

Maatschappelijke visitatie Goed Wonen te Lage Zwaluwe

Opdrachtgever: Goed Wonen te Lage Zwaluwe

Projectnummer: BW20503

ECORYS Nederland BV

Sandra Groot
Gerard Molenaar
Jair de Paauw

Rotterdam, oktober 2010

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Recensie: Goed Wonen, Drimmelen presteert (ruim) voldoende over de volle breedte.	9
1 Goed Wonen	13
1.1 Profiel	13
1.2 Bezit	13
1.3 Organisatie Goed Wonen	14
1.4 Beleidscyclus	15
2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Beleidsplan 2005	17
2.3 Kwantitatieve Ambities begroting 2007 tot en met 2010	19
2.4 Overig beleid	20
2.5 Prestaties en beoordeling	23
2.6 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende	24
3 Presteren naar Opgaven (PnO)	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Regionale Ontwikkelingsstrategie Wonen regio Breda (2005).	27
3.3 Lokale opgaven	28
3.3.1 Gemeente Drimmelen	28
3.3.2 Overige afspraken	31
3.4 Prestaties en beoordeling	31
3.5 Presteren naar Opgaven: voldoende	33
4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Samenwerking en overleg	35
4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie	36
4.3.2 Conclusies en rapportcijfer (telefonische) interviews	40
4.4 Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende	40
5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV	43
5.3 Financiële sturing door Goed Wonen	49
5.3.2 Begroting 2010/ prognose 2009 – 2019	50
5.4 Efficiëntie	53

5.5	Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende	54
6	Governance	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Governance structuur, ingebed in een drielagenstructuur	59
6.3	Governance code	60
6.4	Intern Toezicht en bestuur	62
6.5	Verantwoording aan, betrokkenheid bij en invloed van, stakeholders	63
6.6	Prestatie op het gebied van governance: ruim voldoende	64
Deel II:	Prestatiespinnenwebben	67
	Het totaalbeeld	69
	Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende	70
	Presteren naar Opgaven: voldoende	71
	Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende	71
	Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende	72
	Presteren met betrekking tot Governance: ruim voldoende	72
Deel III:	Integrale beoordelingstabellen	73
Bijlagen		75
	Bijlage 1: visitatiemethodiek (versie 3.0)	77
	Bijlage 2: Geïnterviewde personen Goed Wonen	83
	Bijlage 3: Betrokken stakeholders Goed Wonen	85
	Bijlage 4: Documentatie	87
	Bijlage 5: Uitwerking beoordeling eigen doelen en ambities	91
	Bijlage 6: Uitwerking beoordeling Opgaven Goed Wonen	97

Voorwoord

Een nieuw visitatiestelsel

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen te komen tot de ontwikkeling van een nieuw stelsel voor maatschappelijke visitatie. Het initiatief sluit aan op de actuele discussies over toezicht, verantwoording en governance waarover onder meer de commissies Sas en Winter zich hebben uitgesproken. In de AedesCode die in januari 2007 is vastgesteld, is de verplichting opgenomen voor corporaties die aangesloten zijn bij Aedes, zich eens per vier jaar te onderwerpen aan een audit die een gestructureerd oordeel oplevert over de maatschappelijke prestaties.

Het Woonnetwerk heeft de SEV gevraagd om de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te willen ondersteunen, waarbij als accenten werden geformuleerd:

- Een onafhankelijk vormgegeven instrument; geen instrument van de branche of van de overheid.
- Toetsing van buiten naar binnen; welke vragen wil 'de omgeving' beantwoord zien?
- Primair een horizontale verantwoording, niet zozeer een leerinstrument.
- Meer toetsen op resultaat dan op proces.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld¹ en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek ondergebracht in de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel. De maatschappelijke visitaties worden uitgevoerd conform de methodiek, die omschreven is in de 3.0 versie.

Hoofdlijnen van het stelsel voor maatschappelijke visitatie

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie².

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- de eigen ambities en doelstellingen;
- de opgaven in het werkgebied;
- de normen van de stakeholders;

¹ Vastgelegd in Visitatiestelsel 'maatschappelijke visitatie woningcorporaties', methodiek, proces en beoordelingskader versie 3.0

² Idem.

- de financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.
- De governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een kwantitatieve scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie Goed Wonen te Drimmelen – de aanpak van ECORYS

Goed Wonen heeft ECORYS begin 2010 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode maart – juni 2010. Het visitatieteam bestond uit Sandra Groot, Jaïr de Paauw en Gerard Molenaar. De aanpak van ECORYS kende de volgende stappen:

1. Deskresearch
Op basis van beschikbare documenten is in maart 2010 een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.
2. Startbijeenkomst
Op 24 maart 2010 heeft, onder leiding van ECORYS, een startbijeenkomst plaatsgevonden met twee leden van het bestuur, de directeur en twee leden van de Raad van Toezicht. Daarbij heeft ECORYS een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en de aanpak van de maatschappelijke visitatie. De bevindingen van de deskresearch zijn besproken, tevens zijn afspraken gemaakt over de vervolgstappen.
3. Interne interviews³
Op 24 maart 2010 hebben interviews plaatsgevonden met twee leden van het bestuur en twee leden van de Raad van Toezicht, de directeur en twee personeelsleden. Doelstelling van deze interviews was de bevindingen uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.
4. Stakeholdersbetrokkenheid
In april en mei heeft ECORYS persoonlijke interviews en telefonische interviews gehouden met een selectie uit de groep stakeholders. Bijlage drie bevat het volledige overzicht van de bij de visitatie betrokken stakeholders.
5. Interne bijeenkomsten visitatieteam ECORYS
In juni/ juli heeft het visitatieteam van ECORYS intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de prestaties besproken.
6. Rapportage
Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Deze is op 27 oktober 2010 besproken met de directeur, een delegatie van het bestuur en de Raad van Toezicht van Goed Wonen. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- Wij beschouwen een periode van vijf à zes jaar en kijken daarbij enkele jaren terug en enkele jaren vooruit. ECORYS maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cij-

³ Voor een volledig overzicht zie bijlage 2

fers, normeringen en oordelen van anderen. De *feitelijk geleverde prestaties* en de waargenomen stakeholdersoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.

- Wij bekijken tevens de beleidsstructuur waarbinnen de prestaties zijn (worden) geleverd. De beleidsstructuur geeft een indruk van de borging en de duurzaamheid van de prestaties en is mede van invloed op de beoordeling. De wijze waarop binnen de corporatie de governance is ingevuld, maakt eveneens deel uit van de beoordeling.
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.
- Wij hebben ervoor gekozen de prestatiespinnenwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat, naar onze mening, een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/ argumentatie.

De cijfermatige beoordeling wordt als volgt toegepast:

cijfer	toelichting	
10	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders + verwerking van voortschrijdend inzicht en extra ambities.	Uitmuntend
9	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.	Zeer goed
8	Prestatie conform hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (100%).	Goed
7	Prestatie iets achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (90-100%).	Ruim voldoende
6	Prestatie achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (75-90%).	Voldoende
5	Prestatie onvoldoende ten opzichte van wat de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (50-75%).	Onvoldoende
4	Prestaties minder dan de helft van hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.	Sterk onvoldoende
3-1	Niet of nauwelijks prestaties op de eigen doelstellingen of afspraken met stakeholders. Toekenning 3, 2 of 1 varieert met de geleverde inspanning en de mate waarin die zichtbaar wordt.	Zeer sterk onvoldoende

Wanneer de doelstellingen (zowel ten aanzien van eigen ambities en doelstellingen als de opgaven) kwalitatief geformuleerd zijn, heeft de beoordeling als volgt plaatsgevonden:

Cijfer	Toelichting	Kleurcode BSC
8	Gerealiseerd conform afspraak	Groen
7 of 6	Gedeeltelijk gerealiseerd	Geel
5 of 4	Niet gerealiseerd	Rood

Leeswijzer

Deel I van de rapportage bevat het toelichtende rapport. Het bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel Goed Wonen te Drimmelen
2. Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Stakeholders (PnS)
5. Presteren naar Vermogen (PnV).
6. Governance

Deel II bevat de prestatiespinnenwebben met tekstblokken.

Deel III geeft de kwantitatieve scorekaart

Bijlage 1 bevat de beoordelingsschema's van de visitatiemethodiek.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de betrokkenen bij Goed Wonen die wij in het kader van de maatschappelijke visitatie hebben gesproken en geïnterviewd.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de stakeholders die betrokken waren bij de maatschappelijke visitatie.

Bijlage 4 geeft het overzicht van de bestudeerde documentatie.

Bijlage 5 geeft de prestatiemeting op de eigen doelen en ambities weer.

Bijlage 6 geeft de prestatiemeting op de opgaven in het werkgebied weer.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van ECORYS hebben de procesgang gedurende de maatschappelijke visitatie en de samenwerking daarin met Goed Wonen ervaren als constructief, open en prettig. Wij danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Recensie: Goed Wonen, Drimmelen presteert (ruim) voldoende over de volle breedte.

Woningstichting Goed Wonen is een kleine woningcorporatie, die woningen en winkels bezit in de gemeenten Drimmelen (Lage Zwaluwe, Hooge Zwaluwe) en Moerdijk. Goed Wonen exploiteert 629 sociale huurwoningen. Naast het beheer van dit woningbezit ziet Goed Wonen het als haar taak een impuls te geven aan de leefbaarheid van de genoemde dorpen. Het bezit bestaat vooral uit eengezinswoningen (93,3%) en een klein deel appartementen (6,7%). Het woningbezit van Woningstichting Goed Wonen heeft in 2008 een gemiddeld huurniveau van €378,- per eenheid per maand. Dit is 58,0% van maximaal redelijk.

Woningstichting Goed Wonen profileert zich als een kleine organisatie met grote ambities in een specifiek landelijk gebied. Hierbij staat de relatie met de klanten (huurders) voorop. De middelen worden ingezet om aan de doelgroepen van beleid betaalbare woningen, zonder technische gebreken en een aan de tijd aangepast voorzieningenniveau te leveren. Woningstichting Goed Wonen heeft de ambitie om met behulp van nieuwbouw en herstructurering een rol van betekenis te spelen in de kleine kernen binnen haar werkgebied. Daarbij wordt gestreefd naar het bedienen van haar doelgroepen en het voorzien in de woningbehoefte van ouderen en groepen met een beperking. Daarnaast behoort ook het ontwikkelen van onder meer maatschappelijke voorzieningen tot de beleidsambities.

Woningstichting Goed Wonen wil als maatschappelijk ondernemer: samenwerking met partners met aandacht voor leefbaarheid in de kleine kernen, betrokkenheid van bewoners en stakeholders, aandacht voor milieu en een solide inzet van beschikbare financiële middelen en vermogen. Woningstichting Goed Wonen wil zich vervolgens actief inzetten op nieuwbouw, verkopen van huurwoningen, uitbesteden onderhoud, gefaseerd planmatig onderhoud, niet-planmatig (dagelijks) onderhoud en serviceabbonnementen, woningverbetering en aanpassing van woningen. De Visitatiecommissie heeft vast kunnen stellen dat Goed Wonen als kleine organisatie de afgelopen jaren in staat is geweest om haar activiteiten, bij het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen en ook bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed binnen haar eigen beleidskaders succesvol is geweest. De prestaties hebben onder andere de beoogde kernen en de functies daarbinnen duidelijk versterkt en ook bereikbaar genaakt en gehouden voor de beschreven bijzondere doelgroepen zoals ouderen en gehandicapten. Daarbij wordt ook naar de toekomst kijkend met voortvarendheid gewerkt aan een gerichte formulering en uitvoering van beleid binnen de spankracht waarover de corporatie beschikt.

De governance is in formele zin –uitgewerkte documenten en zichtbaarheid- goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. De Governance Code is geïmplementeerd en

wordt goed nageleefd. De afwijking van de Code op het gebied van de zittingstermijnen binnen het bestuur verdient aandacht. Daarbij komt ook het getalsmatige gewicht van de drielagen structuur aan de orde ten opzichte van het huidige werkapparaat. Daarbij spelen de risicobeheersing, professionaliteit op vastgoed en volkshuisvestingsgebied een belangrijke rol.

Het reeds bestaande, meer gestructureerde overleg met bewoners loopt nog (inhoudelijk) stroef. Daadkracht en besluitvorming, daar waar het om meer structureel beleid gaat, hebben kennelijk te leiden onder de langere lijnen die nu eenmaal bestaan binnen de geschetste drieslagenstructuur van Goed Wonen. Bewoners vragen dan ook geregeld aandacht voor dit feit.

Goed Wonen hecht waarde aan onder meer het oordeel en de mening van haar in projectverband staande stakeholders. Dat heeft in hoofdzaak te maken met de betrokkenheid van de meeste stakeholders bij lopende nieuwbouwontwikkelingen. Daarmee heeft dit onderdeel van de omgang met stakeholders nog onvoldoende een structureel karakter. Wanneer projecten eenmaal zijn afgerond kan het verwateren van het stakeholdersoverleg een valkuil betekenen. Een meer gestructureerd overleg met vooral ook de professionele partners in het veld wordt als een nader in te vullen aspect naar voren gebracht.

Goed Wonen is een kleine corporatie met een bescheiden werkorganisatie. De ambities zijn in de afgelopen jaren, maar ook voor de komende jaren, in zwaarte en omvang gegroeid. Dat wordt ook in het beleidsplan van Goed Wonen verwoord. Stakeholders menen daarom dat soms de ambities wat te groot lijken ten opzichte van de schaalgrootte en capaciteit van de Woningstichting, de vraag dringt zich dan op of Goed Wonen haar ambities wel blijvend kan waarmaken.

Woningstichting Goed Wonen laat overtuigend de wil tot presteren zien. Prestaties worden in de jaarverslagen zichtbaar gemaakt. De corporatie heeft in haar beleidsdocumenten haar doelstellingen omschreven en van acties en plannen voorzien. In de uitvoering zijn prestaties op elk van de onderdelen te zien. De monitoring en op heldere toegankelijke wijze weergeven van de prestaties verdient echter meer aandacht.

Woningstichting Goed Wonen heeft zich in de beoordelingsperiode ontwikkeld tot een meer beleidsactieve corporatie, die het eigen vermogen wil inzetten voor de opgaven die er liggen. Er is een actieve investeringsbereidheid zichtbaar vooral ook waar het gaat om nieuwbouwprojecten. Maar ook in de bestaande voorraad (strategisch voorraadbeleid, kwaliteitsinvesteringen, onderhoud, energetische maatregelen etc.) en inzet in projecten die de fysieke leefbaarheid (maatschappelijke opgaven) van de kernen in het werkgebied raken. Er is, zo meent de visitatiecommissie, dan ook een beeld ontstaan waarbij de inzet van het vermogen in een goede relatie staan met de huidige beleidsvoornemens. Dit heeft ook geleid tot een A-status voor 2008 en 2009 bij het CFV.

Al wordt de bedrijfswaarde methodiek in de beleidsvorming van Goed Wonen goed toegepast, zullen ook de waarderinggrondslagen in de balanspositie nog daaraan moeten worden aangepast. De huidige wijze van beheersen van investeringsrisico's, het hantieren van instrumenten (o.a. voor scenario berekeningen) en de wenselijkheid van het nog verder professionaliseren van de besluitvorming in de projectontwikkeling, doen, zij het in geringe mate, wat afbreuk aan het geschetste ambitieuze beeld.

Woningstichting Goed Wonen hanteert in eerste aanleg een financiële sturing die wel bij haar schaalgrootte past. Bij de operationalisering van haar beleidsinitiatieven in de projectontwikkeling zal de aandacht voor het verder inrichten van het risicomanagement een positieve ontwikkeling betekenen.

Op basis van de CFV-benchmarkcijfers is Goed Wonen efficiënt te noemen. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er mede door de schaalgrootte voldoende focus op efficiëntie ligt. Daarbij speelt, in relatie tot de schaalgrootte en de 'drielagen-structuur' in het bestuurlijke model van de stichting, mee, dat er in de continuïteit van bestuur soms een beroep wordt gedaan op het bestuur dat intrinsiek mee wil werken.

De visitatiecommissie komt tot het oordeel dat Woningstichting Goed Wonen voldoende presteert naar vermogen. Daarin weegt de zichtbare en overtuigende investeringsambities mee die in de toekomst mede in relatie tot de marktomstandigheden tot resultaten moet leiden. De huidige voldoende kan binnen enkele jaren een ruime voldoende of een goede beoordeling worden.

De governance is in formele zin –uitgewerkte documenten en zichtbaarheid- goed op orde. Woningstichting Goed Wonen hecht waarde aan het oordeel en de mening van haar in projectverband staande stakeholders. Wanneer projecten eenmaal zijn afgerond kan het verwateren van het stakeholdersoverleg een valkuil betekenen. Een meer gestructureerd overleg met vooral ook de professionele partners in het veld wordt als een nader in te vullen aspect naar voren gebracht.

Het reeds bestaande, meer gestructureerde overleg met bewoners loopt nog (inhoudelijk) stroef. Daadkracht en besluitvorming, daar waar het om meer structureel beleid gaat, hebben kennelijk te leiden onder de langere lijnen die nu eenmaal bestaan binnen de geschetste drieslagenstructuur van Goed Wonen. Bewoners vragen dan ook geregeld om aandacht voor dit feit.

Geconcludeerd kan worden, dat Woningstichting Goed Wonen over de volle breedte (ruim) voldoende presteert en daarin een evenwichtig beeld laat zien. Naar de toekomst toe zal dit evenwichtige beeld kunnen blijven bestaan. Woningstichting Goed Wonen heeft vervolgens in de toekomst de mogelijkheid haar prestaties over de volle breedte op een hoger niveau te positioneren wanneer deze voorzien worden van: een extra slag in de projectrisicobeheersing, een meer integrale samenwerking met stakeholders en een gerichte prestatiecommunicatie.

1 Goed Wonen

1.1 Profiel

Goed Wonen is een kleine woningcorporatie, die woningen en winkels bezit in de gemeenten Drimmelen (Lage Zwaluwe, Hooge Zwaluwe) en Moerdijk. Woningstichting Goed Wonen stelt zich tot doel in de dorpen Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwen en Moerdijk actief te zijn op het gebied van de sociale huisvesting.

Goed Wonen exploiteert 629 sociale huurwoningen. Naast het beheer van dit woningbezit ziet Goed Wonen het als haar taak een impuls te geven aan de leefbaarheid van de genoemde dorpen.

In de beoordelingssystematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort Goed Wonen tot de referentiegroep (Rf06) van corporaties met een gemiddeld profiel, met een accent op eengezinswoningen. In totaal behoren 90 corporaties tot deze referentiegroep.

1.2 Bezit

Het woningbezit van Goed Wonen bestaat voor ca. 44% uit woningen die gebouwd zijn in de periode 1945-1969. Landelijk gezien is het aandeel van de genoemde bouwperiode ruim 32%. In vergelijking met, opnieuw, het landelijke beeld heeft Goed Wonen minder recent gebouwde woningen (13,4%) gebouwd na 1990 ten opzichte van het landelijke beeld (18,8%). In de onderstaande tabel is te zien dat het bezit vooral uit eengezinswoningen bestaat (93,3%) en voor een klein deel (6,7%) uit appartementen. Dit beeld wijkt voornamelijk af van het landelijk beeld door het dorpse, landelijke karakter van de kerren waarin het bezit is gesitueerd.

Tabel 1.1 Woningbezit Goed Wonen

	Goed Wonen %	Landelijk %
Eengezinswoningen	93,3	43,6
Meergezinswoningen 4 etages zonder lift	5,7	27,5
Meergezinswoningen met lift	1,0	12,7
Hoogbouw	0	10,6
Eenheden verzorging	0	2,1
Overig	0	3,5
Onbekend	0	0,0
Totaal	100,0	100,0

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het woningbezit van Goed Wonen heeft in 2008 een gemiddeld huurniveau van €378,-

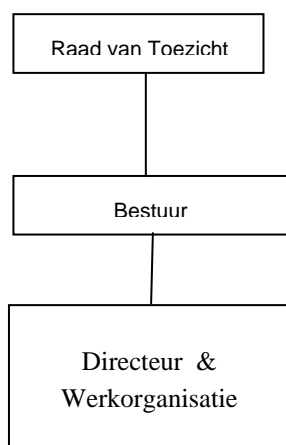
per eenheid per maand. Dit is 58,0% van maximaal redelijk. Landelijk ligt het gemiddelde huurniveau op een hoger niveau (€402,-). Het gemiddelde percentage van maximaal redelijk is op landelijk niveau met 71% aanmerkelijk hoger.

Goed Wonen heeft, in vergelijking met het landelijke beeld, een relatief klein aandeel goedkope woningen (19,9% ten opzichte van 26,7% voor het landelijk gemiddelde). Daarnaast bestaat het bezit uit bijna 80% betaalbare woningen, terwijl op dit onderwerp het landelijk beeld aanmerkelijk kleiner is met 66,3%. Verder geldt dat Goed Wonen een klein aandeel dure woningen bezit 1,3%. Het landelijk aandeel is met 7,1% aanzienlijk groter.

1.3 Organisatie Goed Wonen

De Woningstichting Goed Wonen is georganiseerd via een stichtingsbestuur, dat naast een dagelijks bestuur (voorzitter, secretaris en penningmeester) uit nog twee reguliere leden bestaat. De werkorganisatie omvat vier personen waaronder een directeur en drie medewerkers. Daarnaast kent de Woningstichting een Raad van Toezicht eveneens vier personen omvat.

De organisatie ziet er daarmee schematisch als volgt uit:



1.4 Beleidscyclus

In het kader van de maatschappelijke visitatie is een beoordeling van de beleidscyclus van belang, vanwege de verankering daarbinnen van de maatschappelijke prestaties in de organisatie en de duurzaamheid van het presteren.

De ambitie en doelstellingen van Goed Wonen zijn vastgelegd in een meerjarenbeleidsplan, die mede in relatie gebracht zijn met de Meerjarenbegroting. Vervolgens zijn ambities en doelstellingen doorvertaald naar jaarlijkse activiteiten.

Opgemerkt wordt dat de ambities en doelen van Goed Wonen op bijna alle fronten in het beleidsplan (2005) in een actieplan zijn weergegeven. Daarbij zijn de ambities voor uitvoering in de tijd geplaatst. In de systematiek van Goed Wonen wordt een en ander vervolgens uitgewerkt in de begroting voor het komende kalenderjaar. Daaraan is tevens per jaar een financiële meerjarenprognose gekoppeld

Op die manier worden de doelstellingen vanuit het beleidsplan van jaar tot jaar zo concreet mogelijk gemaakt. Goed Wonen ziet de uitkomsten van de huidige Maatschappelijke Visitatie mede als opmaat voor haar nieuwe, nog op te stellen, Ondernemingsplan (2010).

