

# Beter Wonen te Goedereede

## Visitatie 2007-2010

Utrecht, 28 november 2011

UR22/visitatierapport beter wonen goedereede 11.docx



Visitatiecommissie:

Wim Staargaard, voorzitter

Leny Braks, lid

Jan Wachtmeester, secretaris

## Inhoud

### **1 Beter Wonen 4**

### **2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 5**

- 2.1 Integrale scorekaart 5
- 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven 6
- 2.3 Recensie 6
- 2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport 7

### **3 Prestaties Beter Wonen 8**

### **4 Presteren naar Ambities 9**

- 4.1 Ambities Beter Wonen 9
- 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities 9
- 4.3 Beoordeling visitatiecommissie 9
  - 4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep 9
  - 4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 11
  - 4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen 12
  - 4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed 13
  - 4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten 14
  - 4.3.6 Overige ambities en prestaties 15
  - 4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties 15

### **5 Presteren naar Opgaven 16**

- 5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Beter Wonen 16
- 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven 16
- 5.3 Beoordeling visitatiecommissie 16
  - 5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten primaire doelgroep 17
  - 5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 18
  - 5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen 19
  - 5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeren in vastgoed 19
  - 5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit van wijken en buurten 20
  - 5.3.6 Overige opgaven en prestaties 21
  - 5.3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties 21

### **6 Presteren volgens Belanghebbenden 22**

- 6.1 Belanghebbenden in werkgebied 22
- 6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden 22
- 6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 22
- 6.4 Beoordeling prestaties Beter Wonen door belanghebbenden 24
- 6.5 Beoordeling visitatiecommissie 24

### **7 Presteren naar Vermogen 25**

- 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen 25
- 7.2 Beoordeling visitatiecommissie 25
  - 7.2.1 Financiële continuïteit 25
  - 7.2.2 Financieel beheer 27

- 7.2.3 Doelmatigheid 28
- 7.2.4 Vermogensinzet 28
- 7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar vermogen 29

## **8 Governance 30**

- 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 30
- 8.2 Beoordeling visitatiecommissie 30
  - 8.2.1 Besturing 30
  - 8.2.2 Intern toezicht 32
  - 8.2.3 Externe legitimatie 34
  - 8.2.4 Totale beoordeling Governance 35

## **9 Bijlagen 36**

**Overzicht geïnterviewde personen 37**

**Korte cv's visitatoren 38**

**Onafhankelijkheidsverklaringen 39**

**Meetschaal 41**

**Werkwijze visitatiecommissie 42**

**Bronnenoverzicht 43**

**Uitgebreid overzicht prestaties Beter Wonen 45**

## 1 Beter Wonen

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Goedereede is opgericht op 22 oktober 1953 en is werkzaam in de gemeente Goedereede. Anno 2010 wonen er in Goedereede 11.411 mensen. Hiervan wonen er circa 2.000 in Goedereede, 6.000 in Ouddorp en 3.500 in Stellendam.

Het stadje Goedereede heeft een rijke geschiedenis. Omstreeks de derde eeuw zou door ophoging en aanslibbing het eiland Westvoorne zijn ontstaan. In de Middeleeuwen nam door de gunstige ligging van het eiland en de scheepvaart de bedrijvigheid op en rond het eiland toe. Steeds meer vissers, boeren en kooplieden vestigden zich op Westvoorne. Deze nederzetting kreeg de naam van Goede Reede (veilige haven) of Goer-ee (ruw, woest eiland).

De nederzetting kreeg in 1312 stadsrechten en privileges van de heer Gereart van Voorne. Een belangrijk recht werd verkregen in 1331, namelijk het recht van vrije weekmarkt. Dit hield in dat de handel in een bepaalde streek naar een bepaald centrum werd getrokken. Het handelsverkeer kwam op gang en rond het jaar 1477 was er sprake van een bloeiende economie.

De gemeente Goedereede kent anno 2011 de volgende economische pijlers:

Recreatie en toerisme is een belangrijke economische sector met een grote betekenis voor de lokale vitaliteit. Het totaal aantal overnachtingen wordt geraamd op meer dan twee miljoen per jaar. De inkomsten uit deze sector zijn niet alleen een belangrijke inkomstenbron voor de gemeente, maar geven ook een impuls aan de voorzieningen in de kernen en de werkgelegenheid.

De Deltahaven is de thuishaven van de vissersschepen uit Goedereede, Ouddorp en Stellendam. Het gaat om ongeveer 35 kotters, die gespecialiseerd zijn in de vangst van platvis en garnalen. De vis wordt in de visafslag van Stellendam verhandeld. De visserijsector met toeleverende en afnemende bedrijven vormen een substantiële bijdrage aan het gemeentelijk product/inkomen.

Goedereede is een agrarisch gebied bestaande uit vooral akkerbouw. De helft van de grond wordt gebruikt door landbouw en daarbij speelt de landbouw een rol als landschapsbeheerder. De directe werkgelegenheid van de agrarische sector is niet groot.

Hoewel de detailhandel geen stuwende kracht is en direct afhankelijk is van vele economische en omgevingscomponenten, vormt deze sector een belangrijk onderdeel van het bedrijfsleven van de gemeente Goedereede. Niet alleen vanuit het werkgelegenheidsaspect, maar vooral vanwege haar bijdrage aan het toerisme en aan het leef- en vestigingsklimaat.

In totaal bezit Beter Wonen 1.175 woningen (1.272 verhuureenheden). De woningen zijn vooral eengezinswoningen (ruim 90%). Beter Wonen is de enige actieve corporatie in de gemeente Goedereede. Bij Beter Wonen werkt een tiental medewerkers aan de realisatie van de missie: 'Woningbouwvereniging Beter Wonen is een maatschappelijke onderneming, die vanuit de klant oriëntatie werkzaam is op het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieu en die daarbij ook maatschappelijk wil presteren.'

Beter Wonen is een vereniging. Het bestuur wordt gevormd door een Algemeen en Dagelijks bestuur. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen met 3 leden.

## 2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

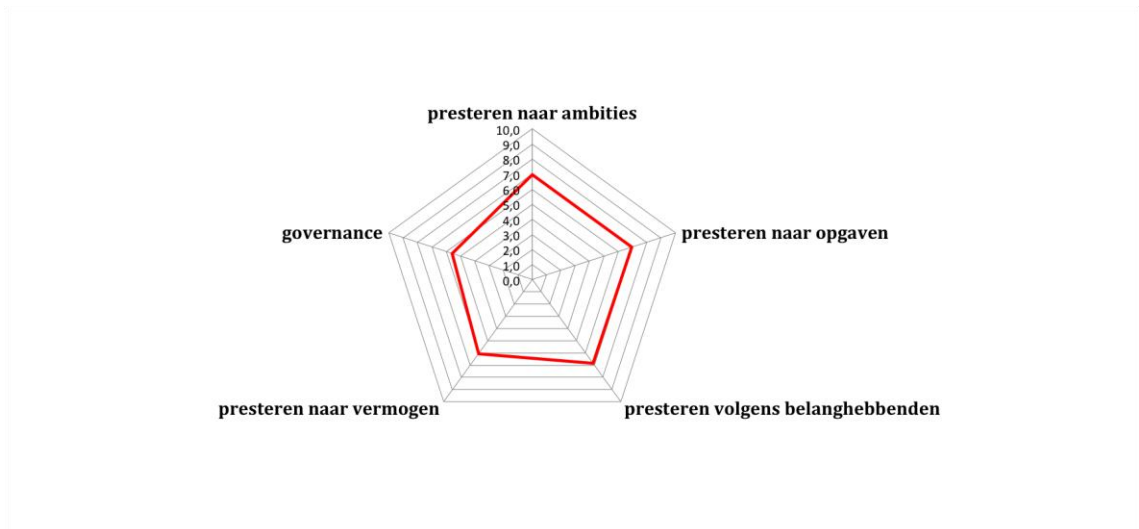
### 2.1 Integrale scorekaart

		score	gemiddelde score + gewicht			cijfer
<b>Presteren naar Ambities</b>						
1	Huisvesting van primaire doelgroep	6,8				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,1				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7	7,0	x	100%	= 7,0
4	(Des)investeren in vastgoed	7				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7				
6	Overige / andere prestaties	-				
<b>Presteren naar Opgaven</b>						
1	Huisvesting primaire doelgroep	7				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7	7,0			= 7,0
4	(Des)investeren in vastgoed	6,8				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7				
6	Overige / andere prestaties	-				
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>						
1	Huisvesting primaire doelgroep	6,5				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7,5				= 6,9
4	(Des)investeren in vastgoed	6,6				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	6,6				
6	Overige / andere prestaties	-				
<b>Presteren naar Vermogen</b>						
Financiële continuïteit	Voldoende vermogenspositie	5,5	5,5	x	20%	= 1,11 =
	Voldoende middelen	7,0				
	Stuurt op alle kasstromen	4,1				
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	5,5	5,1	x	20%	= 1,03 =
	Treasurymanagement	4,8				
Doelmatigheid		7,7	7,7	x	20%	= 1,53 =
Prestatie naar vermogen	Visie op vermogensinzet	5,0	6,0	x	40%	= 2,40 =
	Mogelijkheid verruimen	7,0				
	Maximale inzet vermogen	6,0				
<b>Governance</b>						
Besturing	Plan	5,6	5,9	x	33%	= 1,95 =
	Check	6,0				
	Act	6,0				
Intern toezicht	Functioneren RvC	5,0	5,0	x	33%	= 1,67 =
	Toetsingskader	3,5				
	Toepassing governancecode	6,5				
Externe legitimatie		5,9	5,9	x	33%	= 1,95 =
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>						<b>6,5</b>

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen.

De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

## 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven



## 2.3 Recensie

De totaalscore van woningbouwvereniging Beter Wonen als cijfer, een 6,5, geeft uiteraard niet het volledige beeld van de prestaties. Daar hoort een verhaal bij dat verklaart dat de score naar het idee van de visitatiecommissie juist is.

De realisatie van de ambities in het werkgebied loopt in het algemeen conform de eigen afspraken. Hetzelfde geldt voor het presteren in het kader van de opgaven. Kanttekening hierbij is vooral het acteren van Beter Wonen op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Daar gebeurt nog weinig terwijl de gemeente daar wel kansen ziet. Goed presteert Beter Wonen, zeker gezien haar omvang, op het terrein van nieuwbouw. De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden, Beter Wonen doet wat zij moet doen. Presteren naar vermogen en de governance zijn de zwakke punten van Beter Wonen.

Het totaal overziend constateert de visitatiecommissie dat Beter Wonen een traditionele corporatie is, die vooral gericht is op het onderhouden en uitbreiden van haar portefeuille. En dat doet zij goed. Het meer dynamisch portefeuillebeheer waarin ook verkoop en andere vormen van vastgoed een belangrijke rol spelen, is nog niet ontwikkeld. En dat terwijl de omgeving daar wel om vraagt. Het vermogen en de beschikbare borgfaciliteit wordt geheel ingezet. De visitatiecommissie heeft niet kunnen ontdekken dat binnen Beter Wonen bredere afwegingen worden gemaakt over de inzet van het vermogen. Beter Wonen kijkt in die zin nog onvoldoende naar de opgave in het werkgebied. Verschillende scenario's op basis van een visie over de ontwikkeling van het werkgebied worden niet ontwikkeld. Dat maakt de huidige koers van Beter Wonen kwetsbaar, omdat het strategisch voorraadbeleid nog niet uitontwikkeld is en ook nog niet is vertaald naar de meerjarenbegroting.

Naast de geconstateerde kwetsbaarheid van en in de huidige strategie van Beter Wonen, ziet de visitatiecommissie ook een grote mate van kwetsbaarheid in de organisatie en de besturing daarvan. Beter Wonen scoort hoog op het prestatieveld doelmatigheid. Het werkapparaat kost bijzonder weinig. Maar dit heeft wel tot gevolg dat vooral de inhoudelijke ontwikkeling van het beleid en het financieel risicomanagement onderontwikkeld is. Zuinig omgaan met maatschappelijk geld is uiteraard prima, maar te zuinig brengt wellicht de continuïteit van Beter Wonen in gevaar.

De dagelijkse leiding van Beter Wonen berust al jarenlang bij een gedreven driemanschap: het Dagelijks Bestuur. De visitatiecommissie heeft kunnen constateren dat zowel bij het Dagelijks Bestuur, het Algemeen Bestuur, de Raad van Commissarissen als de werkorganisatie zorgen bestaan over duurzaamheid van het huidige model. Er zijn nu vier bestuurslagen, waarbij in ieder geval twijfels bestaan over de toegevoegde waarde van het Algemeen Bestuur. Toch blijft de huidige situatie in stand. Zolang het Dagelijks Bestuur in de huidige samenstelling blijft bestaan, zal dat geen acute problemen opleveren. Maar daarna? Hierover wordt *gezamenlijk* niet nagedacht.

De schaalvergroting van gemeenten op Goeree-Overflakkee en de fusiebewegingen van een aantal corporaties, zal de positie van Beter Wonen ook in een ander daglicht plaatsen. In combinatie met de geconstateerde kwetsbaarheden in strategie, besturing en organisatie, acht de visitatiecommissie de tijd rijp voor Beter Wonen een aantal onderwerpen indringend onder de loep te nemen: bestuurlijke structuur (governance), het strategisch en financieel beleid en risicobeheersing.

#### **2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport**

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de met de corporatie ingevulde prestatietabel.

De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd, is weergegeven in een van de bijlagen.

### 3 Prestaties Beter Wonen

Beter Wonen heeft de visitatiecommissie door middel van documenten en gesprekken inzicht geboden in de prestaties van de corporatie. Uitgaande van de prestatievelden in de visitatiemethodiek 4.0 wordt in dit hoofdstuk daar een globaal overzicht van gegeven. In de volgende hoofdstukken wordt hier gedetailleerder op in gegaan en worden de prestaties beoordeeld.

#### **Huisvesting primaire doelgroep**

Het aantal woningen van Beter Wonen is de afgelopen 4 jaar gegroeid met 49 (ruim4%). Deze woningen worden voor het overgrote deel passend toegewezen (92,4%). De keuzevrijheid is per 1-1-2011 vergroot door verandering van het woonruimteverdeelsysteem.

Woningzoekenden kunnen nu zelf reageren op een woning.

Verreweg het grootste deel van het bezit van Beter Wonen bevindt zich in de categorie goedkoop en betaalbaar en is daarmee beschikbaar voor de doelgroep van beleid.

Er worden niet of nauwelijks woningen verkocht uit het bestaand bezit (alleen bij mutatie).

Koopgarant is beschikbaar, maar door omstandigheden nog niet toegepast.

#### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De woningen van Beter Wonen staan er op zich goed bij. Er wordt in vergelijking met de referentiegroep in het CIP veel in de woningen geïnvesteerd.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt niet regelmatig en structureel onderzocht.

Energiebesparende maatregelen worden toegepast. Dit wordt de komende jaren verder doorgezet en opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

#### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

Beter Wonen is actief op dit prestatieveld bezig en heeft in elke kern een woonzorgcomplex gerealiseerd (of heeft dat in uitvoering). In Ouddorp zijn in 2008 17 appartementen opgeleverd, in Stellendam in 2010 44 woningen, anno 2011 is het woonzorgcomplex in Goedereede in uitvoering. Ondertussen zijn de voorbereidingen gestart voor een 2<sup>e</sup> complex in Ouddorp.

#### **(Des)investeringen in vastgoed**

Beter Wonen sloopst mondjesmaat waar dat nodig is voor vervangende nieuwbouw. Verkoop vindt ook sporadisch plaats. Hier wordt niet actief op gestuurd.

Er wordt relatief veel geïnvesteerd in de kwaliteit van het bestaand bezit.

Beter Wonen heeft nog geen maatschappelijk vastgoed gerealiseerd.

#### **Kwaliteit wijken en buurten**

Beter Wonen neemt deel aan bewonersavonden over leefbaarheid en investeert ook in met name de fysieke componenten daarvan.

Recent is met de gemeente een leefbaarheidsfonds gelanceerd waar bewoners ideeën voor kunnen aandragen.

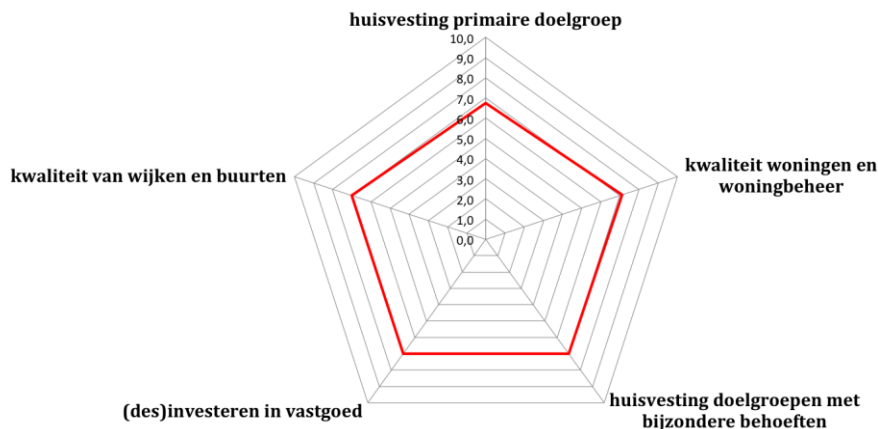


## 4 Presteren naar Ambities

### 4.1 Ambities Beter Wonen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Beter Wonen gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2007-2010. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn de jaarlijkse activiteitenoverzichten van 2007 – 2010, het Beleidsplan 2008–2013 en het Strategisch voorraadbeleid uit 2009.

