



Maatschappelijke visitatie Stichting Goed Wonen Liempde

Stichting Goed Wonen Liempde

Opdrachtgever: Stichting Goed Wonen Liempde

Rotterdam, 29 februari 2012

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het OV-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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

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

W www.ecorys.nl

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

Inhoudsopgave

1	Stichting Goed Wonen Liempde	7
2	Ruim voldoende prestaties	8
3	Presteren naar Ambities / Opgaven	10
	Huisvesting van de primaire doelgroep	10
	Kwaliteit woningen en woningbeheer	11
	Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	11
	(Des)investeren in vastgoed	11
	Kwaliteit van wijken en buurten	12
4	Presteren volgens Belanghebbenden	15
	Relatie met belanghebbenden	15
	Beoordeling prestaties	15
	Boodschap	15
5	Presteren naar Vermogen	17
	Financiële continuïteit	17
	Financieel beheer	17
	Doelmatigheid	18
	Vermogensinzet	18
6	Presteren ten aanzien van Governance	21
	Besturing en intern toezicht	21
	Externe legitimatie	22
	Integrale beoordelingstabel	23
	Betrokken bij de maatschappelijke visitatie	24
	Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys	25
	Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie	27

1 Stichting Goed Wonen Liempde

Profiel

Stichting Goed Wonen Liempde, hierna GWL, is werkzaam in de kern Liempde in de gemeente Boxtel. De corporatie beheert circa 230 huurwoningen, twee bedrijfsruimtes en één overig type bezit (dienstencentrum). Volgens de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) behoort GWL, samen met 120 corporaties, tot de referentiegroep van corporaties met een gemiddelde profiel.

Bezit

GWL is uitsluitend actief in de kern Liempde in de gemeente Boxtel en bezit daar ongeveer 13% van de woningvoorraad. Liempde is een relatief welvarend dorp met grotendeels koopwoningen in de voorraad. GWL wil waarborgen dat er voldoende (sociale) huisvesting voor de primaire doelgroep van beleid in het dorp is. In de gemeente Boxtel is verder Woonstichting St. Joseph actief, waarmee GWL op een aantal vlakken samenwerkt.

De woningvoorraad van GWL bestaat voor het gros uit eengezinswoningen. Daarnaast heeft de corporatie meergezinswoningen tot en met vier etages in bezit, waarvan ruim 15% zonder lift. GWL heeft geen hoogbouw of eenheden verzorging in het bezit. De leeftijd van de woningvoorraad is gemiddeld vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Het grootste deel van de voorraad (60%) bestaat uit woningen die zijn gebouwd in de jaren '80 en '90. GWL heeft geen vooroorlogs bezit. Na het millennium heeft de corporatie met 12,5% van de voorraad relatief meer nieuwe woningen gebouwd wanneer dit wordt afgezet tegen het landelijk gemiddelde van 10%.

De woongelegenheden van de corporatie hebben een gemiddelde huurprijs van € 408 per maand, tegenover € 436 in de referentiegroep en een landelijk gemiddelde van € 421. De huurprijs betreft 63% van de maximaal toegestane huur. Het percentage maximaal redelijk ligt daarmee zowel onder het percentage in de referentiegroep (69,1%) als gemiddeld in Nederland (72,0%).

Voorgaande betekent dat de prijs-kwaliteitverhouding van de woongelegenheden van GWL hoger is dan bij woongelegenheden van de corporaties in de referentiegroepen. Dit verschil is terug te zien in het gemiddeld aantal woningpunten per woning dat in het bezit van GWL 146 bedraagt, bij de referentiegroep 139 en landelijk gemiddeld 131. Het aantal punten met betrekking tot de woninggrootte is iets lager dan bij de woningen in de referentiegroepen, wat impliceert dat de woningen van GWL relatief goed scoren op fysieke kwaliteit. In vergelijking met zowel het landelijk gemiddelde als de referentiegroep heeft de corporatie een relatief groot aantal goedkope woningen en een relatief klein aantal betaalbare woningen. Het aandeel dure woningen van GWL is met 0,4% verwaarloosbaar.

Organisatie

GWL heeft 0 full time employment (fte) in dienst, met andere woorden de corporatie heeft geen betaalde werknemers in dienst. De stichting wordt draaiende gehouden door een beloond bestuur. Het bestuur bestaat uit vijf personen, die allen sinds jaren werkzaamheden voor de corporatie verrichten. De uitvoerende en administratieve taken zijn uitbesteed aan collega-corporatie Woonstichting St. Joseph. Woonstichting St. Joseph verzorgt o.a. de verhuur en het onderhoud. GWL heeft geen fysieke baliefunctie in Liempde, GWL maakt hiervoor gebruik van de baliefunctie van het kantoor van Woonstichting St. Joseph in de kern Boxtel.

Verder heeft de corporatie een Raad van Commissarissen, die toezicht houdt op de activiteiten van de corporatie. Deze Raad bestaat uit drie personen, waarvan één huurder.

2 Ruim voldoende prestaties

GWL is een stichting met een kleine omvang van het bezit. Met 230 woningen bedient zij de primaire doelgroep in de kern Liempde (gemeente Boxtel). GWL wordt gekenmerkt door haar grote betrokkenheid bij het dorp: het waarborgen van voldoende sociale huisvesting voor de doelgroep. Hiertoe zet zij haar financiële middelen in, GWL is bereid onrendabel te investeren indien dit de algemene doelstelling dient.

Vanuit het verleden heeft GWL een gunstige financiële positie, waardoor de corporatie de afgelopen jaren (het noodzakelijke) onderhoud heeft kunnen plegen en het bezit in een goede staat verkeert. Ook de bewoners zijn hier tevreden over. De komende jaren verwachten de belanghebbenden een stevigere inzet op het gebied 'energie en duurzaamheid', hetgeen het vraagstuk van woonlasten op de agenda zal zetten.