2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)

2.1 Inleiding

In het kader van deze visitatie is het Beleidsplan 2005 van Goed Wonen relevant voor de inventarisatie en beoordeling van de geleverde prestaties op de eigen ambities en doelstellingen. In 2005 is het in 2010 aflopend beleidsplan van kracht geworden. De organisatie is voornemens, in het verlengde van deze Maatschappelijke Visitatie, een nieuw beleidsplan op te stellen.

Ook de andere, meest relevante, beleidsdocumenten worden in de navolgende paragrafen kort beschreven. Aansluitend worden de ambities en doelstellingen gekoppeld aan de feitelijk gerealiseerde prestaties om tot de beoordeling te komen.

2.2 Beleidsplan 2005

In het beleidsplan 2005 heeft Goed Wonen de volgende missie en het daaraan gekoppelde bedrijfsprofiel verwoord:

Goed Wonen is een maatschappelijke onderneming op het terrein van het wonen, die werkt voor mensen die zelfstandig geen woning kunnen realiseren én voor een bredere doelgroep. Goed Wonen voelt zich verantwoordelijk voor de vitaliteit van haar werkgebied.

Bedrijfsprofiel voor Goed Wonen:

Woningstichting Goed Wonen profileert zich als een kleine organisatie met grote ambities in een specifiek landelijk gebied. Hierbij staat de relatie met de klanten (huurders) voorop. De middelen worden ingezet om aan de doelgroepen van beleid betaalbare woningen, zonder technische gebreken en een aan de tijd aangepast voorzieningenniveau, te leveren.

De basis voor de werkzaamheden is de positie die Woningstichting Goed Wonen inneemt in de markt; het werkgebied bestaande uit de kernen Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe en Moerdijk. Dit werkgebied wordt gekenmerkt door een kleinschalig, landelijke karakter. Woningstichting Goed Wonen richt zich primair op de drie genoemde kernen en secundair op de overige kernen van de gemeenten Drimmelen en Moerdijk. Daarbuiten gaat zij niet actief op zoek naar mogelijkheden.

Goed Wonen is een kleine corporatie met ruim 600 woningen en met een beperkte formatie. Hiermee wordt op efficiënte wijze haar bezit geëxploiteerd en de kerntaken verricht. Indien kennis ontbreekt, wordt deze ingehuurd bij professionele organisaties of wordt er samengewerkt met andere corporaties in de regio .

Kwalitatief Beleidsplan

Ten aanzien van de ambities die Goed Wonen uitspreekt in het beleidplan 2005 zijn de nodige kansen en bedreigingen geformuleerd, evenals de sterke en zwakke kanten van de woningstichting. Daarbij wordt aangegeven dat in de kern de uitdaging en de ambitie van de woningstichting qua haalbaarheid belemmerd kunnen worden door de kleinschaligheid van de organisatie. In het Beleidsplan 2005 zijn vrijwel uitsluitend kwalitatieve ambities omschreven. In de begrotingen van jaar tot jaar, i.c. 2007 t/m 2009, worden de kwalitatieve voornemens in kwantitatieve termen vertaald.

In het hoofdstuk **Kansen in de markt**, stelt Goed Wonen haar inzichten aan de orde in haar eigen kansen en bedreigingen, zwakke en sterke kanten in relatie tot haar marktgebied. Voor de drie kernen waarin Goed Wonen actief is, worden enkele kansen/ opgaven aangedragen.

- De ambitieuze plannen van de gemeente Drimmelen voor de kern Lage Zwaluwe.
- De woonvisie van de gemeente Drimmelen, die mogelijkheden biedt voor nieuwe investeringen.
- Ontstaan van meer beleidsmatige ruimte voor het bouwen in kleine kernen ter vermindering van stagnatie in de woningbouw.
- Oplopende trend van tekorten aan voorzieningen in het werkgebied: basisscholen, winkels, zorgvoorzieningen en mogelijkheden tot ontspanning en welzijn.
- Toenemende vergrijzing en de noodzaak de woningvoorraad hierop aan te passen.
- Ontgroening en vertrek van starters en versterking van eenzijdige bevolkingssamenstelling.
- De plannen voor een tweede industrieterrein bij Moerdijk en de consequenties daarvan voor de woonkern.
- Het beroep op keuzevrijheid en maatwerk van bewoners.

Onder het thema **Klanten en markt** brengt Goed Wonen de kansen als haar beleidsonderwerpen verder naar voren:

- Een beknopte analyse van de **verwachte lokale marktontwikkelingen**; speerpunten zijn: huisvesten jongeren en ouderen, stagneren nieuwbouw, vergrijzing, bijzondere woonvormen voor ouderen (zorg), vitaliteit kleine kernen (o.a. voorzieningen).
- **Kansen op de markt benutten**: specifiek actieve opstelling inzake nieuwbouw.
- **Starters behouden voor de regio**: visieontwikkeling, verwerving grond en opstellen, voorrang bij toewijzing.
- **Klanttevredenheid en behoefte diensten**: peilen van behoefte (enquêtes), aanscherpen huidige dienstverlening, overleg met Woonbelang (huurders). **Keuzevrijheden & maatwerk: honoreren** voorkeuren bij toewijzing, ZAV beleid, maatwerk bij planmatig onderhoud.
- **Kansen voor kwetsbare doelgroepen: honoreren taakstellingen** (gehandicapten, asielzoekers e.d.).
- **Toegankelijkheid goedkope voorraad**: maatwerk zoeken in huurprijsstelling (o.a. afwijkende huurprijsgrenzen bij toewijzing).
- **Gematigd huurbeleid**: in 2005 ligt de gemiddelde huurprijs op 56,9% van maximaal redelijk, inzet blijft een inflatievolgend huurbeleid.
- **Evenwichtig prijswaardebeleid**: inzet van beleid is het gaan hanteren van een uniforme puntprijs (WWS) o.a. met behulp van harmonisatie ineens bij mutatie en een gedifferentieerde huurverhoging.

- **Woonruimtetoewijzing:** met de gemeente zijn en worden nadere afspraken gemaakt o.a. ook extra aandacht aan bepaalde doelgroepen (zoals starters) te geven. Urgenten worden via de Woning Urgentie Commissie beoordeeld en toegewezen.
- **Wonen en zorg:** investeren in levensloopbestendige woningen, onderkennen zorgdiensten.

Onder de noemer ‘**Maatschappelijk Ondernemen**’ komt een aantal kort uitgewerkte thema’s aan de orde: samenwerking met partners, aandacht voor leefbaarheid in de kleine kernen, betrokkenheid bewoners en stakeholders, milieu en een solide inzet van beschikbare financiële middelen en vermogen (matching taken en middelen).

De **Vastgoedstrategie** van Goed Wonen wordt in de volgende thema’s aangegeven: actief inzetten op nieuwbouw, verkopen van huurwoningen (vooral restricties), uitbesteden onderhoud, gefaseerd planmatig onderhoud, niet-planmatig (dagelijks) onderhoud en serviceabbonementen, woningverbetering en aanpassing van woningen. Verder wordt ingegaan op thema’s als: regionale positionering, interne organisatie en het financiële beleid.

In het beleidsplan 2005 is in een bijlage een meerjaren activiteitenprogramma opgenomen. Zoals gezegd is de kwantitatieve uitwerking van het beleid vooral in de onderscheiden jaarbegrotingen, van jaar tot jaar aangegeven.

2.3 Kwantitatieve Ambities begroting 2007 tot en met 2010

In elk van de jaarbegrotingen, in dit geval 2007 en verdere jaren, staan de projecten en plannen omschreven.

Projectontwikkeling/ herstructurering

In de onderstaande tabel is de planning weergegeven die zichtbaar wordt in de begroting 2007 tot en met 2010.

Tabel 2.1 Overzicht van geplande nieuwbouw voor de periode 2007 – 2010.

Plaats	fase	sloop huur	nieuwbouw	koop / huur
Lage Zwaluwe	1	6	9	koop
Lage Zwaluwe	2	12	29	app huur
Hooge Zwaluwe			20	huur
			6	koop
			1	brede school
Lage Zwaluwe west			32	koop en huur
			114	koop en huur
Gehandicapten			12	huur
De Wetering			6	huur

Bron: Goed Wonen, bewerking ECORYS

De planning en realisatiejaren schuiven van jaar tot jaar voort. Dat brengt een dynamisch beeld in de planning voort. In de volgende tabel is een laatste stand van zaken weergegeven.

Tabel 2.2 Herzien overzicht van geplande nieuwbouw /herstructurering voor de periode 2007 – 2010.

Begroting		2007		2008		2009		2010	
		aantal	begroot €	aantal	Begroot €	aantal	begroot €	aantal	begroot €
Nieuwbouw	toename woningen	6	750.000						
Verkoop	nieuwbouw koop					6	817.000		
Verkoop	huurbezit			2	268.000	1	150.000		
Kwaliteit	planmatig onderhoud	398	838.000	-	1.324.000	-	853.000	-	853.000
Kwaliteit	woningverbetering	94	549.000	30	300.000	25	225.000	25	225.000
Kwaliteit	totaal onderhoud	492	1.387.000	30	1.624.000	25	1.078.000	25	1.078.000
Uitgave leefbaarheid			2.500		20.000				

Bron: Goed Wonen (2010)

2.4 Overig beleid

Strategisch voorraadbeleid (2005)

In 2002 heeft Goed Wonen een strategisch voorraadplan voor de toekomst vastgesteld. In 2005 is een update vastgesteld van het materiaal uit 2002 waarmee Goed Wonen haar voorraadbeleid vorm en inhoud heeft gegeven. Onder de noemer Strategisch voorraadbeleid 2005 komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Analyse van de demografische prognoses gemeenten Drimmelen en Moerdijk.
- Een raming van de omvang van de doelgroep (26% in 2004) en de benodigde kernvoorraad (trend afnemende doelgroep 23% in 2010 en kernvoorraad).
- Een analyse van woningbehoefte en woonwensen.
- De marktpositie van het huidige woningbezit van Goed Wonen.
- Een toets van het bestaande voorraadplan aan de gemeentelijke woonvisie 2004 van de gemeente Drimmelen en het Beleidsplan 2005 van Goed Wonen.
- Mogelijke invulling van het nieuwbouwprogramma in Lage Zwaluwe.

Strategische invulling nieuwbouwplannen Goed Wonen (SVB 2005)

Nieuwbouw	huur	koop	gebied
Betaalbaar	18	56	Lage Zwaluwe west
	20		Olmhof
	20		Steunpunt Hooge Zwaluwe
Subtotaal	58	56	114
(Middel)duur	30	40	Lage Zwaluwe west
	6	12	Ganshoek
		8	Brugdam
Subtotaal	36	60	96
Totaal	94	116	210

Bron: Goed Wonen, Strategisch voorraad beleid (2005)

Inmiddels is in 2010 een herijking van de uitgangspunten voor het voorraadbeleid aan de orde. Dat moet nog in de loop van dit jaar gaan plaatsvinden.

Beleid beheerplannen (2004)

In zowel het Beleidsplan als het Strategisch Voorraadbeleid wordt geconstateerd dat de opgave voor Goed Wonen vooral in de kwalitatieve aanpassing van de voorraad ter afstemming op de toekomstige woonbehoefte ligt. Omdat Goed Wonen in kwantitatieve zin geen knelpunten verwacht, behandelt deze notitie voornamelijk het beheer van de woningen in kwalitatieve zin. Daarbij reikt Goed Wonen enkele complexen aan die bijzondere aandacht verdienen.

Notitie verkoopbeleid (2006)

Goed Wonen geeft aan dat er in principe geen woningen worden verkocht. Enkele bijzondere redenen worden besproken die toch aanleiding tot verkoop kunnen zijn. Dat heeft in heel kort bestek geleid tot een beperkte aanvulling op het “niet-verkopen principe”. Het gaat dan om situaties ten aanzien van:

1. Starters

Starters, die alleen zijn aangewezen op een koopwoning tot €160.000 VON, hebben onvoldoende mogelijkheden op de koopmarkt. De grens van €160.000 is bepaald op basis van hetgeen in dit verband in de markt en de politiek wordt verondersteld als grens. Een starter is, in dit verband, een jongere die vanuit het ouderlijk huis of vanuit een huurhuis voor het eerst een koopwoning zoekt. Voor deze groep mensen dient de nadruk te liggen bij nieuwbouw van bereikbare koopwoningen.

Ook het bestaande bezit wordt geïnventariseerd op mogelijkheden. Deze zullen echter zeer beperkt zijn. De standaard rijwoning heeft een hogere marktwaarde.

2. Bestaand bezit

Verkoop wordt enkel overwogen indien dit een gewenst onderdeel is van herstructurering van de wijk waarvan de woning onderdeel uitmaakt. Eventueel moet worden gedacht aan verkoop van vervangende nieuwbouw. Hierbij is tevens overwogen dat verkoop van bestaand bezit zonder herstructureringsplan een belemmering op kan leveren indien wel tot herstructurering wordt overgegaan.

3. Incidentele verkoop

In sommige gevallen kan er aanleiding zijn voor verkoop. Deze incidentele gevallen worden dan apart in de besluitvorming besproken.

Inmiddels is aan de verkoopoverwegingen in de loop van 2010 ook de optionele verkoop van versnipperd bezit opgenomen. Er zijn in totaal tien woningen extra voor verkoop gelabeld.

In de afgelopen periode (2006-2009) zijn inmiddels binnen het geformuleerde beleid veertien huurwoningen verkocht. Het ging daarbij om versnipperd bezit, vooral in Moerdijk.

Sponsorbeleid (2006)

Goed Wonen heeft in deze notitie haar sponsorbeleid neergelegd. In dit beleid wordt vastgelegd welke doelgroepen Goed Wonen met sponsoring wil bereiken en welke doelen zij in verband hiermee sponsort. Verder wordt vermeld hoe een aanvraag voor sponsoring wordt behandeld en hoe de afspraken in geval van sponsoring worden vastgelegd.

Beleidsnota aanbodmodel (2007)

De woonruimteverdeling in de Gemeente Drimmelen werkt volgens het distributiemodel. In de, in 2003 aangepaste, nota Toewijzingsbeleid wordt het beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling beschreven. Een toenemend aantal weigeringen, het ontbreken van inzicht in het aanbod en het gebrek aan transparantie vormden aanleiding het systeem eens kritisch te bezien. Ondanks de conclusie dat het systeem redelijk functioneert (er is geen sprake van structurele leegstand door verhuurproblemen en de samenwerking met de andere partijen is goed) zijn Goed Wonen en haar collega Volksbelang te Made van mening dat de systematiek van woonruimteverdeling niet optimaal was. Een andere wijze van omgaan met de woonruimteverdeling wordt daarom voorgestaan. Meer klant- en marktgericht werken vormt daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Vanaf 1 februari 2008 moeten alle vrijkomende huurwoningen in de gemeente Drimmelen volgens dit nieuwe aanbodmodel worden toegewezen.

Beleid/ mutatieprocedures (2004)

In deze nota wordt specifiek beschreven welk beleid wordt gevoerd ten aanzien van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in het geval van mutaties. Tijdens de uitwerking van de beheerplannen is besloten de huurders alle vrijheid te geven bij het veranderen van de woning. De voorgenoemde ontwikkelingen hebben aanleiding gegeven het bestaande mutatiebeleid te actualiseren en hierin tevens uitgebreid aandacht te besteden aan het ZAV- beleid van Woningstichting Goed Wonen.

Wonen en zorg

Woningstichting Goed Wonen heeft per 31 december 2008 46 seniorenwoningen in eigendom: 22 woningen in Hooge Zwaluwe en 24 in Lage Zwaluwe. De seniorenwoningen zijn aanpasbaar gebouwd en voldoen grotendeels aan het seniorenlabel.

In het werkgebied van Woningstichting Goed Wonen zijn diverse partijen actief op het gebied van wonen en zorg. In 2004 zijn de resultaten van het woonbehoefte onderzoek onder inwoners van 55 jaar en ouder uit Hooge Zwaluwe, geanalyseerd. Hieruit bleek dat ouderen de voorkeur geven aan het ontvangen van zorg in de thuissituatie. Op basis van de resultaten van het woonbehoefte onderzoek heeft Goed Wonen periodiek projectoverleg met zorginstanties (Prisma, Circonflex) over de realisatie van steunpunten voor senioren in Hooge Zwaluwe en Lage Zwaluwe. Tenslotte wordt periodiek overleg gevoerd met het maatschappelijk werk.

Basisdocument Sociaal Plan Herstructurering

Op basis van een basisdocument kan per project, in overleg met de Huurdersvereniging Woonbelang, maatwerk worden geleverd. Dit basisdocument is ook in samenwerking met Woonbelang opgesteld.

2.5 Prestaties en beoordeling

De prestaties op de door Goed Wonen geformuleerde ambities en doelstellingen zijn gebaseerd op de jaarverslagen en de CFV-publicatie 'Corporatie in Perspectief' zoals deze voor Goed Wonen is opgesteld.

In bijlage vijf is de uitwerking van de beoordeling van de verschillende ambities en doelstellingen opgenomen. Hieruit komt naar voren, dat Goed Wonen op nagenoeg alle geformuleerde ambities prestaties laat zien of zal laten zien.

Op de hoofdonderdelen scoort Goed Wonen ten opzichte van haar eigen Ambities en Doelstellingen als volgt:

Tabel 2.3 Totaalbeeld presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Prestatieveld	Beoordeling
Bouwproductie	7,5
Herstructurering	7,0
Leefbaarheid en maatschappelijke investeringen	7,0
Organisatie, monitoring, beleidsontwikkeling en beleidsimplementatie	7,4
Stakeholders	7,5
Governance	7,3
Financiën	8,0
Totaal beoordeling	7,4

2.6 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Goed Wonen resulteert het volgende beeld:

Tabel 2.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van eigen ambities en doelen.	De doelen en ambities zijn verwoord in een beleidsplan (2005) voor de periode tot 2010. De doelen en ambities worden regelmatig besproken met de Raad van Toezicht. Het beleid wordt concreet vertaald naar jaarplannen/jaarbegrotingen en op onderdelen uitgewerkt in deelbeleidsplannen zoals voor het strategisch voorraadbeheer. Daarbij staan per jaar acties en doelstellingen geformuleerd. De voortgang wordt in kwartaalrapportage gerapporteerd aan en besproken met de raad van Toezicht.	7,4	70%	5,2
II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie (missie en visie) en heeft eigen doelen geformuleerd die passen bij de rol als corporatie en passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is.	De missie en doelen passen bij de corporatie en het werkgebied van Goed Wonen heeft het zwaartepunt van het werkgebied in de gemeente Drimmelen. Hoewel prestaties geleverd worden op de prestatievelen worden niet alle prestaties toegankelijk en goed zicht- en meetbaar gemaakt. Dat vergt onder andere in de verslagleggingen de nodige aandacht voor monitoring op de realisatie en voortgang van beleidsdoelen.	6	10%	0,6
III. De corporatie heeft de doelen geconcretiseerd.	De doelstellingen zijn deels doorvertaald in concrete planningen (onderhoud en nieuwbouw). De financiële onderbouwing vindt plaats in de jaarbegroting. De einddoelen zijn vastgesteld met een tijdpad: er is op de belangrijke thema's een jaarplanning voorhanden.	8	10%	0,8
De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van eigen ambities en doelen.	Goed Wonen beoordeelt jaarlijks het eigen presteren in de jaarverslagen en trekt daaruit conclusies voor het te volgen beleid (zichtbaar in de jaarverslagen en de RvC verslagen)	8	10%	0,8
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,4				

Goed Wonen presteert ruim voldoende wanneer gekeken wordt naar de eigen Ambities en Doelstellingen. De corporatie heeft in haar beleidsdocumenten haar doelstellingen omschreven en van acties en planningen voorzien. In de uitvoering zijn prestaties op elk van de onderdelen te zien. De monitoring en op heldere toegankelijke wijze weergeven van de prestaties verdient echter aandacht. Het weergeven van de mate waarin de prestaties plaatsvinden is namelijk niet altijd even toegankelijk. Voorbeelden daarvan zijn:

- De prestaties van Goed Wonen ten aanzien van haar eigen doelstellingen met betrekking tot de omvang van de kernvoorraad;
- De prestaties die in het kader van Leefbaarheid voor de kernen worden geleverd. Leefbaarheid is een belangrijk speerpunt. Vrijwel alle inspanningen op elk gebied, o.a. die van de nieuwbouw, worden onder Leefbaarheid geschaard. Hoe uiteindelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen prestaties die op de andere terreinen worden geleverd en die van de Leefbaarheid is niet zonder meer duidelijk.

Het is positief dat Goed Wonen als kleine corporatie een stap voorwaarts heeft genomen in het actieveren van haar beleidsinspanningen in de beide kleine kernen waarin ze actief is. Er zijn veel inspanningen verricht in het van de vloer trekken van nieuwbouw en vernieuwbouw. De geambieerde aantallen woningen passen bij de beleidsafspraken en voornemens. De gerealiseerde aantallen woningen zijn weliswaar nog niet op peil maar alle inspanningen zijn er op gericht de voorgenomen programma's te realiseren. Daarbij dient wel de beperkte hefboom van de kleine organisatie van Goed Wonen in ogenschouw genomen te worden.

Ook scoort Goed Wonen goed wat betreft de eigen ambities en doelstellingen voor Financiën, Stakeholders en Organisatie. Zo doet Goed Wonen veel aan beleidsontwikkeling waarbij tevredenheid bij de klant een belangrijk punt vormt. Tevens neemt Goed Wonen een trekkende rol in bij de ontwikkeling van een Woonservicezone in de gemeente Drimmelen. Door zich te oriënteren en pragmatisch samen te werken met stakeholders, scoort Goed Wonen ook hier ruim voldoende.

Goed Wonen heeft haar ambities en doelstellingen voor het eerst verwoord in het Beleidsplan voor de periode 2005-2009. Jaarlijks wordt beoordeeld of de onderwerpen nog actueel zijn of mogelijk aanvulling behoeven. De doorvertaling naar meetbare prestatie-indicatoren vindt nog niet op alle onderdelen plaats. De monitoring van de prestaties vindt vooral plaats in de jaar- en kwartaalverslagen, waarin jaarlijks/ per kwartaal hetzelfde format gebruikt wordt.

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

Het werkgebied van Goed Wonen omvat de gemeenten: Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Moerdijk, Oosterhout, Werkendam, Woudrichem en Zundert. Dit werkgebied is vastgelegd in de statuten van de stichting, laatst gewijzigd op 10 maart 2009. Het effectieve werkgebied bevindt zich primair in de kernen Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe en Moerdijk.