### 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



### 4.3 Beoordeling visitatiecommissie

#### 4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

##### Beschikbaarheid

De woningvoorraad van Beter Wonen is tamelijk eenzijdig en bestaat voor het grootste gedeelte uit grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast heeft Beter Wonen een beperkt aantal bejaardenwoningen, woningen voor alleenstaanden en seniorenwoningen, en is de afgelopen jaren een aantal woonzorgappartementen ontwikkeld.

Om inzicht te krijgen in de woningmarkt in Goedereede kan Beter Wonen putten uit de Toekomstvisie gemeente Goedereede uit 2008, het Woningmarktonderzoek uit 2010 en de visie van de provincie. De toekomstprognoses uit deze bronnen sluiten echter niet op elkaar aan. Beter Wonen geeft aan geen eigen visie te ontwikkelen, maar op basis van contacten met bewoners en kennis van de markt goed inzicht te hebben in de ontwikkeling van de lokale woningmarkt. In het beleidsplan zijn de speerpunten het huisvesten van jongeren en startende huishoudens, het huisvesten van ouderen met zorg en het oplossen van knelpunten in de ouderenhuisvesting. Een concrete ambitie is om in iedere kern een woonzorgcomplex te realiseren. Aan deze laatste ambitie is de afgelopen jaren hard gewerkt. De overige speerpunten zijn naar de mening van de visitatiecommissie onvoldoende vertaald in concrete acties.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel beschikbaarheid met een 6.

#### **Woningtoewijzing en doorstroming**

Ruim 92% van de woningen wordt passend toegewezen, hiermee scoort Beter Wonen beter dan de referentiegroep in Corporatie in Perspectief. Dit is conform de ambities en verantwoording in de jaarverslagen.

Per 1 januari 2011 is een aangepast systeem van woningtoewijzing ingevoerd. Woningen worden via de krant en de website aangeboden en woningzoekenden kunnen hier naar keuze op reageren (aanbodmodel). Hierdoor is de transparantie en keuzevrijheid vergroot. Voor de periode van 2007 – 2010 was nog sprake van het oude model met strengere regels voor woningzoekenden bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal weigeringen en de consequenties daarvan. Beter Wonen onderschrijft het beleid van de gemeente om geen onbeperkte vestiging toe te staan.

De afgelopen jaren zijn regelmatig nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd (2007: 10, 2008: 17, 2009: 0, 2010: 65). Dit heeft, zoals Beter Wonen ook formuleert in zijn beleid, de doorstroming bevordert. Beter Wonen heeft geen informatie beschikbaar over de gemiddelde wachttijd voor een woning en heeft het gevoel dat de lijst met woningzoekenden is vervuld.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming met een 7.

#### **Betaalbaarheid**

De gemiddelde huurprijs ligt lager dan bij de referentieccorporaties. Beter Wonen heeft van haar bezit veel woningen in het goedkope segment. Daarmee bedient zij de doelgroep goed. Met een gemiddelde maximaal redelijke huur van 63% is de prijs-kwaliteit verhouding gelijk aan die van de referentieccorporaties en lager dan het landelijk gemiddelde. Het huurbeleid is gericht op matiging van de huurverhoging. Wel wordt bij mutatie de huur geharmoniseerd waarbij afhankelijk van de kwaliteit van het complex drie verschillende percentages worden gehanteerd. In overleg met de gemeente is besloten om per 1 januari 2011 woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van 43.000 euro en de grens van maximaal 10% niet te hanteren. Hierbij wordt afgeweken van de landelijke richtlijn om 90% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal 33.000 euro. Over de periode 2006 – 2009 is ruim 40% buiten de inkomensgrenzen toegewezen. De prestaties passen bij het beleid dat zich richt op matiging in de huurverhoging en zoveel mogelijk passend toewijzen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel betaalbaarheid met een 8.

#### **Bevorderen eigen woningbezit**

Voor wat betreft verkoop van huurwoningen is eind 2008 besloten om jaarlijks zo'n vijf mutatiewoningen te verkopen. In 2009 is één woning verkocht en 2010 zijn vijf woningen verkocht. Er is vooralsnog besloten om geen woningen aan zittende huurders aan te bieden. Een licentie voor Koopgarant is verworven, maar tot nu toe door omstandigheden nog niet gebruikt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bevorderen eigen woningbezit met een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesten primaire doelgroep met een 6,8:

<b>Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Beschikbaarheid	6
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Bevorderen eigen woningbezit	6
<b>Oordeel</b>	<b>6,8</b>

#### **4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer**

##### **Woningkwaliteit**

De prijs-kwaliteitverhouding van de woningen ligt op het niveau van de referentiecorporaties. Beter Wonen heeft een relatief groot aantal goedkope woningen.

De onderhoudsuitgaven liggen boven de referentie en het landelijk gemiddelde in Corporatie in Perspectief. Beter Wonen investeert in de kwaliteit van het bezit, onder andere door het treffen van energiemaatregelen als dakisolatie. Gedeeltelijk is hier beleid voor, gedeeltelijk wordt per woning bekeken wat nodig is. In 2009 is het Strategische voorraadbeleid voor het huidige bezit vastgesteld. Dit SVB geeft per complex een strategie voor de toekomst weer om de woonkwaliteit op peil te houden. Het SVB is nog niet vertaald, zoals wel was voorgenomen, in concrete maatregelen per complex en in een meerjareninvesteringsprogramma.

Beter Wonen voert regelmatig woningaanpassingen uit in het kader van de WMO (conform convenant met de gemeente). Er is een beleid zelf aangebrachte voorzieningen en verbeteringen tegen huurverhoging worden op verzoek aangebracht.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningkwaliteit met een 7,3.

##### **Kwaliteit dienstverlening**

Beter Wonen voert geen structureel onderzoek uit naar de tevredenheid van de huurders. Wel wordt na afhandeling van een klacht gevraagd hoe deze is ervaren, hier komt nauwelijks respons op. Ook na oplevering nieuwbouw wordt soms een klanttevredenheidsonderzoek gehouden. De medewerkers en bestuurders van Beter Wonen hebben een directe en toegankelijke relatie met de huurders, vanwege de schaal van de corporatie is het gemakkelijk op de hoogte te blijven van wat bij hen leeft.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel kwaliteit dienstverlening met een 7.

##### **Energie en duurzaamheid**

Beter Wonen voert, conform ambitie, regelmatig energiebesparende maatregelen door zoals het aanbrengen van dakisolatie, spouwisolatie en HR-ketels.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel energie en duurzaamheid met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit woningen en woningbeheer met een 7,1:

<b>Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Woningkwaliteit	7,3
Kwaliteit dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	7
<b>Oordeel</b>	<b>7,1</b>

#### **4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

##### **Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte**

Beter Wonen heeft in haar Beleidsplan 2008 – 2013 de ambitie geformuleerd om in alle kernen een woonzorgcomplex te realiseren. Inmiddels zijn in de kernen Ouddorp en Stellendam woonzorgcomplexen opgeleverd en in Goedereede wordt concreet gebouwd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte met een 7.

##### **Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)**

Als er concrete verzoeken komen ten aanzien van huisvesting van bijzondere doelgroepen (voorbeeld: Sjalomzorg, maar ook huisvesting groot gezin statushouders) werkt Beter Wonen hier aan mee.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking met een 7.

##### **Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen**

Beter Wonen heeft op dit onderdeel geen specifieke ambitie geformuleerd en geen prestaties geleverd. Zij staat hier wel open voor indien het aan de orde zal komen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen daarom niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen met een 7:

<b>Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	7
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	-
<b>Oordeel</b>	<b>7</b>

#### **4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed**

##### **Nieuwbouw**

Beter Wonen werkt aan vernieuwing van de voorraad door nieuwbouw, opknappen van woningen en (beperkte) sloop. Voor wat betreft nieuwbouw is een aantal ambities geformuleerd, maar wordt vooral ad hoc ingespeeld op kansen die zich voordoen. Naast woonzorgcomplexen in iedere kern worden ook sociale huurwoningen en koopwoningen gerealiseerd. Waar kansen zich voordoen, worden deze benut. Binnen de gemeente Goedereede zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt door de regelgeving van de provincie Zuid Holland. Samen met de gemeente Goedereede worden binnen deze kaders projecten ontwikkeld (niet alleen ten aanzien van planvorming, maar soms ook gezamenlijk risicodragend).

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel nieuwbouw met een 8.

##### **Sloop**

Af en toe worden (beperkt) woningen gesloopt, omdat de technische- en woonkwaliteit niet meer voldoet en ten behoeve van vervangende nieuwbouw.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel sloop met een 7.

##### **Verkoop**

Sinds 2008 is het verkoopbeleid vastgesteld om maximaal vijf woningen per jaar te verkopen na mutatie. Dit heeft geleid tot de verkoop van één woning in 2009 en van vijf woningen in 2010. Het beleid is om alleen woningen te verkopen voor het verkrijgen van liquide middelen. Het bevorderen van het eigen woningbezit door de verkoop van huurwoningen wordt niet als taak van de corporatie gezien. Vandaar dat ook geen woningen worden aangeboden aan zittende huurders.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel verkoop met een 6.

##### **Verbetering bestaand bezit**

Ten aanzien van de verbetering van het bestaand bezit worden behoorlijke onderhoudsuitgaven gedaan. Volgens Beter Wonen vraagt de kwaliteit van het bezit hier ook om. Jaarlijks wordt een onderhoudsbegroting gemaakt en uitgevoerd. Het strategisch voorraadbeleid is hier zeer beperkt in verwerkt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel verbetering bestaand bezit met een 7.

##### **Maatschappelijk vastgoed**

Beter Wonen heeft geen ambities geformuleerd met betrekking tot investeringen in maatschappelijk vastgoed en ook geen prestaties op dit terrein laten zien. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een 7:

<b>Prestatieveld (des)investeren in vastgoed</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Nieuwbouw	8
Sloop	7
Verkoop	6
Verbetering bestaand bezit	7
Maatschappelijk vastgoed	-
<b>Oordeel</b>	<b>7</b>

#### **4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten**

Zowel in de activiteitenoverzichten, die ieder jaar worden opgesteld, als in de jaarverslagen, besteedt Beter Wonen weinig aandacht aan de kwaliteit van wijken en buurten. Op basis van de interviews en het raadplegen van andere documenten is de visitatiecommissie tot een oordeel gekomen.

##### **Leefbaarheid**

Goedereede is een plattelandsgemeente en de woonomgeving is goed. Beter Wonen heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de veiligheid en leefbaarheid in en om de woning. Vanaf 2004 heeft Beter Wonen, conform ambitie, tegelijk met het schilderwerk aan de woningen het hang- en sluitwerk vernieuwd en op tweesterren niveau gebracht. Dit project is in 2009 afgerond. Ook is achterpadenverlichting aangebracht en heeft Beter Wonen voor 50% meebetaald aan ondergrondse afvalinzameling. Beter Wonen neemt deel aan het eilandelijk zorgoverleg waar problemen van (individuele) huurders worden besproken.

Ook is Beter Wonen aanwezig geweest bij de voorlichting- en veiligheidsavonden die door de gemeente zijn georganiseerd in alle kernen.

In de prestatieafspraken van 2009 met de gemeente is afgesproken dat beide partijen ieder jaar 50.000 euro storten in een gezamenlijk fonds voor de verbetering van de leefbaarheid. Hier kunnen bewoners of organisaties een beroep op doen. Richtlijnen voor de benutting ervan zijn in 2011 afgesproken.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel leefbaarheid met een 7.

##### **Vitale buurten en wijken**

Beter Wonen heeft geen ambities op dit terrein geformuleerd en geen prestaties geleverd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel vitale buurten en wijken daarom niet.

##### **Sociale stijging en emancipatie**

Beter Wonen heeft geen ambities op dit terrein geformuleerd en geen prestaties geleverd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel sociale stijging en emancipatie daarom niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit wijken en buurten met een 7:

<b>Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Leefbaarheid	7
Vitale buurten en wijken	-
Sociale stijging en emancipatie	-
<b>Oordeel</b>	<b>7</b>

#### 4.3.6 Overige ambities en prestaties

De visitatiecommissie heeft geen andere ambities en/of prestaties geconstateerd die niet onder de hiervoor vermelde paragrafen ondergebracht zijn.

#### 4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties

<b>Presteren naar Ambities</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Huisvesten primaire doelgroep	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,1
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7
(des)Investeren in vastgoed	7
Kwaliteit wijken en buurten	7
Overige / andere prestaties	-
<b>Oordeel</b>	<b>7</b>

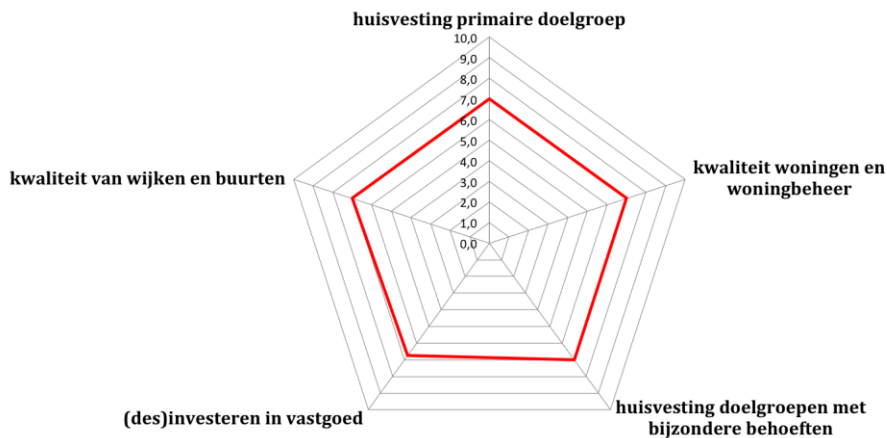
De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7 op presteren naar ambities.

## 5 Presteren naar Opgaven

### 5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Beter Wonen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Beter Wonen gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2007-2010. De belangrijkste graadmeter daarvoor zijn de prestatieafspraken met de gemeente Goedereede van september 2010, het woningmarktonderzoek uitgevoerd door Companen in 2009 en het Pact van Goeree-Overflakkee (afspraken met betrekking tot wonen, welzijn en zorg) uit 2007.

### 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven



### 5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Na jarenlange voorbereiding is in september 2010 de Raamovereenkomst prestatieafspraken 2010 –2014 tussen de gemeente Goedereede en Beter Wonen ondertekend. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een aantal beleidsthema's. Ze vormen een goede basis voor de verdere samenwerking tussen de gemeente en Beter Wonen. Een belangrijke afspraak is dat de gemeente nog een uitvoeringsparagraaf uitwerkt rond het thema wonen in Goedereede waarbij het woningmarktonderzoek en de regionale structuurvisie als input dienen.

Omdat er voor 2010 geen prestatieafspraken waren en de uitvoering van de afspraken uit najaar 2010 pas in 2011 goed op gang is gekomen, zijn de prestatieafspraken bij de beoordeling door de visitatiecommissie maar beperkt meegenomen.

In 2007 is het Pact van Goeree-Overflakkee gesloten tussen de gemeenten op het eiland, de woningcorporaties, een groot aantal maatschappelijke instellingen en belangengroeperingen. In het pact zijn afspraken opgenomen over wonen, welzijn en zorg voor senioren en mensen met een beperking. Onderwerpen zijn onder meer de realisatie van woonzorgzones, het realiseren van voldoende intramurale en extramurale eenheden en het aanbod van diensten.



### 5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten primaire doelgroep

#### **Beschikbaarheid**

Voor wat betreft de beschikbaarheid van woningen en de huisvesting van de doelgroep opereert Beter Wonen naar de geest van de afspraken. Uit het woononderzoek blijkt een mogelijk tekort binnen het sociale segment (huur) bij nulredenwoningen (in diverse prijsklassen en woningtypen) en bij goedkope koopwoningen in een rij. In de afgelopen jaren heeft Beter Wonen zowel woonzorgcomplexen (in Ouddorp en Stellendam) als goedkope koopwoningen (project Welgelegen Ouddorp) ontwikkeld. Door de gunstige bouwkosten is hierbij de inzet van Koopgarant als instrument niet nodig gebleken.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel beschikbaarheid met een 7.

#### **Woningtoewijzing en doorstroming**

Voor wat betreft de woningtoewijzing onderschrijft Beter Wonen het gemeentelijk beleid dat onbeperkte vrije vestiging tegen gaat. Per 1 januari is een nieuw systeem van woonruimte-bemiddeling ingevoerd, het aanbodmodel, met meer transparantie en keuzevrijheid. De afgelopen jaren is de wachtlijst iets korter geworden door de oplevering van nieuwbouw en daarmee gepaard gaande doorstroming. Beter Wonen realiseert over het algemeen de overeengekomen taakstelling met betrekking tot statushouders.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming met een 7.

#### **Betaalbaarheid**

Beter Wonen wijst ook woningen toe aan huishoudens met inkomen tussen €33.000 en €43.000. Dit wordt toegejuicht door de gemeente. Zowel Beter Wonen als gemeente zijn van mening dat anders woningzoekenden buiten de boot vallen omdat de prijzen van koopwoningen voor hen te hoog zijn.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel betaalbaarheid met een 8.