Naast de investeringen in de stenen investeert GWL ten behoeve van de gemeenschap. Dankzij de inzet van GWL is bijvoorbeeld de bibliotheek behouden gebleven in het dorp en huist deze tegenwoordig in het dienstencentrum. De bewoners zijn over het algemeen sociaal actief in het goed georganiseerde verenigingsleven.

GWL weegt goed af waar ze in investeert en waar niet. Daarnaast investeert zij niet alles tegelijk, maar project voor project. Hierdoor passen de investeringen steeds binnen de context van de corporatie. Als uitgangspunt voor de investeringen geldt de meerwaarde die zij moeten hebben voor de kern Liempde, ongeacht de bijkomende kosten. Zolang het past binnen de financieringsmogelijkheden zal een project opgepakt worden. In de afgelopen jaren is de financiële armslag van GWL steeds voldoende gebleken, waardoor relatief hoge onrendabele investeringen gedaan konden worden. Het is de vraag of dit naar de toekomst toe in dezelfde mate kan blijven plaatsvinden, hetgeen betekent dat kritisch gekeken moet worden naar de investeringsbeslissingen en investeringsuitgangspunten.

De sobere maar doelmatige investeringsaanpak wordt opgemerkt en in grote lijnen gewaardeerd door de buitenwereld (belanghebbenden). GWL heeft geregeld contact met haar belanghebbenden. Er is overleg met de gemeente op ambtelijke en bestuurlijk niveau, en met welzijnsorganisaties. Via de achtervang constructie met Woonstichting St. Joseph heeft GWL veelvuldig contact met de enige collega-corporatie in het werkgebied.

Intern heeft GWL een nauw betrokken Raad van Commissarissen met leden die geselecteerd zijn op uiteenlopende expertisevelden. GWL kan in grote mate gebruik maken van de kennis en kunde van de commissarissen op het gebied van de volkshuisvesting. Echter de vernieuwde Governance Code stelt nieuwe eisen aan de samenstelling van de Raad, hetgeen een aandachtspunt voor GWL zal zijn.

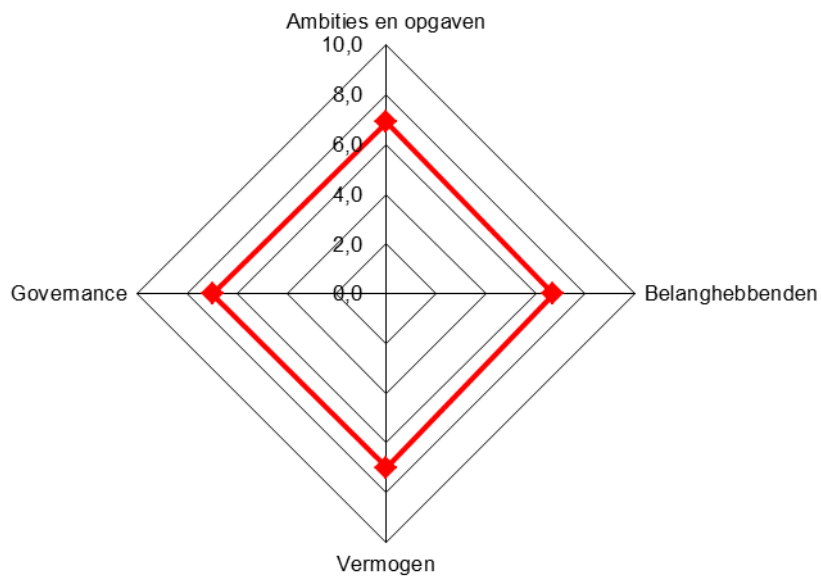
Een kleine organisatie, geleid door een vrijwillig bestuur, is per definitie kwetsbaar. Het huidige bestuur is net als de Raad van Commissarissen deskundig en betrokken en indien er bepaalde kennisvelden ontbreken vult de samenwerking met Woonstichting St. Joseph deze in. In zoverre heeft de corporatie de kwetsbaarheid op dit moment ondervangen. GWL heeft de drive zelfstandig

te blijven, waarbij de (toekomstige) bezetting van het bestuur, Raad van Commissarissen en de (geringe) schaalgrootte aandachtspunten blijven.

Op totaalniveau kan gezegd worden dat GWL ruim voldoende presteert, en wordt beoordeeld met een 6,9.

Stichting Goed Wonen Liempde krijgt voor de onderdelen van de maatschappelijke visitatie de volgende beoordelingen:

- Ruim voldoende, wat betreft Presteren naar Ambities / Opgaven (6,9)
- Ruim voldoende, waar het Presteren volgens Belanghebbenden betreft (6,7);
- Ruim voldoende, waar het gaat om Presteren naar Vermogen (7,0);
- Ruim voldoende, wat betreft Presteren ten aanzien van Governance (7,0).



3 Presteren naar Ambities / Opgaven

GWL heeft geen algemeen document opgesteld, zoals een ondernemingsplan of beleidsplan, dat ingaat op de visie en ambities van de corporatie. Wel werkt de corporatie met een jaarlijks activiteitenoverzicht. Hierin staan per jaar de ambities en de voorgenomen activiteiten opgesteld. De huidige beleidslijn is uiteengezet op basis van de uitkomsten van een workshop gehouden in september 2011 voor bestuursleden en de leden van de Raad van Commissarissen. In deze beleidslijn heeft GWL haar centrale doelstelling als volgt verwoord: *De Stichting Goed Wonen Liempde stelt zich ten doel de belangen te behartigen van de Liempdse burgers op het gebied van de volkshuisvesting in de brede zin van het woord.*

De corporatie neemt, samen met Woonstichting St. Joseph, deel aan het gemeentelijke prestatiecontract over de jaren 2007-2011. Er is een nieuw prestatieconvenant in voorbereiding voor de periode 2012-2016, waarvan GWL in 2012 de eerste effecten zal gaan meten. De opgaven in het nieuwe prestatiecontract liggen in het verlengde van het lopende beleid binnen GWL, maar krijgen meer een bindende vorm dan de voorloper. De in het convenant tot uitdrukking komende samenwerking zal frequent op de verschillende niveaus (operationeel, tactisch en strategisch) worden gevolgd en geëvalueerd. De corporatie heeft een aantal eigen ambities vermeld in het jaarlijkse activiteitenoverzicht. Deze ambities komen grotendeels overeen met hetgeen in het prestatiecontract staat, vandaar dat presteren naar ambities en opgaven samen is genomen. De samenwerking met de huurdersbelangenvereniging is gedocumenteerd in een tweetal convenanten.