3.2 Regionale Ontwikkelingsstrategie Wonen regio Breda (2005).

In de Regionale Ontwikkelingsstrategie voor Wonen voor de regio Breda geven de regiogemeenten en de Provincie Noord-Brabant hun visie op het woonbeleid voor de regio. De regionale ontwikkelingsstrategie gaat, in aanvulling op de meer kwantitatieve benadering van de uitwerkingsplannen van het streekplan, in op de kwalitatieve ontwikkelingen en vraagstukken op de (regionale) woningmarkt. In de ontwikkelingsstrategie wordt geconcludeerd dat er een grote verwevenheid bestaat tussen de subregionale woningmarkten, vooral tussen de stedelijke regio Breda-Oosterhout-Etten-Leur en de landelijke regio's Moerdijk e.o. en Zundert e.o. De regio Breda bestaat uit een viertal subregio's, waaronder de subregio Moerdijk e.o. Deze omvat de gemeenten Moerdijk, Drimmelen en Geertruidenberg.

In de ontwikkelingsstrategie worden drie kernopgaven onderscheiden:

- waarborgen van de voortgang van productie en herstructurering;
- bevorderen van de doorstroming: vergroten van kwaliteit en differentiatie;
- stimuleren van wonen met zorg en welzijn: realiseren benodigde extra capaciteit.

Voor de gemeenten Drimmelen en Moerdijk, het werkgebied van Goed Wonen, geldt dat er een door de provincie Noord-Brabant gewenste uitbreiding van de voorraad is opgenomen van 411 voor Drimmelen en 456 voor Moerdijk voor de periode 2004 - 2007.

Daarvan zijn in totaal, over die periode 276 woningen (waarvan gemiddeld 17% huur) in Drimmelen en 468 woningen (waarvan gemiddeld 18% huur) in Moerdijk gerealiseerd. Dat geeft voor de gemeente Drimmelen over deze periode, nog een verschil van -135 woningen die in de periode na 2007 nog gerealiseerd zouden moeten worden.

3.3 Lokale opgaven

De lokale opgaven voor Goed Wonen vloeien voort uit gemeentelijke beleid, zoals weergegeven in de woonvisies van de gemeenten Drimmelen (2004 plus - 2009) en Moerdijk (2007 – 2011). Met beide gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt. De monitoring van de prestatieafspraken in Drimmelen gebeurt nog niet expliciet. Bij de prestatieafspraken is overeengekomen dat collega-corporatie Volksbelang 75% van de afspraken voor haar rekening neemt en Goed Wonen 25%.

Daarbij geldt dat wanneer een van de corporaties de totale afspraak heeft ingevuld, de andere corporatie dat niet meer hoeft te doen. De corporaties respecteren elkaars werkgebied daarbij.

De prestatieafspraken in de gemeente Moerdijk hebben meer betrekking op de overige, in de regio actieve, corporaties. Goed Wonen heeft afgesproken maar een beperkt deel in te vullen met het oog op de bezitsverhoudingen. Goed Wonen heeft een klein bezit (ca. 80 woningen) in Moerdijk.

3.3.1 Gemeente Drimmelen

Woonvisie Drimmelen 2004 - 2008– aangevuld met afspraken voor 2009

In 2003 is de woonvisie Drimmelen 2004 plus tot stand gekomen. Hierin wordt het woonbeleid geformuleerd voor de periode tot 2009. Een opvolgende woonvisie is nog niet beschikbaar bij het uitvoeren van deze visitatie.

Bij de opsomming van de hoofdpogaven van het woonbeleid staat het volgende als relevant uitgangspunt voor Goed Wonen genoemd:

Voor de gemeente Drimmelen is de aanwezigheid van zes woonkernen een belangrijk gegeven. Met de Woonvisie geeft de gemeente Drimmelen aan dat de gemeente zich inzet voor de kwaliteit van wonen in vitale en leefbare kernen.

In de woonvisie is aan de hand van een analyse die mede basis vormt voor de woonvisie, een aantal kernpunten geformuleerd die als volgt samengevat kunnen worden.

De gemeente Drimmelen heeft met de twee lokale corporaties overleg gevoerd over haar Woonvisie, waarbij de corporaties zich bereid toonden om te investeren in Drimmelen. Daarbij geldt de afspraak dat Goed Wonen 25% van de geformuleerde afspraken voor haar rekening zal nemen en Volksbelang 75%.

Tabel 3.1 Kernopgaven, genoemd in de Woonvisie 2004-plus – 2009 gemeente Drimmelen

Opgave	Woonopgaven
A. Drimmelen is een aantrekkelijke gemeente waar het goed wonen is en dat moet zo blijven.	<p>Woonopgave 1: Initiëren en stimuleren meer geschikt maken particulier woningbezit van oudere eigenaarbewoners.</p> <p>Woonopgave 2: Het ontwikkelen van een Actieprogramma Woningbouw dat de realisatie van 600 woningen in de periode 2005 – 2008 (vier jaar) mogelijk maakt.</p> <p>Woonopgave 3: Behoud minimale kernvoorraad van 2.250 woningen.</p> <p>Woonopgave 4: 1. Opstellen jaarlijkse monitor en evaluatie. 2. Herziening woonvisie na vier jaar.</p>
B. Drimmelen bouwt primair voor eigen behoefte.	<p>Woonopgaven 5: 1. 40% huurwoningen : 60% koopwoningen 2. Bouw programma te baseren op woonvoorkeuren. 3. Huurwoningen multifunctioneel type. 4. 70 betaalbare koopwoningen voor starters 5. Ontwikkelen strategische beheerplannen door corporaties in de nieuwbouw.</p>
C. Drimmelen wil de huidige woningtekorten voor starters en ouderen zo snel mogelijk wegwerken.	<p>Woonopgave 6: 1. Nieuwbouw primair gericht op doorstroming. 2. Maatregelen om kansen voor starters en jonge gezinnen te vergroten.</p>
D. Voor een goed woon- en leefklimaat wil de gemeente aandacht schenken aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen.	<p>Woonopgave 7: Bij de toedeling van de woningbouw over de kernen wordt naast ruimtelijke mogelijkheden, ook rekening gehouden met de doelstelling van vitale en leefbare kernen ten aanzien van voorzieningen.</p>
E. De woonprogramma's afstemmen op de aspecten van Wonen, Welzijn en Zorg.	<p>Woonopgave 8: T.b.v. een evenwichtige woon-welzijn-zorgstructuur wordt een nota Integraal ouderen beleid opgesteld.</p>

Bron: Woonvisie gemeente Drimmelen 2004-plus

Prestatieafspraken 2005

Op 25 oktober 2005 hebben de gemeente Drimmelen en de beide corporaties Goed Wonen en Volksbelang, prestatieafspraken neergelegd in een raamovereenkomst en deze ondertekend. In deze prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties naast de algemene doelstelling om te bouwen voor hun primaire doelgroep, de nadruk conform de Woonvisie 2004+ zal liggen op het bouwen voor starters en senioren. Eveneens is opgenomen dat goedkope huurwoningen bij voorrang gaan naar de primaire doelgroepen van beleid, met specifieke aandacht voor starters.

Onder de noemer actieprogramma woningbouw is door de gemeenten en corporaties opgenomen dat zij nadrukkelijk de inpassing en/ of bouw van circa 70 betaalbare starterswoningen in de koopsector wensen te realiseren. Hiermee is een gezamenlijke inspanning van zowel de gemeente als de corporaties vereist.

In de prestatieafspraken zijn tevens grondprijzen vastgesteld welke de gemeente bij grondverkoop aan de corporaties hanteert.

De thans nog geldende prestatieafspraken zijn, conform de eerdere raamovereenkomst 2005, neergelegd in herziene afspraken van mei 2009. Deze afspraken zijn in belangrijke mate de continuering van de afspraken zoals deze in 2005 zijn opgesteld. Daarmee wordt tenminste een jaar overbrugd tussen de huidige nog vigerende Woonvisie 2004 plus en de voorgenomen opstelling (in 2010) van een nieuwe gemeentelijke Woonvisie.

Raamovereenkomst prestatieafspraken, zoals herzien 13 mei 2009

De herziene raamovereenkomst prestatieafspraken is in werking getreden bij ondertekening op 1 januari 2009 en loopt tot de vaststelling van de nieuwe woonvisie van de gemeente Drimmelen. De prestatieafspraken, gemaakt met de Woningstichting Goed Wonen te Lage Zwaluwe en Woningstichting Volksbelang te Made, zijn identiek aan de prestatieafspraken die in 2005 gemaakt zijn met in achtneming van een actualisering voor het jaar 2009. De afspraken zijn gekoppeld aan de woonvisie 2004 plus.

De prestatieafspraken die beide woningcorporaties hebben ondertekend, kennen een indeling naar enkele thema's. De belangrijkste zijn in onderstaand overzicht ondergebracht:

Tabel 3.2 Prestatieafspraken gemeente Drimmelen met Goed Wonen en Volksbelang (2009) samengevat:

Nr:	Afspraak	Wanneer	Wie
	Actieprogramma woningbouw: <ul style="list-style-type: none">• Doel: voorzien in woningvraag primaire doelgroep en aandachtsgroepen bereiken voor maximale doorstroming.• Uitgangspunt bij nieuwbouw is 40% huur en 60% koop.• Overleg de corporaties over projecten en de inpassing daarvan.• Zo veel mogelijk levensloopbestendig bouwen.• Gemeente en corporaties realiseren binnen vier jaar de inpassing van 70 betaalbare starterswoningen.		Gemeente
	Beschikbaarheid en nieuwbouw <ul style="list-style-type: none">• De corporaties genieten bij nieuwbouw (huur- en koop) de eerste voorkeur.	Continu	Gemeente

Nr:	Afspraak	Wanneer	Wie
	<ul style="list-style-type: none"> De corporaties nemen de nieuwbouw op zich in overeenstemming met de Woonvisie 2004 plus. Dit betekent een gemiddelde productie van 60 huurwoningen. Naast de algemene doelstelling te bouwen voor de doelgroep zal de nadruk komen te liggen op senioren en starters. 	Voor 2010 Continu	Corporaties en Gemeente Corporaties en Gemeente
	Herstructurering Corporaties treden tijdig in overleg met de gemeente over herstructurering.	Continu	Corporaties
	Kernvoorraad <ul style="list-style-type: none"> Een minimale kernvoorraad van tenminste 2.250 woningen en het behoud daarvan. Indien wenselijk kernvoorraad te vergroten. 	Continu	Corporaties en Gemeente
	Verkoop <ul style="list-style-type: none"> Corporaties kunnen overgaan tot verkoop van hun bezit: gebaseerd op hun strategisch voorraadbeheer. Verkoop bij voorkeur aan zittende huurders conform de regels van het BBSH. 	Continu	Corporaties
	Betaalbaarheid <ul style="list-style-type: none"> Huursomstijging is afhankelijk van wettelijke voorschriften. Gemeente en corporaties spannen zich in om nieuwbouwwoningen te realiseren binnen de betaalbare sector en beneden de huurtoeslaggrens. 	Continu Continu	Corporaties Corporaties en Gemeente
	Huisvesting doelgroepen van beleid <ul style="list-style-type: none"> Corporaties spannen zich in woningzoekenden (primaire doelgroep) tijdig en passend te huisvesten. Corporaties zien toe op de 4% prestatienormering mutatiegraad; Corporaties dragen verder zorg voor huisvesting o.b.v. het aanbodmodel. 	Continu	Corporaties

Bron: samengesteld uit de Raamovereenkomst prestatieafspraken gemeente Drimmelen

3.3.2 Overige afspraken

Er zijn geen convenanten, of voornemens daartoe, met zorginstellingen of maatschappelijke organisaties. Per project wordt een gewenste samenwerking in een intentieovereenkomst vastgelegd. Hiervan is ondermeer sprake bij het project Langstraat te Hooge Zwaluwe. Contacten voor meer algemene zaken voor de langere termijn zijn informeel.

3.4 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties op de opgaven in het werkgebied is gebaseerd op de navolgende informatie:

- monitoring prestatieafspraken;
- jaarverslagen;
- kwartaalrapportages;
- corporatie in perspectief.

De totale opgaven in het werkgebied zijn ingedeeld naar de verschillende prestatievelden van de visitatiemethodiek. Het totaaloverzicht is weergegeven in bijlage 6.

De opgaven van Goed Wonen liggen voornamelijk in de gemeenten Drimmelen en in zeer beperkte zin in Moerdijk. Met beide gemeenten zijn weliswaar afzonderlijk prestatieafspraken afgesloten, maar voor de gemeente Moerdijk geldt dat Goed Wonen loyaal heeft mee-ondertekend maar de uitvoering van de afspraken in goed overleg overlaat aan de collega-corporaties in Moerdijk. Het kleine belang van Goed Wonen (84 woningen in verspreid bezit) brengt ook met zich mee, dat behoudens goed beheer in algemene zin, geen meetbare prestaties aanwezig zijn. Om die reden worden ten aanzien van de opgave voor Moerdijk geen beoordelingen gegeven.

Voor de gemeente Drimmelen zijn overigens de raamovereenkomst Prestatieafspraken herzien in 2009 en geldig tot het moment waarop de nieuwe woonvisie en prestatieafspraken in 2010 zijn opgesteld.

Tabel 3.3 Totaalbeeld presteren naar Opgaven

Prestatieveld	
Beschikbaarheid	7,5
Betaalbaarheid	6,0
Bijzondere doelgroepen	6,9
Leefbaarheid en veiligheid	8,0
Nieuwbouw	4,6
Herstructurering	8,0
Duurzaamheid en energie	7,0
Overig	6,0
Totaal beoordeling	6,8

In Drimmelen, het primaire werkgebied van Goed Wonen, wordt goed gescoord op de prestatievelden Leefbaarheid en veiligheid en Herstructurering. Goed Wonen voert hierbinnen veel overleg met de gemeente en komt de gemaakte afspraken na. Ook de prestatievelden Beschikbaarheid, Bijzondere Doelgroepen en Duurzaamheid en Energie scoren ruim voldoende. Kenmerkend bij deze prestatievelden zijn de vele gemaakte en nagekomen afspraken.

De beoordeling op het onderdeel Nieuwbouw pakt lager uit omdat de realisaties ten opzichte van de afspraken soms achterlopen (gemiddeld minder in aantal) en soms in andere dan voorgenomen categorieën zijn gerealiseerd (koop in plaats van huur)

3.5 Presteren naar Opgaven: voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Goed Wonen resulteert het volgende beeld:

Tabel 3.4 Presteren naar Opgaven in het werkgebied

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De externe opgaven van Goed Wonen liggen in de gemeenten Drimmelen en Moerdijk. Met de gemeente Drimmelen en collega-corporatie Volksbelang heeft Stichting Goed Wonen de opgaven vastgelegd in prestatieafspraken (2009). Met de gemeente Moerdijk en collega-corporatie Woningbouw Zevenbergen, WBW Brabants Westhoek en Bernardus Wonen heeft Stichting Goed Wonen eveneens prestatieafspraken gemaakt. De visitatiecommissie concludeert dat Stichting Goed Wonen de opgaven in het werkgebied voldoende waarmaakt.	6,8	70%	4,7
II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied voordoen.	Stichting Goed Wonen heeft op een aantal van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in de gemeente Drimmelen behorend tot haar werkgebied voordoen (oa. Leefbaarheid en Veiligheid, herstructurering en Energie & Duurzaamheid). Bij andere prestatieafspraken ontbreekt de concrete opgave voor Stichting Goed Wonen. De stand van zaken van deze opgaven valt daarom niet op te maken uit de diverse verslagen. Tevens ontbreekt het (concrete) aandeel van Goed Wonen in de prestatieafspraken in de gemeente Moerdijk.	4	10%	0,4

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
III. De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen op de relevante prestatievel- den.	De lokale opgaven komen voor een groot deel overeen met de ambities en doelstel- lingen die Stichting Goed Wonen zichzelf heeft gesteld. De kleinschaligheid van Goed Wonen vergemakkelijkt de slag van opgaven naar concrete doelen. Deson- danks mist er op de nodige prestatievel- den de concrete invulling omdat de afspraken te generiek zijn opgesteld.	4	10%	0,4
IV. De corporatie be- oordeelt jaarlijks de voortgang en de reali- satie van de opgaven op de prestatievel- den en trekt daaruit conclu- sies.	De monitoring van de prestatieafspraken vindt jaarlijks plaats. Aan de resultaten worden door de convenantpartners conclu- sies verbonden. Goed Wonen geeft in de jaarverslagen aan in hoeverre prestaties in het kader van de opgaven al dan niet gerealiseerd worden.	8	10%	0,8
Presteren naar Opgaven: 6,4				

Stichting Goed Wonen presteert voldoende wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De corporatie kent de opgaven in de kernen Hooge en Lage Zwaluwe goed en heeft de opgaven samen met gemeente en maatschappelijke partners vastgelegd in lokale afspraken. Met de gemeente Drimmelen en de collega corporatie Volksbelang zijn prestatieafspraken gemaakt en met maatschappelijke partners wordt op projectni- veau samengewerkt. Ook zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Moerdijk en Goed Wonen. Omdat de positie van Goed Wonen in Moerdijk heel gering is met ca. 80 woningen, hebben de gemaakte afspraken geen direct gewicht in de door Goed Wo- nen geleverde prestaties. Het meten van de prestaties van Goed Wonen ten opzichte van de gemaakte afspraken moet dan in die context gezien worden.

Op de gemaakte afspraken, met betrekking tot Leefbaarheid en Veiligheid, Herstructure- ring en Energie & Duurzaamheid, laat Stichting Goed Wonen voldoende tot goede pres- taties zien. De aandacht voor bijzondere doelgroepen is tevens goed. Dat laatste uit zich specifiek in de projectontwikkeling. In Hooge Zwaluwe zijn, in het kader van de leef- baarheid van het dorp, een brede school, een buurtwinkel en zorgappartementen ontwik- keld.

Wat betreft prestaties op Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Nieuwbouw kan opge- merkt worden dat Goed Wonen een goede ambitie heeft maar de concrete invulling van de opgaven achterwege blijft. Zo zijn er diverse generieke afspraken gemaakt met be- trekking tot nieuwbouw, maar blijft de invulling voor Goed Wonen te algemeen. Er ont- breekt op dit laatste punt nog een heldere taakstelling en programmering (met tijdspad) in de ambities.

4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)

4.1 Inleiding

Goed Wonen kent haar stakeholders in het werkgebied, heeft formeel en informeel overleg met hen en werkt op concreet niveau met hen samen. Een periodiek integraal contact heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden, maar is wel het voornemen ten behoeve van de formulering van het komende, nieuwe beleidsplan.

4.2 Samenwerking en overleg

Prestatieafspraken, geen convenanten, wel concrete projectsamenwerking

Goed Wonen heeft met een aantal partners zoals de gemeenten, zorg-, welzijns- en onderwijsorganisaties afspraken gemaakt. Zowel met de gemeente Drimmelen als met de gemeente Moerdijk zijn prestatieafspraken gemaakt en vastgelegd in (onlangs vernieuwde) documenten. Met andere partijen zijn geen algemene afspraken vastgelegd. Wel zijn specifieke samenwerkingsovereenkomsten gesloten over concrete nieuwbouwprojecten.

Enquête reparatieverzoeken

Onder huurders door wie in juni 2003 een reparatieverzoek (niet-planmatig onderhoud) is gedaan, is een enquête gehouden. Gevraagd is of de betreffende huurder wel of niet tevreden is met de begeleiding, de uitvoering en de termijn van behandeling van het reparatieverzoek.

Het verschil tussen het aantal reparatieverzoeken (47) en het aantal verzonden enquêtes (32) wordt veroorzaakt door reparatieverzoeken die zich niet lenen voor een enquête. Dit ofwel door de aard van het reparatieverzoek, ofwel doordat met de huurder afspraken zijn gemaakt voor herstel op een datum, ruim na de datum waarop het verzoek werd gedaan.

De uitkomsten van de enquête geven aan dat de bewoners over het algemeen tevreden zijn over de begeleiding, uitvoering en tijdigheid van de reparaties. Inmiddels is, vanwege de beperkte reikwijdte van de doorlopende enquête op dit onderwerp, gestopt met deze bevraging.

Bewonersvereniging Woonbelang: samenwerkingsovereenkomst in de maak

In 1994 werd Huurdersvereniging Woonbelang opgericht. De oprichting van Woonbelang kwam voort uit de samenbundeling van bewonersverenigingen van Terheijden en Made. Goed Wonen heeft bijgedragen aan het initiatief om ook de belangenvertegenwoordiging van haar huurders verder te bundelen in Woonbelang.

Woonbelang heeft door de bundeling een belang te behartigen van ruim 2.500 huurders/bewoners. Daarvan zijn ongeveer 850 mensen lid van de vereniging. Deze mensen wo-

nen in woningen van twee corporaties: Goed Wonen en Volksbelang (is werkzaam in Made). Het bestuur van Woonbelang bestaat uit negen mensen. Drie formele functies (voorzitter, penningmeester en secretaris) en zes leden die op zichzelf weer klachtencoördinator zijn vanuit de verschillende kerkdorpen. Daarmee wordt bijgedragen aan een goede betrokkenheid van de verschillende kerkdorpen.

Woonbelang voert regelmatig overleg met de verhuurders en de gemeente. Daarbij brengen zij de wensen en behoeften van de huurders naar voren. Om het contact met leden te onderhouden zijn er ledenvergaderingen. Ook geeft de bewonersvereniging advies en voorlichting. In de informatievoorziening richting leden trachten Goed Wonen en Woonbelang samen op te trekken. Maandelijks vindt informeel overleg plaats tussen Woonbelang en Goed Wonen. Woonbelang heeft in formele zin twee leden in de Raad van Toezicht voorgedragen. Met hen vindt extensief contact plaats.

Wonen en zorg

In het werkgebied van Woningstichting Goed Wonen zijn diverse partijen actief op het gebied van wonen en zorg. In 2004 zijn de resultaten van het woonbehoefte onderzoek onder inwoners van 55 jaar en ouder uit Hooge Zwaluwe geanalyseerd. Hieruit bleek dat ouderen de voorkeur geven aan het ontvangen van zorg in de thuissituatie. Op basis van de resultaten van het woonbehoefte onderzoek heeft Goed Wonen periodiek projectoverleg met zorginstanties (Prisma, Circonflex) over de realisatie van steunpunten voor senioren in Hooge Zwaluwe en Lage Zwaluwe. Tenslotte wordt periodiek overleg gevoerd met het maatschappelijk werk.

4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie

ECORYS heeft er, in overleg met Goed Wonen, voor gekozen de stakeholders door middel van telefonische en persoonlijke interviews te betrekken bij de maatschappelijke visitatie.

De stakeholders zijn uitgenodigd in een gezamenlijke brief van Goed Wonen en ECORYS, waarin de doelstelling van de maatschappelijke visitatie werd uitgelegd en om medewerking werd gevraagd.