#### **Bevorderen eigen woningbezit**

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Beter Wonen een terughoudend verkoopbeleid voert en vijf eengezinswoningen per jaar verkoopt. In 2009 is deze prestatie niet gehaald, in 2010 wel.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bevorderen eigen woningbezit met een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesten primaire doelgroep met een 7:

<b>Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Bevorderen eigen woningbezit	6
<b>Oordeel</b>	<b>7</b>

### 5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

#### **Woningkwaliteit**

Over de woningkwaliteit zijn geen expliciete afspraken gemaakt met externe partijen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

#### **Kwaliteit dienstverlening**

Over de kwaliteit van de dienstverlening zijn geen expliciete afspraken gemaakt met externe partijen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

#### **Energie en duurzaamheid**

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Beter Wonen werkt aan een samenhangende aanpak van het SVB, onderhoudsbeleid, verhuurbeleid en energiebesparende maatregelen enerzijds, en energie- en totale woonlasten anderzijds. Ook heeft Beter Wonen toegezegd om de gemeente op de hoogte te houden van de voortgang van het SVB. Deze punten zijn nog niet concreet opgepakt. Voor wat betreft de kwaliteit van de woningen zijn afspraken gemaakt in het Regionaal convenant Duurzaam Wonen (met gemeenten, corporaties, aannemers en architecten) en in de prestatieafspraken. Daarnaast heeft Beter Wonen zijn eigen ambities om woningen energiezuiniger te maken. Zowel bij de nieuwbouw als het onderhoud aan bestaande woningen wordt naar de geest van deze afspraken gewerkt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel energie en duurzaamheid met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteiten woningen en woningbeheer met een 7:

<b>Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Woningkwaliteit	-
Kwaliteit dienstverlening	-
Energie en duurzaamheid	7
<b>Oordeel</b>	<b>7</b>

### 5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen

#### Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen zijn de afspraken zoals gemaakt in het Pact van Goeree-Overflakkee leidend. De afgelopen jaren zijn woonzorgcomplexen opgeleverd in Ouddorp en Stellendam en wordt een complex ontwikkeld in Goedereede.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte met een 7.

#### Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)

Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking worden niet expliciet genoemd in de afspraken. Maar als een concreet verzoek zich voordoet, werkt Beter Wonen daar aan mee op basis van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente over woningaanpassingen in het kader van de WMO.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking met een 7.

#### Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Op dit terrein zijn geen opgaven geformuleerd en geen prestaties geleverd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen met een 7:

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	Beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	7
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	-
Oordeel	7

### 5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeren in vastgoed

#### Nieuwbouw

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Beter Wonen de locaties Entree Goedereede en het Spectrum (Stellendam) ontwikkeld. Daarnaast zijn financiële afspraken gemaakt met betrekking tot grondprijzen, nieuwbouw en herstructurering. Beter Wonen realiseert dit volgens afspraken.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel nieuwbouw met een 7.

#### Sloop

Met betrekking tot sloop of samenvoeging zijn geen afspraken gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom niet.

**Verkoop**

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Beter Wonen een terughoudend verkoopbeleid voert en 5 eengezinswoningen per jaar verkoopt. Deze afspraken zijn in 2010 gemaakt en in 2010 zijn daadwerkelijk 5 woningen verkocht.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel verkoop met een 7.

**Verbetering bestaand bezit**

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Beter Wonen werkt aan een samenhangende aanpak van het SVB, onderhoudsbeleid, verhuurbeleid en energiebesparende maatregelen enerzijds, en energie- en totale woonlasten anderzijds. Ook heeft Beter Wonen toegezegd om de gemeente op de hoogte te houden van de voortgang van het SVB. Deze punten zijn nog niet concreet opgepakt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel verbetering bestaand woningbezit met een 7.

**Maatschappelijk vastgoed**

Met de gemeente is afgesproken dat Beter Wonen investeert in maatschappelijk vastgoed in de kernen, mits dit een bijdrage levert aan de leefbaarheid in de kern of de verhuurbaarheid van de woningen, of is gekoppeld aan een specifieke vastgoedontwikkeling (wonen met zorg) of een combinatie is van deze factoren. Deze laatste afspraken zijn niet in concrete plannen en ambities vertaald, maar wel gedeeltelijk meegenomen bij de investering in woonzorgcomplexen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel maatschappelijk vastgoed met een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een 6,8:

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7
Sloop	-
Verkoop	7
Verbetering bestaand bezit	7
Maatschappelijk vastgoed	6
Oordeel	6,8

**5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit van wijken en buurten**

**Leefbaarheid**

Voor wat betreft leefbaarheid en veiligheid is Beter Wonen de volgende afspraken nagekomen:

- Bijdrage aan door de gemeente georganiseerde bewonersavonden;
- Woningen voorzien van tweesterren hang- en sluitwerk;
- Storting en afspraken maken over fonds leefbaarheid met de gemeente;
- Realiseren achterpadverlichting;
- Bijdrage aan ondergrondse afvalcontainers.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel leefbaarheid met een 7.

### Vitale buurten en wijken

Voor wat betreft de vitale buurten en wijken en het versterken van voorzieningen in de buurt zijn geen concrete afspraken gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel vitale buurten en wijken daarom niet.

### Sociale stijging en emancipatie

Op dit terrein zijn geen opgaven geformuleerd. Beter Wonen heeft ook geen prestaties geleverd. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel sociale stijging en emancipatie daarom niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten met een 7:

<b>Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Leefbaarheid	7
Vitale buurten en wijken	-
Sociale stijging en emancipatie	-
Oordeel	7

### 5.3.6 Overige opgaven en prestaties

De visitatiecommissie heeft geen andere opgaven en/of prestaties geconstateerd die niet onder de hiervoor vermelde paragrafen ondergebracht zijn.

### 5.3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7 op presteren naar opgaven.

<b>Presteren naar Opgaven</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Huisvesten primaire doelgroep	7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7
(des)Investeren in vastgoed	6,8
Kwaliteit wijken en buurten	7
Overige / andere prestaties	-
Oordeel	7

## 6 Presteren volgens Belanghebbenden

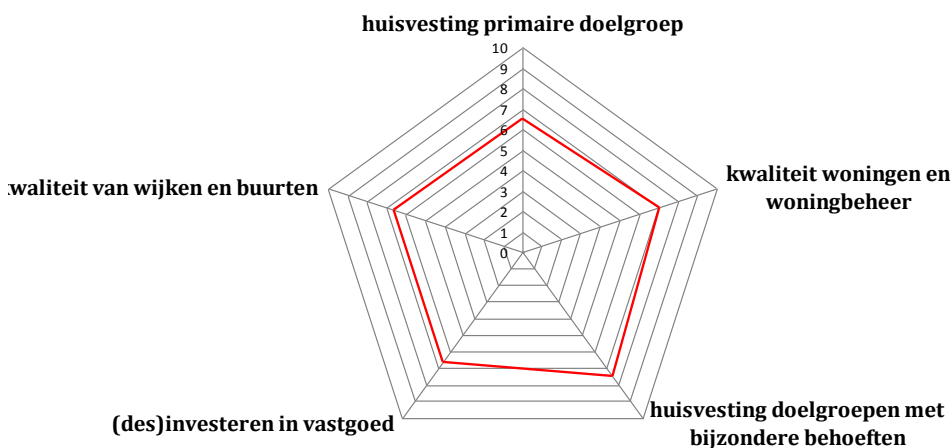
### 6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Anno 2010 wonen er in de **gemeente Goedereede** 11.411 inwoners. Hiervan wonen er circa 2.000 in Goedereede, 6.000 in Ouddorp en 3.500 in Stellendam. De visitatiecommissie heeft gesproken met zowel bestuurders als ambtenaren van de gemeentelijke organisatie. In hoofdstuk 1 is al een meer uitgebreide schets van de gemeente Goedereede gegeven.

De **Huurdersvereniging Goedereede** heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders van woningbouwvereniging Beter Wonen. De samenwerking tussen beide partijen is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (december 2009). Hierin is onder andere afgesproken dat minimaal 4 keer jaar overleg gevoerd wordt, dat een algemeen bestuurslid en een commissaris door de huurdersvereniging wordt voorgedragen en over welke onderwerpen advies- of instemmingsrecht geldt.

**Curamare** is de regionale aanbieder in Goeree-Overflakkee van ziekenhuiszorg, thuiszorg (ook in woonzorgcentra en binnen zorgcentra), ketenzorg, fysiotherapie, logopedie, maatschappelijk werk, revalidatieactiviteiten en serviceproducten zoals tafeltje-dek-je. Curamare werkt met woningbouwvereniging Beter Wonen samen via de woonzorgcomplexen: Curamare huurt deze van Beter Wonen en biedt haar cliënten producten en diensten aan.

### 6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



### 6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft gesproken met twee wethouders van de gemeente, waarvan één met de onderwerpen Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting in portefeuille en de ander de onderwerpen financiën en maatschappelijke ontwikkeling. Ook is gesproken met twee ambtenaren (teamleider maatschappelijke ontwikkeling en projectleider vastgoedontwikkeling). Verder zijn gesprekken gevoerd met het bestuur van huurdersvereniging Goedereede en met een bestuurder

van zorginstelling Curamare. Dit waren open en plezierige gesprekken waarvoor de visitatiecommissie de gesprekspartners zeer erkentelijk is.

De bestuurders van de gemeente Goedereede geven aan dat de relatie met Beter Wonen de afgelopen jaren een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. In 2007 is het Pact van Goeree-Overflakkee gesloten met betrekking tot wonen, welzijn en zorg. Ook zijn concrete afspraken gemaakt over woningaanpassingen in het kader van de WMO. In 2010 zijn prestatieafspraken gemaakt. Hierin is een aantal uitgangspunten vastgesteld waardoor nu veel minder discussie is bij afzonderlijke projecten. De relatie wordt zo steeds professioneler. Wat soms lastig is dat het Beter Wonen geen onderscheid maakt tussen bestuurlijk overleg en ambtelijk overleg met de werkorganisatie. Bij dat laatste overleg zitten bestuurders van Beter Wonen ook aan tafel. Op basis van de prestatieafspraken wordt nu verder gewerkt aan het uitvoeringsprogramma. Ieder bestuurlijk overleg komt de voortgang ter sprake. Binnenkort wordt door de gemeente een overleg georganiseerd om de gezamenlijke opgave op het gebied van wonen in beeld te brengen. Dat Beter Wonen bij de verhuur van woningen een inkomensgrens hanteert van 43.000 euro in plaats van 33.000 euro is afgestemd met de gemeente en heeft de volledige instemming van het gemeentebestuur. Veel woningzoekenden zouden anders in de knel komen.

Beter Wonen krijgt mooie projecten voor elkaar in moeilijke tijden, dit wordt zeer gewaardeerd. Graag zouden de bestuurders zien dat Beter Wonen haar opgave breder formuleert door ook te investeren in maatschappelijk vastgoed en laat Beter Wonen kansen liggen op vernieuwing van de portefeuille door slechts zeer beperkt woningen te verkopen bij mutatie en niet aan zittende huurders.

De bestuurders zijn te spreken over het gezamenlijke leefbaarheidsfonds. Dit komt de leefbaarheid ten goede en vergroot de betrokkenheid van burgers.

De ambtenaren sluiten zich in grote lijnen aan bij het oordeel van de bestuurders. Zij geven aan dat met Beter Wonen goed wordt samengewerkt aan een gemeenschappelijke agenda. De relatie wordt steeds beter en minder ad hoc. Externe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de nieuwe woningwet vragen hier ook om. Zowel Beter Wonen als de gemeente nemen het voortouw om zaken op de agenda te krijgen. Zo zijn op initiatief van Beter Wonen afspraken gemaakt over woningaanpassingen en heeft Beter Wonen in eerste instantie getrokken aan het tot stand komen van de prestatieafspraken.

Huurdersvereniging Goedereede heeft ongeveer vijfmaal per jaar overleg met het Dagelijks Bestuur van Beter Wonen. In 2009 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin is opgenomen over welke zaken de huurdersvereniging recht op informatie heeft, gekwalificeerd adviesrecht en instemmingsrecht. In de praktijk wordt dit niet altijd goed nageleefd. Zo is de huurdersvereniging wel geïnformeerd over bijvoorbeeld het strategisch voorraadbeleid en de prestatieafspraken, maar niet om advies gevraagd.

De huurdersvereniging is zeer content met het nieuwe systeem van woonruimteverdeling. Het oude systeem was naar hun mening rigide en niet klantvriendelijk. Omdat het nieuwe systeem pas op 1 januari 2011 is ingegaan (dus na de termijn die in de visitatie wordt beoordeeld) heeft zij op het punt huisvesting primaire doelgroep (nog) geen ruim voldoende gegeven. De huurdersvereniging zou graag zien dat Beter Wonen woningen te koop gaat aanbieden aan zittende huurders.

De huurdersvereniging is te spreken over de nieuwbouwtontwikkelingen en de uitbreiding van het bezit met woonzorgcomplexen in iedere kern.

De relatie tussen Beter Wonen en Curamare bestaat al lang en is goed. Door de schaal van de corporatie zijn de lijnen kort en worden veel zaken praktisch en op basis van wederzijds

vertrouwen geregeld. Wellicht zou de relatie wat professioneler kunnen en afspraken beter worden vastgelegd, maar in de praktijk werkt het goed en worden voldoende resultaten gehaald. Bij de nieuwbouwtontwikkeling vormen de afspraken in het Pact van Goeree-Overflakkee het uitgangspunt. In alle kernen worden of zijn woonzorgcomplexen gerealiseerd. Voor wat betreft zorgwoningen wordt daarmee aan de behoefte voldaan. Deze complexen huurt Curamare rechtstreeks van Beter Wonen voor een lange termijn. Curamare is niet altijd tevreden over de voorwaarden die hierbij gelden. Ook zijn er soms discussies over het (technisch) beheer van de woningen en worden reparatieverzoeken niet altijd snel en adequaat opgelost.

#### 6.4 Beoordeling prestaties Beter Wonen door belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1 Huisvesting primaire doelgroep	2 Kwaliteit woningen en woningbeheer	3 huisvesting doelgroepen	4 (des)investeren in vastgoed	5 kwaliteit wijken en buurten	6* overige	
Bestuur gemeente Goedereede	6,5	7	7,5	6,5	7,5	-	7
Ambtenaren gemeente Goedereede	6,5	7	7	6,5	7	-	6,8
Curamara	7	7	9	6	6	-	7
Huurdersvereniging Goedereede	6	7	6,5	7,5	6	-	6,6
	6,5	7	7,5	6,6	6,6	-	<b>6,9</b>

#### 6.5 Beoordeling visitatiecommissie

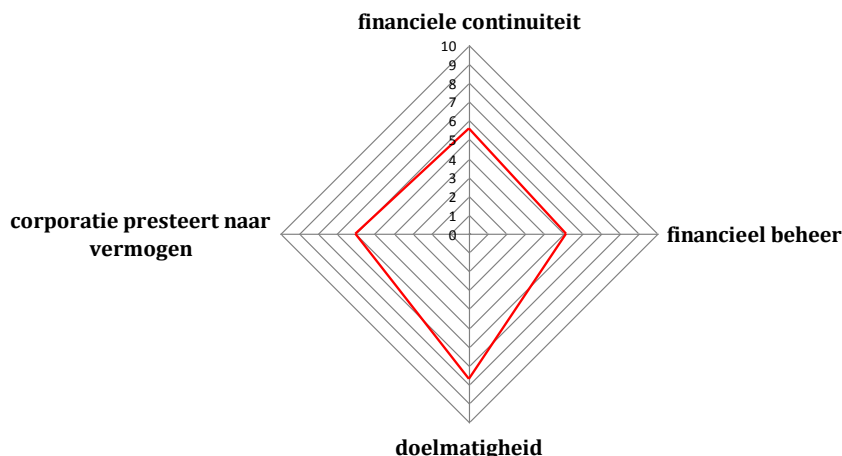
De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar belanghebbenden met een 6,9.



## 7 Presteren naar Vermogen

### 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



De financiële continuïteit, het financieel beheer en de doelmatigheid borgen het voortbestaan van de corporatie. De vermogensinzet geeft aan, in hoeverre Beter Wonen haar financiële mogelijkheden inzet voor het realiseren van de maatschappelijke prestaties.

### 7.2 Beoordeling visitatiecommissie

#### 7.2.1 Financiële continuïteit

##### Voldoende vermogenspositie

Beter Wonen heeft de afgelopen jaren de volgende beoordelingen van het CFV ontvangen:

- 2007, 2008 en 2009 voldoende solvabiliteit en een A-oordeel, dat wil zeggen dat de financiële continuïteit is gewaarborgd en de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie;
- 2010 voldoende solvabiliteit met een C-oordeel, dat wil zeggen financiële continuïteit met onvoldoende inzet van middelen op basis van het verstrekte cijfermateriaal.

Voor het continuïteitsoordeel bepaalt het CFV het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal uit de uniformering van de bedrijfswaarde van het bezit over de prognoseperiode. In 2010 is deze voor ultimo 2014 berekend op 55,9%. Als bovengrens wordt door het CFV 50,6% gehanteerd. Boven deze grens is sprake van een C-oordeel.

Uit de Oordeelsbrief van het CFV komt naar voren dat Beter Wonen geen opgave heeft gedaan van de te verwachten nieuwbouw, sloop en vernieuwbouw in Ouddorp 'omdat er nog onzekerheid bestaat over de omvang en het moment van investeren': nieuwbouw is niet-planbaar is de overtuiging bij Beter Wonen. Daarmee komt het C-oordeel in een ander licht te staan en doet de corporatie zichzelf tekort.