Bovenstaande kaders voor ambities en opgaven leiden gezamenlijk tot een overzichtelijk beeld van het referentiekader waarbinnen de prestaties van GWL moeten worden geplaatst. Op basis van de hieronder beschreven prestaties en de bovenstaande kaders krijgt GWL de volgende beoordeling:

- Huisvesting van de primaire doelgroep: 7,0;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer: 7,0;
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen: 7,0;
- (Des)investeren in vastgoed: 6,5;
- Kwaliteit van wijken en buurten: 7,0.

In het algemeen kan worden vastgesteld, dat GWL ook daadwerkelijk realiseert wat zij heeft afgesproken, danwel in haar eigen activiteitenplan danwel in het prestatiecontract met de gemeente. Per saldo levert dit een totaalbeoordeling op van 6,9. Slechts op het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' zijn niet alle opgaven/ambities volledig gerealiseerd.

Huisvesting van de primaire doelgroep

GWL heeft een bezit van ongeveer 230 woningen, wat overeenkomt met ongeveer 13% van de totale woningvoorraad in Liempde. Van de eigen woningvoorraad valt 25,4% onder de classificatie goedkope woningen en 71,1% onder betaalbare woningen. Slechts acht woningen (3,4%) zijn als duur te bestempelen. In de periode 2007 tot en met 2010 heeft de corporatie 66 woningen toegewezen. Daarvan is 91% passend toegewezen en 3% te duur. Vrijgekomen woningen worden direct opgevuld en de corporatie werkt met een wachtlijst van circa 700 ingeschrevenen. Dit zijn echter voornamelijk passieve geïnteresseerden. De lijst bestaat hoofdzakelijk uit zittende (oudere) huurders en hun inwonende kinderen.

De lijnen tussen de corporatie en de doelgroep zijn zeer kort, de bestuursleden lopen veel in het dorp en zijn actief in het verenigingsleven. Omdat men elkaar vaak tegenkomt in het dorp spreekt men elkaar veel vaker en het bestuur weet zo goed wat er leeft in het dorp. Wat betreft het bevorderen van het eigen woningbezit heeft GWL zes van de voorgenomen elf bestaande woningen uit de voorraad verkocht. Vanwege de markt en het feit dat GWL veel oudere huurders kent die niet willen kopen wordt de doelstelling voor de komende jaren naar één te verkopen woning bijgesteld. Er zijn in de visitatieperiode tien koopwoningen gebouwd. In het nieuwbouwprogramma wordt nadrukkelijk capaciteit gereserveerd voor geschikte huisvesting voor jongeren/starters. Statushouders worden, vanwege het beperkte voorzieningenniveau in Liempde, via Woonstichting St. Joseph in Boxtel geplaatst.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Conform de wettelijke eis alle huurwoningen voor eind 2008 te voorzien van een energielabel is aansluiting gezocht bij het EPA certificeringstraject. Vanaf 1 januari 2009 worden alle woningen (zowel huur als koop) aangeboden met het energielabel. GWL heeft in de afgelopen jaren investeringen gedaan in de kwaliteit van de woningen. Dit heeft vooral in 2008 geleid tot hoge investeringen in het planmatig onderhoud. In de jaren daarna zijn de onderhoudsuitgaven duidelijk minder geworden, zeker in vergelijking met die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De dienstverlening van GWL, die via Woonstichting St. Joseph gaat, is naar tevredenheid van de huurders. Er zijn over het algemeen weinig tot geen klachten over de woning en de afhandeling van verzoeken. GWL houdt haar bezit goed op orde, de standaard woningkwaliteit van GWL is gelijkwaardig aan die van Woonstichting St. Joseph. Onderling zijn de woningen van GWL groter en hebben een ruimere tuin dan Woonstichting St. Joseph. De woningwaarding van GWL is daarom hoog en is hoger dan zowel de referentiegroep als het landelijke gemiddelde

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

GWL kent geen complexen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Liempde als dorp beschikt eveneens niet over dit soortvoorzieningen, waardoor bijzondere doelgroepen over het algemeen in Boxtel worden gehuisvest. In de woningvoorraad van GWL bevinden zich 78 woningen, ofwel 33,6% van het bezit, die op woningniveau zijn aangepast voor ouderen en gehandicapten. Daarnaast bestaat 17% van het bezit uit toegankelijke of nultredenwoningen. De lage mutatiegraad vormt een obstakel om de knelpunten aan te kunnen pakken. Op woningniveau worden woningen desgewenst aangepast. In het nieuwbouwprogramma is nadrukkelijk capaciteit gereserveerd voor betaalbare seniorenhuisvesting. Het eerstvolgende nieuwbouwproject van GWL, de Witte School, zal uit 25 seniorenwoningen bestaan. Ter facilitering werkt GWL intensief samen met stichting BOL en Zorggroep Elde ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Stichting Bol huurt het dienstencentrum van GWL en levert huismeesterdiensten aan de aangrenzende aanleunwoningen van GWL.

(Des)investeren in vastgoed

In de periode 2007-2011 heeft de corporatie een aantal woningen aan de voorraad toegevoegd. De realisatie-index ligt op 46%, wat wil zeggen dat GWL bijna de helft van de voorgenomen nieuwbouw ook daadwerkelijk heeft gebouwd. De corporatie heeft in deze periode tien nieuwbouwkoopwoningen gerealiseerd en zes bestaande woningen verkocht. GWL hanteert een sober en beheerst nieuwbouwbeleid en neemt haar investeringsbeslissingen project voor project.