In de navolgende subparagrafen worden de meningen en oordelen van de stakeholders weergegeven. Het gaat hierbij steeds om het oordeel van de stakeholders en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de periode april/ mei 2010 hebben acht telefonische interviews en één persoonlijk gesprek plaatsgevonden. In de interviews is onder meer gesproken over het beeld dat men heeft van Goed Wonen, de wijze waarop het contact tussen Goed Wonen en de betreffende stakeholders plaatsvindt, de herkenbaarheid van prestaties op de eigen doelen en de opgaven in het werkgebied. Ook is aan de orde gesteld of Goed Wonen zich met de goede dingen bezighoudt en of er wellicht kansen onbenut blijven. Alle geïnterviewde stakeholders hebben een rapportcijfer gegeven voor de maatschappelijke prestaties van Goed Wonen. De oordelen en meningen van de geïnterviewde stakeholders zijn als volgt geclusterd:

- gemeenten (één stakeholder);
- maatschappelijke partners/eindgebruiker (zeven stakeholders);

- huurders en bewoners (drie stakeholders).

Gemeenten

Goed Wonen richt zich op een tweetal kernen in de gemeente Drimmelen: Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe. Het overleg met de gemeenten ging vaak over concrete ontwikkelingen in een van de dorpskernen. De thema's leefbaarheid en vernieuwing stonden daarbij centraal. Goed Wonen heeft zich ingezet voor de handhaving van de leefbaarheid door te participeren in de ontwikkeling van een brede school, een buurtwinkel en zorgappartementen. Wat betreft Lage Zwaluwe betreft het een project van totaal 350 woningen, een zorgcentrum, een winkelcentrum, een brede school, een sporthal en een accommodatie voor de scouting. Goed Wonen participeert samen met de grotere corporatie Woningstichting Geertruidenberg in de bouwcombinatie. Onlangs is het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe West vastgesteld.

Het algemene beeld dat bij de gemeente is ontstaan is dat Goed Wonen zich de laatste jaren heeft ontwikkeld van een vooral beherende naar een meer actieve organisatie. Als kenmerk komt nog wel naar voren dat men zich nog wat verliest in de details en wat minder de grote lijnen, voor in de toekomst, in de gaten houdt.

Goed Wonen is goed aan zet gekomen bij de ontwikkelingen in Hooge en Lage Zwaluwe, maar heeft wel moeite gehad om in het goede ritme te komen.

De eigen doelen en ambities van Goed Wonen zijn nog niet voldoende en gemakkelijk herkenbaar. Daarbij is het ook herkenbaar dat de organisatie, daar waar het om projectontwikkeling gaat, zowel qua aanpak als qua rendement (onrendabele toppen) nog een kennisachterstand heeft. Goed Wonen is dan ook onvoldoende assertief waar het gaat om nieuwe ontwikkelingen. Bij de realisatie van het winkelcentrum in Lage Zwaluwe is er nog geen zicht op de invulling met winkels, daar komt bij, dat de lokale winkeliers nog niet betrokken zijn bij de mogelijke invulling. Goed Wonen heeft wel de ambities, maar nog geen goede operationele strategie ontwikkeld hoe deze ambities in te vullen.

Goed Wonen neemt, ook in het overleg met de gemeente, de lokale volkshuisvestingsopgaven in het werkgebied serieus. Dat betekent overigens dat Goed Wonen in de ogen van de gemeenten erg behoedzaam en soms te risicomijdend optreedt. Daardoor komen door de gemeente gewenste (her)ontwikkelingen wat traag op gang.

Maatschappelijke partners

De maatschappelijke partners hebben specifiek op projectniveau te maken met Goed Wonen. Beleidsvormende contacten/ overleggen zijn er niet. Zo heeft bijvoorbeeld het basisonderwijs te maken met het feit dat Goed Wonen mede voor hen nieuwbouw realiseert. Op dezelfde basis heeft Goed Wonen een relatie met de zorginstellingen met het realiseren van nieuwbouwwoningen voor specifieke doelgroepen (o.a. gehandicapten).

Het algemene beeld dat de maatschappelijke stakeholders van Goed Wonen hebben is overwegend positief. Vooral de betrokken inzet van de organisatie wordt daarbij onderstreept. Men onderkent de soms wat beperkte slagkracht van Goed Wonen die men vooral aan de schaalgrootte wijt. Uit volle overtuiging worden aanzienlijke ambities neergezet, maar Goed Wonen is merkbaar te klein voor een tafellaken en inmiddels wat te groot voor een servet. Dat vraagt op enkele terreinen (o.a. de projectontwikkeling) een wat kritischer houding ten aanzien van de risico's die men aangaat. Dat betekent dat het algemeen positieve beeld vooral samenhangt met de dadendrang van Goed Wonen op

het terrein van de leefbaarheid van de kernen, terwijl men kritisch is over de daadkracht en het vermogen om in voldoende mate risico's in te schatten.

De eigen ambities en doelstellingen zijn voor de maatschappelijke partners minder goed herkenbaar, omdat zij veelal vanuit hun eigen werkveld tegen Goed Wonen aankijken. Daar waar ze wel zicht op hebben, zoals de aanpak van de leefbaarheid en de aandacht voor bijzondere doelgroepen, zien de stakeholders dat Goed Wonen zich in ruime mate inspant om haar ambities en doelstellingen waar te maken.

Voor zover de stakeholders er zicht op hebben, zien de stakeholders dat Goed Wonen mede gelet op de schaalgrootte, prestaties levert. De opgaven in het werkgebied zijn, vanwege de vaak beperkte insteek van de stakeholders, niet op alle velden even goed herkenbaar. Zo wordt het huisvesten van kwetsbare groepen, vanuit de invalshoek van de betrokken stakeholders, zeer positief gewaardeerd. Ook de activiteiten op het gebied van leefbaarheid, o.a. sponsoring van buurtactiviteiten, worden positief gewaardeerd.

De maatschappelijke stakeholders geven aan dat zij van mening zijn dat, waarneembaar van uit de eigen betrokkenheid, Goed Wonen zich met de juiste dingen bezighoudt.

Boodschap

De maatschappelijke stakeholders geven een aantal boodschappen mee voor Goed Wonen. Geclusterd zijn die boodschappen als volgt weer te geven:

Communicatie:

Verbetering van de communicatie wordt vrijwel door elk van de partijen als boodschap meegegeven. Het gaat daarbij echter niet heel specifiek over het beschikbaar stellen van een medium als het bewonersblad en/ of het beschikbaar hebben van besprekingsverslagen. Er wordt vooral geduid op een vanzelfsprekende open stroom van informatie, ongevraagd en van belang voor lopende ontwikkelingsprocessen. Goed Wonen moet vooral laten zien waarmee ze zich bezighoudt en hoe processen verlopen. Kortom men verwacht meer dan af en toe een blad of ad-hoc informatie op een bouwoverleg. De betrokken stakeholders hebben geregeld ook op hun beurt veel vragen te beantwoorden die aan hen worden voorgelegd vanuit hun achterban (nieuwe bewoners, ouders van leerlingen e.d.).

Goed Wonen zou overigens veel meer aan promotie moeten doen. Denk aan het uitvoeriger en breder verspreiden van het bewonersblad, met ook meer informatie over de activiteiten van Goed Wonen. Wanneer alleen bewoners deze informatie krijgen, blijft de bevolking van de beide kernen verstoken van informatie. Meer pre- getinte communicatie, betekent meer en breder laten zien wat je waard bent.

Projectexpertise

Voor toekomstige ontwikkelingen zal Goed Wonen steeds vaker (moeten) samenwerken met andere partijen, waarbij nagedacht moet worden over welke expertise Goed Wonen als kleine partij kan en moet inbrengen in een traject.

De opgave, vraag naar woon- zorgproducten, wordt door Goed Wonen in de verschillende kernen wel goed gezien. Maar er doet zich in de regio wel concurrentie voor. Ook andere partijen betreden deze markt. Daarbij worden door Goed Wonen en ook de gemeente de langere termijn ontwikkelingen (doelstellingen) onvoldoende gezien. Dat element zou moeten worden ingebracht in de lokale woningmarkt (strategie) discussies.

Ambities, schaalgrootte

De doelstellingen en ambities van Goed Wonen worden gewaardeerd. Maar mede in samenhang met de projectrisico's kan de vraag aan de orde komen of veel van de ambities niet een maatje te groot zijn voor de omvang van de werkorganisatie van Goed Wonen. De intenties zijn echter voortreffelijk, maar een betere afweging vooraf is op zijn plaats.

Huurders en bewoners Bewonersvereniging Woonbelang

Het beeld dat deze stakeholders van Goed Wonen hebben, is over de gehele linie niet zo positief. De stakeholders geven aan dat Goed Wonen vooral in bestuurlijk opzicht een moeilijke gesprek- en overlegpartner is. Woonbelang blijft struikelen over de "drielaagstructuur". Daarbij speelt mee dat sommige leden van de bestuurlijke lagen een lange zittingsduur hebben. Goed Wonen zou er goed aan doen deze bestuursstructuur snel te verlaten. Het overleg met Goed Wonen moet mede daardoor veel beter kunnen. Daartoe rekent Woonbelang ook het overleg met de Raad van Commissarissen.

De ambities en doelstellingen van Goed Wonen worden herkend. Teneinde meer dynamiek en overzicht te krijgen zal in de ogen van Woonbelang meer projectmatig opgetreden moeten worden ten aanzien van bijvoorbeeld renovatie, onderhoud en verbetering.

De gespreksagenda van Woonbelang en Goed Wonen wordt gezamenlijk vastgesteld

Woonbelang en Goed Wonen overleggen maandelijks over verschillende onderwerpen die spelen. De agenda wordt in overleg tussen Goed Wonen en Woonbelang opgesteld. Daarbij wordt het een slechte zaak gevonden dat er in de gemeente Drimmelen geen adequate woonvisie voorhanden is. Dat betekent dat er gebrek is aan een goede beleidsmatige onderlegger voor het overleg tussen alle betrokken partijen. Ook Woonbelang merkt dit in haar overleg met Goed Wonen. Het overleg met de gemeente over dit onderwerp, waarbij ook Woonbelang haar belang ziet, verloopt merkbaar stroef.

Herstructurering en onderhoud vormen de hoofdmoot van het overleg. Hierover is Woonbelang in het algemeen ontevreden. Kern daarvan is dat men het beleid van Goed Wonen nogal ad hoc (*hapsnap*) vindt. Goed Wonen werkt naar het beleven van Woonbelang onvoldoende op basis van vooraf uitgelijnde projecten en structurele renovatieplannen.

De onderhoudsvisie van Goed Wonen gaat dan ook in de ogen van Woonbelang vooral over het operationele/ uitvoeringsniveau. Kortom het onderhoudsbeleid van Goed Wonen roept voor Woonbelang de nodige vragen op.

Woonbelang meent verder dat Goed Wonen zich, waar het gaat om onderhoud, veiligheid en kwaliteit, soms klantvriendelijk opstelt. Zo ontstaan er geregeld forse discussies over kosten van reparaties. Veel huurders hebben een extra maandelijks onderhoud- of servicecontract, toch wordt geregeld en vrijwel 'automatisch' voor reparaties een rekening gestuurd naar deze huurders. Bij klachten en of vragen hierover, levert dat soms heel vervelende reacties van Goed Wonen op.

Leefbaarheid en veiligheid, duurzaamheid

In zijn uitvoering staat dit beleid er zwakjes voor. Rond het thema inbraken, verlichting en beveiliging brandgangen en de zorg voor de directe woonomgeving, wordt maar in geringe mate door Goed Wonen opgetreden. Goed Wonen staat met haar bezit nog ver af van bijvoorbeeld een onderwerp als Politiekeurmerk. Bij het aanmelden van onveilige situaties wordt nauwelijks opgetreden door Goed Wonen. Woonbelang is op dit punt erg ontevreden.

Energielabel

Er zijn in de waarneming van Woonbelang nog niet veel concrete plannen voor de aanpak bij Goed Wonen. Men meent dat echter Volksbelang (Made) wel een prima planning en voortvarende uitvoering daarvan op tafel heeft gelegd.

4.3.2 Conclusies en rapportcijfer (telefonische) interviews

De stakeholders is gevraagd Goed Wonen te vergelijken met een automeerk om een beeld te krijgen van de positionering van de corporatie. Uit dit beeld komt naar voren dat men Goed Wonen vergelijkt met een degelijke gezinsauto, betrouwbaar, geen toeters en bel-len en iedereen mag meerijden. Als merken worden genoemd:

- Skoda;
- Opel;
- Peugeot (ouder model);
- Audi wordt genoemd omdat de prijs/ kwaliteitsverhouding aanspreekt.

Het is opvallend dat de stakeholders die op eenvoudige wijze (in een project – of bij sponsoring) te maken hebben met Goed Wonen, duidelijk positiever zijn in hun motivatie bij de merkkeuze.

De stakeholders hebben de volgende rapportcijfers gegeven:

Tabel 4.1 Rapportcijfers stakeholders uit (telefonische interviews) naar type stakeholder

Type stakeholder	Rapportcijfers	Gemiddeld
Gemeente	7 t/m 8	7,5
Maatschappelijke partners	6 t/m 8	7,3
Huurderbelangenvereniging	5 t/m 7	5,5
Gemiddelde over alle stakeholders		6,8

De tijdens de (telefonische) interviews uitgesproken gemiddelde waardering van de prestaties komt daarmee afgerond uit op 7.

4.4 Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Goed Wonen resulteert het volgende beeld:

Tabel 4.2 Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<p>Ia 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 (vermogen).</p> <p>Ib. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>	<p>De stakeholders van Goed Wonen beoordelen zowel de ambities en doelstellingen van de corporatie als de bijdragen aan de lokale opgaven als (ruim) voldoende. De prestaties op het gebied van leefbaarheid, wijkontwikkeling en huisvesting van bijzondere doelgroepen worden op projectniveau goed gewaardeerd door de stakeholders. De stakeholders zien Goed Wonen als een kleine ambitieuze en flexibele corporatie. Goed Wonen komt haar afspraken na, maar neemt misschien te veel hooi op haar vork gelet op de schaalgrootte. Daardoor staat in de ogen van de stakeholders de professionaliteit wat onder druk.</p>	6,8	70%	4,8
<p>II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.</p>	<p>Goed Wonen kent de stakeholders in het werkgebied en onderhoudt formeel en/of informeel contact met hen. Dat contact verloopt vooral op projectniveau waar deze stakeholders als eindgebruiker optreden. Een breder, meer gestructureerd overleg heeft men tot op heden nog niet noodzakelijk gevonden. Met de gemeente Drimmelen wordt overigens wel periodiek overlegd, maar ook hier was het realiseren van projecten (o.a. herstructurering) de leidraad.</p>	6	10%	0,6
<p>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.</p>	<p>Goed Wonen heeft op beleidsmatig niveau geen gestructureerd overleg met de stakeholders. Inzet van overleg is het op adequate wijze realiseren van concrete projecten (specifieke nieuwbouw). Afspraken die met stakeholders gemaakt worden, haken duidelijk aan op de uitvoering van de te realiseren projecten. De stakeholders worden op dit vlak op formele en informele wijze geïnformeerd. Projectevaluaties zijn tot op heden nog niet aan de orde geweest omdat projecten nog lopen en/of in een afrondende fase zitten.</p>	6	10%	0,6
<p>IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de</p>	<p>De stakeholders leveren hun input bij de uitvoering van de projecten. Hier speelt eveneens dat ambities en uitvoering niet goed met elkaar in evenwicht lijken. De inzet van expertise van derden wordt aangeraden</p>	6	10%	0,6

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	<p>door enkele van de stakeholders.</p> <p>De prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen zijn onlangs geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.</p> <p>Goed Wonen heeft het voornemen op korte termijn haar nieuwe beleidsplan te formuleren. Daarbij wil Goed Wonen haar stakeholders breed gaan betrekken.</p>			
Presteren volgens Stakeholders: 6,6				

Goed Wonen kent haar stakeholders in het werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken en samenwerkingsovereenkomsten op projectniveau.

De stakeholders van Goed Wonen hebben de prestaties beoordeeld als voldoende. Er is een redelijk consistent beeld over de verschillende stakeholders met hier en daar accentverschillen. Dit lijkt een logisch gevolg van de verschillende achtergronden en posities van de stakeholders. Bewoners hebben veelal een ander beeld van een corporatie dan een gemeente. Het algemene beeld is positief: Goed Wonen is een corporatie die haar afspraken nakomt, maar in de sfeer van de projectontwikkeling wat te veel hooi op haar vork neemt en daarmee in de ogen van de stakeholders de nodige risico's aanvaardt.

5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie

5.1 Inleiding

De visitatiemethodiek betreffende de vraag of de corporatie presteert naar vermogen is nog in ontwikkeling. In de eerder uitgevoerde visitaties heeft ECORYS een aanpak ontwikkeld die langs drie invalshoeken dit prestatieveld benadert:

- De **Transparantiemethodiek**⁴, ontwikkeld door RIGO Research & Advies, dan wel op een andere wijze kijkend naar de verdien capaciteit van de corporatie enerzijds en de maatschappelijke bestedingen van de corporatie anderzijds.
- De **gegevens van het CFV** betreffende investeringen, bedrijfsvoering en financiële positie. De gegevens van het WSW betreffende kasstromen en kredietwaardigheid.
- De eigen **filosofie en het beleid van de corporatie** inzake het vraagstuk van presteren naar vermogen (met betrekking tot waardering, sturing, criteria, normstellingen, scenario's, risicomanagement etc.).

Voor Goed Wonen zijn de laatste twee invalshoeken gebruikt in deze visitatie. Het verzamelen van de gegevens voor de transparantiemethodiek over de afgelopen jaren kost voor een kleine organisatie relatief veel tijd en ligt daarom niet voor de hand.

5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV

Uit de cijfers van het CFV over de periode 2005 tot en met 2008 komt Goed Wonen naar voren als een financieel gezonde en nog matig actieve corporatie. De prognose laat een licht toenemende dynamiek in de woningvoorraad zien. Het gaat dan vooral om nieuwbouw van huur- en koopwoningen en de verkoop van huurwoningen.

In het navolgende worden de gegevens weergegeven over de jaren 2005 tot en met 2008 betreffende de uitgaven aan onderhoud, de mutaties in het bezit, de bedrijfsvoering en de financiële positie. Op onderdelen zijn prognoses beschikbaar voor 2009 tot en met 2013. Daarbij geldt steeds zowel het beeld uit de referentiegroep (Rf06) als het landelijk beeld als vergelijkingspunt.

Onderhoudsuitgaven en woningverbetering

Volgens de CFV-gegevens liggen de uitgaven van Goed Wonen voor zowel mutatie- als planmatig onderhoud op een lager niveau dan de referentiegroep en het landelijk beeld. De uitgaven voor klachtenonderhoud zijn ten opzichte van beide referenties aanmerkelijk hoger.

⁴ De Transparantiemethodiek werd in de 1.0 versie van de maatschappelijke visitatie voorgesteld voor het blok Presteren naar Vermogen.

De ontwikkeling van de onderhoudskosten over periode 2006 tot en met 2008 laat zien dat de uitgaven voor klachtenonderhoud vooral in 2007 sterk gestegen zijn. De uitgaven voor planmatig onderhoud, maar ook voor woningverbetering laten in de genoemde periode een wisselend beeld zien.

Tabel 5.1 Onderhoudskosten Woningstichting Goed Wonen, 2006 t/m 2008

x €1.000	2006	2007	2008	in € per vhe 2008		
				Goed Wonen	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	215	286	284	449	281	300
Mutatieonderhoud	55	49	59	93	175	187
Planmatig onderhoud	609	474	607	959	1.094	977
Woningverbetering	1.031	69	271	5.019	9.897	13.847

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Al het onderhoud wordt uitbesteed, waar mogelijk met lokale partijen. Er zijn voor de verschillende onderhoudswerkzaamheden vaak twee vaste partijen, die elk een offerte uitbrengen. Voor hetzelfde werk zijn prijsafspraken gemaakt met de aannemers.

Binnen de onderhoudsbegroting vindt ieder jaar beoordeling plaats van het planmatig onderhoud voor de komende tien jaar. Als verwacht wordt dat onderhoud eerder nodig is of later uitgevoerd kan worden, wordt het jaartal en de financiële consequentie van uitvoering aangepast.

De onderhoudsuitgaven van Goed Wonen zijn vooral wat betreft het klachtenonderhoud hoog ten opzichte van de referentiegroep. Dat wordt voor een deel veroorzaakt door het feit dat er nog niet uitgebreid met onderhoudsprojecten (planmatig) gewerkt wordt. Dat betekent dat veel van het onderhoud in de sfeer van klachtenreparaties wordt opgelost.

Uitgaven voor leefbaarheid

Deze uitgaven voor leefbaarheid zijn in de CFV-gegevens gesplitst in sociale en fysieke activiteiten. Het totaal aan uitgaven leefbaarheid per woongelegenheden ligt voor Goed Wonen op een lager niveau dan voor het landelijk gemiddelde geldt. Dit wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van uitgaven op het gebied van sociale activiteiten.

Tabel 5.2 Uitgaven leefbaarheid (realisatie in € per woongelegenheden 2008)

	Goed Wonen	Referentie	Landelijk
Sociale activiteiten	0	22	58
Fysieke activiteiten	32	34	54
Totaal	32	57	112

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Goed Wonen vult het prestatieveld Leefbaarheid vooral in met fysieke investeringen in nieuwbouwinvesteringen in zowel woningen als maatschappelijk vastgoed (o.a. brede school en aangrenzende woningen en voorzieningen). Daarbij wordt rekening gehouden met aarde en karakter van de twee kernen waarin Goed Wonen werkzaam is. Binnen de kernen is de behoefte, zo weet men, minder gericht op sociale (buurt) activiteiten en dergelijke.

Mutaties

Het CFV meet de mutaties in het bezit (nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop) als een percentage van de voorraad. In de periode 2006-2008 is er voor Goed Wonen sprake van een geringe dynamiek. De prognose 2009-2013 toont een sterk toenemende dynamiek waar het de nieuwbouw van huur- en koopwoningen betreft.

Tabel 5.3 Mutaties in de voorraad Goed Wonen, 2006 t/m 2008 en 2009 t/m 2013

	2006-2008			2009-2013		
	Goed Wonen	Referentie	Landelijk	Goed Wonen	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	0,6	1,2	0,9	2,7	1,8	1,6
Sloop huur	0,3	0,5	0,7	0,0	0,5	0,9
Aankoop huur	0,0	0,2	0,5	0,0	0,2	0,5
Verkoop huur	0,1	0,4	0,8	0,2	0,7	0,8
Nieuwbouw koop	0,6	0,2	0,3	2,7	0,5	0,9

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Voor de komende periode staan er voor Goed Wonen enkele nieuwbouwprojecten op stapel. Het gaat in de loop van de komende periode van 2010 tot 2013 om 91 huurwoningen en 80 koopwoningen.

