platform Leefbaarheid (bijvoorbeeld achterpadverlichting)</p> <p>Projectgewijze invulling Woonkeur. 27 Procent woningen is multifunctioneel. Tot 2015 voldoende zorgwoningen.</p>	<p>Wordt breed in Dongen aangepakt</p>
<p>Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)</p>	<p>Ouderen</p> <p>Verstandelijk gehandicapten</p> <p>Lichamelijk gehandicapten</p> <p>Statushouders en pardonhouders</p> <p>Starters</p> <p>Psychisch/psychiatrische</p>	<p>2 multifunctionele ontmoetingsruimten en woonzorgcomplex Dahliastraat</p> <p>Planontwikkeling: medische voorzieningen (AHOED) Project dementerenden (18 plaatsen) met 2 mantelzorgwoningen</p> <p>Participatie en overleg WMO</p> <p>2 woon(Zorg)complexen (Prisma)</p> <p>Oplossen aanvragen woonruimte en aanpassen woonruimte</p> <p>Bijdrage geleverd aan taakstelling (conform convenant)</p> <p>Initiëren project CPO</p> <p>Diverse woningen verhuurd</p>	<p>Vierde ontmoetingsruimte</p> <p>Realisatie</p> <p>Realisatie 4 mantelzorgwoningen (incl 2 bij dementieproject)</p> <p>1 woonzorgcomplex Amarant (Beljaart)</p> <p>Realisatie</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	beperking (cliënten GGZ) Woonwagenbewoners Mensen vanuit achterstandssituatie op weg helpen Sportaccommodatie/ herhuisvesting sportvereniging Jongeren/jeugd	Overdracht beheer aan speciale organisatie Ontwikkelen maatschappelijke projecten: Achter de voordeur, Strijkservice, Herstelwerkplaats, WSZW Participeren in WMO-overleggen en beleidsplannen Realisatie gymzaal Planontwikkeling Brede school	Onderzoek gebruiksmogelijkheden Nieuwe (deel)projecten Realisatie
bouwproductie	70 inbreidingslocaties (totaal ongeveer 800 woningen) 80 uitbreidingslocaties Verhouding: 30-40-30	120 nieuwbouw inbreiding voldaan	
Stedelijke of dorpsvernieuwing	Investeren in voorzieningen wijken/kernen Investeren in wijkoverstijgende voorzieningen (bovenwijkse kinderopvangcentra) Opstellen wijkplan West 1 Bestaande wijkplannen versterken Andere grondprijsvaststellingsmethodiek naar aanleiding	Ontwikkelen stedenbouwkundige opzet voor inrichtingsgebied (Centrum), verwerving strategische locaties, participatie in centrumontwikkelingsplannen, MFC, Brede school, AHOED, dementieproject (Thebe) Ontwikkelen Centrumplan en MFC in samenwerkingen met stichting Donckhuijs en diverse verenigingen Evaluatie en wijkbijeenkomsten Voorstel aan gemeente over herziening inzet en vulling FSW	Realisatie Samenwerking met Bouwfonds Ontwikkeling

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>van opheffen fonds</p> <p>Aanbieden bouwlocatie aan gemeente</p> <p>Opknappen Rembrandtplein en woonomgeving</p> <p>Bevorderen eigen woningbezit en doorstroming</p> <p>Ontwikkelen herstructureringsplannen</p> <p>Behoud kerkgebouwen Paulus- en Laurentiuskerk en ander cultureel erfgoed</p>	<p>Verkocht aan gemeente</p> <p>Rembrandtplein gerevitaliseerd (podium en sociale sofa)</p> <p>228 woningen te koop aangeboden Nieuwbouwprojecten met Slimmer kopen</p> <p>Herstructureringsplannen wijk Oud Dongen gestart</p> <p>Haalbaarheidsonderzoek herbestemmingsmogelijkheden</p>	<p>Veilig stellen toekomstige positie</p> <p>Mobiliseren en organiseren buitenactiviteiten</p> <p>Uitbreiden naar andere historische en/of waardevolle gebouwen</p>
Overige opgaven	<p>Terreinen: Research/ontwikkeling Energie-opgave</p> <p>Markt-, leefbaarheids- onderzoeken</p> <p>Accommodaties voor maatschappelijke verenigingen Cultuur</p> <p>Specifieke MO-opgaven, platform belanghouders</p> <p>Subsidies/sponsoring intellingen en evenementen</p>	<p>Vier SEV/RIGO-experimenten Bijdrage ontwikkeling gemeentelijk energie- en milieubeleid Woonenergie voor huurders Woon2006, Woon2009, Lemon 2001, 2004,2007, Imago- onderzoek</p> <p>Voedselbank, IVA, Samenwerking stichting Donckhuijs Sponsoring films over gehandicapten, Heemkundekring</p> <p>Bijeenkomsten belanghouders Tewerkstelling mensen met een beperking</p> <p>Financiële bijdragen</p>	<p>Realisatie</p> <p>Lemon 2010, Woon2009</p> <p>Afstemmen met gemeente</p> <p>Klantenpanels Leerling-werkplaatsen nieuwbouwplannen, tewerkstelling mensen met beperking bij onderhoudsbedrijven, stageplekken Afstemmen met gemeentelijke subsidiebeleid</p>

Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	A-status CFV meerjarenraming goedgekeurd door RvC	Gerealiseerd	
Eigen vermogen		Vrije vermogen gebruikt voor verwerving van grond 2006: 19.403 2007: 20.059	2008: 20.059 2009: 21.238 2010: 20.045 2011: 20.622 2012: 20.580 2013: 21.512
Solvabiliteit		2006: 24,5% 2007: 20,8%	2008: 20,5% 2009: 18,9% 2010: 18,2% 2011: 17,6% 2012: 18,2% 2013: 18,2%
Extra potenties en risico buffers		Weerstandsvermogen 2007: 20.059	Weerstandsvermogen 2008: 21.238 2009: 20.045 2010: 20.622 2011: 20.580 2012: 21.512 2013: 21.692
Economisch rendement			
Efficiënte bedrijfsvoering	Netto bedrijfslasten per woning	2004: 746 2005: 870 2006: 967 2007: 1.036	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en jaartal)	Geprogrammeerde Prestaties jaartal
Beschikbaarheid betaalbare woningen		Vieya organiseert speciale bijeenkomsten voor stakeholders Voldoende betaalbare woningen beschikbaar	
Leveren van gewenste kwaliteit van producten en diensten		Vieya is goede beheerder Onderhoud woningen is goed	
Leefbaarheid		Vieya is betrokken bij wijk- en dorpsvergaderingen	
Bijzondere doelgroepen		Vieya zet zich in voor kwetsbare groepen	
Bouwproductie en Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing			
Samenwerking: welzijn, onderwijs, zorg en kunstprojecten	<p>Agogische ondersteuning door Richting MFC samen met Donchuijs en SWOD</p> <p>Ontwikkelen projecten: Achter de voordeur, Strijkservice, WZSW, eetpunten, bestrijding eenzaamheid, participatie WMO-overleg</p> <p>Zoeken van samenwerking met scholen en kinderopvangcentra</p> <p>Beleidsstuk brede school Beljaart</p> <p>Woonzorgcomplexen, samen met Prisma, Amarant, GGZ en Thebe</p> <p>Apparatuur voor</p>	gerealiseerd	<p>Herstelwerkplaats, samen met WZSW, gemeente en Richting voor mensen met beperking</p> <p>Brede school</p> <p>Oprichting zorgplatform Woonzorgcomplex in Beljaar voor Amarant Zorghotel AHOED</p>

	<p>persoonlijke alarmering Film over gehandicapten, samen met Prisma</p> <p>Prisma-schilderijen in kantoor en op locatie in woonzorgcomplexen, gevelversiering flat in West 1</p>		<p>Gevelversiering twee flats in West 1</p>
--	---	--	---

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is</p>		<p>Er is een profielschets van en het reglement voor RVC die op de website zijn te vinden</p> <p>Vanuit de HBV zijn twee leden voor de RvC benoemd</p> <p>Uit notulen RvC blijkt dat toezichtsaspecten regelmatig op de agenda staan</p> <p>De RvC komt 8 keer per jaar bij elkaar</p> <p>Het functioneren van de RvC wordt jaarlijks geëvalueerd</p>
<p>Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen</p>		<p>In het ondernemingsplan en in de jaarverslagen worden de doelen en ambities en de realisatie daarvan beschreven</p> <p>Van het ondernemingsplan is een publieksversie voor de stakeholders verschenen</p> <p>De jaarverslagen worden op de website gepubliceerd</p>
<p>Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied</p>		<p>Vieya heeft in 2007 prestatieafspraken met de gemeente Dongen gemaakt.</p> <p>In haar ondernemingsplan waren veel van deze afspraken al opgenomen</p> <p>In overleggen met de gemeente worden de afspraken geëvalueerd. In jaarverslagen en kwartaalrapportages worden gerealiseerde prestatie opgenomen</p>
<p>Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders</p>		<p>Eén keer per jaar is er een algemene ledenvergadering</p> <p>Vieya houdt jaarlijks bijeenkomsten voor stakeholders</p>

Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		De RvC heeft in 2008 met de accountant gesproken RvC heeft niet gekozen voor een auditcommissie en ook niet voor een selectie- en remuneratiecommissie
--	--	---

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)

Bedrijfslasten	<p>De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.</p> <p>De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.</p>
Bedrijfswaarde	<p>De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.</p>
Continuïteitsoordeel	<p>De corporaties ontvangen de volgende oordelen:</p> <ul style="list-style-type: none">A. de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende inB1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.
Eigen vermogen	<p>Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves</p>
Onderhoudskosten	<p>Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.</p>
Solvabiliteit	<p>Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.</p>
Vermogensovermaat	<p>De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.</p>
Volkshuisvestelijk vermogen	<p>Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa.</p>

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.

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.