In 2010 zijn twaalf eengezinswoningen in het project Hoogakkerweg opgeleverd en aan de woningvoorraad toegevoegd. In 2010 zijn er ook 27 woningen van het CPO project Heideweg opgeleverd. De woningen zijn ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) door de kopersvereniging Heideweg in samenwerking met de gemeente Boxtel. Deze woningen zijn niet in het bezit van GWL, maar GWL ondersteunt de kopersvereniging met een koopgarantconstructie,

waarbij GWL een terugkoopplicht heeft. GWL heeft de grond van de gemeente gekocht en meteen doorgeleverd aan de kopers in een erfpachtconstructie. Mogelijk worden in de toekomst de woningen wel eigendom van GWL. De aard en omvang van dit project en bijkomende specifieke vraagstukken hebben veel energie en aandacht gevraagd van GWL. De corporatie zal naar de toekomst toe niet makkelijk meer instappen in een dergelijk project.

Er staan op dit moment twee projecten in de pijplijn, te weten de Witte School en Kloosterhof. Uit het in 2010 uitgevoerde woonwensenonderzoek bleek dat er in Liempde vooral vraag is naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. GWL geeft hier invulling aan door 25 seniorenwoningen te ontwikkelen op de locatie van de voormalige Witte School. Het project kent wat vertraging vanwege bezwaar van buurtbewoners. Momenteel worden de bezwaren behandeld door de Raad van State. De verwachting van GWL is dat zij in 2012 daadwerkelijk kunnen starten met de bouw. Na de Witte School zal hoogstwaarschijnlijk de herontwikkeling van Kloosterhof volgen. Kloosterhof is een verouderd ouderencomplex in een voormalig klooster. De woningen zijn eigenlijk te klein en derhalve geen toekomstbestendige seniorenwoningen. Het project Kloosterhof is daarom vooral een investering van GWL in de bestaande voorraad om het complex weer toekomstbestendig te maken.

GWL wil zich inzetten de minimale voorraad huurwoningen uit te breiden in de kern Liempde. Dit wordt bemoeilijkt door het grondprijnsbeleid van de gemeente, waardoor de nieuwbouwwontwikkelingen hoge onrendabele toppen met zich meebrengen oplopend tot € 110.000 per woning.

Ten opzichte van de planning, zoals die verwoord is in het prestatiecontract met de gemeente Boxtel, is niet alle nieuwbouw gerealiseerd. Voor een deel hiervan is GWL niet verantwoordelijk, omdat bijvoorbeeld een partij als Cello zich tussentijds heeft teruggetrokken uit een plan. Voor het overige heeft het ook te maken met de marktomstandigheden. Al met al heeft dit zijn weerslag in de uiteindelijke beoordeling van het prestatieveld, waarbij op onderdelen niet voldaan wordt aan de zelf opgelegde norm.

Kwaliteit van wijken en buurten

De corporatie draagt zorg voor een sociaal aanvaardbare woonomgeving door het inzetten van een huismeester (via BOL) in het seniorencomplex Kloosterhof. GWL blijft alert op de handhaving en brengt waar nodig verbetering aan in het woon- en leefmilieu van haar huurders.

In 2009 zijn gesprekken gevoerd met de lokale bibliotheek om een separate vestiging in Liempde te openen. Hiervoor werd het voormalige Ploegershok verbouwd in 2010 tot dienstencentrum, waarin de bibliotheek nu gevestigd is. Daarnaast neemt Goed Wonen Liempde sinds 2008 deel aan het samenwerkingsverband tussen gemeente Boxtel, Woonstichting St. Joseph en WSD in het kader van de woonomgevingsploeg. Eventueel voorkomende overlastmeldingen worden door de woonconsulenten afgehandeld. Er wordt altijd per individueel geval bekeken hoe beide partijen tot elkaar kunnen komen. In praktijk blijken er nauwelijks klachten binnen te komen vanuit de huurders in Liempde.

Liempde is een relatief welvarend en klein dorp waardoor er nauwelijks leefbaarheidsproblemen zijn. Fysiek (openbare ruimte) wordt vooral opgepakt door de gemeente en sociale problemen worden snel opgepakt binnen het actieve verenigingsleven. In het kader van leefbaarheid faciliteert GWL vooral door ruimtes beschikbaar te stellen aan diverse verenigingen en initiatieven. De leefbaarheidsuitgaven liggen daardoor een stuk lager dan bij de referentiegroep. De corporatie in 2010 € 4 per woongelegenheden uitgegeven aan sociale activiteiten en € 4 per woongelegenheden aan fysieke uitgaven. Hiermee blijft de corporatie ver achter bij corporaties uit de referentiegroep

die gemiddeld € 50 per woongelegenheid aan sociale activiteiten en € 45 per woongelegenheid aan fysieke activiteiten uitgaven. Desondanks ziet de corporatie het op peil houden van de leefbaarheid in de kern als een belangrijke opgave. Een goed voorbeeld hiervan is proactieve rol van de corporatie bij de totstandkoming het dienstencentrum waardoor de bibliotheek in het dorp werd behouden. GWL voert gericht beleid op het voorkomen van huisuitzettingen. Dit is terug te zien in de terugloop van de huurachterstand van 0,9% in 2007 tot 0,3% in 2009.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Relatie met belanghebbenden

Gelet op de omvang van het huurdersbestand heeft GWL direct contact met de huurders voor het behartigen van hun belangen. Jaarlijks vinden er gereguleerd twee bijeenkomsten plaats met de afdeling Liempde van de huurderbelangenvereniging Boxtel. Vanwege de hoge mate van tevredenheid onder de bewoners blijkt dit voldoende. In 2007 zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boxtel. Hierin zijn afspraken gemaakt over het bouwen in Liempde, de woonruimteverdeling, Wonen en Welzijn, milieubewust bouwen en beheren, het bestuurlijk overleg hierover en over de evaluatie hiervan. In de nieuw prestatieafspraken wordt op wens van de gemeente nadrukkelijker ingegaan op energie en duurzaamheid en de woningbouwambitie in Liempde.