Tabel 5.4 Nieuwbouwprogramma Goed Wonen, 2010 t/m 2014

Jaren	2010	2011	2012	2013	2014	totaal
aantal huurwoningen	44	19	21	7		91
aantal koopwoningen	3	8	19	22	28	80
Totaal	47	27	40	29	28	171

Bron: Goed Wonen: projecten begroting 2010

Goed Wonen is verder terughoudend in haar verkoopbeleid van huurbezit. Alleen het versnipperde bezit in specifiek de gemeente Moerdijk is vooralsnog gelabeld voor verkoop. De terughoudendheid in het verkoopbeleid is mede terug te voeren op de schaal-grootte van het woningbezit en op het feit dat er geen (extra) dekking wordt gezocht in de verkoopopbrengsten voor het realiseren van nieuwbouwhuurwoningen. Goed Wonen geeft aan dat de eventueel noodzakelijke dekking van onrendabele toppen kunnen plaatsvinden binnen combinatie projecten/ mix met nieuwbouw verkoopwoningen. Dat laatste betekent uiteraard dat de realisatie van de nieuwbouw zal gaan samenhangen met de ontwikkelingen van de markt voor koopwoningen.

Realisatie-index

De prognoses van Goed Wonen worden in de periode 2005-2008 niet goed waargemaakt. Daarvoor is een aantal redenen aan te wijzen. Ten eerste geldt vooral de interne risicoafweging die wordt gemaakt voor bij nieuwbouwprojecten. Men zoekt naar gemixte projecten (huur/ koop) en hanteert rentabiliteitseisen die deels dekking bieden voor onrendabele toppen van huurwoningen.

Verder speelt een rol dat Goed Wonen in de lokale planologische procedures en het programmaoverleg met de gemeente geconfronteerd werd met vrij lange termijnen. Nu er meer duidelijkheid is verwacht men voortvarender te werk te kunnen gaan. Uiteraard speelt de toekomstige marktsituatie dan een rol bij de afzet van de beoogde koopwoningen.

Tabel 5.5 Realisatie-index 2006-2008; uitgedrukt als percentage van de voornemens

Realisatie-index 2006-2008	Goed Wonen	Landelijk
Nieuwbouw	14%	58%
Sloop	33%	45%
Verkoop van bezit	42%	61%

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Kosten en opbrengsten productie 2008

Volgens de registratie van het CFV zijn in 2008 geen nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. De opbrengsten van verkochte huurwoningen liggen, ten opzichte van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde, iets hoger. Dit heeft vooral te maken met de excentrische, wat landelijk gesitueerde ligging van de woningen ten opzichte van de Randstad en Breda, mede daardoor worden wat hogere prijzen gehaald.

Tabel 5.6 Kosten en opbrengsten

Kosten en opbrengsten (2008)	Goed Wonen	Referentie	Landelijk
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	148.500	144.832	146.399
Verkoopkosten	6.000	4.591	7.833

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Rentedekkingsgraad

Goed Wonen had steeds een iets minder gunstige rentedekkingsgraad⁵ dan het referentiebeeld laat zien. De dekkingsgraad is wel gunstiger dan het landelijk beeld laat zien.

⁵ Dekking rentelasten vreemd vermogen vanuit operationele kasstromen

Tabel 5.7 Rentedeckingsgraad (ratio)

Rente dekkingsgraad (ratio)	2005	2006	2007	2008
Goed Wonen	1,8	2,0	2,2	1,2
Referentie	1,9	2,1	2,2	1,2
Landelijk	1,6	1,6	1,6	1,3

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Vastgoedwaarden

De bedrijfswaarde per verhuureenheid ligt bij Goed Wonen op een wat lager niveau dan landelijk het geval is. Dat valt vooral te verklaren door het lage gemiddelde huurniveau (58% van maximaal redelijk). De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid ligt bij Goed Wonen wat hoger dan het landelijk gemiddelde de WOZ-waarde op een aanmerkelijk hoger niveau ligt, ook ten aanzien van de referentiegroep.

Tabel 5.8 Vastgoedwaarde (2008)

	Goed Wonen	Referentie	Landelijk
Bedrijfswaarde	€ 40.272	-	€ 42.269
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	€ 37.475	-	€ 35.026
WOZ-waarde	€ 186.084	€ 161.465	€ 155.090
Huur / WOZ-waarde	2,4	2,9	3,2

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Risicoprofiel en ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

Het CFV maakt met ingang van het jaar 2008 de vergelijking tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om risico's op te kunnen vangen. Als het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het benodigde risicovermogen, volgt een positief solvabiliteitsoordeel. Het solvabiliteitsoordeel wordt uitgesproken over de laatst bekende balansdatum (in dit geval 31/12/08) en op basis van de prognoses (31/12/13). Het oordeel is positief (voldoende) voor Goed Wonen.

In de vergelijking valt op dat het volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid aanmerkelijk hoger ligt dan binnen de referentiegroep en ook landelijk het geval is. Dit is het geval terwijl de risicobeoordeling ten opzichte van de referenties hoger ligt.

Het verschil zit vooral in de relatief grotere gevoeligheid van Goed Wonen voor macro-economische risico's⁶. Deze gevoeligheid neemt volgens het CFV de komende jaren fors toe, terwijl ook het operationele risico⁷ en het marktrisico⁸ de komende jaren toe-

⁶ Toelichting CFV op het **macro-economische risico**: Dit betreft de kans dat door economische ontwikkelingen (inflatie, rente) de komende vijf jaar de waarde van bezittingen of schulden lager uitpakt dan verwacht. De benadering is ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel uitgewerkt voor de balansposten materiële vaste activa in exploitatie en langlopende schulden. Deze twee posten maken ook het overgrote deel van de balans uit (eigen vermogen buiten beschouwing latend). De focus is hierbij met name gericht op de onzekere kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de onzekerheid met betrekking tot de renteontwikkeling.

⁷ Toelichting CFV op operationeel risico: dit betreft het risico van een verlies door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen.

nemen. Ook in vergelijking met de referentiegroep en het landelijke beeld nemen de risico's voor Goed Wonen toe en zelfs sterker dan voor beide referenties geldt. Per saldo komt het totaalniveau fors hoger uit.

Tabel 5.9 Volkshuisvestelijk vermogen in € per vhe (2008)

	2008	2013
Goed Wonen	19.426	13.411
Referentie	15.373	14.718
Landelijk	12.948	14.434

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Tabel 5.10 Risicobeoordeling, als % van het balanstotaal (2008 en 2013)

	2008				2013			
	Markt	Macro-economisch	Operationeel	Totaal	Markt	Macro-economisch	Operationeel	Totaal
Goed Wonen	4,8	5,4	2,8	7,8	6,3	18,5	6,6	20,6
Referentie	3,4	7,9	1,9	9,0	4,9	14,7	5,2	16,5
Landelijk	3,8	7,2	2,3	8,8	6,1	13,6	5,5	16,2

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Daarin worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. Goed Wonen heeft in 2008 en 2009 een continuïteitsoordeel A gekregen: de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie zijn in lijn met het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting.

⁸ Toelichting CFV op marktrisico: dit betreft het risico dat door negatieve marktontwikkelingen de waarde van het bezit of de opbrengst van nieuwbouwkoop lager is dan verwacht. Ook het marktrisico bij de verkoop van eenheden uit de bestaande voorraad is hieraan toegevoegd.

5.3 Financiële sturing door Goed Wonen

Uitgangspunt voor het financiële beleid van Goed Wonen is dat men streeft naar het behoud van een gezonde financiële positie en hiermee naar waarborging van de continuïteit. Binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit wordt het vermogen ingezet ten behoeve van de lokale volkshuisvesting.

De financiële sturing richt zich vooral op de realisatie van de jaarbegrotingen. In het financieel beleid (Beleidsplan Goed Wonen 2005) wordt onder meer aangegeven, dat men streeft naar het ontwikkelen van een prognosemodel, dat het risico en de consequenties van toekomstige bouwplannen vertaalt naar de financiële lange termijn positie van Goed Wonen. Daarnaast geldt dat Goed Wonen in de formulering van het Financieel Beleid (2005) aangeeft, dat gestreefd wordt naar 'het investeren in het optimaliseren van de financiële logistiek'. Het stroomlijnen van geldbewegingen binnen de corporatie behoort tot het laatste. Verder zal er getracht worden de doelmatigheid, gemeten naar snelheid, flexibiliteit en kosten, zo groot mogelijk te houden.

Tevens streeft Goed Wonen naar het (telkens opnieuw) vaststellen van het risicoprofiel als gevolg van de grote toekomstige investeringen. Hiertoe worden de normen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting als uitgangspunt genomen.

Het risicomangement

De beheersing van de uitputting van de jaarbegrotingen verloopt via de beoordeling van de kwartaalrapportages. De focus is in eerste instantie gericht op enkele belangrijke processen en thema's:

- investeringen in nieuwbouw (projectontwikkeling);
- voortschrijdende Winst- en Verliesrekening;
- de ontwikkeling van de cash flow (huurinkomsten) en bedrijfslasten;
- treasury;
- investeringen in planmatig dan wel projectonderhoud;
- dagelijks onderhoud.

Bij het interne toezicht wordt vastgesteld dat de informatie op projectniveau te beperkt is gebleven en op punten te laat beschikbaar werd. In 2010 wordt de projectplanstructuur opgetuigd samen met bestuur en accountant, zodat de benodigde informatie voor de Raad van Toezicht beschikbaar is. Als speerpunt voor de komende jaren hebben de Raad van Toezicht en bestuur vastgesteld: het verkrijgen van inzicht in de risico's op projectniveau. In de projectplannen worden beslismomenten vastgelegd evenals budgetten en terugkoppelingsmomenten.

Het financiële beleid gaat verder uit van:

- minimale solvabiliteitsgrens van 16%;
- spreiding renterisico's;
- spreiding financiële risico's;
- inramen onrendabele toppen (risico's meenemen vanuit het voorzichtigheidsbeginsel);
- beheersen van het risicoprofiel in de leningportefeuille.

5.3.2 Begroting 2010/ prognose 2009 – 2019

Goed Wonen heeft in de lopende jaarbegrotingen steeds een prognose voor de komende tien jaar opgenomen. Met ingang van 1 januari 2008 draagt Goed Wonen vennootschapsbelasting af over al haar activiteiten. Ook wordt met ingang van 2008 een financiële bijdrage betaald voor de oplossing van problemen in 40 wijken in Nederland. Basis voor de begroting en meerjarenraming is het strategische beleidsplan 2005.

In de financiële meerjarenbegroting zijn de volgende cijfers verwerkt en is van onderstaande uitgangspunten uitgegaan:

- De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen en bijzondere (ook te verwachten) waardevermindering. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2008 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar.

- Bij de bedrijfswaardeberekening hanteert Goed Wonen de WSW parameters. Deze zijn op hoofdlijnen als volgt:
 - een jaarlijkse huurverhoging in 2009 van 2,5% (voorgaand jaar 1,6%) en de jaren hierna 2,25%;
 - jaarlijkse huurderiving van 0,3% (voorgaand jaar 0,3%);
 - jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten van 2,25% (voorgaand jaar 2,25%);
 - een verwachte lastenstijging op lange termijn van gemiddeld 2,25% op jaarbasis;
 - voor de kosten voor klachten- en mutatieonderhoud, planmatig onderhoud is gerekend met een verwachte lastenstijging op lange termijn van gemiddeld 3,25% op jaarbasis (voorgaand jaar 3,25%);
 - een rekenrente van 6,0% (voorgaand jaar 6,0%);
 - de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de verhuureenheden;

Tabel 5.11 Meerjarenbegroting 2009-2019, brondocument Begroting 2010 Goed Wonen

X € 1.000	2009 ⁹	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bedrijfsopbrengsten											
Huren	2.906	3.122	3.584	3.850	3.997	4.087	4.179	4.273	4.369	4.467	4.568
Vergoedingen	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12	12
Overheidsbijdragen	51	14	12	10	9	0	0	0	0	0	0
Verkoop onroerend goed	967	255	140	424	930	1.489	2.071	140	140	140	140
Overige Bedrijfsopbrengsten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	<i>3.936</i>	<i>3.403</i>	<i>3.748</i>	<i>4.297</i>	<i>4.949</i>	<i>5.589</i>	<i>6.263</i>	<i>4.427</i>	<i>4.523</i>	<i>4.621</i>	<i>4.723</i>
Bedrijfslasten											
Afschrijving vaste activa	405	413	449	469	510	541	547	551	572	590	637
Waardeveranderingen act.	0	555	1.830	990	235	0	0	0	0	0	0
Lonen en salarissen	179	184	194	205	212	217	222	227	232	237	243
Werkgeverslasten	57	61	64	68	70	72	74	75	77	79	80
Lasten onderhoud	758	867	905	1.035	1.135	1.162	1.190	981	1.058	1.226	1.250
Overige bedrijfslasten	403	406	428	453	469	479	490	501	512	524	536
<i>Som der bedrijfslasten</i>	<i>1.802</i>	<i>2.486</i>	<i>3.870</i>	<i>3.220</i>	<i>2.631</i>	<i>2.471</i>	<i>2.523</i>	<i>2.335</i>	<i>2.451</i>	<i>2.656</i>	<i>2.746</i>
<i>Exploitatieresultaat</i>	<i>2.134</i>	<i>917</i>	<i>-122</i>	<i>1.077</i>	<i>2.318</i>	<i>3.118</i>	<i>3.740</i>	<i>2.092</i>	<i>2.072</i>	<i>1.965</i>	<i>1.977</i>
Financiële baten en lasten											
Rentebaten	260	336	18	0	0	0	14	11	15	8	13
Rentelasten	929	1.050	1.232	1.270	1.208	1.021	865	843	810	699	491
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<i>1.465</i>	<i>203</i>	<i>-1.336</i>	<i>-139</i>	<i>1.110</i>	<i>2.097</i>	<i>2.889</i>	<i>1.260</i>	<i>1.277</i>	<i>1.274</i>	<i>1.498</i>

⁹ 2009: Deze cijfers zijn overgenomen uit de publicatie Realisatie 2^{de} kwartaal 2009

Vervolg meerjarenbegroting	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Buitengewone baten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jaarresultaat voor belasting	1.465	203	-1.336	-139	1.110	2.097	2.889	1.260	1.277	1.274	1.498
Vennootschapsbelasting	226	150	273	409	563	771	343	419	429	433	501
Resultaat na belastingen	1.239	53	-1.609	-602	547	1.326	2.546	841	848	841	997

Bron: Goed Wonen – Begroting 2010 – prognose 2009-2019

Kasstroomen

Voor de periode 2009-2019 is ook de betalingscapaciteit weergegeven voor Goed Wonen, waarbij de operationele kasstromen, de totale rente, de aflossingscapaciteit en de betalingscapaciteit na 2% aflossing (norm WSW) opgenomen zijn:

Tabel 5.12 Betalingscapaciteit / liquide middelen 2009-2019 (op hoofdlijnen)

X €1.000	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Som inkomende liquide middelen	10.712	8.403	7.545	7.991	10.005	12.330	4.332	4.427	4.523	4.621	4.723
Totale rente lasten	855	992	1.233	1.291	1.241	1.121	890	857	820	787	537
Investeringen nieuwbouw	7.775	1.327	3.920	3.990	3.538	3.784	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengsten (geraamd)	2.743	255	1.937	4.118	5.986	8.230	140	140	140	140	140
Liquide middelen eind	-1.607	1.2441	227	-450	-957	803	299	597	651	-20	1.051

Bron: Goed Wonen – Begroting 2010 – prognose 2009-2019

De liquiditeitspositie is in de meest nabije jaren dominant afhankelijk van de geraamde nieuwbouwambitie en de daaraan gekoppelde geraamde opbrengsten die de verkoop van nieuwbouwwoningen moeten genereren. De negatieve kaspositie in de toekomstige jaren 2012 – 2013 maar ook de geraamde positie in de daaropvolgende jaren hangt in sterke mate samen met het succes dat het beoogde verkoopbeleid zal gaan krijgen.

5.4 Efficiëntie

De mate waarin de corporatie de prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over het presteren naar vermogen. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid vormen daarvoor bij de maatschappelijke visitatie de relevante maat. Daarnaast kijkt ECORYS tevens naar de focus die de corporatie heeft op efficiëntie.

De netto bedrijfslasten per verhuureenheid lagen volgens de cijfers van het CFV bij Goed Wonen in de periode 2006 tot en met 2008 voortdurend onder het landelijke gemiddelde. De personeelskosten per verhuureenheid (€64.286) liggen gemiddeld hoger dan de die binnen de referentiegroep (€60.522), maar zijn maar in geringe mate hoger dan het landelijke cijfer (€64.248). Daar staat echter gemiddeld tegenover dat het aantal woningen dat per fte wordt beheerd, bij Goed Wonen bijna twee maal zo groot is.

Tabel 5.13 Netto bedrijfslasten, personeelskosten en vhe per fte

	Goed Wonen	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.047	€ 1.214	€ 1.449
Personeelskosten per fte	€ 64.286	€ 60.522	€ 64.248
Aantal vhe per fte	181	97	92

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Tabel 5.14 Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid; periode 2004-2007

	2005	2006	2007	2008	Toename in %
Goeds Wonen	€ 910	€ 912	€ 882	€ 1047	15,1
Referentie	€ 981	€ 1.020	€ 1.108	€ 1.214	23,7
Landelijk	€ 1.114	€ 1.169	€ 1.249	€ 1.449	30,1

Bron: Corporatie in Perspectief, Goed Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Voor Goed Wonen is efficiency een doelstelling. In haar eigen bedrijfsprofiel geeft Goed Wonen ook aan dat zij een kleine corporatie is met een beperkte formatie. Zij meent dat hiermee haar bezit op efficiënte wijze geëxploiteerd wordt en ook haar kerntaken worden verricht. Men zoekt daarbij ook samenwerking met collega corporaties in de regio. Uit de cijfers van het Centraal Fonds komt naar voren dat men daar in slaagt.

5.5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Goed Wonen resulteert het volgende beeld:

Tabel 5.15 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
<p><i>Vermogensprestatie</i></p> <p>I. Bedrijfswaarde</p> <p>a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde</p>	<p>Goed Wonen waardeert in de jaarstukken nog tegen boekwaarde en hanteert daarbij de minimum waarderingsregel. In de jaarstukken worden waarderingsgrondslagen wel aangegeven. Binnen Goed Wonen leeft het voornemen de waarderingsgrondslagen aan te passen aan de bedrijfswaarde berekeningen.</p>	6,0	70%	4,2
<p>b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de marktseisen komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.</p> <p>II Extra potenties</p> <p>c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen</p> <p>d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht.</p>	<p>Goed Wonen beschikt over een meerjarenbegroting die tien jaar vooruit het vermogensverloop in kaart brengt.</p> <p>Om een inschatting te kunnen maken van de gevoeligheid voor externe factoren is recent het risicomanagement in de projectontwikkeling bij Goed Wonen vormgegeven in beslisdocumenten. Voor nieuwbouwprojecten wordt een intern ontwikkelde risicoanalyse gebruikt bij de investeringsafwegingen en de voortgang van de projecten. De corporatie werkt daarbij nog niet met scenario's waarin bijvoorbeeld rendementseisen een rol kunnen spelen.</p> <p>Goed Wonen heeft in het kader van financieringsruimte vreemd vermogen de mogelijkheden aanvullend in beeld gebracht door een kasstromenprognose op te stellen.</p> <p>Goed Wonen beschikt niet over een scenario instrument die verkooppotenties in kaart brengt. Doch gelet op de schaalgrootte en het ontwikkelde risico-instrument heeft Goed Wonen een redelijk goed inzicht in de bedoelde potenties en handelt daar ook naar.</p>			

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
<p>e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend.</p>	<p>Goed Wonen beschikt over voldoende inzichten in haar financieringsruimte. Daaraan dragen de opgestelde meerjarenbegrotingen en het treasury beleid goed bij. Er wordt periodiek met bestuur en raad van Toezicht, in relatie tot de projectontwikkeling, over de financieringsruimte van Goed Wonen overlegd.</p> <p>Goed Wonen heeft geen expliciete berekening van haar risicobuffers voor handen. Toch bestaat er, mede in samenhang met de schaalgrootte, op basis van de meerjarenbegrotingen en een intern ontwikkelde risicorapportage een redelijk inzicht in de risico's die men loopt.</p>			
<p>III Presteren naar vermogen</p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>	<p>Goed Wonen waardeert nog tegen boekwaarde het gelijktijdig hanteren van de minimale waardeeringsregel.</p> <p>In 2008 en 2009 gaf het CFV een A-oordeel, dat staat voor een voldoende inzet van het vermogen.</p> <p>Het A-oordeel hangt samen met de ambitie van de corporatie om nieuwbouwplannen te realiseren in het kader van de beoogde Leefbaarheid in de twee kernen waarin zij actief is.</p> <p>Daarmee geeft de corporatie aan hoe zij op basis van het beleidsplan haar vermogen zal inzetten.</p> <p>De visitatiecommissie concludeert dat de intentie van Goed Wonen om te presteren naar vermogen aantoonbaar aanwezig is. De omschakeling van een meer behurende naar een actief investerende corporaties is in de beoordelingsperiode zichtbaar gemaakt. Het daarop gerichte beleid is deels nog in ontwikkeling en behoeft nog een professionaliseringsslag.</p> <p>De daadwerkelijke investeringen in nieuwbouwplannen zullen naar verwachting in de komende beleidsperiode verder vorm krijgen. Goed Wonen heeft de intentie, volgend op de maatschappelijke visitatie een nieuw beleidsplan op te stellen.</p> <p>Het ontwikkelen van nieuwe financiële uitgangspunten, waaronder de waarderingsgrondslagen,</p>			

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
	<p>risicobeheersinginstrumenten en ramingstechnieken ten aanzien van buffervorming en doorrekening van scenario's komt dan aan de orde.</p> <p>Een en ander leidt op dit moment tot het oordeel dat Goed Wonen voldoende presteert naar vermogen. Daarmee weegt de schaalgrootte mee in relatie tot de voorgenomen inzet van middelen in de sfeer van nieuwbouw en kwaliteit (o.a. energie maatregelen).</p> <p>Dat neemt niet weg dat op onderdelen nog onvoldoende sturing kan worden gegeven aan de risicobeheersing en de beheersing en bestemming van vermogen (buffers) in relatie tot de potentiële risico's.</p> <p>De visitatiecommissie verwacht dat dit oordeel binnen enkele jaren naar voldoende of goed zal gaan, wanneer de nieuwbouwplannen tot uitvoering komen en het sturingsinstrumentarium zal zijn uitgebreid en ingevoerd.</p>			
<p><i>Visie</i> II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen.</p>	<p>Goed Wonen beschikt over een meerjarenbegroting. In de financiële meerjarenbegroting zijn de uitgangspunten voor het financiële beleid weergegeven.</p>	6	10%	0,6
<p><i>Risicoprofiel</i> III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenomen investeringsprogramma.</p>	<p>De solvabiliteitsdoelstelling die Goed Wonen hanteert, gaat uit van een voldoende solvabiliteit om de continuïteit van de corporatie veilig te stellen. In de huidige meerjarenbegroting (met voorzichtig opgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaande voorraad) blijft het solvabiliteitspercentage binnen de zelf gestelde norm van 16%</p>	6	10%	0,6
<p><i>Bedrijfsvoering</i> IV De corporatie presteert efficiënt.</p>	<p>De netto bedrijfslasten bij Goed wonen zijn lager dan het gemiddelde in de referentiegroep en het landelijke beeld. De personeelskosten per verhuureenheid zijn gemiddeld hoger dan binnen de referentiegroep en in geringe mate hoger dan het</p>	8	10%	0,8

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
	landelijke cijfer. Daar staat echter tegenover dat het aantal woningen dat per fte wordt beheerd, bij Goed Wonen bijna twee maal zo groot is als in de vergelijkingsgroep. Daarnaast heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat efficiëntie onderdeel is van het beleid. De kleine organisatie wordt bijvoorbeeld door het bestuur naar behoeven ondersteund.			
Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: 6,2				

Goed Wonen heeft zich in de beoordelingsperiode ontwikkeld naar een beleidsactieve corporatie, die het eigen vermogen wil inzetten voor de opgaven die er liggen. Er is een actieve investeringsbereidheid zichtbaar vooral ook waar het gaat om nieuwbouwprojecten. Maar ook in de bestaande voorraad (strategisch voorraadbeleid, kwaliteitsinvesteringen, onderhoud, energetische maatregelen etc.) en inzet in projecten die de fysieke leefbaarheid (maatschappelijke opgaven) van de kernen in het werkgebied raken. Er is dan ook een beeld ontstaan waarbij de inzet van het vermogen in een goede relatie staat met de huidige beleidsvoornemens. Dit heeft ook geleid tot een A-status voor 2008 en 2009 bij het CFV. Naast het feit dat de waarderinggrondslagen nog moeten worden aangepast aan de bedrijfswaardemethodiek, doet ook de wijze van beheersen van investeringsrisico's, het hanteren van instrumenten (o.a. voor scenarioberekeningen) en het verder van professionaliseren van de besluitvorming in de uitvoering projectontwikkeling daar afbreuk aan.