De visitatiecommissie beoordeelt het ijkpunt continuïteitsoordeel A met een 6.

In de recente meerjarenplanning 2010/2015 wordt een geleidelijke groei van de solvabiliteit (EV/TV) voorzien van 25% in 2010 naar 33% in 2015.

Beter Wonen hanteert een ondergrens van 15% waaraan investeringsbeslissingen en –ambities worden getoetst. De te verwachten solvabiliteit op de middellange termijn ligt dus ruimschoots boven de (interne) norm.

Beter Wonen hanteert geen beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde. Wel wordt de bedrijfswaarde van nieuwbouw berekend om de onrendabele top te bepalen. De visitatiecommissie beoordeelt het ijkpunt beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde met een 5.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt voldoende vermogenspositie met een 5,5.

#### **Voldoende middelen**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt de kredietwaardigheid op basis van structureel positieve operationele kasstromen voor de komende vijf jaar en het genereren van een normaflossing van 2%.

De beoordeling van de kredietwaardigheid van Beter Wonen is jarenlang “kredietwaardig”.

Beter Wonen werkt met lange termijn berekeningen (10 jaar en langer) om de liquiditeit voor de gewenste investeringen zeker te kunnen stellen. In maart 2011 heeft Deloitte een positief advies uitgebracht over de financiering van de onderhanden projecten. Om dit advies is door de Raad van Commissarissen verzocht.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt voldoende middelen met een 7.

#### **Stuurt op alle kasstromen**

Beter Wonen hanteert geen zichtbare, integrale sturing op kasstromen anders dan de ad hoc bespreking van de eerder genoemde berekeningen in de meerjarenplanning en het kasstroomoverzicht in de jaarrekening.

De systematische analyse van risico's met behulp van scenario's, die de financiële effecten op het vermogen weergeven, ontbreekt in zijn volle omvang. Risico's worden volgens Beter Wonen wel besproken. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 5.

Beter Wonen heeft in het algemeen een positief exploitatieresultaat, behalve in 2008. Meevallers in de resultaten zijn voornamelijk het gevolg van uitstel in grote projecten. Dit beoordeelt de visitatiecommissie met een 6.

De rentedekkingsgraad is steeds boven de 1,3. De rentedekkingsgraad van 2010 is niet bekend. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

Er is geen aandacht voor ratio's zoals het directe rendement, de IRR, waardering tegen bedrijfswaarde minimaal 10 jaar vooruit, investerings/financieringsratio en de loan to value. De visitatiecommissie beoordeelt deze vijf ijkpunten met een 3.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt stuurt op alle kasstromen met een 4,1.

Het oordeel van de visitatiecommissie op het prestatieveld financiële continuïteit komt uit op een 5,5:

<b>Prestatieveld financiële continuïteit</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Voldoende vermogenspositie	5,5
Voldoende middelen	7
Stuurt op alle kasstromen	4,1
<b>Oordeel</b>	<b>5,5</b>

## 7.2.2 Financieel beheer

### Financiële planning en control-cyclus op orde

Beter Wonen beschikt over een Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB) dat zich beperkt tot een uitzicht op het strategisch beheer van de woningvoorraad: doorexploiteren, sloop, verkoop, renovatie en dergelijke. Maar dit SVB is echter nog maar beperkt financieel doorvertaald naar projecten en de meerjarenplanningen.

Beter Wonen beschikt over de gebruikelijke onderdelen van de planning- en controlcyclus, zoals de meerjarenplanning (5 jaar), de begroting, het jaarverslag en periodieke rapportages (vanaf 1 juni) over de stand van zaken. Echter, de analytische en beleidsmatige diepgang van deze onderdelen laat te wensen over en het accent ligt vooral op de cijfermatige presentatie en de onderhoudsuitgaven.

In de vergaderingen van het Dagelijks Bestuur, het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen worden de periodieke rapportages besproken, waarbij opvalt dat deze slechts bestaan uit enkele excelsheets, zonder nadere schriftelijke toelichting op het cijfermateriaal. Een antwoord op de vraag: 'hoe staan we er financieel voor en wat doen we er vervolgens aan', ontbreekt. Dit geldt voor de exploitatie- en investeringsrekeningen en voor de bepalende elementen van de kasstromen.

De visitatiecommissie beoordeelt om deze redenen de verschillende ijkpunten als volgt. De meerjarenplanning een 6, de aansluiting van 1<sup>e</sup> jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting vanwege het volledig ontbreken ervan een 3, de zichtbare bijsturing door de Raad van Commissarissen een 5, de beschikbaarheid van de periodieke rapportages een 7, het positieve accountantsoordeel een 7 en de realistische planning een 5, vanwege de grote afwijking tussen plan en werkelijkheid in de beoordelingsperiode.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt financiële planning en controlcyclus met een 5,5.

### Treasurymanagement naar professionele maatstaven op orde

Uit het voorgaande komt naar voren, dat Beter Wonen haar kasstromen voor de komende 10 jaar niet echt goed in beeld kan hebben. Gestuurd wordt met name door het temporiseren van projecten. De indruk bestaat, dat de financieringsbehoefte onder dergelijke omstandigheden voldoende is afgedekt. Een deel van de middelen is in het verleden, op basis van extern advies, uitgeleend aan Landsbanki: afgewacht moet worden in hoeverre de € 1,5 miljoen alsnog in zijn geheel afgeboekt moet worden.

Op ad hoc basis wordt voor het treasurymanagement extern advies ingewonnen, maar een treasuryjaarplan ontbreekt, evenals aandacht voor de verschillende onderdelen van een dergelijk plan in de meerjaren- en jaarbegrotingen, zoals een beredeneerde rentevisie en het consequent

afdekken van renterisico's. Het treasurystatuut is vastgesteld door het Algemeen Bestuur en dateert uit 2005. Speculatieve inzet van rente-instrumenten is uitgesloten.

De commissie beoordeelt de ijkpunten als volgt. Het grove beeld van de kasstromen met een 4, de afgedekte financieringsbehoefte en het statuut elk met een 6 en het ontbrekende treasuryjaarplan met een 3.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt treasury met een 4,8.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer als geheel met een 5,1:

<b>Prestatieveld financieel beheer</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Financiële planning- en controlcyclus op orde	5,5
Treasury naar professionele maatstaven op orde	4,8
Oordeel	5,1

### 7.2.3 Doelmatigheid

Alhoewel expliciete doelen ontbreken kent Beter Wonen een sterke focus en bijsturing op de doelmatigheid. De (ontwikkeling van de) bedrijfslasten en bezetting (aantal fte per vhe) zijn aanzienlijk lager dan de referentiegroep. De personeelskosten per fte staan op een vergelijkbaar niveau.

De commissie beoordeelt de aandacht voor de doelmatigheid met een 8, de bijsturing met een 7 en de CIP-indicatoren met een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt doelmatigheid met een 7,7:

<b>Prestatieveld doelmatigheid</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Doelmatigheid	7,7
Oordeel	7,7

### 7.2.4 Vermogensinzet

#### Zet haar vermogen beargumenteerd in

In het Beleidsplan 2008-2013 heeft Beter Wonen haar visie en ambities voor de volkshuisvesting in de gemeente Goedereede geformuleerd. Voor de financiële onderbouwing wordt verwezen naar de meerjarenplanning. De corporatie zet haar eigen vermogen actief in voor het realiseren van haar maatschappelijke doelen en heeft aandacht voor de verdere ontwikkeling van het vermogen en de liquiditeit. De te verwachten solvabiliteit stabiliseert ruim boven de (interne) norm van 15%. Maar systematische maatschappelijke kosten/batenanalyses voor de selectie van investeringen zoals in woonzorgcentra, groot onderhoud en leefbaarheid ontbreken.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt onderbouwde visie op de inzet van haar middelen met een 5.

#### Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen

De nieuwbouw van de woonzorgcentra in de drie dorpskernen vergen relatief grote investeringen. Daartoe is de omvang van de leningenportefeuille aanzienlijk vergroot en is besloten over te gaan

tot de verkoop van 5 woningen per jaar. Gestreefd wordt naar extra rendement uit de verkoop van nieuwbouw. Een belangrijke ambitie van Beter Wonen is het zo laag mogelijk houden van de huren. De lage bedrijfslasten zijn een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van deze ambitie. Bij mutaties wordt in principe geharmoniseerd op 65, 70 en 75% van de maximaal redelijke huur. Daarmee wordt gestreefd naar het verruimen van het vermogen voor maatschappelijke investeringen.

De commissie beoordeelt het meetpunt verruimen van de mogelijkheden met een 7.

#### **Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties**

De vraag of Beter Wonen haar vermogen maximaal inzet voor de realisatie van haar maatschappelijke ambities is lastig te beantwoorden omdat expliciet beredeneerde plannen ontbreken. Maar de indruk van de commissie is wel, dat het streven op dit doel is gericht. De commissie beoordeelt het meetpunt maximalisatie van de vermogensinzet met een 6.

De visitatiecommissie komt tot het oordeel van het prestatieveld vermogensinzet als geheel van een 6:

<b>Prestatieveld vermogensinzet</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Beargumenteerde vermogensinzet	5
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	7
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	6
Oordeel	6

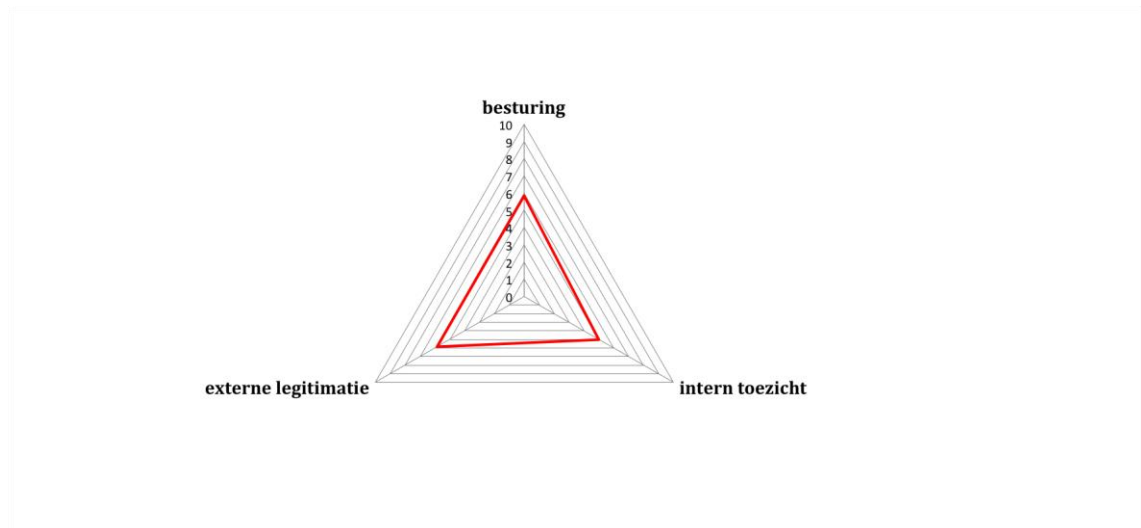
#### **7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar vermogen**

Concluderend kan gesteld worden dat Beter Wonen de afgelopen 4 jaar onder de norm heeft gepresteerd. Beter Wonen was nauwelijks in staat haar vermogen beredeneerd in te zetten op beoogde vraagstukken en er was onvoldoende regie op het inzetten van de financiële componenten. Door het vrijwel ontbreken van expliciete onderbouwingen op schrift is het voor de visitatiecommissie niet goed zichtbaar dat Beter Wonen hierin afwegingen heeft gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 6,1.

<b>Presteren naar Vermogen</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Financiële continuïteit	5,5
Financieel beheer	5,1
Doelmatigheid	7,7
Vermogensinzet	6
Oordeel	6,1

## 8 Governance

### 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



### 8.2 Beoordeling visitatiecommissie

#### 8.2.1 Besturing

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hier om de zogenaamde PDCA-cyclus: Plan, Do, Check, Act. Do is al beoordeeld in het hoofdstuk Presteren naar Ambities.

##### Plan

Beter Wonen hanteert als vertrekpunt het Beleidsplan 2008-2013, dat zowel door Bestuur als Raad van Commissarissen is goedgekeurd.

Met de gemeente Goedereede was de relatie moeizaam tot de verkiezingen in 2010 en gericht op ad hoc bespreking van projecten. Prestatieafspraken werden in die periode door de gemeente aangehouden. Wel werd in 2007 het Pact van Goeree-Overflakkee ondertekend waarin de intentie werd uitgesproken gezamenlijk op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg in te spelen op de demografische ontwikkelingen op het eiland en levensloopbestendig bouwen te bevorderen in elk van de dorpskernen. Beter Wonen is daar op haar eigen wijze mee aan de slag gegaan.

Door een lid van de Raad van Bestuur van Curamare worden de korte lijnen met Beter Wonen genoemd: 'het gaat allemaal niet volgens het boekje en meestal op basis van vertrouwen en mondelinge afspraken, maar zij realiseren wel mooie projecten'. Het regelmatige overleg wordt altijd gevoerd met het Dagelijks Bestuur.

Met de Huurdersvereniging vindt regelmatig overleg plaats maar dit is sterk uitvoeringsgericht, een strategische dimensie ontbreekt vrijwel geheel. Formele klachten komen nauwelijks voor omdat deze veelal op bestuurlijk niveau worden ingebracht, besproken en afgehandeld volgens het 'ons kent ons' systeem.

Sinds 2010 is er veel verbeterd in de relatie met de gemeente: op basis van het Pact zijn de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2010-2014 en de Samenwerkingsovereenkomst voor de woningaanpassingen Wet maatschappelijke ondersteuning vastgesteld. De Raamovereenkomst is geconcretiseerd in een Uitvoeringsprogramma. In elk bestuurlijk overleg wordt de voortgang van

dit programma nu bewaakt en schriftelijk vastgelegd. Het bestuurlijk overleg met de gemeente vindt circa 6 keer per jaar plaats, vooraf gegaan door ambtelijk overleg. In beide overleggen met de gemeente heeft het Dagelijks Bestuur van Beter Wonen zitting: een situatie die door belanghebbenden als lastig wordt ervaren.

Als 1<sup>e</sup> ijkpunt voor het onderdeel Plan van de PDCA-cyclus geldt de beschikking over een managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven. Uit het voorgaande komt naar voren dat het beleidsplan nauwelijks aan dit meetpunt voldoet. De commissie beoordeelt dit meetpunt daarom met een 4. Het recente Uitvoeringsprogramma kan een sterke verbetering tot gevolg hebben doch zal zich nog verder moeten bewijzen.

Een 2<sup>e</sup> ijkpunt betreft de wijze waarop Beter Wonen actief de belanghebbenden bij de strategievorming betreft, input voor de plannen ophaalt en de realisatie terugkoppelt.

De commissie beoordeelt de informele werkwijze van Beter Wonen met een 6.

Een 3<sup>e</sup> ijkpunt betreft het regelmatig uitvoeren van klanttevredenheidsonderzoeken en verwerken van de resultaten in het beleid. Deze systematische benadering past nauwelijks in de bestuursstijl van Beter Wonen. In het verleden is een poging gedaan, waarop te weinig respons kwam, dus ook hier het “ons kent ons” systeem: een 5.

Het 4<sup>e</sup> ijkpunt betreft het omschrijven van de beleidscyclus, het vertalen van de missie en visie naar doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en maand en systematisch rapporteren van de voortgang. Er is het beleidsplan, doch de vertaling en voortgangscntrole is in vrij rudimentaire vorm en vooral gericht op de financiën aanwezig: een 5.

Het 5<sup>e</sup> ijkpunt betreft de systematische benadering van risicomanagement: dit past in het geheel niet in de bestuurscultuur van Beter Wonen: risico's worden besproken, maar zonder systematiek, een 5.

Het 6<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> ijkpunt wordt gedekt door het Beleidsplan 2008-2013, dat door Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgesteld en op voortgang wordt besproken: voor beiden een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 5,6.

### **Check**

In dit deel van de PDCA-cyclus moet Beter Wonen periodiek en op systematische wijze checken, dat zij doet wat zij zich voorneemt, zodat de kwaliteit van de planning zichtbaar wordt.

Beter Wonen is er slechts ten dele in geslaagd de visitatiecommissie te overtuigen van een dergelijke benadering. Weliswaar wordt er jaarlijks een begroting/werkplan opgesteld, maar de toelichting op het cijfermateriaal is summier, zonder zichtbare aansluiting op de eerdere planvorming, motivatie van eerdere afwijkingen en voorstellen tot bijsturing. En hetzelfde geldt in sterkere mate voor de periodieke rapportages, die uit enkele excelsheets met financieel cijfermateriaal bestaan. Deze rapportages worden overigens in het werkoverleg en de vergaderingen van Bestuur en Raad van Commissarissen toegelicht en besproken. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 5.

Jaarlijks verantwoord Beter Wonen haar activiteiten in een jaarverslag, dat gepubliceerd wordt op de website. Maar het is een lijvig boekwerk, waar geen populaire versie van aan de huurders en andere belanghebbenden wordt verstrekt.

Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt check met een 6.

### **Act**

In dit deel wordt nagegaan, of actief wordt bijgestuurd als zich afwijkingen van het plan voordoen en belanghebbenden worden geïnformeerd.