GWL werkt veel samen met collega-corporatie Woonstichting St. Joseph uit Boxtel, waar zij een deel van haar dagelijkse activiteiten heeft ondergebracht. Daarnaast wordt samengewerkt met Zorggroep Elde en Stichting BOL.

Beoordeling prestaties

Wat betreft prestaties geven de belanghebbenden aan dat GWL ruim voldoende prestaties levert. Vooral op het gebied van de huisvesting van de primaire doelgroep, (des)investeren in vastgoed en leefbaarheid scoort de corporatie ruim voldoende. In de laatste punt wordt vooral de pro-activiteit hoog gewaardeerd. Een goed voorbeeld hiervan is het behoud van de bibliotheek. De belanghebbenden geven aan dat hoewel de algehele kwaliteit van de woningen goed is, er (meer) investeringen gedaan moeten worden in energiebesparende maatregelen. Hiermee samenhangend is het onderdeel kwaliteit van woningen en woningbeheer relatief laag beoordeeld. Ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt wat lager beoordeeld. De belanghebbenden zijn van mening dat de corporatie wat traag is met het ontwikkelen van seniorenwoningen.

Tabel 1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Prestaties
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	6,0
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddeld	6,7

Boodschap

GWL wordt gezien als een gemoedelijke, betrokken corporatie die goed oog heeft voor de samenleving en de primaire taak goed invult. Belanghebbenden typeren de corporatie tevens als dorps en passend bij het dorp. De professionaliteit is in de afgelopen jaren toegenomen en is sterk gelieerd aan de personen in het bestuur. De interne processen zijn door de samenwerking met Woonstichting St. Joseph goed op orde.

De belanghebbenden geven aan dat de corporatie veel doet aan het leefbaar houden van het dorp zoals het risico nemen bij het realiseren van voorzieningen. Zoals tevens in de prestaties naar voren komt, houdt GWL zich bezig met de juiste zaken. Een onderdeel dat de belanghebbenden missen heeft te maken met de doorstroming en het realiseren van woningen voor starters en

senioren. Bij de belanghebbenden heerst het gevoel dat dit sneller zou kunnen. De projecten die in de komende jaren worden gerealiseerd zijn maar gedeeltelijk oplossingen voor deze opgaven. Daarbij geven de belanghebbenden wel aan dat ze zich bewust zijn van het feit dat door het grondprijnsbeleid van de gemeente Boxtel lastig is om sociale huisvesting te bouwen. Men heeft dan ook begrip voor het sobere nieuwbouwbeleid van GWL.

De echte opgave zit dan ook in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad: isoleren, levensloopbestendig maken, duurzame energetische maatregelen en het in algemene zin vergroten van het woongenot van de woningen. De corporatie voert beperkt verbeteringen door in de bestaande voorraad, dit zou structureler kunnen. De belanghebbenden verwachten in de komende jaren een actievere houding in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en dan met name gericht op energie en duurzaamheid. Bijvoorbeeld door aan te sluiten het gemeentelijke duurzaamheidsinitiatief.

De belanghebbenden hebben de volgende boodschap aan de corporatie:

- Ook een kleine corporatie kan voldoen aan maatschappelijk ondernemen;
- GWL mag wat minder karig zijn met informatieverstrekking, GWL is iets te laks met haar PR;

5 Presteren naar Vermogen

GWL is ten aanzien van het vermogen beoordeeld op een viertal onderdelen, waarbij de beoordeling als volgt is:

- Financiële continuïteit: 7,0;
- Financieel beheer: 7,0;
- Doelmatigheid: 7,5;
- Vermogensinzet: 6,5.

Financiële continuïteit

Continuïteitsoordeel: Door middel van het continuïteitsoordeel worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. Stichting Goed Wonen Liempde heeft een continuïteitsoordeel A1 gekregen in 2011. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2011 tot en met 2015 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie. GWL heeft de gehele visitatieperiode een A-oordeel gekregen.

Solvabiliteitsoordeel: Uitgaande van de voortgezette huur van het bezit is de solvabiliteit ultimo 2010 voldoende, evenals dat de jaren ervoor aan de orde was. GWL voert een zodanig financieel beleid en beheer dat het voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd.

GWL heeft een relatief sterke financiële positie. Dit heeft haar oorsprong in de vorming van de stichting vanuit het gemeentelijk woonbedrijf van de voormalige gemeente Liempde, die voor de fusie met Bostel relatief veel geld heeft uitgegeven ten behoeve van de woningen in Liempde, GWL wil de komende jaren investeren in drie projecten. De huidige financiële positie laat dit vooralsnog toe. GWL kijkt beheerst en passend binnen haar eigen financiële mogelijkheden naar projectontwikkeling en stuurt op kasstromen zodat de corporatie niet afhankelijk is van te verkopen woningen. In de meerjarenbegroting zijn alleen de investeringen in het de Witte School opgenomen en worden geen andere investeringen genoemd. Pas na afronding van de Witte School kijkt GWL naar de volgende investeringsbeslissing, hoogstwaarschijnlijk de renovatie van Kloosterhof.

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe veel keer de verschuldigde rente kan worden betaald uit de operationele kasstroom. In vergelijking met de benchmark is de operationele kasstroom van Goed Wonen Liempde beter. Ook de rentelasten zijn lager dan de benchmark. Dit zorgt voor een betere rentedekkingsgraad (3,8) dan de referentie (1,8) en het landelijk gemiddelde (1,8). Ook hieruit blijkt de gunstige financieringsstructuur van GWL door de inzet van eigen overtollige liquide middelen.