Goed Wonen hanteert in eerste aanleg een financiële sturing die wel binnen de beoordelingsperiode bij haar schaalgrootte past. Bij de operationalisering van haar beleidsinitiatieven in de projectontwikkeling, zal de aandacht voor het verder inrichten van het risicomangement een positieve ontwikkeling betekenen.

Op basis van de CFV-benchmarkcijfers is Goed Wonen efficiënt te noemen. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er mede door de schaalgrootte voldoende focus op efficiëntie ligt. Daarbij speelt in relatie tot de schaalgrootte en de drielagenstructuur mee dat er in de continuïteit van bestuur soms een beroep wordt gedaan op het bestuur dat intrinsiek mee wil werken.

De visitatiecommissie komt tot het oordeel dat Goed Wonen voldoende presteert naar vermogen. Daarin wegen de zichtbare en overtuigende investeringsambities mee die in de toekomst mede in relatie tot de marktomstandigheden tot resultaten moet leiden. De huidige voldoende kan binnen enkele jaren een ruime voldoende of een goede beoordeling worden.

6 Governance

6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld. De methodiek vereist een oordeel over de inrichting en het functioneren van de governance. De toetsing omvat twee onderdelen:

1. Governance structuur en naleving en handhaving van de code.
2. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door belanghebbenden:
 - eigen ambities en doelen;
 - opgaven in het werkgebied;
 - betrokkenheid van belanghebbenden;
 - vermogen.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance daarnaast gebaseerd op de wijze waarop Goed Wonen omgaat met de Governance Code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met leden van het bestuur, met leden van de Raad van Toezicht en de directeur.

6.2 Governance structuur, ingebed in een drielagenstructuur

Goed Wonen kent in haar besturingsmodel een **drielagenstructuur**. Dat wil zeggen dat naast het beleidsbepalende bestuur een Raad van Toezicht functioneert. Voor organen is de gedragscode bestuur en Raad van Toezicht (maart 2008) van toepassing. Daarin is onder meer besloten dat bij vacatures in zowel het Bestuur als de Raad van Toezicht een werving-, selectie- en remuneratiecommissie wordt aangesteld. Voor de werkzaamheden daarbij zijn (openbare) werving- en selectieprocedures vastgelegd. In de gedragscode is tevens voor beide organen een profielschets opgenomen.

Het bestuur: profielschets en functie-eisen

Het bestuur bestaat uit vijf leden. De profielschets geeft aan dat men streeft naar bestuursleden, die voldoen aan de nodige functie-eisen. Elke bestuurder dient aan de volgende functie-eisen te voldoen:

- Affiniteit met de missie en strategische doelstellingen van Goed Wonen.
- Affiniteit met de lokale volkshuisvesting en de leefbaarheid in het werkgebied.
- Besluitvaardigheid; besluiten durven nemen en daarvan de consequenties inschatten.
- Kansen zien in de markt en deze weten te benutten.
- Inzicht in bedrijfsmatig werken en bedrijfscontinuïteit.
- Invoelingsvermogen en inzicht in besturing en besluitvormingsprocessen.

- Beschikbaarheid (tijd en aandacht om de functie goed te kunnen vervullen).
- Integriteit (geen zakelijke of politieke belangenverstrengeling).
- Alert op nieuwe ontwikkelingen en deze kunnen vertalen naar beleid van Goed Wonen
- Klankbordfunctie voor het personeel

Naast de algemene functie-eisen zijn er ook specifieke eisen geformuleerd, waarover één of meer Bestuursleden dienen te beschikken:

- De voorzitter is een bindende persoonlijkheid, die zowel binnen als buiten de corporatie mensen committeert aan de doelen van Goed Wonen. Hij is in staat om slagvaardige besluitvorming te combineren met een grondige afweging van alle belangen.
- De secretaris bewaakt transparante besluitvorming en voorkomt dat er ad hoc besluitvorming tot stand komt. Hij bewaakt bovendien dat besluiten ook uitgevoerd worden.
- Voor de overige bestuursleden geldt dat er in ieder geval kennis aanwezig is van:
 - Projectontwikkeling en bouwtechniek;
 - Financiën;
 - Volkshuisvesting en leefbaarheid (bij m.n. de bestuursleden namens de huurders).

Het wordt verder door de organisatie belangrijk gevonden dat bestuurders over een goed lokaal en regionaal netwerk beschikken en een makkelijke entree hebben bij sleutelfiguren of stakeholders als overheid, ontwikkelaars, financiers en organisaties op het terrein van maatschappelijke dienstverlening.

Met de verslaglegging, periodieke monitoring en rapportering en de rol van de accountant wordt invulling gegeven aan de interne risicobeheersing en controle.

In 2008 is een integriteitcode opgesteld.

6.3 Governance code

Uitwerking van de taken van het bestuur evenals de verantwoording aan de raad van toezicht zijn vastgelegd in de statuten van Goed Wonen en de Gedragscode. Beide documenten zijn inmiddels gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de Governance code.

Afwijking 1 van de Governance Code: klokkenluidersregeling

In de Governance Code wordt het opstellen van een klokkenluidersregeling aangegeven. Gezien de beperkte omvang van de organisatie, de kleinschaligheid van Goed Wonen en de daarbij behorende sociale controle is besloten op dit punt af te wijken van de Governance Code en geen klokkenluidersregeling op te stellen.

Afwijking 2 van de Governance Code: vastgesteld bezoldigingsbeleid

De Raad van Toezicht stelt de bezoldiging voor het bestuur vast. Hiervoor is in afwijking op de Governance Code geen specifiek bezoldigingsbeleid vastgesteld.

Afwijking 3 van de Governance Code: zittingstermijnen

In afwijking op de Governance Code is geen maximum gesteld aan de zittingstermijnen. In de Statuten en de Gedragscode is opgenomen dat leden van het bestuur op basis van een profielschets worden benoemd voor een periode van vier jaar. Aan het eind van die periode treden zij af volgens een door het bestuur opgesteld rooster van aftreden. Bij herbenoeming worden dezelfde regels in acht genomen als die gelden bij benoeming.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestaat uit vier leden. De profielschets geeft aan dat men streeft naar leden, die voldoen aan de nodige functie-eisen. Elk lid dient aan de volgende functie-eisen te voldoen:

- * Affiniteit met de missie en strategische doelstellingen en het vermogen om deze te Bewaken.
- * Analytisch vermogen, gericht op hoofdlijnen, zelfstandige en kritische oordeelsvorming.
- * Integriteit, verantwoordelijkheidsgevoel en onafhankelijke opstelling.
- * Inzicht in de eisen die de noodzaak van bedrijfsmatig werken en bedrijfscontinuïteit stellen aan een organisatie.
- * Invoelingsvermogen en inzicht in besturing en besluitvormingsprocessen.
- * Beschikbaarheid (dat wil zeggen, tijd en aandacht om de functie goed te kunnen vervullen).
- * Onafhankelijkheid (dat wil zeggen, geen zakelijke of politieke belangenverstrengeling).

Naast algemene eisen zijn er ook hier specifieke eisen geformuleerd, waarover een lid van de Raad dient te beschikken. Het gaat hierbij niet om dezelfde kwaliteiten als die van het bestuur, maar om de toegevoegde waarde. De aanwezigheid van de volgende achtergronden is gewenst:

- * financieel-economisch;
- * bedrijfskundig/ marketing/ commerciële dienstverlening;
- * volkshuisvesting/ projectontwikkeling;
- * welzijn/ zorgverlening.

Het is voor de organisatie belangrijk dat toezichthouders een makkelijke entree hebben bij sleutelfiguren of stakeholders als overheid, ontwikkelaars, financiers en organisaties op het terrein van maatschappelijke dienstverleners.

In de jaarverslaglegging, maar ook de website van Goed Wonen, krijgt de Governance invulling door de informatie over de Raad van Toezicht – samenstelling profiel, rooster van aftreden - de integriteitscode en de beschrijving van de governance structuur.

De minister van VROM/WWI spreekt jaarlijks in november het oordeel uit over de prestaties van de corporatie. Ten aanzien van het jaarverslag over 2007 heeft de minister geconcludeerd dat er ten aanzien van de gegevenskwaliteit geen aanleiding bestaat tot het maken van opmerkingen. Bij de mate waarin de Governance heeft gefunctioneerd over het boekjaar 2008 heeft de minister voor dat jaar de realisatie-index meegenomen. De minister gaat ervan uit dat de kwaliteit van de Governance mede is af te lezen uit de mate waarin voorgenoemde doelstellingen zijn gehaald. Ten aanzien van het verslagjaar

2008 gaat de minister bij zijn oordeel ook dieper in op het aspect van integriteit. In een bijlage bij de brief van de minister is een aantal verbeterpunten aangereikt.

6.4 Intern Toezicht en bestuur

Het beeld dat de visitatiecommissie heeft gekregen, laat een Raad van Toezicht zien met een teamgerichte benadering, waarbij elk lid zijn eigen verantwoordelijkheid heeft in relatie tot de discipline waar hij/zij ervaring in heeft. De Raad van Toezicht neemt vervolgens wel een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid.

Het beeld dat de visitatiecommissie heeft gekregen, is dat wordt gegeven de “drie-lagenstructuur” leidt tot, een fors bestuurlijke bemoeienis ten opzichte van de kleine werkorganisatie. Hoewel de Raad van Toezicht zelfstandig haar rol en functie invult en uitvoert, is er wel een ‘vanzelfsprekende’ innige relatie met het bestuur ontstaan. Het gevaar dat de werkorganisatie en met name de directeur, ‘bedolven’ raakt onder veel bestuurlijke aandacht is niet denkbeeldig. In het structurele overleg met bewoners (Woonbelang) komt bijvoorbeeld naar voren dat men een zekere besluitenloosheid ervaart bij Goed Wonen door de herhaaldelijke terugkoppelingsmomenten en versnippering in de contacten.

De discussie over een drielaagse versus tweelaagse organisatiestructuur wordt wel intern gevoerd. De Raad van Toezicht is thans nog van mening dat op dit moment qua kostenstructuur het drielaagsmodel het meest voordelig is voor Goed Wonen (veel kennis voor weinig geld). Hierbij komt dat de personeelsbezetting nu meer op orde is en een deel van de uitvoerende taken van het bestuur overgenomen is door het personeel.

Wanneer gekozen zou worden voor een tweelaags model, wordt geconcludeerd dat met 3,5 fte de organisatie te kwetsbaar is. Het ‘meewerkend’ bestuur zit dicht op de directeur, omdat ze hem bij afwezigheid moeten kunnen vervangen. De Raad van Toezicht toetst dit regelmatig. Het bestuur is opgebouwd uit verschillende disciplines.

De samenwerking tussen bestuur en Raad van Toezicht wordt vooral ingegeven door gebruik te maken van elkaars kennis en expertise om verder te komen in de professionalisering. Hierin ligt een zekere kwetsbaarheid verscholen, waarin een mogelijke rolvermenging aan de orde komt. Het bestuur is vooral gericht op het inhoudelijk sturen van de organisatie. De Raad van Toezicht vergadert een aantal keer per jaar separaat, waarbij ook externe informatie (Aedes, VTW etc) gebruikt wordt voor de meningsvorming. In de gezamenlijke vergaderingen van Raad van Toezicht en bestuur zijn vooral de besluiten van het bestuur agendapunt.

De leden van de Raad van Toezicht hebben een beperkte zittingstermijn (maximaal drie keer vier jaar). Het Bestuur heeft hier geen beperking in. Vanuit de Raad van Toezicht wordt hier wel aandacht aan besteed, vanuit governance oogpunt zou het dringend gewenst zijn ook voor het bestuur beperkte zittingstermijnen te hanteren.

De Raad van Toezicht houdt sinds kort een (jaarlijkse) zelfevaluatie.

De interne toezichtkaders kunnen scherper geformuleerd worden, zodat er enerzijds beter naar de prestaties gekeken kan worden en anderzijds in proactieve vorm risico's pro-

fessioneler afgewogen kunnen worden. Bij het laatste wordt vooral gedoeld op het afwegen van investeringsrisico's in relatie tot de volkshuisvestingstaken in een marktomgeving die sterk aan veranderingen onderhevig is. Bij gebrek aan een lokaal, gemeentelijk, afwegingskader in de vorm van een woonvisie voor de middellange termijn, is het belangrijk voor Goed Wonen en het functioneren van het interne toezicht dat er een zelfstandig beeld van markt en omgeving ontstaat. Mede aan dat beeld zullen de investeringsrisico's getoetst moeten worden. Het is belangrijk dat de Raad van Toezicht het verkrijgen van inzicht in de risico's op projectniveau als speerpunt voor de komende jaren heeft vastgesteld. In de projectplannen worden dan naar verwachting duidelijker beslismomenten vastgelegd evenals budgetten en terugkoppelingsmomenten.

6.5 Verantwoording aan, betrokkenheid bij en invloed van, stakeholders

Goed Wonen onderhoudt goede contacten met de gemeenten in haar werkgebied. Dat heeft met de gemeente Drimmelen en Moerdijk tot de nodige prestatieafspraken en geregeld contact daarover geleid. Met stakeholders in het maatschappelijke veld worden vrijwel alleen op projectniveau contacten onderhouden. Daarbij speelt vooral mee dat deze stakeholders binnen de projecten betrokken zijn als directe belanghebbende (huurder/eindgebruiker). In de jaarverslaglegging wordt aandacht besteed aan de projectrelaties die Goed Wonen heeft met zijn stakeholders.

Met de bewonersvereniging Woonbelang wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Daarover, maar ook over de lopende agenda, zijn geregelde formele en informele contacten.

Van een breder beleidsmatig getint en meer gestructureerd overleg is nog geen sprake geweest. Goed Wonen heeft wel het concrete voornemen om bij en na het formuleren van haar nieuwe beleidsplan 2010 – 2015, het contact met de stakeholders een meer gestructureerd karakter te geven.

Zie verder hoofdstuk vier voor het beeld van de contacten met de stakeholders en het oordeel van de stakeholders over Goed Wonen.

6.6 Prestatie op het gebied van governance: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Goed Wonen resulteert het volgende beeld:

Tabel 6.1 Prestatie op het gebied van governance

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
I Goed bestuur.				
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd.	Goed Wonen heeft de kwaliteit van het interne toezicht vastgelegd in diverse documenten die gepubliceerd zijn op de website. Ook in de jaarverslagen wordt de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd en transparant neergezet. Daarmee is het functioneren van de Raad van Toezicht en het besturingsmodel inzichtelijk. De visitatiecommissie constateert dat deze aspecten van de governance goed op orde zijn. In het dagelijks functioneren kan een verbeteringsslag worden aangebracht.	8	20%	1,6
II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.				
<i>Tav eigen ambities en doelen</i> De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.	Goed Wonen heeft in haar beleidsplan 2005 haar beleidsplannen en ondernemingsprofiel opgesteld. Daarin staan een missie en doelstellingen omschreven die voor de kleine Goed Wonen organisatie als leidraad voor haar handelen fungeren. De ambities worden jaarlijks vertaald naar activiteitenplannen waarin de maatschappelijk verwoorde ambities een belangrijk uitgangspunt vormen.	8	20%	1,6
<i>Tav opgaven in het werkgebied</i> Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghouders.	Goed Wonen heeft op basis van de Woonvisies van de gemeenten prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten binnen haar werkgebied. Periodiek worden de prestatieafspraken geëvalueerd en bijgesteld. Verantwoording wordt voorts ook afgelegd in de jaarverslagen. Met zowel de gemeenten als met stakeholders (op projectniveau) worden de afspraken nagekomen.	8	20%	1,6

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
<i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i> Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.	Goed Wonen kent de eigen stakeholders en onderhoudt formeel en in algemene zin contact met hen. Deze contacten vinden specifiek plaats binnen de kaders van lopende nieuwbouwprojecten. Met de bewonersvertegenwoordiging vindt geregeld een gestructureerd overleg plaats. Tot op heden zijn de stakeholders nog niet betrokken geweest bij de formulering van het voorgenomen beleid (beleidsplan). Goed wonen heeft zich uitdrukkelijk voorgenomen dit bij haar nieuwe beleidsplan (2010-2015) wel te doen.	5	20%	1,0
<i>Tav het vermogen</i> De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC/RvT.	De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening aan het bestuur en de Raad van Toezicht. De accountant neemt ook deel aan de vergaderingen van de Raad van Toezicht, waarin de concept - jaarstukken, het accountantsverslag en de managementletter worden behandeld.	8	20%	1,6
Eindoordeel governance: 7,4				

De governance is in formele zin –uitgewerkte documenten en zichtbaarheid- goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt goed nageleefd. De afwijking van de Code op het gebied van de zittingstermijnen binnen het bestuur verdient aandacht. Daarbij komt ook het getalsmatige gewicht van de drielagen structuur aan de orde ten opzichte van het huidige werkapparaat. Daarbij spelen de risicobeheersing, professionaliteit op vastgoed en volkshuisvestingsgebied een belangrijke rol.

Goed Wonen geeft overigens duidelijk aan op welke punten men afwijkt van de Code.

Goed Wonen hecht waarde aan het oordeel en de mening van haar in projectverband staande stakeholders. Dat heeft in hoofdzaak te maken met de betrokkenheid van de meeste stakeholders bij lopende nieuwbouwontwikkelingen. Daarmee heeft dit nog onvoldoende een structureel karakter. Wanneer projecten eenmaal zijn afgerond kan het verwateren van het stakeholdersoverleg een valkuil betekenen. Een meer gestructureerd overleg met vooral ook de professionele partners in het veld wordt als een nader in te vullen aspect naar voren gebracht.

Het al bestaande, meer gestructureerde overleg met bewoners loopt nog (inhoudelijk) stroef. Daadkracht en besluitvorming, daar waar het om meer structureel beleid gaat,

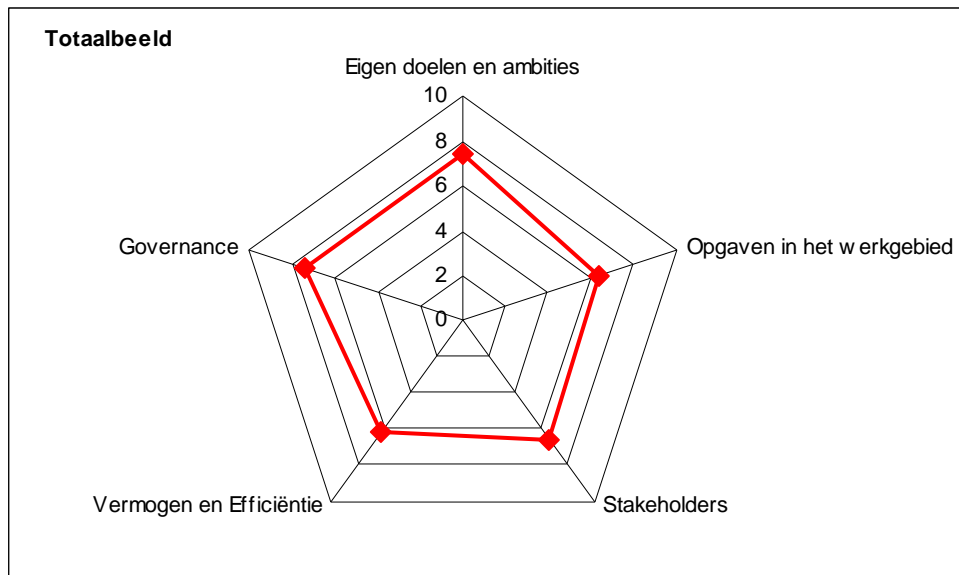
hebben kennelijk te leiden onder de langere lijnen die nu eenmaal bestaan binnen de geschetste drieslagenstructuur van Goed Wonen. Bewoners vragen dan ook geregeld aandacht voor dit feit.