Volgens de, in het voorgaande beschreven 'praktische benadering' komt Beter Wonen zeker tot bijsturing van gemaakte plannen en omdat de lijnen op het eiland kort zijn worden de belanghebbenden tenminste regelmatig en op hoofdlijnen geïnformeerd. Besluiten worden weliswaar vastgelegd, maar van actieve bijsturing van meerjarenplannen is de visitatiecommissie weinig gebleken.

De verslagen van het Bestuur en de Raad van Commissarissen bevatten actie- en besluitenlijsten die regelmatig in de vergaderingen op voortgang worden besproken.

De visitatiecommissie beoordeelt de verschillende ijkpunten als volgt: het overtuigend aantonen bijsturen een 6, opstellen verbeterprogramma een 5, het informeren van belanghebbenden over bijstellingen een 6 en de monitoring van genomen besluiten een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt act met een 6.

De visitatiecommissie het prestatieveld besturing met een 5,9:

<b>Prestatieveld besturing</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Plan	5,6
Check	6
Act	6
Oordeel	5,9

### **8.2.2 Intern toezicht**

#### **Functioneren van de Raad van Commissarissen**

Voor een beter begrip van de governance binnen Beter Wonen is een beknopte typering gewenst. Beter Wonen is een traditionele vereniging met als hoogste orgaan de Algemene Ledenvergadering. De opkomst bij de ledenvergaderingen is gering, zoals gebruikelijk bij dergelijke verenigingen, zolang de beschikbaarheid, betaalbaarheid en woonkwaliteit van de woningvoorraad door de huurders/leden als voldoende wordt ervaren en/of bestaande belangen niet worden aangetast. Het Algemeen Bestuur bestaat uit een zevental vrijwilligers, waaruit een drietal het Dagelijks Bestuur vormt. Het Dagelijks Bestuur voert de directie. De bestuursstijl binnen het Dagelijks Bestuur is gedreven, enthousiast over de eigen bijdrage, open, directief, doe-gericht en wars van onnodig papierwerk. Met name in het Dagelijks Bestuur wordt de visitatie gezien als een onnodige belasting in geld en tijd.

De leiding over het werkapparaat heeft de manager, die functioneert als meewerkend voorman. De Raad van Commissarissen woont vergaderingen bij van het Algemeen Bestuur. Statutair wordt de Raad van Commissarissen gevormd door drie inwoners van de gemeente Goedereede, waarvan tenminste een lid huurder is. Binnen de Raad van Commissarissen is geen verdeling naar aandachtsvelden op basis van specifieke deskundigheden. De professionalisering vormt een aandachtspunt. De leden zijn geen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. De aanstelling van de accountant door het college van Burgemeester & Wethouders van Goedereede dateert nog van voor de bruteringsperiode en wordt niet periodiek en expliciet geëvalueerd.



Uit de verslagen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden. Op de agenda staan veelal operationele zaken.

De Raad van Commissarissen geeft blijk van kritische zelfreflectie over het eigen functioneren: tweemaal jaarlijks vergadert de Raad zonder het Dagelijks Bestuur over dit thema, maar tot dusverre zonder inzet van externen en schriftelijke vastlegging. Over de diepgang van de zelfevaluatie heeft de visitatiecommissie geen informatie. Zowel integriteit als belangenverstrengeling is periodiek onderwerp van gesprek, maar niet expliciet als agendapunt en/of verslaglegging in de notulen.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt open cultuur met een 6. Op basis van de ijkpunten zelfevaluatie (een 5) en de bespreking integriteit (een 5) beoordeelt de visitatiecommissie het meetpunt zelfreflectie met een 5.

De Raad van Commissarissen houdt in de vereniging primair toezicht op het Bestuur: zij functioneert niet als werkgever. Ontslag en aanstelling zijn voorbehouden aan de Algemene Ledenvergadering. Daarnaast geeft de Raad invulling in de adviesrol naar het Bestuur. Gelet op het gezamenlijke vergaderen van Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen, de kwalitatieve diepgang van de Raadsleden en de gedrevenheid van het Dagelijks Bestuur, ontkomt de commissie niet aan twijfels over de effectiviteit van het toezicht. Weliswaar heeft de Raad van Commissarissen vrije toegang tot de medewerkers en beschikt ze over vrije informatiegaring. Maar de manco's in het hoofdstuk Presteren naar vermogen zijn te groot met de, door het Dagelijks Bestuur voorgestane, eenzijdige nadruk op de maximaal te verkrijgen doelmatigheid. En een essentieel sturingsinstrument als het WSW-kasstroommodel is haar geheel onbekend. Het is de visitatiecommissie niet gebleken dat er een dialoog plaatsvindt over de passendheid van de competenties van het Bestuur met de opgaven van Beter Wonen.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt rolopvatting met een 5 (ijkpunt effectieve toezichtrelatie een 5, zelfstandige informatievergaring een 6, periodieke beoordeling bestuur een 4).

De Raad van Commissarissen beschikt over een profielschets. In deze schets overheerst de aandacht voor algemene bestuurlijke kwaliteiten. Specifieke kennis van financieel-economische, juridische en volkshuisvestelijke aspecten wordt weliswaar aanbevolen, maar niet meer dan dat en essentiële kennis van projectontwikkeling ontbreekt in de opsomming. Gesteld zou kunnen worden dat daarmee de daadwerkelijke samenstelling van de Raad van Commissarissen voldoet aan de schets, maar op dit punt ervaart de commissie toch wel een grote lacune in het functioneren van de Raad van Commissarissen. Natuurlijk bieden de statuten zeer beperkte mogelijkheden tot het werven van toezichthouders buiten de eigen kring, maar die dateren van 2004 en zouden dus langzamerhand geactualiseerd kunnen zijn.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt samenstelling Raad van Commissarissen met een 4.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de Raad van Commissarissen met een 5.

### **Toetsingskader**

Het toetsingskader van de Raad van Commissarissen beperkt zich tot het beleidsplan, het meerjarenplan, de begroting en de periodieke rapportages met alle beperkingen van dien. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 4.

Expliciete risicoanalyses van met name de projectontwikkeling en andere investeringen zijn niet-beschikbaar: er kan dus maar in beperkte mate worden getoetst. Dit ijkpunt beoordeelt de visitatiecommissie met een 3.

De visitatiecommissie beoordeelt het toetsingkader met een 3,5.

### **Governancecode**

Beter Wonen heeft haar gedragscode integriteit en de klokkenluidersregeling op de website gepubliceerd en benadrukt het belang daarvan.

Onderdeel van het opstellen van de prestatietabel was het invullen van de governance checklist VTW. In deze checklist komen een aantal onderwerpen naar voren die nog niet zijn geïmplementeerd. Deze worden toegelicht in het jaarverslag, doch nog niet expliciet op de website. De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 6.

Zowel Bestuur als Raad van Commissarissen bestaan uit enthousiaste vrijwilligers, die een kostenvergoeding ontvangen, die valt binnen de richtlijnen van resp. de honorerings- en beloningscodes.

De visitatiecommissie beoordeelt dit ijkpunt met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt de toepassing van de governancecode met een 6,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 5:

<b>Prestatieveld intern toezicht</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Functioneren RvC	5
Toetsingkader	3,5
Toepassing governancecode	6,5
Oordeel	5

### **8.2.3 Externe legitimatie**

In deze paragraaf beoordeelt de commissie de wijze waarop Beter Wonen, op basis van documenten en gesprekken omgaat met haar belanghebbenden: in welke mate wordt aan hen verantwoording afgelegd, is er sprake van een dialoog of eenrichtingsverkeer en kunnen de belanghebbenden het beleid ook daadwerkelijk beïnvloeden?

Beter Wonen beschikt niet over een belanghebbendenregister, maar heeft korte lijnen met haar belanghebbenden: ons kent ons op Goeree-Overflakkee. Er vindt jaarlijks een plenair belanghebbendenoverleg plaats en met de belanghebbenden wordt zowel formeel als informeel contact onderhouden. Het contact tussen het Bestuur en alle geïnterviewde belanghebbenden is wisselend en naar behoefte, zowel qua frequentie als qua diepgang. De Raad van Commissarissen is daarbij soms aanwezig, maar speelt geen initiërende rol.

In de gesprekken met de belanghebbenden komt (beleids)afstemming van beide kanten niet altijd formeel ter sprake. De relatie met de gemeente vormt sinds kort daarop een uitzondering.

Tussen Bestuur en huurders en bewoners vindt regelmatig overleg in een positieve sfeer plaats: het bestuur stáát voor haar huurders. De Huurdersvereniging wordt goed geïnformeerd maar wordt nauwelijks formeel om advies gevraagd.

Aandachtspunt bij de externe legitimatie is het managen van verwachtingen: de financiële polsstok van Beter Wonen is niet onbepaald, hetgeen van invloed is op de voortgang van de te realiseren projecten. Ook de Raad van Commissarissen zou hierin een actievere betrokkenheid kunnen hebben.

Dit is de eerste visitatie bij Beter Wonen. Ondanks de kritische houding tegenover visitaties zijn Bestuur en Raad van Commissarissen wel degelijk bereid er lering uit te trekken.

De beoordeling van de visitatiecommissie op de verschillende ijkpunten is: belanghebbendenregister op de website een 3, minimaal 1 x per jaar belanghebbenden overleg een 7, belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen een 6, Bestuur en Raad van Commissarissen zijn voltallig aanwezig bij belanghebbendenoverleg een 6, verslag van belanghebbendenoverleg en gepubliceerd een 6, bespreken visitatierapport met belanghebbenden een 7 en invulling overleg met huurders een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie met een 5,9:

<b>Prestatieveld externe legitimatie</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	5,9
Oordeel	5,9

#### **8.2.4 Totale beoordeling Governance**

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 5,5:

<b>Governance</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Besturing	5,9
Intern toezicht	5
Externe legitimatie	5,9
Oordeel	5,6

## 9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Beter Wonen

## Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Beter Wonen

de heer J. de Visser, voorzitter

de heer A. Bijl, secretaris

de heer K. Mollema, lid

Dagelijks Bestuur woningbouwvereniging Beter Wonen

de heer P.A. Braber, voorzitter

de heer L.C. Kieviet, secretaris

de heer G. Moerkerk, penningmeester

Algemeen Bestuur woningbouwvereniging Beter Wonen

de heer J. van Splunder

de heer W. van der Laan

de heer G.C. Quist

Medewerkers woningbouwvereniging Beter Wonen

de heer A. Pijl, manager

de heer C. Keijmel, opzichter

Huurdersvereniging Goedereede

de heer C. Grinwis, voorzitter

de heer J. Dragt, vice-voorzitter

Gemeente Goedereede

de heer P. Feller, wethouder Financiën en Maatschappelijk Ontwikkeling

de heer F. Tollenaar, wethouder Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

de heer E. Godrie, ambtenaar

de heer I. Motshagen, ambtenaar

Curamare

de heer W.G.A. Driesse, raad van bestuur

## Korte cv's visitatoren

**Wim Staargaard** (voorzitter) heeft een keur aan interim opdrachten uitgevoerd met een financiële, vastgoed, volkshuisvestelijke en/of organisatorische focus. Zo heeft hij een uitgebreide ervaring als directeur-bestuurder bij zowel grote als kleinere corporaties. Wim heeft veel rollen als directeur bedrijfsvoering en project manager vervuld binnen de non-profit sector, onder andere bij corporaties, onderwijsinstellingen en politieorganisaties.

**Leny Braks** (lid) voert interim-management opdrachten uit voor gemeenten, woningcorporaties en instellingen. Ook heeft zij voor verschillende opdrachtgevers als project- en procesmanager gewerkt. Thema's zijn wonen, werken, onderwijs, zorg en veiligheid. Voordat zij zelfstandige werd, werkte Leny bij een woningcorporatie, als procesmanager herstructurering en als manager Wonen. Daarvoor heeft zij leidinggevende functies vervuld in de zakelijke dienstverlening. Leny is lid van de Raad van Toezicht bij twee woningcorporaties.

**Jan Wachtmeester** (secretaris) werkt als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Jan opereert vooral in de woningbouwsector. Daarvoor is hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten geweest van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere. Hij is lid van de Raad van Toezicht van een welzijnsinstelling.

## Onafhankelijkheidsverklaringen

**Resources Global Professionals** verklaart hierbij dat de visitatie van **Beter Wonen** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Resources Global Professionals** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht  
Datum: 24 november 2011

Naam, functie, handtekening:



F.J.H. van der Hagen, Managing Director Nederland

**Wim Staargaard** verklaart hierbij dat de visitatie van **Beter Wonen** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Wim Staargaard** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Wim Staargaard** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Wim Staargaard** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Amsterdam  
Datum: 24 november 2011

Naam, handtekening:



ir. W. F. Staargaard

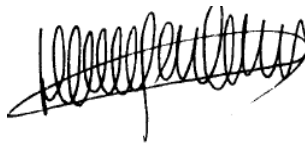
**Leny Braks** verklaart hierbij dat de visitatie van **Beter Wonen** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Leny Braks** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Leny Braks** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Leny Braks** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Breda  
Datum: 24 november 2011



Naam, handtekening: **HIPM Braks-Langenkamp**

**Jan Wachtmeester** verklaart hierbij dat de visitatie van **Beter Wonen** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Jan Wachtmeester** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jan Wachtmeester** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht  
Datum: 24 november 2011



Naam, handtekening:



## Meetschaal

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0.

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

## Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Resources Global Professionals een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

## Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

### Governance

- Statuten Beter Wonen
- Huishoudelijk reglement, februari 2004
- Procedure opdrachtverstrekking, december 2009
- Klokkenluiderregeling, 16 juli 2008
- Gedragscode integriteit, 16 juli 2008
- Notulen Algemene ledenvergaderingen 2007 t/m 2010
- Verslagen Raad van Commissarissen 2007 t/m 2010
- Profielschets Raad van Commissarissen, 29 augustus 2006
- Profielschets Algemeen Bestuur, 23 augustus 2006
- Besluitenregistratie Algemeen Bestuur 2007 t/m 2010
- Notulen Algemeen Bestuur 2007 t/m 2010
- Notulen Dagelijks Bestuur 2007 t/m 2010

### Presteren naar ambities

- Jaarverslagen Beter Wonen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Activiteitenoverzicht 2007, 2008, 2009 en 2010
- Beleidsplan 2008-2013
- Strategisch Voorraadbeleidsplan 2009 (inclusief voorraadscan)
- Woningbezit per 31 december 2010
- Wijziging systeem Woonruimteverdeling

### Presteren naar opgave

- Breed woningmarktonderzoek gemeente Goedereede, Compaen, 14 april 2010
- Collegeprogramma gemeente Goedereede 2010-2014
- Raadsakkoord gemeente Goedereede 2010-2014
- Toekomstvisie gemeente Goedereede 2020
- Raamovereenkomst prestatieafspraken gemeente Goedereede en Woningbouwvereniging Beter Wonen, 2010-2014, september 2010
- Uitvoeringsprogramma prestatieafspraken 2010-2014 met gemeente Goedereede, versie 5 november 2010
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente Goedereede en Beter Wonen in het kader van de woningaanpassingen Wmo, zonder datum
- Concept reglement leefbaarheidsvoorziening tussen Beter Wonen en gemeente Goedereede, versie 10 december 2010
- Lijst van woningzoekenden 29 mei 2007, 23 juni 2008 en december 2009
- Sociaal Statuut bij sloop en ingrijpende renovatie, april 2006
- Pact van Goeree-Overflakkee –afspraken wonen, welzijn en zorg in de regio Goeree-Overflakkee, 7 juni 2007 (convenant tussen gemeenten en tal van andere partijen die werkzaam zijn op dit terrein)

### Presteren volgens belanghebbenden

- Samenwerkingsovereenkomst Beter Wonen en Huurdersvereniging Goedereede, 9 december 2009
- Verslagen overlegvergaderingen met huurdersvereniging Goedereede 2007 t/m 2010
- Verslag stakeholdersbijeenkomst met woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee, 6 oktober 2009
- Verslagen bestuurlijk overleg met gemeente Goedereede, 2007 t/m 2010

Presteren naar vermogen

- Jaarrekeningen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Accountantsverslagen 2007, 2008, 2009 en 2010 (onderdeel jaarrekeningen)
- Managementletters 2007, 2008, 2009 en 2010
- Financiële meerjarenprognoses 2007-2012, 2008-2013, 2009-2014 en 2010-2015
- Notitie Algemeen Bestuur over verkoop van woningen, maart 2010
- Begrotingen en werkplannen 2007 t/m 2010
- Bestuursverklaring voor WSW voor lening 2010
- Prospectieve Informatie 2007 t/m 2010 t.b.v. CFV
- Verantwoordingsinformatie 2007 t/m 2010 t.b.v. CFV
- Corporatie in Perspectief over 2009 en 2008, CFV
- Langlopende begroting (10 jaar vooruit) 2007 t/m 2011
- Oordeelsbrieven CFV 2007 t/m 2010
- Tussentijdse begrotingsoverzichten 2007 t/m 2010
- Treasurystatuut, april 2005
- Kredietwaardigheidsbrieven WSW 2007, 2008, 2009 en 2010

## Uitgebreid overzicht prestaties Beter Wonen

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Beter Wonen zijn opgesteld.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatievelde zijn opgenomen en beargumenteerd).