Financieel beheer

Het bestuur en de Raad van Commissarissen voeren tweemaal per jaar overleg. Daarnaast wordt de Raad door het bestuur altijd schriftelijk geïnformeerd over de gang van zaken zodat men goed op de hoogte blijft. Door de korte lijnen kunnen buiten de gestructureerde overleggen vanuit de Raad altijd vragen over de ontwikkeling van mogelijke investeringsvoorstellen en de verwachte financiële positie van de corporatie gesteld worden. Het financieel beheer spitst zich toe op continueren van de huidige financiële positie en mogelijke nieuwe projecten. De jaarrekening

wordt jaarlijks opgesteld door het bestuur en is voorzien van een accountantsverklaring. In samenspraak tussen het bestuur, de Raad en de accountant wordt de jaarrekening vastgesteld.

De projectrisico's worden beperkt door de projecten in kleine stukjes op te delen en veel go/no-go momenten in te bouwen. GWL maakt hierbij ook gebruik van expertise van collega-corporatie Woonstichting St. Joseph alsmede de expertise van de commissarissen.

Het financiële beheer wordt gevoerd aan de hand van een jaarlijkse bedrijfsbegroting, daarnaast wordt een meerjarenbegroting onderhoud voor een periode van vijf jaar opgesteld.

Doelmatigheid

De netto bedrijfslasten per vhe van Goed Wonen Liempde zijn beduidend lager dan het landelijk gemiddelde en lager dan de referentiegroepen. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat Goed Wonen Liempde geen personeelslasten heeft maar een beheervergoeding betaald.

Tabel 2 Netto bedrijfslasten en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2007-2010

				Toename 2007-2010 in %		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.001	1.308	1.355	7,3%	14,1%	8,4%
Personeelskosten / fte	0	63.680	63.134			
Aantal vhe / fte	0	91	87			

Bron: CiP (2011), Stichting Goed Wonen Liempde, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Stichting GWL beschikt niet over een eigen werkorganisatie. De dagelijkse uitvoering- en beheeractiviteiten zijn, middels een gesloten beheerovereenkomst, overgedragen aan Woonstichting St. Joseph. Hiervoor wordt een vergoeding betaald.

Tot de uitvoering- en beheeractiviteiten behoren:

1. Alle administratieve werkzaamheden verband houdende met:
 - de registratie van woningzoekenden, de woningtoewijzing en het aangaan van huurovereenkomsten
 - de huuradministratie, huurincasso en de bijbehorende werkzaamheden met betrekking tot leveringen en diensten
 - het onderhoud en de nieuwbouw van woningen (excl. projectleiderschap).
 - het voeren van de financiële administratie en het maken van jaarstukken en begrotingen
 - alle overige administratieve werkzaamheden, zoals het registreren van mutaties, klachten e.d.
2. Op onderhoudstechnisch gebied:
 - het uitvoeren van klachten-, mutatie- en preventief onderhoud
 - het verzorgen van de jaarbegroting en de meerjarenbegroting
3. Op het gebied van vastgoed:
 - alle voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden welke benodigd zijn voor het realiseren van projecten.

Vermogensinzet

GWL zet haar vermogen sober en doelmatig in. De projecten in de komende jaren vragen zowel op organisatorisch als financieel vlak veel van de corporatie. Daarom investeert GWL niet gelijktijdig in meerder projecten. Op dit moment is de Witte School het lopende project. De Witte School loopt reeds een aantal jaar en al vaak is doorgeschoven in de tijd als gevolg van externe factoren. Vanwege het belang voor Liempde moet het project in de komende jaren van de grond komen. Pas

na de start bouw van de Witte School is het volgende project aan de beurt; de herontwikkeling van Kloosterhof. Om die reden is de Witte School als enige nieuwbouwinvestering opgenomen in de meerjarenbegroting voor de komende jaren. Voor het project Kloosterhof is het groot onderhoud in de begroting opgenomen voor de jaren 2012 en 2013. Aangezien er geen andere projecten opgenomen zijn, zal het resultaat van GWL in de komende jaren verder oplopen en de eigen vermogenspositie verder toenemen. In de praktijk zal echter, na het aftonden van het project de Witte School, een volgend project gestart worden, waardoor de geschetste toename van het eigen vermogen alleen op papier bestaat.

GWL heeft de bereidheid onrendabel te investeren wanneer het Liempde ten goede komt. Onrendabele toppen worden per project bekeken en beoordeeld; de visitatiecommissie constateert, dat GWL ver wil gaan in het accepteren van onrendabele toppen. Zo zijn in het recente verleden bedragen van € 100.000 aan onrendabel geaccepteerd. Zo lang het vanuit financieringsoogpunt gedragen kan worden, wordt er goedkeuring aan verleend.

In vergelijking met alle benchmarkcijfers benut Goed Wonen Liempde de potentiële huurprijsruimte onvoldoende. Dit wordt veroorzaakt doordat Goed Wonen Liempde in het verleden nooit gebruik heeft gemaakt van de harmonisatiemogelijkheid naar de gewenste huurprijs. Voor ieder complex zijn, vanaf 1 oktober 2007, streefhuurpercentages vastgesteld en bij iedere mutatie wordt de huurprijs naar dit streefhuurpercentage geharmoniseerd. Omdat GWL een lage mutatiegraad heeft zal het nog wel enige jaren duren voordat alle woningen op het gewenste streefhuurpercentage zitten. GWL vraagt in 2010 gemiddeld 63% van de maximaal toegestane huur terwijl de referentie 69,1% vraagt en er landelijk 72% wordt gevraagd. Zij staat hiermee in de top 10 van corporaties met de laagst realiserende huurprijzen. De doelstelling voor de komende jaren is dat er maximaal 75% van de maximale huur wordt gerealiseerd, echter gezien de geringe mutatiegraad zal dit enige tijd in beslag nemen.

6 Presteren ten aanzien van Governance

Ten aanzien van governance worden drietal onderdelen beoordeeld, te weten:

- Besturing: 7;
- Intern toezicht: 7;
- Externe legitimatie: 7.