Deel II: Prestatiespinnenwebben

Het totaalbeeld

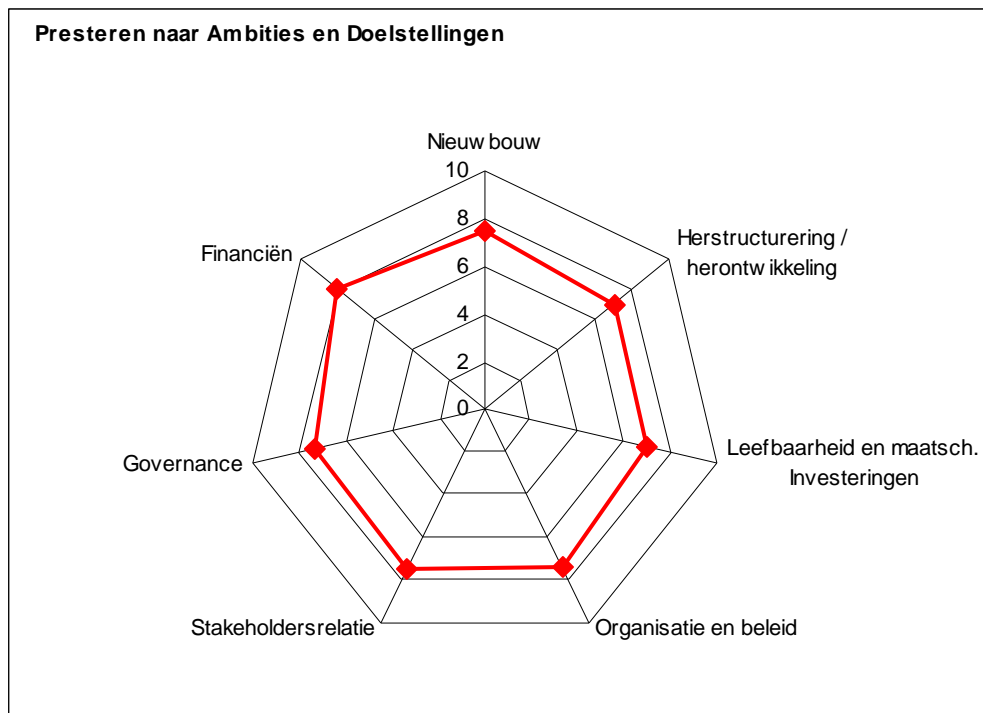
Goed Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn:

- Ruim voldoende, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA/D: 7,3);
- Voldoende, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (PnO: 6,3);
- Ruim voldoende, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PvS: 6,6);
- Voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van Goed Wonen en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV/E: 6,5);
- Ruim voldoende wat betreft de invulling van de Governance (PnG: 7,4).



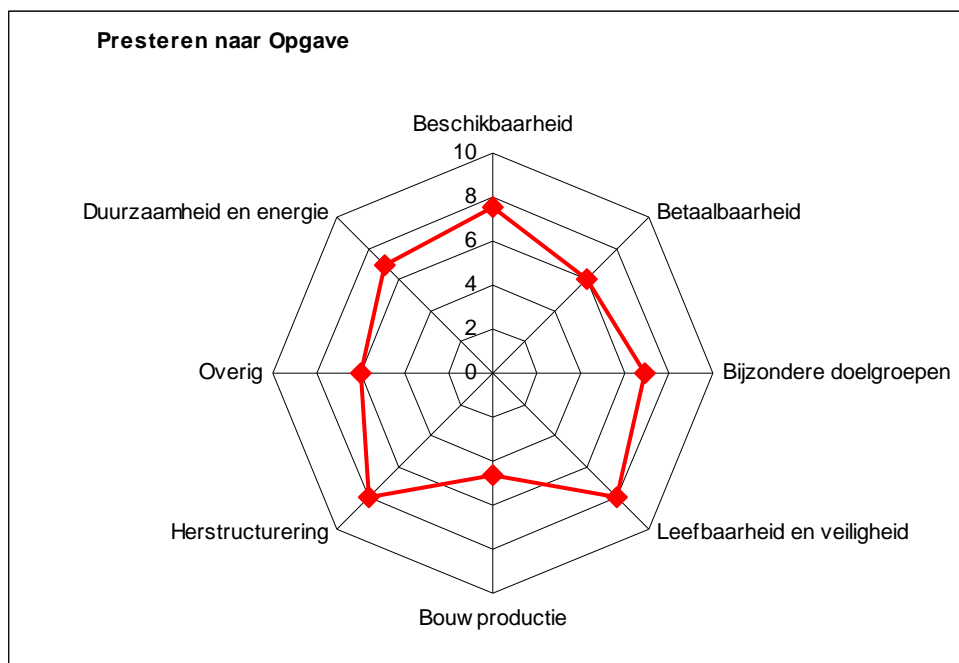
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende

Goed Wonen heeft haar ambities en doelstellingen op kwalitatieve wijze verwoord in een beleidsplan 2005 – 2009. In een stelsel van jaarbegrotingen voor de jaren 2007 t/m 2009 zijn de voornemens in kwantitatieve termen vertaald. De corporatie heeft in haar beleidsdocumenten haar doelstellingen omschreven en daarom separaat van acties en plannen voorzien. In de uitvoering zijn prestaties op elk van de onderdelen te zien. De doorvertaling naar meetbare prestatie-indicatoren vindt nog niet op alle onderdelen plaats. De monitoring en op heldere toegankelijke wijze weergeven van de prestaties verdient daarom aandacht.



Vanuit de geleverde prestaties wordt duidelijk, dat Goed Wonen haar ambities en doelstellingen in relatie tot de opgaven voor een groot deel waarmaakt.

Presteren naar Opgaven: voldoende



Goed Wonen kent de opgaven in haar werkgebied goed en de formulering van haar ambities en doelstellingen zijn goeddeels daarop geënt. Een en ander is ook mede gebaseerd op lopend overleg met de twee gemeenten die in het werkgebied voorkomen en zijn samen met gemeenten vastgelegd in lokale prestatieafspraken.

Ten aanzien van alle opgaven laat Goed Wonen voldoende tot goede prestaties zien. Goed Wonen heeft ook met haar aanpak van de herstructureringsopgaven tot nu toe goede prestaties laten zien binnen de kernen die in het werkgebied liggen.

Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende

Goed Wonen kent haar stakeholders in het werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken en samenwerkingsovereenkomsten op projectniveau. Daarbij speelt vooral mee dat een aantal stakeholders binnen de projecten betrokken zijn als directe belanghebbende (huurder/eindgebruiker). In de jaarverslaglegging wordt aandacht besteed aan de projectrelaties die Goed Wonen heeft met haar stakeholders. Daarnaast is met de huurdersorganisatie een samenwerkingsovereenkomst en wordt regelmatig periodiek overleg gevoerd op basis van een gemeenschappelijk opgestelde agenda.

De stakeholders van Goed Wonen hebben de prestaties beoordeeld als voldoende. Er is een redelijk consistent beeld over de verschillende stakeholders met hier en daar accentverschillen. Het algemene beeld is positief: Goed Wonen is een corporatie die haar afspraken nakomt, maar in de sfeer van de projectontwikkeling wat te veel hooi op haar vork neemt en daarmee in de ogen van de stakeholders de nodige risico's aanvaardt. Van een breder beleidsmatig getint en meer gestructureerd overleg is nog geen sprake geweest. Goed Wonen heeft wel het concrete voornemen om bij en na het formuleren

van haar nieuwe beleidsplan 2010 – 2015, het contact met de stakeholders een meer gestructureerd karakter te geven.

Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende

Goed Wonen heeft zich in de beoordelingsperiode ontwikkeld tot een meer beleidsactieve corporatie, die het eigen vermogen wil inzetten voor de opgaven die er liggen. Er is een actieve investeringsbereidheid zichtbaar vooral ook waar het gaat om nieuwbouwprojecten. Maar ook in de bestaande voorraad (strategisch voorraadbeleid, kwaliteitsinvesteringen, onderhoud, energetische maatregelen etc.) en inzet in projecten die de fysieke leefbaarheid. (maatschappelijke opgaven) van de kernen in het werkgebied raken.

Op basis van de CFV-benchmarkcijfers is Goed Wonen efficiënt te noemen. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er mede door de schaalgrootte voldoende focus op efficiëntie ligt. Daarbij speelt in relatie tot de schaalgrootte en de drielagenstructuur mee dat er in de continuïteit van bestuur soms een beroep wordt gedaan op het bestuur dat intrinsiek mee wil werken.

De visitatiecommissie komt tot het oordeel, dat Goed Wonen voldoende presteert naar vermogen. Daarin weegt de zichtbare en overtuigende investeringsambities mee die in de toekomst mede in relatie tot de marktomstandigheden tot resultaten moet leiden. De huidige voldoende kan binnen enkele jaren een ruime voldoende of een goede beoordeling worden.

Presteren met betrekking tot Governance: ruim voldoende

De governance is in formele zin –uitgewerkte documenten en zichtbaarheid- goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt goed nageleefd.

De afwijking van de code op het gebied van de zittingstermijnen binnen het bestuur verdient aandacht. Daarbij komt ook het getalsmatige gewicht van de drie lagen structuur aan de orde ten opzichte van het huidige werkapparaat. Daarbij spelen de risicobeheersing, professionaliteit op vastgoed en volkshuisvestingsgebied een belangrijke rol.

Het al bestaande, meer gestructureerde overleg met bewoners loopt nog (inhoudelijk)s troef. Daadkracht en besluitvorming, daar waar het om meer structureel beleid gaat, hebben kennelijk te leiden onder de langere lijnen die nu eenmaal bestaan binnen de geschetste drieslagenstructuur van Goed Wonen. Bewoners vragen dan ook geregeld om aandacht voor dit feit.

Deel III: Integrale beoordelingstabellen

Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen – zie ook tabellen bijlage 5

Ambities en doelstellingen per thema	Beoordeling
Nieuwbouw	7,5
Herstructurering / herontwikkeling	7,0
Leefbaarheid en maatschappelijke investeringen	7,0
Organisatie en beleid	7,4
Stakeholders	7,5
Governance	7,3
Financiën	8,0
Gemiddelde	7,4

Presteren naar Opgaven – zie ook tabellen bijlage 6 en tabel 3.5 pagina 29

prestatievel	Beoordeling totaal
Beschikbaarheid	7,5
Betaalbaarheid	6,0
Bijzondere doelgroepen	6,9
Leefbaarheid en veiligheid	8,0
Bouwproductie	4,6
Herstructurering	8,0
Duurzaamheid	6,0
Overig	6,0
Gemiddelde	6,8

Totaalbeeld

Totaalbeeld obv alle beoordelingscriteria	I	II	III	IV	V	Tot
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	7,4	6,0	8,0	8,0		7,4
Presteren naar Opgaven	6,8	4,0	4,0	8,0		6,4
Presteren volgens Stakeholders	6,8	6,0	6,0	6,0		6,6
Presteren naar Vermogen en Efficiëntie	6,0	6,0	6,0	8,0		6,2
Presteren ten aanzien van Governance	8,0	8,0	8,0	5,0	8,0	7,4

- I feitelijke prestaties (70%)
- II inzicht (10%)
- III vertaling (10%)
- IV monitoring (10%)

Alleen bij Governance tellen I, II, III, IV en V elk voor 20% mee in de totaalscore

Bijlagen

Bijlage 1: visitatiemethodiek (versie 3.0)

Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities	Corporatie legt logische relatie tussen prestaties en doelen/ambities	Feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde ambities en doelen	70%
II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied	Streefbeeld voor de toekomst zijn vertaald in meetbare doelen	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden	Geplande doelen zijn uitgewerkt in meetbare eenheden, inclusief kosten	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies	Evaluatie van prestaties ten opzichte van ambities en doelen. Bij onderprestatie wordt een verbeterplan geformuleerd.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De corporatie heeft de geplande prestaties, gebaseerd op de externe opgaven, in beeld gebracht en de feitelijke prestaties daarvan gemeten. Bij de meting van de feitelijke prestaties is gebruik gemaakt van dezelfde meeteenheden en de meting heeft op vergelijkbare wijze plaatsgevonden. De feitelijke prestaties worden afgezet tegen de geplande prestaties.	De feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde externe opgaven.	70%
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	De corporatie beschikt op de zeven prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) over een overzicht van de lokale, regionale en landelijke opgaven en heeft deze in kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen uiteengezet. De corporatie brengt de voor het beleid relevante en/of beïnvloedbare variabelen systematisch en periodiek in beeld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.</p> <p>De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.</p>	De corporatie heeft voor elk van de zeven prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) beschreven wat de opgaven zijn en wat de corporatie daarmee doet. De corporatie heeft meetbare doelen opgesteld en een prioritering aangebracht, zowel voor het gehele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	De corporatie meet en beoordeelt de prestaties en geeft aan of de geplande prestaties wel of niet en in welke mate zijn gerealiseerd. De corporatie geeft bij onvoldoende realisatie aan wat zij gaat doen om de geplande doelen zo snel mogelijk alsnog te realiseren.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Beoordeling Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>Ia 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 (vermogen).</p> <p>Ib De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>	De corporatie beschrijft in een managementdocument de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en zet deze af tegen de eigen ambities en doelen en gerealiseerde prestaties. De corporatie licht eventuele verschillen toe.	Tevredenheid stakeholders	70%
II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	De corporatie benoemt de voor haar relevante stakeholders op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) en voert met hen een dialoog over de uitvoering van beleid. Het benoemen van de stakeholders wordt extern gecommuniceerd. De corporatie beschrijft de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en maakt deze openbaar.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
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.	De corporatie maakt de in kaart gebrachte verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belangrijkste stakeholders zichtbaar in haar eigen doelen op de prestatievelden (of een bereedeneerde eigen selectie van prestatievelden).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Bij het opstellen van de prestaties voert de corporatie overleg met de stakeholders over het presteren van de corporatie in voorgaande ja(a)r(en).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Vermogensprestatie</i></p> <p>I. bedrijfswaarde</p> <p>a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.</p> <p>b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteis komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.</p>	<p>a. De vermogensberekening vindt plaats aan de hand van de bedrijfswaarde.</p> <p>b. De berekening van het bestemd vermogen vanwege de strategie van het eigen bezit beslaat een periode van 20 jaar vooruit. Het betreft beleidsmatige keuzes om minder te verdienen, die leiden tot een beslag op het eigen vermogen. Het betreft ook de voorgenomen investeringen waarvan de effecten voor een periode van 20 jaar vooruit in kaart zijn gebracht.</p>	<p>Het beschikbare eigen vermogen (inclusief en exclusief extra potenties) wordt maximaal ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt het vrije eigen vermogen in bedrijfswaardetermen in relatie tot de opgaven in het werkgebied.</p> <p>De visitatiecommissie weegt in haar oordeel mee de overwegingen van het bestuur en RvC/ RvT ten aanzien van investeringen, risicobeheersing en bestemming van vermogen.</p>	70%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>II Extra potenties</p> <p>c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen</p> <p>d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht</p> <p>e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend</p> <p>III Presteren naar vermogen</p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>	<p>c. Dit betreft het vastgestelde verkoopprogramma plus de potentiële extra mogelijkheden voor verkoop</p> <p>d. Dit betreft de extra leencapaciteit op basis van waardestijging in het vastgoed cq WOZ-waarde van vastgoed</p> <p>e. De risicobuffers betreffen de marktrisico's macro-economische risico's en operationele risico's</p> <p>f. Het eigen vermogen volgens bedrijfswaarde minus investeringsvoornemens geeft een bedrag aan resterend vermogen</p> <p>g. Het resterend vermogen volgens bedrijfswaarde plus de berekende extra potenties, hanteert de visitatiecommissie voor haar oordeel</p>		
<p><i>Visie</i></p> <p>II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen.</p>	In relevante documenten zijn een onderbouwing en een toelichting opgenomen.	In openbare publicaties beschikbaar	10%
<p><i>Risicoprofiel</i></p> <p>III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenomen investeringsprogramma.</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde solvabiliteit verhoudt zich tot de referentiegroep	10%
<p><i>Bedrijfsvoering</i></p> <p>IV De corporatie presteert efficiënt</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde bedrijfslasten VHE komen overeen met de referentiegroep.	10%

Beoordeling Presteren ten aanzien van governance

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>I Goed bestuur</p> <p>De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd</p>	<p>De RvC/RvT heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een eigen visie op de wijze van haar toezicht houden en deze is getoetst aan de Aedes Governance Code woningcorporaties • vastgesteld wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er worden gehanteerd om de output te meten • een duidelijke taakomschrijving van het bestuur en de toezichthouders 	<p>De aanwezige deskundigheid in de RvC/RvT is zodanig dat rekening is gehouden met de aard van de corporatie, haar activiteiten en de daaruit voortvloeiende gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC/RvT</p> <p>De samenstelling van de RvC/RvT vormt een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbende van de corporatie</p> <p>Het resultaat van inhoudelijke toetsing en toetsingsinformatie in relatie tot de geleverde prestaties geeft inzicht dat de uitvoering van het toezicht houden verloopt conform de gestelde doelen</p>	20%
<p>II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden</p> <p><i>Tav eigen ambities en doelen</i></p> <p>De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen</p>	<p>De corporatie heeft een schriftelijk neergelegde opvatting over haar maatschappelijk functioneren in haar werkgebied geformuleerd. Hieruit moet af te leiden zijn welke rol de corporatie inneemt in het werkgebied en hoe die rol zich vertaalt naar de eigen organisatie en relatie met maatschappelijke partners</p>	<p>De corporatie beschikt over een strategiedocument, goedgekeurd door de RvC/RvT, waarin haar maatschappelijke positionering in algemene zin en haar positionering in het werkgebied blijkt en wordt gemotiveerd.</p> <p>De corporatie beschikt over een document waarin heldere doelstellingen zijn geformuleerd en maakt daarbij de voortgang in de realisatie van haar ambities en doelen inzichtelijk</p>	20%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Tav opgaven in het werkgebied</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden</p>	<p>De corporatie communiceert haar beleidsvoornemens en prestatieafspraken met belanghebbenden. De corporatie maakt haar geleverde prestaties inzichtelijk voor derden, minimaal via haar website</p>	<p>Beleidsdoelen, prestatieafspraken en geleverde prestaties zijn transparant, helder en inzichtelijk beschikbaar voor derden, minimaal via de website</p>	20%
<p><i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen</p>	<p>De corporatie heeft, onder goedkeuring van de RvC/RvT, voor iedereen kenbaar belanghebbenden benoemd bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie.</p> <p>De corporatie houdt ten minste één keer per jaar een vergadering met belanghebbenden, waarin de corporatie in dialoog treedt over de beleidsvoornemens en resultaten.</p>	<p>Er is een belanghebbendenregister, waaruit blijkt welke organisaties de corporatie tot haar belanghebbenden rekent; de woningcorporatie maakt dit kenbaar op haar website</p> <p>De corporatie heeft de belanghebbendenbijeenkomst gehouden. De werkwijze in de bijeenkomst ligt vast.</p> <p>Het bestuur en de RvC/RvT zijn bij voorkeur voltallig aanwezig bij de vergadering met belanghebbenden. Er is een schriftelijk verslag beschikbaar.</p> <p>Het bestuur en RvC/RvT bespreekt het visitatierapport met de belanghebbenden.</p>	20%
<p><i>Tav het vermogen</i></p> <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze van het bestuur en de RvC/RvT</p>	<p>In het verslag van de externe accountant komt ten minste aan de orde: analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in de cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de corporatie</p>	<p>Een verslag waarin de externe accountant inzicht geeft in ontwikkelingen van vermogen en resultaat, die niet in de cijfers tot uitdrukking komen</p>	20%

Bijlage 2: Geïnterviewde personen Goed Wonen

Naam	Functie
De heer Domenie	Bestuurslid Goed Wonen
De heer van de Steenoven	Bestuurslid Goed Wonen
De heer van Vliet	Lid Raad van Toezicht
Mevrouw van der Made	Lid Raad van Toezicht
De heer Gommeren	Directeur
De heer Razenberg	Werknemer Goed Wonen
Mevrouw Dries	Werkneemster Goed Wonen

Bijlage 3: Betrokken stakeholders Goed Wonen

Organisatie	Naam
Mevrouw Tienkamp	Klankbordgroep project Langstraat
De heer Spekle	Rabobank
Mevrouw Habets	Stichting Prisma
De heer Lagrouw	Surplus Zorg
De heer van den Einde	Woningstichting Volksbelang te Made
De Akkermans	Bewonersbelangenvereniging Woonbelang
De heer Marijnissen	Bewonersbelangenvereniging Woonbelang
De heer Maas van Beek	Basisschool de Schittering
De heer Ansems	Stichting De Lisdodde
De heer van Meggelen	Gemeente Drimmelen

Bijlage 4: Documentatie

Eigen doelen en ambities	Beleidsplan Woningstichting Goed Wonen 2005
	Notitie voortgang projectontwikkeling 2009
	Sponsorbeleid
	Notitie bespreking verkoopbeleid Goed Wonen
	Strategisch voorraadbeleid 2005
	Mutatieprocedure 2004
	Analyse woningbezit Goed Wonen 2004
	Notitie Projectinformatie
	Notitie enquête reparatieverzoeken 2003
	Overzicht verkoopresultaat
	Langstraat Fase 2 Ontwerpfase
	Langstraat Fase 1 Uitvoering
	De Lisdodde Uitvoeringsfase
Opgaven	Het aanbodmodel in de gemeente Drimmelen
	Raamovereenkomst prestatieafspraken gemeente Drimmelen herzien 2009
	Prestatieafspraken gemeente Moerdijk 2007
	Woonvisie 2004+ Gemeente Drimmelen 2004
	Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011
	Convenant Huisvesting uitzendmigranten Regio Brede 2009
Stakeholders	Overzicht stakeholders wstg Goed Wonen
	Concept sociaal statuut Wst Goed Wonen en Huurdersvereniging Woonbelang
Governance	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2009-10-20
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2009-06-16
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2009-03-10
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2008-11-13
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2008-06-25
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2008-03-25
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2007-11-25
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2007-06-19
	Verslag Raad van Toezicht en bestuur 2007-03-20
	Managementletter 2 ^{de} kwartaal 2007
	Managementletter 3 ^{de} kwartaal 2007
	Managementletter 2 ^{de} kwartaal 2008
Financiën	Analyse CFV Corporatie in Perspectief 2009
	Begroting 2010
	Begroting 2009
	Begroting 2008
	Begroting 2007

Prestaties	Realisatie 2 ^{de} kwartaal 2009
	Realisatie 2 ^{de} kwartaal 2008
	Realisatie 2 ^{de} kwartaal 2007
	Realisatie 3 ^{de} kwartaal 2008
	Realisatie 3 ^{de} kwartaal 2007
	Jaarverslag 2008
	Jaarverslag 2007
	Jaarverslag 2006
	VROM oordeelsbrief 2009
	CFV Solvabiliteitsoordeel 2009
	CFV Solvabiliteitsoordeel 2008
	CFV Continuïteitsoordeel 2008
	CFV Beoordeling financiële positie verslagjaar 2006

Bijlage 5: Uitwerking beoordeling eigen doelen en ambities

Bouwproductie

Onderwerp	Eindoel	Hoe te bereiken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
Nieuwbouw	Woningen op Rabobank locatie	Realisatie 18 appartementen	2006	Opgeleverd: kantoor en 12 koop en 6 huur app.(2006)	8
Nieuwbouw investeringen	Ontwikkeling Lage Zwaluwe West	150 woningen (40% huur, 60% koop)	Intentieovereenkomst: 2008 Realisatie: 2010-2013	Overeenstemming met gemeente en gronden aangekocht in 2007	7
					7,5