<b>Presteren naar Ambities</b>																																																									
<b>Gerealiseerde prestaties op de prestatievelde</b>	<b>Geformuleerde ambities / doelen</b>	<b>Beoordeling (cijfer)</b>																																																							
<b>Huisvesting primaire doelgroep</b>		<b>6,8</b>																																																							
<b>Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)</b>		<b>6</b>																																																							
Samenstelling en omvang bezit Beter Wonen <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th>2008</th> <th>2007</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- eengezinswoningen</td> <td>928</td> <td>917</td> <td>938</td> <td>938</td> </tr> <tr> <td>- bejaardenwoningen</td> <td>95</td> <td>102</td> <td>102</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>- woonzorgappartementen</td> <td>44</td> <td>17</td> <td>17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- miva-woningen</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>- bijzondere doelgroep</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- woningen voor alleenstaanden</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>- seniorenwoningen</td> <td>58</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>totaal aantal woningen</td> <td>1.175</td> <td>1.122</td> <td>1.143</td> <td>1.126</td> </tr> <tr> <td>- overige</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- garages</td> <td>92</td> <td>92</td> <td>92</td> <td>92</td> </tr> </tbody> </table>		2010	2009	2008	2007	- eengezinswoningen	928	917	938	938	- bejaardenwoningen	95	102	102	102	- woonzorgappartementen	44	17	17		- miva-woningen	6	6	6	6	- bijzondere doelgroep	4				- woningen voor alleenstaanden	40	40	40	40	- seniorenwoningen	58	40	40	40	totaal aantal woningen	1.175	1.122	1.143	1.126	- overige	5	3	2		- garages	92	92	92	92	JV 2007, 2008, 2009, 2010: Beter Wonen bouwt naar behoefte. Beperking: contingent huurwoningen dat beschikbaar wordt gesteld door gemeente,  Beleidsplan 2008-2012: BW richt zich in het bijzonder op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Extra aandacht gaat uit naar: jongeren en starters, ouderen met zorg.	
	2010	2009	2008	2007																																																					
- eengezinswoningen	928	917	938	938																																																					
- bejaardenwoningen	95	102	102	102																																																					
- woonzorgappartementen	44	17	17																																																						
- miva-woningen	6	6	6	6																																																					
- bijzondere doelgroep	4																																																								
- woningen voor alleenstaanden	40	40	40	40																																																					
- seniorenwoningen	58	40	40	40																																																					
totaal aantal woningen	1.175	1.122	1.143	1.126																																																					
- overige	5	3	2																																																						
- garages	92	92	92	92																																																					
Al het bezit bevindt zich in de gemeente Goedereede.																																																									
<b>Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)</b>		<b>7</b>																																																							
Passend toewijzen		<b>8</b>																																																							
Toewijzingen periode 2006 -2009 (CIP): <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Beter Wonen</th> <th>referentie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Passend</td> <td>92,4%</td> <td>87,8%</td> </tr> <tr> <td>Te duur</td> <td>2,3%</td> <td>6,2%</td> </tr> <tr> <td>Te goedkoop</td> <td>5,1%</td> <td>6,0%</td> </tr> </tbody> </table>		Beter Wonen	referentie	Passend	92,4%	87,8%	Te duur	2,3%	6,2%	Te goedkoop	5,1%	6,0%	JV 2007, 2008, 2009, 2010: Bij woningen met lage huurprijs zoveel mogelijk toewijzen aan woningzoekenden met laag inkomen, met maximale inzetbaarheid van huurtoeslag.  Beleidsplan 2008-2012: BW richt zich in het bijzonder op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Extra aandacht gaat uit naar: jongeren en starters, ouderen met zorg.																																												
	Beter Wonen	referentie																																																							
Passend	92,4%	87,8%																																																							
Te duur	2,3%	6,2%																																																							
Te goedkoop	5,1%	6,0%																																																							
Tegengaan woonfraude		<b>7</b>																																																							
Beter Wonen heeft geprobeerd rechtstreekse aansluiting met GBA te krijgen. Dat lukte echter niet i.v.m. privacy. Beter Wonen reageert nu ad hoc op verdachte situaties. Gezien de kleinschaligheid zijn de meeste bewoners goed in zicht.	Indien woonfraude wordt geconstateerd wordt hier tegen opgetreden.																																																								
Keuzevrijheid		<b>6</b>																																																							
JV 2010: Besloten woonruimteverdeelsysteem te veranderen teneinde klantgerichter te worden. Per 1 januari 2011 worden woningen via de krant en de website aangeboden. Hierdoor hebben de woningzoekenden meer keuze.																																																									
Wachtlijst		<b>7</b>																																																							
JV 2007: Door oplevering nieuwbouw Stellendam (met hogere huren) kon doorstroming plaatsvinden uit goedkopere segment	JV 2007, 2008, 2009, 2010: Beleid gericht op doorstroming, gezien																																																								

en zo de wachtlijst worden verlicht. JV 2007: op de wachtlijst 476 woningzoekenden. JV 2008: op de wachtlijst 487 woningzoekenden. JV 2009: op de wachtlijst 454 woningzoekenden. JV 2010: op de wachtlijst 417 woningzoekenden. Van de woningzoekenden behoren gemiddeld circa 50% tot de doelgroep.  JV 2010: Besloten woonruimteverdeelsysteem te veranderen teneinde klantgerichter te worden. Per 1 januari 2011 worden woningen via de krant en de website aangeboden.	weinig nieuwbouw.  JV 2007, 2008, 2009, 2010: Inschrijving en verdeling van woonruimte in handen van Beter Wonen sinds 1 januari 2005. In gemeente Goedereede een huisvestingsverordening met criteria: inwoners, economisch gebonden, zoals in ministeriele beschikking en oud-inwoners. Wachttime is lang (zijn circa 40 tot 60 mutaties per jaar).  JV 2007, 2008, 2009, 2010: Beter Wonen onderschrijft beleid van gemeente om geen onbeperkte vestiging toe te staan.																					
Leegstand		7																				
JV 2007, 2008, 2009, 2010: Geen structurele leegstand (alleen bij mutatie).																						
Maatregelen specifieke doelgroepen		7																				
Statushouders: <table style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>taakstelling</th> <th>realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007: 7</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2008: 7</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>2009: 7</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2010: 8</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	taakstelling	realisatie	2007: 7	5	2008: 7	17	2009: 7	3	2010: 8	8	JV 2007, 2008, 2009, 2010: Indien nodig worden woningen toegewezen aan statushouders.  JV 2009, 2010: Huidige voorraad biedt voldoende mogelijkheden om specifieke doelgroepen te huisvesten. Wel meer aandacht nodig voor alleenstaanden en senioren en woonzorgwoningen.											
taakstelling	realisatie																					
2007: 7	5																					
2008: 7	17																					
2009: 7	3																					
2010: 8	8																					
<b>Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)</b>		<b>8</b>																				
Huurprijsbeleid		8																				
JV 2007: huurverhoging 1,1% JV 2008: huurverhoging 1,57% JV 2009: huurverhoging 1,5% JV 2010: huurverhoging 1,2%  JV 2007: van de nieuwbouwwoningen in Stellendam (9) zijn 3 woningen verkocht om huren van de andere 6 betaalbaar te houden.  Aandeel woningen naar prijssegment (CIP) <table style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Goedkoop</th> <th>Betaalbaar</th> <th>Duur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>499</td> <td>621</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>499</td> <td>621</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>477</td> <td>603</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Goedkoop	Betaalbaar	Duur	2007	499	621	6	2008	499	621	23	2009	477	603	42	2010				JV 2007, 2008, 2009, 2010: Huurbeleid gericht op matiging van de huurverhoging. Geen differentiatie maar generieke verhoging.	
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur																			
2007	499	621	6																			
2008	499	621	23																			
2009	477	603	42																			
2010																						
Huur-inkomensverhouding		8																				
Beter Wonen hanteerde geen inkomensgrenzen. In verband met de nieuwe regelgeving is dat vanaf 1-1-2011 wel het geval vanaf 43.000 euro.  Toewijzingen periode 2006 – 2009 (CIP): Binnen inkomensgrenzen 56,8% Buiten inkomensgrenzen 43,2%	Toepassen regelgeving per 1-1-2011.																					
Overige woonlasten		-																				
-	-																					
<b>Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)</b>		<b>6</b>																				
Verkoop		6																				
2007: 0 woningen	JV 2007, 2008, 2009: Beleid is om alleen																					

2008: 0 woningen 2009: 1 woning 2010: 5 woningen	woningen te verkopen wanneer financiën nodig zijn om nieuwe investeringen te kunnen doen.  JV 2008, 2009, 2010: besloten om jaarlijks 5 a 6 woningen te verkopen gezien de nieuwbouwplannen.	
Tussenvormen		6
Er zijn nog geen woningen met koopgarant verkocht.	Woningen kunnen met koopgarant verkocht worden.	
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>		<b>7,1</b>
<b>Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)</b>		<b>7,3</b>
Prijs-kwaliteit-verhouding		8
Beter Wonen maakt jaarlijks een zorgvuldige afweging tussen investeringen in kwaliteit van de woningen en de ontwikkeling van de huurprijzen.  Gemiddeld aantal punten per huurwoning / puntprijs (CIP) Beter Wonen referentie 2007 2008 135 / 2,69 141 / 2,77 2009 135 / 2,80 143 / 2,81 2010	Beleidsplan 2008-2012: Beter Wonen maakt een zorgvuldige afweging tussen investeringen in kwaliteit van de woningen en huurprijzen.  Beleidsplan 2008-2012: BW probeert kwalitatief goede woningen tegen een zo redelijk mogelijke huurprijs aan te bieden, door huren onder de huurtoeslaggrens te houden.	
Conditie en onderhoudstoestand		7
BW beschikt over een jaarlijkse onderhoudsbegroting en – werkplanning gebaseerd op een meerjarenplanning en – begroting.  Onderhoudsuitgaven (jaarverslag): 2010: 1.867 per vhe (867 npo, 996 po).  Planmatig onderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 784 / 2008: 1154 / 1094 2009: 1335 / 1086  klachtenonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 566 / 2008: 549 / 281 2009: 697 / 282  mutatieonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 398 / 2008: 378 / 175 2009: 162 / 177  Waardering van de wijken (CIP) 2010 2009 2008 2007 Zwak 0% 0% Gemiddeld 0% 0% Sterk 100% 60% Overige (niet gewaardeerd) 0%	Beleidsplan 2008-2012: BW wenst haar woningen in optimale conditie te houden. In het voorraadbeheer streeft BW naar de levensloopbestendigheid van woningen, zowel in nieuwbouw, renovatie als groot onderhoud.  Beleidsplan 2008-2012: Woningvoorraad bevindt zich in goede staat. Planmatig onderhoud gericht op vervanging van cv-ketels, keukens, badkamers en toiletten e.d.	
Tevredenheid over de woning		7
Op verzoek van bewoners worden verbeteringen aan de woningen aangebracht tegen kostendekkende huurverhoging. Hetzelfde geldt voor zelf aangebrachte voorzieningen.	Beleidsplan 2008-2012: Op verzoek van bewoners kunnen verbeteringen aan de woningen worden aangebracht. Tegen kostendekkende huurverhoging. Hetzelfde geldt voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZV).	

<b>Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)</b>		<b>7</b>
Bij klachtenonderhoud wordt steekproefsgewijs bijgehouden hoe bewoners de afhandeling waarderen. Hetzelfde geldt voor mutaties en grote onderhoudsprojecten.	Beleidsplan 2008-2012: Medewerkers en bestuursleden hebben veel contact met huurders en weten wat er leeft.	
De kleinschaligheid betekent ook dat signalen makkelijk via de opzichters en de bestuursleden binnenkomen.	Na elke klachtafhandeling wordt bijgehouden hoe de huurders de afwikkeling heeft ervaren.	
<b>Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)</b>		<b>7</b>
Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met duurzame materialen. Ook bij onderhoud.	JV 2007: bij nieuwbouw en onderhoud wordt gestreefd naar onderhoudsvrije dan wel beperkende materialen.	
Alle woningen van energielabel voorzien. Gemiddeld: C/D Gaan ze nu mee aan het werk, wordt opgenomen in begroting 2013.		
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</b>		<b>7</b>
Cijfers uit CIP: Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten (abs / %) 2007: 2008: 165 / 14,4 2009: 165 / 14,7  Aantal woningen voor overige bijzondere groepen (abs) 2007: 2008: 4 2009: 4  Aantal woningen in bijzondere woongebouwen (abs) 2007: 2008: 0 2009: 0  Aantal nultredewoningen (abs / %) 2007: 2008: 175 2009: 175  Toewijzingen aan ouderen in % van de totale toewijzingen: 2007: 2008: 21,6 2009: 9,4 2010:		
<b>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</b>		<b>7</b>
JV 2008: woonzorgcomplex (17 appartementen) in Ouddorp opgeleverd.	Beleidsplan 2008-2012: Realiseren van woonzorgcomplexen in alle kernen.	
JV 2010: woonzorgcomplex (31 zorgappartementen en 14 seniorenwoningen) in Stellendam opgeleverd.	Beter Wonen werkt niet met plannings voor wat betreft nieuwbouw omdat deze gezien externe omstandigheden toch nooit gerealiseerd worden. Beter Wonen grijpt de kansen die zich voordoen.	
JV 2010: voorbereidingen voor woonzorgcomplex in Goedereede lopen nog steeds.		
JV 2010: voorbereidingen gestart voor realisatie 2 <sup>e</sup> woonzorgcomplex in Ouddorp.		
<b>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt;65 jaar)</b>		<b>7</b>
Beter Wonen heeft 4 woningen beschikbaar gesteld voor Sjalomzorg (Dirksland) in Stellendam.	-	
<b>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</b>		<b>-</b>
-	-	
<b>(Des)investeren in vastgoed</b>		<b>7</b>
<b>Nieuwbouw</b>		<b>8</b>



<p>2007: Stellendam (Langeweg), 9 eengezinswoningen en 4 appartementen voor ambulant wonen</p> <p>2008: Ouddorp ('t Schelpenhoekje), woonzorgcomplex met 17 appartementen</p> <p>2010: Stellendam (voormalig MAVO-terrein), woonzorgcomplex met 31 zorgappartementen en 14 seniorenwoningen, 4 startersappartementen</p> <p>2010: Stellendam, 16 huurwoningen, 5 koopwoningen</p>	<p>Beleidsplan 2008-2012: nieuwbouw voornamelijk gericht op starters/jongeren en ouderen met zorg. Eigen vermogen wordt gebruikt voor onrendabele investeringen waarbij de ondergrens van solvabiliteit is vastgesteld op 15%.</p> <p>Beter Wonen werkt niet met plannings voor wat betreft nieuwbouw omdat deze gezien externe omstandigheden toch nooit gerealiseerd worden. Beter Wonen grijpt de kansen die zich voordoen.</p>																										
<b>Sloop of samenvoeging</b>		<b>7</b>																									
<p>2007: 0 woningen 2008: 0 woningen 2009: 20 woningen (waarvan 2 door brand) 2010: 7 woningen</p>	<p>2009: sloop 18 woningen Haagsestraat, Stellingdam (voor vervangende nieuwbouw) 2010: sloop 7 woningen in Goedereede) (vervangende nieuwbouw d.m.v. woonzorgcomplex)</p>																										
<b>Verkoop</b>		<b>6</b>																									
<p>2007: 0 woningen 2008: 0 woningen 2009: 1 woning 2010: 5 woningen</p>	<p>JV 2007, 2008, 2009: Beleid is om alleen woningen te verkopen wanneer financiën nodig zijn om nieuwe investeringen te kunnen doen.</p> <p>JV 2008, 2009, 2010: besloten om jaarlijks 5 a 6 woningen te verkopen gezien de nieuwbouwplannen.</p>																										
<b>Verbetering bestaand woningbezit</b>		<b>7</b>																									
<p>In 2007, 2008 zijn alle geplande werkzaamheden gerealiseerd. In 2009/2010 1 onderhoudsproject (complex 2070) niet uitgevoerd, betreft dakrenovatie, nu gepland voor 2011/2012.</p> <p>Onderhoudsuitgaven (jaarverslag): 2010: 1.867 per vhe (867 npo, 996 po).</p> <p>Planmatig onderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 784 / 2008: 1154 / 1094 2009: 1335 / 1086</p> <p>klachtenonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 566 / 2008: 549 / 281 2009: 697 / 282</p> <p>mutatieonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 398 / 2008: 378 / 175 2009: 162 / 177</p> <p>Waardering van de wijken (CIP)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th>2008</th> <th>2007</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zwak</td> <td></td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gemiddeld</td> <td></td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sterk</td> <td></td> <td>100%</td> <td>60%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Overige (niet gewaardeerd)</td> <td>0%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2010	2009	2008	2007	Zwak		0%	0%		Gemiddeld		0%	0%		Sterk		100%	60%		Overige (niet gewaardeerd)	0%				<p>Beleidsplan 2008-2012: BW wenst haar woningen in optimale conditie te houden. In het voorraadbeheer streeft BW naar de levensloopbestendigheid van woningen, zowel in nieuwbouw, renovatie als groot onderhoud.</p> <p>Beleidsplan 2008-2012: Woningvoorraad bevindt zich in goede staat. Planmatig onderhoud gericht op vervanging van cv-ketels, keukens, badkamers en toiletten e.d.</p> <p>JV 2007, 2008, 2009, 2010: Beleid is dat de kwaliteit van de woningen op peil wordt gehouden en zo mogelijk wordt verbeterd.</p> <p>JV 2007, 2008: er wordt gewerkt met een meerjarenbegroting en een jaarbegroting, inclusief werkplanning.</p>	
	2010	2009	2008	2007																							
Zwak		0%	0%																								
Gemiddeld		0%	0%																								
Sterk		100%	60%																								
Overige (niet gewaardeerd)	0%																										
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>		<b>-</b>																									
-	Geen specifieke ambitie. Wanneer mogelijkheden zich voordoen wordt dat op zijn merites bekeken.																										
<b>Kwaliteit wijken en buurten</b>		<b>7,0</b>																									