Besturing en intern toezicht

De rolverdeling binnen de Raad van Commissarissen is als volgt: De heer Knoops heeft als aandachtsgebieden juridische zaken en ruimtelijke ordening. De heer Flemminks Smid heeft als aandachtsgebieden financiën, ruimtelijke ordening en huisvesting. Mevrouw T. van Kollenburg – van Haaren richt zich op bewonerszaken.

Onderwerpen die aandacht krijgen binnen de Raad van Commissarissen zijn::

- Functioneren van het bestuur en de continuïteit
- Verkoopbeleid
- Woonruimteverdeling
- Voortgang projecten
- Ontwikkeling dorpskern Liempde
- Aankoopmogelijkheden in Liempde
- Koopgarant, CPO Heideweg
- Hoogakkerweg
- Nieuwbouwprojecten
- Groot Onderhoudsprojecten
- Bibliotheekvoorziening Liempde
- Visitatie

In het kader van onafhankelijkheid wordt opgemerkt dat één van de commissarissen huurder is van Goed Wonen Liempde. Dit beseft de Raad expliciet. Gezien de totale samenstelling en de gemaakte afspraken over een onafhankelijke opstelling, acht de Raad dit een acceptabele situatie. Een en ander heeft ook te maken met het lastig kunnen invullen van de commissariszetel vanuit de huurders.

De Raad vervult de toezichhoudende rol met behulp van een aantal instrumenten:

- (Meerjaren) begrotingen;
- Verslaglegging bestuursvergaderingen;
- Diverse (financiële) rapportages en verantwoordingen.

Het grootste deel van de visie zit in de hoofden van het bestuur en Raad van Commissarissen. De Raad houdt het eigen kennisniveau op peil door het actief volgen van de ontwikkelingen in de volkshuisvestingssector. Het feit, dat een van de commissarissen directeur-bestuurder is bij een andere corporatie geeft een zekere informatievoorsprong, waar GWL graag gebruik van maakt. De algemene ambitie is dat de corporatie moet doen wat nodig is voor de kern Liempde. Vanuit de Raad wordt wel nagedacht over of het nodig is om iets meer van een visie en strategisch beleid op te stellen. Op projectniveau is er wel sprake van een cyclus, waarbij het bestuur en de Raad van Commissarissen overleg voeren over de inhoudelijke kant van de projecten en er actief wordt bijgestuurd indien nodig. Zoals gesteld hebben het bestuur en de Raad van Commissarissen gezamenlijk hetzelfde beeld bij de koers van de corporatie. Beide handelen daar dan ook naar.

De rolverdeling tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur is duidelijk gescheiden. De Raad van Commissarissen houdt toezicht en geeft advies en het bestuur houdt zich bezig met de uitvoering van werkzaamheden. Wel is het zo dat bij een dergelijk kleine corporatie met een vrijwillig bestuur de Raad een grotere rol heeft dan bij grotere corporaties. In de discussies is het ook zo dat het bestuur de voorbereiding doet, waarna er met de Raad over wordt gediscussieerd. Als (leden van) de Raad van Commissarissen naar buiten treedt en contact heeft met bijvoorbeeld de gemeente, dan wordt dit ook aan het bestuur gecommuniceerd.

Twee keer per jaar vergadert de Raad van Commissarissen samen met het bestuur, waarin vooral de projecten besproken worden. De Raad van Commissarissen evalueert niet expliciet het bestuur, maar bespreekt dit vanuit de projecten. Daarnaast wordt de Raad op een frequentere basis schriftelijk op de hoogte gehouden door middel van kwartaalrapportages, verslagen van bestuursvergaderingen en projectvoorstellen. In vrijwel al het emailverkeer wordt de Raad ge-cc'ed waardoor zij continu op de hoogte kan blijven van de ontwikkelingen binnen de corporatie. GWL onderschrijft de Governance Code, naar aard en schaal van de corporatie. In het licht van de vernieuwde Governance Code zal GWL wijzigingen doorvoeren binnen de Raad van Commissarissen en het bestuur. Zo wordt de positie van de commissaris, die ook directeur-bestuurder is bij een corporatie, vacant omdat een dergelijke verstrengeling van functies niet meer mogelijk is. De zittingstermijn van bestuursleden krijgt eveneens aandacht binnen GWL, waarbij de continuïteit van de Stichting wel voorop staat. De visitatiecommissie constateert dat zowel bestuur als Raad van Commissarissen hier voldoende aandacht voor hebben.

Uitgangspunt is overigens wel de blijvende zelfstandigheid van GWL, mede gezien vanuit de drive een 'dorps' karakter te behouden. De samenwerking die op front- en backofficeniveau is gevonden bij St. Joseph dekt een aantal potentiële problemen af. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat zelfstandigheid een grote drijfveer is, maar dat dit altijd wel in het licht gezien wordt van de kwetsbaarheid van de kleine organisatie.

Externe legitimatie

De Liempdse huurders zijn actief binnen de Huurders Belangen Vereniging (HBV) van Boxtel. Een aantal huurders heeft in de afgelopen periode veel energie gestoken in het actief houden van de huurdersvereniging. De huurders blijken vrij passief en zijn over het algemeen tevreden wat de passiviteit bevordert. Het bestuur van de corporatie heeft voortdurend gesprekken met huurders op straat en in het lokale verenigingsleven waardoor de stem van de belanghebbenden wordt gehoord. De dialoog met de overige belanghebbenden is vooral een taak van het bestuur. Gedurende de visitatieperiode zijn er regelmatig gesprekken geweest met vertegenwoordigers van de gemeente Boxtel, Zorggroep Elde, Cello, Stichting Bol en de Huurdersbelangenvereniging, onder andere over de invulling van specifieke taken van iedere organisatie afzonderlijk, maar ook over hoe het mogelijk is gezamenlijk invulling te geven aan de problematiek van alle dag en de onderkende uitdagingen die hen staan te wachten.