Herstructurering

Onderwerp	Eindoel	Hoe te bereiken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
Herstructurering	Herontwikkeling Lissabon (Burgdam)	Sloop Burgdam 6 woningen, en realisatie 9 woningen	2006	6 woningen gesloopt, oplevering 2009	8
Herontwikkeling	Herontwikkeling Olmhofstraat	Realisatie 12 app. en steunpuntvoorzieningen	N.t.b.	Sociaal statuut opgesteld	6
					7,0

Leefbaarheid en maatschappelijke investeringen

Onderwerp	Einddoel	Hoe te berei-ken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
Sponsorsen	Sponsorbeleid	Ontwikkelen van sponsorbeleid	2005	Gerealiseerd in 2006	7
Onderwijs/Zorg	Brede school + 20 zorgwoningen	Bouwen van brede school Hooge Zwaluwe + woningen	2006	Wordt opgeleverd in 2009	7
Voorzieningen	Winkelgebied Lage Zwaluwe	Herstructurering winkelgebied kern Lage Zwaluwe	2007	Herontwikkeling na realisatie winkelcentrum Lage Zwaluwe West (2010-2013)	6
Kwetsbare doelgroepen	Huisvesting asielzoekers (nieuwkomers + pardonners)	Taakstelling kwetsbare doelgroepen tav asielzoekers	2006 (12 pers.) 2007 (8 pers.) 2008 (9 nieuwkomers + 17 pardonners)	Ten gevolge van voorstand is voldaan aan de verhoudingen in de taakstelling 2006,2007 en 2008	8
Kwetsbare doelgroepen	Huisvesting gehandicapten	Huisvesting gehandicapten integreren in plannen	2005	Opgenomen in strategisch beleidsplan; realisatie van 12 woningen in Hooge Zwaluwe (nog niet gerealiseerd). En start bouw van 14 woningen in Lage Zwaluwe gepland in 2009.	7
					7,0

Organisatie, monitoring, beleidsontwikkeling en beleidsimplementatie

Onderwerp	Einddoel	Hoe te bereiken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
Beleidsontwikkeling	ZAV beleid	Via artikel 215 BW opnemen in mutatiebeleid	2005	ZAV beleid in 2004 opgenomen in het geactualiseerde mutatiebeleid	8
Beleidsontwikkeling	Keuze vrijheid en maatwerk	Honoreren voorkeuren bij toewijzing	2005	Aanbodmodel 2007	6
Beleidsontwikkeling	Klanttevredenheid onderhoud meten	Periodiek klant tevredenheidonderzoek onder huurders van wie een reparatieonderzoek is ontvangen	2005	Tot 2007 uitgevoerd, daarna opgehouden i.v.m. hoge arbeidsintensiviteit en nauwelijks bruikbare informatie. Nu informatieverstrekking door het sturen van de werkopdrachtkopie naar de huurders. Tevens kunnen huurders telefonisch of schriftelijke klachten registreren.	7
Beleidsontwikkeling	Verkoopbeleid	Opstellen notitie	2006	Notitie verkoopbeleid in 2006	8
Beleidsontwikkeling	Ontwikkelen woonservice zone	Onderzoek doen naar behoefte en deze eventueel inpassen in nieuwbouw / herontwikkeling	2006	In 2006 onderzoek verricht met betrokken partijen. Conclusie is dat er behoefte bestaat voor een steunpunt. Gepland is deze	8

Onderwerp	Einddoel	Hoe te bereiken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
				op te nemen in de herontwikkeling van het gebied Olmhof/ Kon. G Adolstraat. Tevens wordt er zorg aan huis aangeboden, bewoners worden d.m.v. woonmagazine geïnformeerd over de mogelijkheden.	
					7,4

Stakeholders

Onderwerp	Einddoel	Hoe te bereiken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
Regionale positionering	Stakeholdersanalyse	Overzicht opstellen	2005	Overzicht opgesteld in 2007	7
Regionale positionering	Samenwerking met andere partijen	Oriëntatie	2005	Pragmatische samenwerking in projecten	8
					7,5

Governance

Onderwerp	Einddoel	Hoe te bereiken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
Transparantie	Gedragcode	Publicatie op website	2005	Gerealiseerd in 2008	7
Transparantie	Statuten actualiseren	Publicatie op website	2005	Gerealiseerd in 2008	7
Transparantie	Rapportage systeem verbeteren	Onderzoek commissie Glasz "Naar professioneel toezicht"	2005	In 2008 is er een begin gemaakt met uitvoering van de afspraken in 2007 inzake zichtbaar maken van gecalculeerde risico's met een besturingssysteem voor risicomanaagement voor Goed Wonen. Dit in aansluiting op de kwartaal management rapportages sinds 2007.	7
Bestuur	Collectief en individueel presteren bestuur	Zelfevaluatie bestuur en RvT	2005	Jaarlijks sinds 2004, terugkoppeling via integratie in reguliere contacten.	8
					7,3

Financiën

Onderwerp	Einddoel	Hoe te bereiken	Wanneer	Prestaties	Beoordeling
Financiën	Solvabiliteit minmaal 17%	N.v.t.	N.v.t.	2006: 20% 2007: 17% 2008: 18%	8
					8,0

Bijlage 6: Uitwerking beoordeling Opgaven Goed Wonen

Drimmelen

Prestatieveld	Uitwerking	Prestatie	Beoordeling
Beschikbaarheid	De corporaties genieten de eerste voorkeur bij de bouw van huur- en koopwoningen binnen de betaalbare sector. De corporaties streven er naar zoveel mogelijk te bouwen voor de primaire doelgroepen.	De gerealiseerde nieuwbouw tussen 2006-2008 is hoofdzakelijk niet voor de primaire doelgroep gebouwd, maar in de dure sector	5
	Kernvoorraad tenminste: 2.250 op gemeenteniveau. (indien de woningvraag verhoging wenselijk maakt, zullen gemeente en corporaties zich inzetten de kernvoorraad in overeenstemming met de woningvraag te vergroten).	Aandeel Goed Wonen = 25% (563 woningen). Bezit Goed Wonen < Aftoppingsgrens = 623 woningen	9
	De corporaties hebben hun woningtoewijzingsysteem geactualiseerd en zijn overgestapt op een aanbodmodel. Inzicht in de vraag naar woningen en aantallen woningzoekende is hiervoor voor alle partijen voor handen.	Aanbodmodel per 2007	8
	Verkoop in relatie tot strategisch voorraadbeleid aan zittende huurders (voorkeur). Verkoop dient bij te dragen aan de differentiatie in de kern en verbetering van woon- en leefklimaat. De verkoop geschiedt bij voorkeur aan de zittende huurder en conform regels BBSH	Verkopen: 2007 – 1 + 2008 – 2 woningen. Goed Wonen heeft een zeer restrictief verkoopbeleid en voldoet hiermee aan de prestatieafspraken.	8
			7,5
Betaalbaarheid	Huursomstijging cf. wettelijke regels en een verantwoorde huisvesting van de doelgroep van beleid mogelijk zal blijven	Inflatievolgend huurbeleid	8
	Nieuwbouw hoofdzakelijk betaalbaar of beneden huurtoeslaggrens.	2007: Wetering II (6) 100% Betaalbare sector 2 ^e fase Brugdam/Lissabon (12 woningen) in goedkope/betalbare sector, maar nog niet gerealiseerd. Overige productie zit in duurdere koopsegment.	4
			6,0

Prestatieveld	Uitwerking	Prestatie	Beoordeling
Bijzondere doelgroepen	De corporaties spannen zich in om woningzoekende die tot de primaire doelgroep behoren tijdig en passend te huisvesten d.m.v. <ul style="list-style-type: none"> • Goedkope huurwoningen bij voorkeur aan doelgroep, met nadruk op starters • Betaalbare woningen bij voorkeur aan primaire doelgroep • Specifieke woningen bij voorkeur aan betreffende groepen 	Door middel van het aanbodmodel worden woningen toegewezen met behulp van de volgorde bepaling: <ol style="list-style-type: none"> 1. Urgenten 2. Starters/senioren 3. Inschrijfdatum 	8
	Starters: De gemeente en corporaties wensen nadrukkelijk de inpassing/bouw van ca. 70 starterwoningen in de koopsector in de periode 2005-2009	Taakstelling Goed Wonen is 18 woningen (70 *25%). In vervolg op de vastgestelde beheerplannen worden plannen ontwikkeld voor de herstructurering van 18 woningen deels bestemd voor huurwoningen voor starters en senioren, maar zijn nog niet gerealiseerd.	4
	Senioren: De corporaties zullen de te bouwen woningen zoveel mogelijk uitvoeren als levensloopbestendige woningen in overeenstemming met eis gesteld in Woonkeur	In het strategische voorraadbeleid is bepaald dat de nadruk bij nieuwbouw ligt op de bouw van senioren of levensloopbestendige woningen voor starters.	8
	Prestatie normering mutatiegraad 4% niet overschrijden	Mutatiegraad (CFV) 2005: 6,8% 2006: 6,6% 2007: 6,0% 2008: 6,0%	4
	De corporaties dragen zorg voor de huisvesting van de verblijfsgerechtigden volgens de door het rijk opgelegde taakstelling	Ten gevolge van voorstand is voldaan aan de verhoudingen in de taakstelling 2006,2007 en 2008	8
	De gemeente en corporaties dragen zorg om de sociaal en medisch urgent woningzoekenden z.s.m. van passende huisvesting te voorzien	Urgenten hebben voorrang/prioriteit binnen het aanbodmodel	8
	Intensivering overleg over wonen en zorg	Nav woonbehoefte onderzoek 55+ in 2004 periodiek overleg met zorginstanties en maatschappelijk werk.	8

Prestatieveld	Uitwerking	Prestatie	Beoordeling
			6,9
Leefbaarheid & veiligheid	Woonomgeving: inrichting door gemeente en verdere afstemming met corporaties.	2007: € 2.500 2008: € 20.000 (2 speeltuinen) 98 woningen hang en sluitwerk	8
	Betrekken bewoners bij herstructureringsplannen & woonomgeving	Goed Wonen participeert in Drimmelen in de stuurgroep voor het wijkbesturen. Dit is een initiatief van de gemeente met als doel de betrokkenheid van de bewoners bij hun leefomgeving te verhogen. Het spreekuur wordt gehouden op het kantoor van Goed Wonen	8
			8,0
Nieuwbouw	Bij nieuwbouw 40% in de huursector en 60% in de koopsector	Zal worden toegepast in Lage Zwaluwe West 2010-2013. Bij gerealiseerde nieuwbouw (Rabobanklocatie): 33% (6)	6
	Doel van het actieprogramma is te voorzien in de woningvraag van de primaire doelgroep en de aandachtsgroepen op een strategische wijze dat een maximale doorstroming wordt bereikt	Van de beoogde doorstromingsactie is geen prestatie te meten.	4
	Gemiddelde productie huurwoningen 60 p/j, waarvan opgave voor Goed Wonen van 15 p/j (25%).	Gemiddeld aantal huurwoningen 2006-2008 = 4 2006: 18: 6 huur/12 koop (de Ganshoek) 2007: 6 huur (Wetering II) 2008: 9 koop (Brugdam/Lissabon). Toekomstige plannen bevatten meerdere woningen door oa Lage Zwaluwe West	4
			4,6
Herstructurering	Bij renovatie/groot onderhoud zullen de	Renovaties:	8

Prestatieveld	Uitwerking	Prestatie	Beoordeling
	vereisten van het Woonkeur in aanmerking komen zoveel het financieel en anderszins zinvol is.	2006: 27 2007: 39 2008: 22 Gemiddelde kosten er renovatie tussen € 8.000 en € 10.000	
	Corporaties treden tijdig in overleg met de gemeente over herstructurering. Met name over het woningtype, de koop/huurcategorieën, de bouwwijze (duurzaamheid) en de doelgroep(en) waarvoor gebouwd wordt.	Herstructureringsprojecten Goed Wonen: Residentie de Ganshoek Steunpunt Hooge Zwaluwe Lage Zwaluwe West Lissabon en Olmhof Hiervoor overleg met de gemeente	8
			8,0
Energie & duurzaamheid	Hanteren van Woonkeur / Duurzaam bouwen	De nieuwbouw in het project Lissabon is het eerste project waar verregaande duurzame technieken worden toegepast	7
	Corporaties zullen zoveel mogelijk bouwen volgens Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Nederland	In uitvoering. De herontwikkeling in de Brugdam wordt als proefproject gezien.	7
			7,0
Overig	Bij nieuwbouw zullen de corporaties de woningen minimaal aanpasbaar bouwen. Zij mogen hiervan afwijken bij starterwoningen.	Niet meetbaar als prestatie	5
	WSW achtervang	Naar aanleiding van het jaarverslag 2007 heeft het WSW verklaard dat Goed Wonen voldoet aan de eisen van de kredietwaardigheid. Goed Wonen kan hierom gebruik blijven maken van de WSW- faciliteiten.	7
			6,0

Gemeente Moerdijk: opgave en prestatieafspraken

Voor de volledigheid wordt in het onderstaande een overzicht gegeven van de opgaven en prestatieafspraken binnen de gemeente Moerdijk. Goed Wonen heeft echter een klein belang in de woningvoorraad van de gemeente Moerdijk van **84 woningen**, in verspreid bezit. Met betrekking tot de prestatieafspraken die mede door Goed Wonen zijn onderschreven, bestaat de stilzwijgende afspraak met de drie corporaties van Moerdijk en de gemeente Moerdijk, dat Goed Wonen positief participeert in de overleg resultaten die met de gemeente Moerdijk ontstaan. Goed Wonen voert zelf geen actief beleid in Moerdijk en voert een consoliderend beheer over haar beperkte woning bezit. Een en ander betekent dat de mede ondertekende prestatieafspraken daarmee voor Goed Wonen in een positief, maar wel beperkt daglicht staan.

Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk (2007-2011)

In 2007 is het Beleidsplan Wonen vastgesteld. Dat loopt van 2007 tot 2011. De gemeente Moerdijk wil het woningbouwbeleid primair richten op het zo goed mogelijk voorzien in de lokale woningbehoefte, met meer aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Dit is mede verwoord in negen beleidsambities. Deze beleidsambities zijn ‘vertaald’ in een zestal beleidsthema’s voor de periode 2007 – 2011, waarbij de vier in Moerdijk werkzame corporaties een rol kunnen spelen:

Nieuwbouw:

- Nieuwbouw heeft de doelstelling: het aantal inwoners vasthouden, mogelijk te laten groeien.
- Er wordt gebouwd naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars). De behoefte is het grootst in de grotere kernen.
- Om te zorgen voor een optimale doorstroming, wordt er strategisch en gedifferentieerd gebouwd.
- Het ‘labelen’ van woningen voor jongeren, ouderen en gehandicapten.
- Menging binnen bestaande en nieuwe wijken en het bereiken van duurzaamheid.

Bestaande woningvoorraad:

- De bestaande woningvoorraad wordt onderzocht en waar mogelijk opgewaardeerd.
- Woonmilieus krijgen meer aandacht.
- Behoud van de goedkope voorraad voor de doelgroepen.
- Kwalitatieve aanpassing is een belangrijk instrument voor regulering.

Keuzemogelijkheid burgers:

- Belangrijk is de keuzemogelijkheid van de burgers te vergroten. In de woningbouwprojecten wordt daar rekening mee gehouden.
- Meer uniformiteit aanbrenge in de verschillende registratiesystemen en toewijzing voor huurwoningen.

Doelgroepen in relatie tot wonen, zorg en welzijn

- Aan starters wordt geboden: goedkope (nieuwbouw)woningen, verkoop van sociale huurwoningen (mogelijk Maatschappelijk Gebonden Eigendom). Dit leidt tot doorstroming in de voorraad.

- In de periode 2007 tot 2015 moeten nog 500 tot 1.100 woningen voor senioren worden gebouwd (nadruk op de huursector).
- Ruimhartig omgaan met de huisvesting gehandicapten en dit regionaal afstemmen.
- Overdracht woonwagencentra aan Stichting Woonwagenbeheer West-Brabant.
- Er worden geen nieuwe woonwagencentra meer aangelegd.

Woningkwaliteit

Nieuwbouwprojecten worden minimaal volgens Woonkeur gebouwd. Voor de huisvesting van senioren gelden aanvullende maatregelen. Bestaande woningen worden, waar mogelijk, opgeplust.

Sturing door samenwerking bij uitvoering

De gemeente wil samenwerking bij de uitvoering van het beleidsplan: in het bijzonder met de woningbouwcorporaties. Het op te stellen ontwikkelingsplan per kern wordt gehanteerd als een middel om te komen tot investeringsafspraken en prestatieafspraken, tussen gemeente en woningbouwcorporaties.

Prestatieafspraken wonen met de gemeente Moerdijk (2007)

Eerder, in 2006, heeft de gemeente Moerdijk prestatieafspraken gemaakt met:

- Stichting Woningbouw Zevenbergen;
- Woningbouwvereniging Brabants Westhoek;
- Bernardus Wonen;
- Stichting Goed Wonen.

Een groot deel van de afspraken heeft een looptijd van enkele jaren, of een continu karakter. Op 20 december 2006 heeft de gemeente Moerdijk, samen met de corporaties, de afspraken geëvalueerd. Men is tot de conclusie gekomen dat voor de afspraken van 2007 kon worden volstaan met een actualisatie van de afspraken van 2006 en waarnodig de huidige afspraken aan te vullen. Dit laatste mede naar aanleiding van het (toen) nieuwe beleidsplan Wonen van de gemeente Moerdijk.

De afspraken: toegespitst op Goed Wonen

De inhoud van de overeenkomst is gebaseerd op het gemeentelijke Beleidsplan Wonen 2007-2011. De gemaakte afspraken gelden voor dezelfde periode. In de prestatieafspraken zijn de afspraken voor Goed Wonen zichtbaar gemaakt. Veel van de elementen uit de afspraken zijn uiteindelijk en feitelijk niet van toepassing omdat op die elementen geen actief beleid gevoerd wordt en ook vanzelfsprekend geen prestaties geleverd zijn en worden.

Tabel 0.1 Resterende en herziene prestatieafspraken uit 2006 van de gemeente Moerdijk met Goed Wonen

Nr:	Afspraak	Wanneer	Wie
1b	Kwaliteitsbeleid woningen De corporatie zal zich inspannen het energieverbruik van nieuwe projecten (na 1 juli 2006) 5% onder de norm Bouwbesluit te brengen.	Doorlopend	Corporatie
1d	Kwaliteitsbeleid woningen (herzien) De corporatie zal voor bestaande woningen op basis van de EDBD richtlijnen een energiecertificaat afgeven: vanaf 1 januari 2009.	Continu vanaf 2008/2009	Corporatie

Nr:	Afspraak	Wanneer	Wie
2	Woonruimte verdeling (herzien) Gemeente neemt initiatief inzake (regionale) bespreking woonruimte-verdelingsystematiek.	Vanaf vierde kwartaal 2007	Gemeente en corporatie
3	Huisvesting verstandelijk- en lichamelijk gehandicapten en GGZ Gemeente zal ruimhartig initiatieven van de corporatie ondersteunen.	Continu	Corporatie en gemeente
5.1	Bestaande woningvoorraad (herzien) De corporatie actualiseert voor 1 juli 2008 haar strategisch voorraad-beleid voor de kern Moerdijk	Voor 1 juli 2008	Corporatie
5.2	Bestaande woningvoorraad De corporatie zal bij mutaties, (groot)onderhoudsplannen en renova-ties waar mogelijk woningen opplussen cf. eerdere afspraken.	Continu	Corporatie
6.	Woonruimteverdeling De corporatie neemt de standpunten van Moerdijkse bewoners mee bij de herziening van de toewijzingssystematiek.	Z.s.m.	Corporatie
7.	Bestrijding hennepkwekerijen en handel in drugs in Moerdijk Vooruitlopend op een regionaal convenant zal de gemeente een af-sprakenkader opstellen.	Eind 2007/ begin 2008 gereed	Gemeente en Corporatie
8.	Convenant schuldhulpverlening De corporatie neemt deel aan het overleg met de gemeente en aan-gesloten partijen t.b.v. voorkomen huurachterstanden. Dit overleg zal uitmonden in een convenant.	Eind 2007 gereed	Gemeente en Corporatie
10.	Informatie regionale ontwikkelingen De gemeente en de corporatie informeren elkaar over relevante ont-wikkelingen in regionaal verband.	Continu	Gemeente en Corporatie
11.	Evaluatie prestatieafspraken (plaatsgevonden 20 december 2006) De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd, te beginnen een jaar na ondertekening.	Eén jaar na onder-tekening	Gemeente en Corporatie

Bron: samengesteld uit de Raamovereenkomst prestatieafspraken gemeente Moerdijk

De evaluatie van de prestatieafspraken is in de nieuwe prestatieafspraken opgenomen. Dat heeft er mede toe geleid dat die elementen die nog aan bod moeten komen her-nieuwd zijn vastgelegd in de nieuwe afspraken.

Tabel 0.2 Nieuwe afspraken (2007 - 2011) Gemeente Moerdijk en Goed Wonen

Nr:	Nieuwe prestatieafspraken (2007-2011)	Wanneer	Wie
1	Actualisatie Raamovereenkomst Volkshuisvesting In 2008 zal de Raamovereenkomst worden geactualiseerd.	In 2008	Gemeente en corporatie
2	Prestatieafspraken in relatie met gebiedsontwikkelingsplannen Het op te stellen ontwikkelingsplan per kern wordt gehanteerd als middel om tot samenwerking- en investeringsafspraken (woningbouw, bestaande voorraad, sociaal maatschappelijke voorzieningen, leefbaarheid e.d.) te komen.	Vanaf 2008	Gemeente en corporatie
3.	Achtervangovereenkomst WSW De volgende achtervangovereenkomst wordt z.s.m. door de gemeente opgesteld voor een periode van drie jaar. De overeenkomst kan mogelijk tussentijds herzien worden.	z.s.m.	Gemeente en corporatie
4	Huisvesting starters Te bouwen koopwoningen voor starters tot € 160.000 en te verkopen huurwoningen worden waar mogelijk in MGE constructie aangeboden. Effecten worden jaarlijks geëvalueerd.	continu	Corporatie
5	Tariefstelling maatschappelijk onroerend goed De gemeente zal overleggen met de corporatie over de nieuwe tariefstellingen van maatschappelijk onroerend goed. De corporatie zal nadere info beschikbaar stellen over tarieven 'elders'.	Eind 2007	Gemeente en corporatie
6	Tweede kansbeleid De gemeente neemt initiatief voor overleg in vierde kwartaal 2007 ter bespreking problematiek.	Eind 2007	Gemeente en corporatie
7	Strategische verwerving vastgoed en grond De corporatie wordt betrokken bij verwerving van vastgoed en grond als uitwerking van de nota grondbeleid.	Vanaf 2008	Gemeente en corporatie

Bron: samengesteld uit de Raamovereenkomst prestatieafspraken gemeente Moerdijk