<b>Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)</b>		<b>7</b>
<p>JV 2007: Beter Wonen meegedaan aan bewonersavonden die door gemeente georganiseerd zijn in alle kernen. Jaarlijks worden circa 180 woningen voorzien van nieuw hang- en sluitwerk.</p> <p>Achterpadverlichtingen al voor 2007 gerealiseerd, bij nieuwbouw is dit standaard geworden. Klachten uit / over de buurt worden met gemeente besproken.</p> <p>Alle nieuwbouwcomplexen hebben ondergrondse containers voor huishoudelijk afval.</p> <p>Beter Wonen heeft 50% gefinancierd van de ondergrondse afvalinzameling die is gerealiseerd bij bestaand bezit.</p> <p>Storting 50.000 euro in gezamenlijk fonds met gemeente voor verbetering leefbaarheid.</p>	<p>Doelstelling: in 2009 zijn alle woningen voorzien van nieuw hang- en sluitwerk (sterklasse 2).</p> <p>Beleidsplan 2008-2012: BW onderkent haar maatschappelijke verantwoordelijk en is bereid bij te dragen aan de woonomgeving (zoals achterpaden) en leefbaarheid in algemeen. Dit wordt geregeld in de prestatieafspraken met de gemeente Goedereede.</p> <p>Beleidsplan 2008-2012: Tegen overlast of crimineel gedrag treedt BW zo adequaat mogelijk op, BW neemt deel aan eilandelijk zorgoverleg waarin problemen met of van huurders worden besproken.</p>	
<b>Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)</b>		<b>-</b>
<p>JV 2007: Besloten om de kosten van de inrichting van een gemeenschappelijke ruimte in 't Schelpenhoekje te Ouddorp beschikbaar te stellen.</p> <p>Storting 50.000 euro in gezamenlijk fonds met gemeente voor verbetering leefbaarheid.</p>	-	
<b>Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)</b>		<b>-</b>
-		-
<b>Overige/andere prestaties</b>		
<b>Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</b>		
-		-
<b>Eindcijfer Presteren naar Ambities (gemiddelde)</b>		<b>7,0</b>

Presteren naar Opgaven																																																										
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Geformuleerde opgaven	Beoordeling (cijfer)																																																								
<b>Huisvesting primaire doelgroep</b>			<b>7</b>																																																							
<b>Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)</b>			<b>7</b>																																																							
Samenstelling en omvang bezit Beter Wonen: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th>2008</th> <th>2007</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- eengezinswoningen</td> <td>928</td> <td>917</td> <td>938</td> <td>938</td> </tr> <tr> <td>- bejaardenwoningen</td> <td>95</td> <td>102</td> <td>102</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>- woonzorgappartementen</td> <td>44</td> <td>17</td> <td>17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- miva-woningen</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>- bijzondere doelgroep</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- woningen voor alleenstaanden</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>- seniorenwoningen</td> <td>58</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>totaal aantal woningen</td> <td>1.175</td> <td>1.122</td> <td>1.143</td> <td>1.126</td> </tr> <tr> <td>- overige</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- garages</td> <td>92</td> <td>92</td> <td>92</td> <td>92</td> </tr> </tbody> </table>		2010	2009	2008	2007	- eengezinswoningen	928	917	938	938	- bejaardenwoningen	95	102	102	102	- woonzorgappartementen	44	17	17		- miva-woningen	6	6	6	6	- bijzondere doelgroep	4				- woningen voor alleenstaanden	40	40	40	40	- seniorenwoningen	58	40	40	40	totaal aantal woningen	1.175	1.122	1.143	1.126	- overige	5	3	2		- garages	92	92	92	92	Prestatieafspraken 2010-2011 met gemeente Goedereede: omvang kernvoorraad voldoende, aandacht voor meer nulredewoningen en goedkope koopwoningen in een rij. De uitkomsten van het woononderzoek in 2009 vormen de basis voor de komende jaren. Bij nieuwbouw minimaal 40% in sociale huur en/of koop.		
	2010	2009	2008	2007																																																						
- eengezinswoningen	928	917	938	938																																																						
- bejaardenwoningen	95	102	102	102																																																						
- woonzorgappartementen	44	17	17																																																							
- miva-woningen	6	6	6	6																																																						
- bijzondere doelgroep	4																																																									
- woningen voor alleenstaanden	40	40	40	40																																																						
- seniorenwoningen	58	40	40	40																																																						
totaal aantal woningen	1.175	1.122	1.143	1.126																																																						
- overige	5	3	2																																																							
- garages	92	92	92	92																																																						
<b>Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)</b>			<b>7</b>																																																							
Passend toewijzen			<b>8</b>																																																							
Toewijzingen periode 2006 -2009 (CIP): <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Beter Wonen</th> <th>referentie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Passend</td> <td>92,4%</td> <td>87,8%</td> </tr> <tr> <td>Te duur</td> <td>2,3%</td> <td>6,2%</td> </tr> <tr> <td>Te goedkoop</td> <td>5,1%</td> <td>6,0%</td> </tr> </tbody> </table>		Beter Wonen	referentie	Passend	92,4%	87,8%	Te duur	2,3%	6,2%	Te goedkoop	5,1%	6,0%	Gemeentelijk beleid: geen onbeperkte vrije vestiging,																																													
	Beter Wonen	referentie																																																								
Passend	92,4%	87,8%																																																								
Te duur	2,3%	6,2%																																																								
Te goedkoop	5,1%	6,0%																																																								
Tegengaan woonfraude			<b>7</b>																																																							
Beter Wonen heeft geprobeerd rechtstreekse aansluiting met GBA te krijgen. Dat lukte echter niet i.v.m. privacy. Beter Wonen reageert nu ad hoc op verdachte situaties. Gezien de kleinschaligheid zijn de meeste bewoners goed in zicht.																																																										
Keuzevrijheid			<b>6</b>																																																							
JV 2010: Besloten woonruimteverdeelsysteem te veranderen teneinde klantgerichter te worden. Per 1 januari 2011 worden woningen via de krant en de website aangeboden. Hierdoor hebben de woningzoekenden meer keuze.																																																										
Wachtlijst			<b>7</b>																																																							
JV 2007: Door oplevering nieuwbouw Stellendam (met hogere huren) kon doorstroming plaatsvinden uit goedkopere segment en zo de wachtlijst worden verlicht. JV 2007: op de wachtlijst 476 woningzoekenden. JV 2008: op de wachtlijst 487 woningzoekenden. JV 2009: op de wachtlijst 454 woningzoekenden. JV 2010: op de wachtlijst 417 woningzoekenden. Van de woningzoekenden behoren gemiddeld circa 50% tot de doelgroep.  JV 2010: Besloten woonruimteverdeelsysteem te veranderen teneinde klantgerichter te worden. Per 1 januari 2011 worden woningen via de krant en de website aangeboden.																																																										
Leegstand			<b>7</b>																																																							
JV 2007, 2008, 2009, 2010: Geen structurele leegstand (alleen bij mutatie).																																																										
Maatregelen voor specifieke doelgroepen			<b>7</b>																																																							
Statushouders: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>taakstelling</th> <th>realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007:</td> <td>7</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2008:</td> <td>7</td> <td>17</td> </tr> </tbody> </table>		taakstelling	realisatie	2007:	7	5	2008:	7	17	JV 2007: Is prestatieovereenkomst met gemeente over toewijzing statushouders.  Prestatieafspraken met Goedereede 2010-																																																
	taakstelling	realisatie																																																								
2007:	7	5																																																								
2008:	7	17																																																								

2009: 7 2010: 8	3 8	2014: Beter Wonen zorgt voor toewijzing woningen aan statushouders conform de gemeentelijke taakstelling.	
<b>Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)</b>			<b>8</b>
Huurprijsbeleid			8
JV 2007: huurverhoging 1,1% JV 2008: huurverhoging 1,57% JV 2009: huurverhoging 1,5% JV 2010: huurverhoging 1,2%  JV 2007: van de nieuwbouwwoningen in Stellendam (9) zijn 3 woningen verkocht om huren van de andere 6 betaalbaar te houden.  Aandeel woningen naar prijssegment (CIP) Goedkoop Betaalbaar Duur 2007 499 621 6 2008 499 621 23 2009 477 603 42 2010			
Huur-inkomensverhouding			8
Beter Wonen hanteerde geen inkomensgrenzen. In verband met de nieuwe regelgeving is dat vanaf 1-1-2011 wel het geval vanaf 43.000 euro.  Toewijzingen periode 2006 – 2009 (CIP): Binnen inkomensgrenzen 56,8% Buiten inkomensgrenzen 43,2%		Toepassen regelgeving per 1-1-2011.	
Overige woonlasten			-
-			-
<b>Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)</b>			<b>6</b>
Verkoop			6
2007: 0 woningen 2008: 0 woningen 2009: 1 woning 2010: 5 woningen		Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Beter Wonen voert een terughoudend verkoopbeleid, maximaal 5 per jaar.	
Tussenvormen			6
Er zijn nog geen woningen met koopgarant verkocht.			
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>			<b>7,0</b>
<b>Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)</b>			-
Prijs-kwaliteitverhouding			-
Beter Wonen maakt jaarlijks een zorgvuldige afweging tussen investeringen in kwaliteit van de woningen en de ontwikkeling van de huurprijzen.  Gemiddeld aantal punten per huurwoning / puntprijs (CIP) Beter Wonen referentie 2007 2008 135 / 2,69 141 / 2,77 2009 135 / 2,80 143 / 2,81 2010		-	
Conditie en onderhoudstoestand			-
BW beschikt over een jaarlijkse onderhoudsbegroting en – werkplanning gebaseerd op een meerjarenplanning en – begroting.  Onderhoudsuitgaven (jaarverslag): 2010: 1.867 per vhe (867 npo, 996 po).  Planmatig onderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie		-	

2007: 784 / 2008: 1154 / 1094 2009: 1335 / 1086  klachtenonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 566 / 2008: 549 / 281 2009: 697 / 282  mutatieonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 398 / 2008: 378 / 175 2009: 162 / 177  Waardering van de wijken (CIP) 2010   2009   2008   2007 Zwak           0%    0% Gemiddeld     0%    0% Sterk           100% 60% Overige (niet gewaardeerd) 0%		
Tevredenheid over de woning		-
Op verzoek van bewoners worden verbeteringen aan de woningen aangebracht tegen kostendeekkende huurverhoging. Hetzelfde geldt voor zelf aangebrachte voorzieningen.	-	
<b>Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)</b>		-
Bij klachtenonderhoud wordt steekproefsgewijs bijgehouden hoe bewoners de afhandeling waarderen. Hetzelfde geldt voor mutaties en grote onderhoudsprojecten.  De kleinschaligheid betekent ook dat signalen makkelijk via de opzichters en de bestuursleden binnenkomen.	-	
<b>Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)</b>		7
Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met duurzame materialen. Ook bij onderhoud.  Alle woningen van energielabel voorzien. Gemiddeld: C/D Gaan ze nu mee aan het werk, wordt opgenomen in begroting 2013.	JV 2007, 2008, 2009, 2010: Regionaal convenant Duurzaam Wonen met gemeenten, corporaties, aannemers en architecten.  Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Beter Wonen realiseert via groot onderhoud een CO2 reductie van 20% tussen 2010-2020. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar een EPC van 0,72.	
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</b>		7
Cijfers uit CIP: Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten (abs / %) 2007: 2008: 165 / 14,4 2009: 165 / 14,7  Aantal woningen voor overige bijzondere groepen (abs) 2007: 2008: 4 2009: 4  Aantal woningen in bijzondere woongebouwen (abs) 2007: 2008: 0 2009: 0  Aantal nultredewoningen (abs / %) 2007:		

2008: 175 2009: 175  Toewijzingen aan ouderen in % van de totale toewijzingen: 2007: 2008: 21,6 2009: 9,4 2010:		
<b>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</b>		<b>7</b>
JV 2008: woonzorgcomplex (17 appartementen) in Ouddorp opgeleverd.  JV 2010: woonzorgcomplex (31 zorgappartementen en 14 seniorenwoningen) in Stellendam opgeleverd.  JV 2010: voorbereidingen voor woonzorgcomplex in Goedereede lopen nog steeds.  JV 2010: voorbereidingen gestart voor realisatie 2 <sup>e</sup> woonzorgcomplex in Ouddorp.	Pact van Goeree-Overflakkee: Het doel is om van Goeree-Overflakkee een levensloopbestendige regio te maken door te werken aan een voldoende aanbod van levensloopbestendige en andere voor senioren en mensen met een beperking geschikte woningen en woonvormen in combinatie met de benodigde voorzieningen en dienstverlening op in ieder geval de terreinen van zorg en welzijn, zodat senioren en mensen met een beperking binnen de eigen regio zelfstandig kunnen blijven wonen, gebruikmakend van een voor ieder gelijkwaardig kwaliteitsniveau.  JV 2007, 2008, 2009, Met gemeente overeenkomst afgesloten. JV 2010: nieuwe overeenkomst met gemeente gesloten.  Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Bij de ontwikkeling van zorgwoningen neemt Beter Wonen het label Woonkeur met het pluspakket zorg als uitgangspunt.	
<b>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt;65 jaar)</b>		<b>7</b>
Beter Wonen heeft 4 woningen beschikbaar gesteld voor Sjalomzorg (Dirksland) in Stellendam.		
<b>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</b>		<b>-</b>
-		
<b>(Des)investeren in vastgoed</b>		<b>6,8</b>
<b>Nieuwbouw</b>		<b>7</b>
2007: Stellendam (Langeweg), 9 eengezinswoningen en 4 appartementen voor ambulante wonen  2008: Ouddorp ('t Schelpenhoekje), woonzorgcomplex met 17 appartementen  2010: Stellendam (voormalig MAVO-terrein), woonzorgcomplex met 31 zorgappartementen en 14 seniorenwoningen, 4 startersappartementen  2010: Stellendam, 16 huurwoningen, 5 koopwoningen	Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Beter Wonen ontwikkelt de locaties Entree Goedereede en Het Spectrum (Stellendam) met resp. 49 en 51 zorgwoningen.	
<b>Sloop of samenvoeging</b>		<b>-</b>
2007: 0 woningen 2008: 0 woningen 2009: 20 woningen (waarvan 2 door brand) 2010: 7 woningen	-	
<b>Verkoop</b>		<b>7</b>
2007: 0 woningen 2008: 0 woningen 2009: 1 woning 2010: 5 woningen	Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Beter Wonen voert een terughoudend verkoopbeleid, maximaal 5 per jaar.	
<b>Verbetering bestaand woningbezit</b>		<b>7</b>

<p>In 2007, 2008 zijn alle geplande werkzaamheden gerealiseerd. In 2009/2010 1 onderhoudsproject (complex 2070) niet uitgevoerd, betreft dakrenovatie, nu gepland voor 2011/2012.</p> <p>Onderhoudsuitgaven (jaarverslag): 2010: 1.867 per vhe (867 npo, 996 po).</p> <p>Planmatig onderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 784 / 2008: 1154 / 1094 2009: 1335 / 1086</p> <p>klachtenonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 566 / 2008: 549 / 281 2009: 697 / 282</p> <p>mutatieonderhoud (CIP/ euro per gewogen vhe): Beter Wonen / referentie 2007: 398 / 2008: 378 / 175 2009: 162 / 177</p> <p>Waardering van de wijken (CIP)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th>2008</th> <th>2007</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zwak</td> <td></td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gemiddeld</td> <td></td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sterk</td> <td></td> <td>100%</td> <td>60%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Overige (niet gewaardeerd)</td> <td></td> <td>0%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2010	2009	2008	2007	Zwak		0%	0%		Gemiddeld		0%	0%		Sterk		100%	60%		Overige (niet gewaardeerd)		0%			<p>In de prestatieafspraken is opgenomen dat Beter Wonen werkt aan een samenhangende aanpak van het SVB, onderhoudsbeleid, verhuurbeleid en energiebesparende maatregelen enerzijds, en energie- en totale woonlasten anderzijds. Ook heeft Beter Wonen toegezegd om de gemeente op de hoogte te houden van de voortgang van het SVB.</p>	
	2010	2009	2008	2007																							
Zwak		0%	0%																								
Gemiddeld		0%	0%																								
Sterk		100%	60%																								
Overige (niet gewaardeerd)		0%																									
<p><b>Maatschappelijk vastgoed</b></p>		<p><b>6</b></p>																									
<p>-</p>	<p>Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Beter Wonen investeert in maatschappelijk vastgoed in de kernen, mits de ontwikkeling een bijdrage levert aan de leefbaarheid in de kern, of de verhuurbaarheid van haar woningen, of gekoppeld is aan een specifieke vastgoedontwikkeling (wonen met zorg) of een combinatie is van deze factoren).</p>																										
<p><b>Kwaliteit wijken en buurten</b></p>		<p><b>7</b></p>																									
<p><b>Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)</b></p>		<p><b>7</b></p>																									
<p>JV 2007: Beter Wonen meegedaan aan bewonersavonden die door gemeente georganiseerd zijn in alle kernen. Jaarlijks worden circa 180 woningen voorzien van nieuw hang- en sluitwerk.</p> <p>Achterpadverlichtingen al voor 2007 gerealiseerd, bij nieuwbouw is dit standaard geworden. Klachten uit / over de buurt worden met gemeente besproken.</p> <p>Alle nieuwbouwcomplexen hebben ondergrondse containers voor huishoudelijk afval.</p> <p>Beter Wonen heeft 50% gefinancierd van de ondergrondse afvalinzameling die is gerealiseerd bij bestaand bezit.</p> <p>Storting 50.000 euro in gezamenlijk fonds met gemeente voor verbetering leefbaarheid.</p>	<p>Doelstelling: in 2009 zijn alle woningen voorzien van nieuw hang- en sluitwerk (sterklasse 2).</p> <p>Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Beide partijen vormen samen een fonds voor verbetering woonomgeving. Storting elk 50.000 per jaar.</p> <p>Concept reglement leefbaarheidsvoorziening Goedereede – Beter Wonen</p>																										
<p><b>Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)</b></p>		<p><b>-</b></p>																									

<p>JV 2007: Besloten om de kosten van de inrichting van een gemeenschappelijke ruimte in 't Schelphenhoekje te Ouddorp beschikbaar te stellen.</p> <p>Storting 50.000 euro in gezamenlijk fonds met gemeente voor verbetering leefbaarheid.</p>	<p>Prestatieafspraken met Goedereede 2010-2014: Beter Wonen investeert in maatschappelijk vastgoed in de kernen, mits de ontwikkeling een bijdrage levert aan de leefbaarheid in de kern, of de verhuurbaarheid van haar woningen, of gekoppeld is aan een specifieke vastgoedontwikkeling (wonen met zorg) of een combinatie is van deze factoren).</p> <p>Zetten zich samen in voor bevordering leefbaarheid d.m.v. bemoeizorg, aanpak overlast hangjongeren, stimuleren buurtpreventie en bestrijding hennepsteelt.</p>	
<p><b><i>Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)</i></b></p>		<p>-</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>Overige/andere prestaties</b></p>		<p>-</p>
<p><b><i>Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i></b></p>		
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>Eindcijfer Presteren naar Opgaven (gemiddelde)</b></p>		<p><b>7,0</b></p>



Presteren naar Vermogen				
Meetpunt	Situatie bij Beter Wonen	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
<b>Financiële continuïteit</b>				<b>5,5</b>
<b>Meetpunt: De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie</b>		5,5	20%	
<i>Ijkpunt: Continuïteitsoordeel A.</i>		6		
2007: solvabiliteit voldoende, voorgenomen activiteiten passend bij financiële mogelijkheden				
2008: solvabiliteit voldoende, voorgenomen activiteiten passend bij financiële mogelijkheden				
2009: solvabiliteit voldoende, voorgenomen activiteiten passend bij financiële mogelijkheden (A)				
2010: solvabiliteit voldoende, voorgenomen activiteiten in onbalans met financiële mogelijkheden (C)				
<i>Ijkpunt: Beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.</i>		5		
Beter Wonen heeft geen beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde. Bij nieuwbouw wordt wel de bedrijfswaarde berekend om de onrendabele top te kunnen bepalen.				
<b>Meetpunt: De corporatie heeft voldoende middelen</b>		7		
<i>Ijkpunt: Positief kredietwaardigheidsoordeel.</i>		7		
2007: kredietwaardig, faciliteringsvolume 22,5 mln				
2008: kredietwaardig, faciliteringsvolume 0 mln				
2009: kredietwaardig, faciliteringsvolume 18,1 mln				
2010: kredietwaardig, faciliteringsvolume 11,7 mln				
<i>Ijkpunt: Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen.</i>		7		
Beter Wonen werkt met lange termijn berekeningen (10 jaar en langer) om beschikbaarheid financiën in relatie tot gewenste investeringen te kunnen bepalen.				
<b>Meetpunt: De corporatie stuurt op alle kasstromen</b>		4,1		
<i>Ijkpunt: Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken.</i>		5		
Op basis van lange termijn overzichten worden scenario's besproken. Zijn niet op papier beschikbaar. Zie ook punt hiervoor.				
<i>Ijkpunt: Positief exploitatieresultaat.</i>		6		
2007: 378.057				
2008: -335.615				
2009: 133.128				
2010: 804.355				
<i>Ijkpunt: Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3.</i>		7		
2007: 2,3				
2008: 2,1				
2009: 1,6				
2010:				
<i>Ijkpunt: Hanteert een direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde).</i>		3		
Beter Wonen hanteert geen direct rendementseis.				
<i>Ijkpunt: Hanteert IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>		3		
Beter Wonen hanteert geen IRR rendementseis.				
<i>Ijkpunt: Waardeert portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>		3		
Beter Wonen waardeert de portefeuille alleen achteraf tegen de bedrijfswaarde (jaarrekening).				
<i>Ijkpunt: Hanteert investerings- / financieringsratio.</i>		3		
Beter Wonen hanteert geen investerings/financieringsratio.				
<i>Ijkpunt: Heeft een maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>		3		
Beter Wonen werkt niet met een maximale loan to value.				
<b>Financieel beheer</b>				<b>5,1</b>
<b>Meetpunt: De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde</b>		5,5		
<i>Ijkpunt: Transparante vertaling van ambities en opgaven in een meerjarenraming van</i>		6		

<i>minimaal 5 jaar.</i>					
2007: aanwezig 2008: aanwezig 2009: aanwezig 2010: aanwezig					
<i>Ijkpunt: Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan.</i>			3		
Beter Wonen werkt niet met bedrijfswaardeberekeningen (alleen achteraf voor de jaarrekening).					
<i>Ijkpunt: Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing.</i>			5		
Aanpassingen worden expliciet vastgelegd en besproken. Circa 4 x per jaar wordt de stand van zaken via cijfermatige overzichten met Bestuur en Raad van Commissarissen besproken.				20%	
<i>Ijkpunt: Rapportages zijn na afloop van het kwartaal binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>			7		
Beter Wonen werkt niet met kwartaalrapportages maar levert circa 4 x per jaar cijfermatige overzichten op (1 <sup>e</sup> per 1 juli). Deze worden binnen een week met Dagelijks Bestuur besproken en gaan daarna direct naar Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen.					
<i>Ijkpunt: Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer.</i>			7		
2007 t/m 2010 positief oordeel van accountant.					
<i>Ijkpunt: Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>			5		
Begroting	Resultaat	Redenen afwijking			
2007: -738.250	2007: 378.057	2007: lagere onderhoudskosten door uitstel werkzaamheden, hogere opbrengsten door verkoop nieuwbouw Stellendam			
2008: -645.073	2008: -335.615	2008: lagere onderhoudskosten door uitstel, afwaardering vordering Landsbanki, lagere rentelasten wegens vertraging investeringen, verhoging voorziening onrendabele investeringen			
2009: -230.000	2009: 133.129	2009: lagere huuropbrengsten en lagere rentelasten (uitstel investeringen)			
2010: -135.449	2010: 804.355	2010:			
<b>Meetpunt: De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde</b>			4,8		
<i>Ijkpunt: Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>			4		
Beter Wonen heeft de kasstromen in beeld voor de komende 10 jaar maar wel grof.					
<i>Ijkpunt: Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>			6		
De financieringsbehoefte van Beter Wonen is niet groter dan de mogelijkheden.					
<i>Ijkpunt: Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC.</i>			6		
Treasurystatuut in 2005 vastgesteld.					
<i>Ijkpunt: Er is een treasuryjaarplan.</i>			3		
Beter Wonen werkt niet met een treasuryjaarplan.					
<b>Doelmatigheid</b>					7,7
<b>Meetpunt: De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie</b>			7,7		
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>			8		
Beter Wonen heeft geen vastgelegde visie op doelmatigheid. Het is wel constant onderwerp van gesprek.					
<i>Ijkpunt: Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>			7		
Ja.					
<i>Ijkpunt: CIP indicatoren zijn gelijk of lager dan de referentiegroepen.</i>			8		
Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)					
	Beter Wonen	Referentiegroep			
2007	961				
2008	825	1.217			
2009	816	1.256			
2010				20%	

Ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)				
Toename periode 2006-2009:				
Beter Wonen: 7,4%				
Referentie: 24%				
Aantal vhe per fte (CIP)				
	Beter Wonen	Referentiegroep		
2007				
2008	171	97		
2009	172	96		
2010				
Personeelskosten per fte (CIP)				
	Beter Wonen	Referentiegroep		
2007				
2008	64,265	60,522		
2009	66.716	65.048		
2010				
<b>Vermogensinzet</b>				<b>6</b>
<b>Meetpunt: De corporatie zet haar vermogen beargumenteerde in</b>		5	40%	
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>		5		
De visie van Beter Wonen is vastgelegd in het beleidsplan 2008-2012. Maar niet maatschappelijke afweging qua kosten-baten.				
<b>Meetpunt: De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen</b>		7		
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot.</i>		7		
Beter Wonen zoekt niet naar mogelijkheden vermogen te vergroten. Kan opgave met huidige middelen aan.				
<b>Meetpunt: De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties</b>		6		
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestatie.</i>		6		
Beter Wonen met name ambities geformuleerd om vermogen maximaal in te zetten voor huisvesting van ouderen (woonzorgcomplexen) en starters (beleidsplan).				
<b>Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)</b>				<b>6,1</b>

Governance				
Meetpunt	Situatie bij Beter Wonen	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
<b>Besturing</b>				<b>5,9</b>
<b>Plan</b>		5,6	33%	
<b>Meetpunt: De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (inclusief risicomanagement).</b>		5,6		
<i>Ijkpunt: Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven.</i>		4		
Alle opgaven zijn niet in 1 document vastgelegd.				
<i>Ijkpunt: Betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>		6		
Beter Wonen heeft actief contact met belanghebbenden. Op niveau van Goeree Overflakke 1 keer per jaar samen met alle corporaties. Met de gemeente circa 5 a 6 x per jaar. Met bewoners regelmatig door bewonersavonden.				
<i>Ijkpunt: Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>		5		
Structureel klanttevredenheidsonderzoeken worden niet uitgevoerd. Beter Wonen vraagt bewoners wel om ervaringen na klachtenonderhoud, mutaties en grote onderhoudsprojecten. Maar dat levert weinig respons op. Signalen van bewoners worden vooral opgepakt door medewerkers en bestuursleden.				
<i>Ijkpunt: Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem.</i>		5		
Beter Wonen werkt met een beleidscyclus (beleidsplan, begroting, jaarplan, rapportages, jaarverslag, jaarrekening) maar dit is niet precies vastgelegd. De managementrapportages betreffen vooral de financiële resultaten.				
<i>Ijkpunt: Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>		5		
Beter Wonen brengt niet gestructureerd risico's in beeld. Reageert wanneer nodig.				
<i>Ijkpunt: Werkt vanuit door Bestuur en RvC goedgekeurde visie.</i>		7		
Ja, beleidsplan 2008-2012.				
<i>Ijkpunt: Laat de planningen ook toetsen door c.q. bespreken met RvC.</i>		7		
Ja, dit gebeurt.				
<b>Check</b>		<b>6</b>		
<b>Meetpunt: De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.</b>		5		
<i>Ijkpunt: Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>		5		
De managementrapportages zijn vooral financieel ingestoken. Naar aanleiding daarvan wordt ook de inhoudelijke voortgang besproken. Wekelijks spreekt Dagelijks Bestuur met medewerkers via werkoverleg.				
<b>Meetpunt: De corporatie verantwoordt het presteren (inclusief de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie</b>		7		
Ja, via het jaarverslag.				
<b>Act</b>		<b>6</b>		
<b>Meetpunt: De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij</b>		6		
<i>Ijkpunt: Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>		6		
Ja, besluiten over (operationele) bijsturing worden vastgelegd.				
<i>Ijkpunt: Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>		5		
Bijsturing vindt plaats, wordt niet allemaal precies op papier vastgelegd.				
<i>Ijkpunt: Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>		6		
Gezien de kleinschaligheid zijn de lijnen kort en is iedereen altijd geïnformeerd.				
<i>Ijkpunt: Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>		7		
Ja, via actielijst bij vergaderingen, werkoverleg.				
<b>Intern toezicht</b>				<b>5</b>
<b>Functioneren RvC</b>		5		

<b>Meetpunt: Open cultuur</b>	6	33%	
<i>Ijkpunt: Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>	6		
DB ziet de verslagen van de Raad van Commissarissen niet. Maar merken wel dat de Raad van Commissarissen kritisch is (o.a. bij het aantrekken leningen).			
<b>Meetpunt: Zelfreflectie</b>	5		
<i>Ijkpunt: Jaarlijks vindt een zelfevaluatie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>	5		
Jaarlijks bespreekt de Raad van Commissarissen zijn eigen functioneren. In 2008 en 2009 is afgesproken meer inhoud te geven aan de beoordeling van de werkzaamheden van het DB en het AB. In 2010 afgesproken dat de Raad meer inhoud wil geven aan het controleren van de financiële continuïteit in relatie tot de voorgenomen bouwactiviteiten.			
<i>Ijkpunt: RvC bespreekt jaarlijks met Bestuur integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.</i>	5		
Dit is niet zichtbaar op de agenda. Beter Wonen heeft wel een aanbestedingscode.			
<b>Meetpunt: Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord</b>	5		
<i>Ijkpunt: Er is een effectieve toezichtrelatie tussen raad van toezicht en bestuur.</i>	5		
Binnen de Raad van Commissarissen is geen verdeling naar aandachtsvelden op basis van specifieke deskundigheden.			
<i>Ijkpunt: RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>	6		
Raad van Commissarissen vergaart op verschillende manieren zijn informatie, ook buiten de corporatie. De Raad van Commissarissen heeft geen formeel overleg met belanghebbenden.			
<i>Ijkpunt: RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie</i>	4		
Dit gebeurt niet.			
<b>Meetpunt: Samenstelling</b>	4		
<i>Ijkpunt: Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>	4		
Leden van de Raad van Commissarissen worden voor 4 jaar gekozen en zijn telkens herkiesbaar. Er is geen limiet aan het aantal perioden. Beter Wonen kijkt hiermee af van de governancecode. De reden hiervoor is dat er onvoldoende capabele mensen in het werkgebied zijn om met een snellere roulatie te werken. De zittingstermijnen van de leden van de Raad van Commissarissen zijn nu (anno 2010) 6 jaar, 6 jaar en 12 jaar. Beter Wonen werkt met profielschetsen voor de leden van de Raad van Commissarissen. Ook voor bestuursleden geldt een maximale zittingstermijn van 4 jaar, met onbeperkte mogelijkheid tot herbenoeming.			
<b>Toetsingskader</b>	3,5		
<b>Meetpunt: De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)</b>			
<i>Ijkpunt: RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven.</i>	4		
In het jaarverslag wordt beschreven dat het toetsingskader van de Raad van Commissarissen bestaat uit het BBSH, de begroting, de meerjarenbegroting, de jaarrekening, de kwartaalrapportages en afspraken met externe belanghebbenden.			
<i>Ijkpunt: Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>	3		
Dit gebeurt sporadisch.			
<b>Governancecode</b>	6,5		
<b>Meetpunt: De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt</b>	6,5		
<i>Ijkpunt: Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>	6		
Checklist wordt ingevuld. In jaarverslag staan afwijkingen, op de website niet.			
<i>Ijkpunt: Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>	7		
De leden van de Raad van Commissarissen krijgen geen vaste vergoeding, maar presentiegelden. In 2010 is hiervoor circa 6.000 bruto totaal aan uitbetaald. Het Bestuur ontvangt ook presentiegelden en het DB daarnaast een geringe vaste vergoeding. De honoreringscode en de beloningscode worden niet toegepast.			
<b>Externe legitimatie</b>			<b>5,9</b>

<b>Meetpunt: Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden</b>	5,9		
<i>Ijkpunt: Er is een belanghebbendenregister op de website.</i>	3		
Beter Wonen heeft op de website geen belanghebbendenregister.			
<i>Ijkpunt: Er is minimaal 1 x per jaar overleg met belanghebbenden.</i>	7		
Beter Wonen voert bestuurlijk regelmatig overleg met de gemeente Goedereede. Jaarlijks wordt door alle corporaties op Goeree-Overflakkee gezamenlijk in een keer met alle stakeholders gesproken. In de jaarverslagen wordt niet aangegeven waarover dit overleg ging en welke afspraken zijn gemaakt.			
<i>Ijkpunt: Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>	6		
De stukken worden aan belanghebbenden toegestuurd. Eventueel wordt dit besproken.			
<i>Ijkpunt: Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbendenoverleg.</i>	6	33%	
De Raad van Commissarissen en het Bestuur zijn aanwezig bij het jaarlijkse belanghebbendenoverleg dat in 2009 plaatsvond.			
<i>Ijkpunt: Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op website.</i>	6		
Verslagen van overleg met belanghebbenden zijn niet op de website in te zien.			
<i>Ijkpunt: Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden.</i>	7		
Dit is de eerste visitatie van Beter Wonen. Het rapport zal met belanghebbenden besproken worden.			
<i>Ijkpunt: Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>	6		
Beter Wonen voert minimaal 4 x per jaar overleg met de Huurdersvereniging Goedereede. Beter Wonen en de HV Goedereede hebben een overeenkomst gesloten. Alle onderwerpen zoals weergegeven in artikel 18 van het BBSH worden in dat overleg besproken.			
<b>Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)</b>			<b>5,6</b>