Het bestuur van GWL streeft een zo groot mogelijke openheid naar haar huurders, woningzoekenden en alle andere belanghebbenden na. Gelet op de omvang van het huurdersbestand gaat daarbij de voorkeur uit naar direct contact met de huurders. Voorts vindt over specifieke onderwerpen overleg op complexniveau plaats.

Ook hecht het bestuur veel waarde aan het overleg met huurdersbelangenvereniging. In 2010 zijn er twee bijeenkomsten geweest met de afdeling Liempde van de huurdersbelangenvereniging Boxtel. In deze bijeenkomst is onder andere de huurverhoging per 01 juli 2010 besproken, het onderhoudsprogramma en de nieuwbouwontwikkelingen. In het kader van brandpreventie is besloten om alle bewoners brandmelders aan te bieden.

Integrale beoordelingstabel

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Gemiddeld cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
<i>Presteren naar Ambities / Opgaven</i>									
	7,0	7,0	6,5	7,0	7,0	nvt	6,9	100%	6,9
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
	7,5	6,0	6,0	7,0	7,0	nvt	6,7	100%	6,7
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							7,0	20%	
Financieel beheer							7,0	20%	
Doelmatigheid							7,5	20%	
Vermogensinzet							6,5	40%	
Eindcijfer voor Vermogen									7,0
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing							7,0	33%	
Intern toezicht							7,0	33%	
Externe legitimatie							7,0	33%	
Eindcijfer voor Governance									7,0
Geïntegreerd eindoordeel									6,9

Betrokken bij de maatschappelijke visitatie

Bij de maatschappelijke visitatie van Stichting Goed Wonen Liempde zijn de volgende personen betrokken geweest:

Naam	Functie	Organisatie
J.C.A. Vorstenbosch	Voorzitter Bestuur	Stichting Goed Wonen Liempde
Ch. Godding	Penningmeester Bestuur	Stichting Goed Wonen Liempde
G. Wilgenhof	Manager Wonen	Woonstichting St. Joseph
H. Geerlings	Projectleider	Geerlings Bouwmanagement bv
J. Flemminks Smid	Lid	Raad van Commissarissen GWL
M. van Kollenburg-van Haaren	Lid	Raad van Commissarissen GWL
W. Carpaij	Voorzitter	Stichting BOL
B. Habraken	Penningmeester	Stichting BOL
A. Boleij	Voorzitter	HBV Boxtel
P. van de Wiel	Wethouder VH en wijkwethouder Liempde	Gemeente Boxtel

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van GWL in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de stichting op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij GWL op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Rotterdam, 27 februari 2012



Wouter Vos
Partner

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Stichting Goed Wonen Liempde

Visitatieperiode januari-februari 2012

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

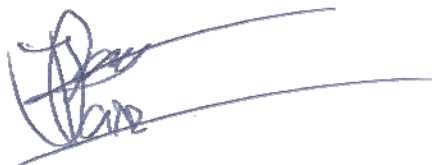
Naam en handtekening:

Sandra Groot



Naam en handtekening:

Jaïr de Paauw



Plaats:

Rotterdam

Datum:

februari 2012

Projectleider

Naam, titel, voorletters:

Groot-Jansen, S.G.B.

Geboorteplaats en –datum:

Gouda, 11 februari 1964

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Senior consultant

Onderwijs:

2008: Sales cursus, in company Ecorys
2002: Projectmanagement cursus, in company Ecorys
1992 – 1994: Vertaler Nederlands-Engels, Engels-Nederlands, ITV Utrecht
1986: NIMA-B
1982 – 1986: HEAO-EL (economisch-linguïtische opleiding), HES Rotterdam
1976 – 1982: VWO, Antoniuscollege, Gouda

Loopbaan:

1986 – heden: Ecorys, diverse functies (sinds 2009 senior consultant)

Profielchets:

Sandra heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarktvraagstukken. Deze vraagstukken zijn zeer divers, en bestaan bijvoorbeeld uit haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, locatiezoektocht voor toekomstige woningbouw. Opdrachtgevers zijn ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties. De kennis van de woningmarkt, en dus het speelveld waarbinnen de corporaties ook een belangrijke rol spelen, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Sandra is, samen met een aantal (oud-)collega's, vanaf het begin betrokken bij de methodiekontwikkeling van maatschappelijke visitaties en betrokken geweest bij de meeste visitatietrajecten die door Ecorys Vastgoed zijn en worden uitgevoerd. Binnen deze visitatietrajecten heeft ze diverse rollen vervuld, uiteenlopend van commissielid tot voorzitter van de visitatiecommissie.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Paauw, MSc, J. de,

Geboorteplaats en –datum:

Rotterdam, 27 november 1981

Woonplaats:

Amsterdam

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2006 – 2007: Economische Geografie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2005 – 2006: Sociale Geografie en Planologie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2000 – 2005: International Business & Management Studies, Hanzehogeschool Hogeschool
- 1999 – 2000: Monroe Catholic High School, Fairbanks, Alaska
- 1994 – 1999: Hoger Algemeen Vormend Onderwijs, RSG Magister Alvinus Sneek

Loopbaan:

- 2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant
- 2008 – 2009: Ecorys Vastgoed, Junior Consultant Bouwen & Wonen

Profielchets:

Jaïr de Paauw is van huis uit woningmarktanalist. Door zijn ervaring over de volle breedte van de woningmarkt heeft als hij veel affiniteit met het werkveld van de corporaties. Zijn expertise ligt op het snijvlak van de publieke en private markt waarbij zijn werkzaamheden vooral zijn gericht op markt- en haalbaarheidsanalyses. Jaïr heeft ervaring met zowel kleine als middelgrote corporaties die geografisch verspreid zijn over het land. Enkele voorbeelden van kleine corporaties zijn Woningbedrijf Warnsveld, De Volmacht Gieten, De Delthe Usquert en Goed Wonen. Enkele (middel)grote corporaties waarbij Jaïr in de visitatiecommissie zat zijn Wonen Zuidwest Friesland en Woningbedrijf Velsen en Mitros en Vivare.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas