

Maatschappelijke visitatie 2011-2014 Beter Wonen Goedereede



Rapport Maatschappelijke visitatie Beter Wonen Goedereede

Woningbouwvereniging Beter Wonen
Goedereede



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE, voorzitter
ir. drs. J.G.M. (Joke) Bults
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 2 mei 2016

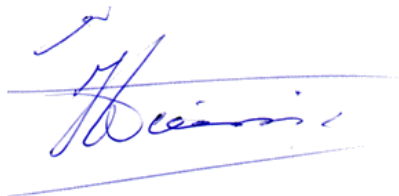
VOORWOORD

Beter Wonen Goedereede, hierna ook te noemen als Beter Wonen, heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van september tot en met december 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Eerst in april 2016 kon door omstandigheden buiten Beter Wonen Goedereede liggend de onderhavige rapportage definitief door Procorp worden opgeleverd. Desalniettemin hoopt Procorp, dat dit visitatierapport een welkome bijdrage heeft geleverd aan het verder optimaliseren van de prestaties van de corporatie voor haar interne en externe belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting Beter Wonen	13
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 De opgaven in het werkgebied	18
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	18
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	23
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	25
2. Presteren volgens Belanghebbenden	26
2.1 De belanghebbenden van Beter Wonen	26
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	27
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	31
3. Presteren naar Vermogen	33
3.1 Financiële continuïteit	33
3.2 Doelmatigheid	36
3.3 Vermogensinzet	39
4. Governance	41
4.1 Besturing	42
4.2 Intern toezicht	45
4.3 Externe legitimering en verantwoording	48
Deel 3 - Bijlagen	51
1. Gerealiseerde prestaties	51
2. Position paper	63
3. Bronnenlijst	66
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	69
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	70

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o Recensie;
- o Scorekaart;
- o Samenvatting.

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011

Beter Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- Presteren naar Ambities: 7,0;
- Presteren naar Opgaven: 7,0;
- Presteren volgens Belanghebbenden: 6,9;
- Presteren naar Vermogen: 6,1;
- Governance: 5,6.

Belangrijke conclusies van de toenmalige visitatiecommissie waren als volgt. Beter Wonen keek onvoldoende naar de opgave in het werkgebied. Verschillende scenario's op basis van een visie over de ontwikkeling van het werkgebied werden niet ontwikkeld. Dat maakte de huidige koers van Beter Wonen kwetsbaar, omdat het strategisch voorraadbeleid nog niet uitontwikkeld was en ook nog niet werd vertaald naar de meerjarenbegroting. In de visitatie 2015 ziet de visitatiecommissie naast een geconstateerde kwetsbaarheid van en in de huidige strategie van Beter Wonen 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 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. De visitatiecommissie heeft tevens 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 bestuursmodel, waarbij vraagtekens gezet worden over de toegevoegde waarde van het Algemeen Bestuur.

Resultaten visitatie 2015 over de periode 2011 t/m 2014

Beschouwing op het positionpaper

Het positionpaper laat goed zien waar de corporatie voor staat. Beter Wonen wil er zijn voor haar doelgroep. Het opstellen van nieuw beleid aan de hand van een koersnotitie en een strategisch voorraadbeleid wordt door belanghebbenden ervaren als waardevol. Voorts wat de ontwikkeling van de corporatie de laatste jaren is geweest met inbegrip van de vorige visitatieperiode. Binnen de beperkte mogelijkheden van een kleine organisatie heeft Beter Wonen veel tot stand gebracht op volkshuisvestelijk gebied. De interne gerichtheid moet omgezet worden in een meer externe. De visitatiecommissie herkent de beschrijving van de corporatie in het positionpaper.

Bevindingen van de visitatiecommissie

De corporatie doet grote investeringen voor wat betreft de realisering van woon-zorgcomplexen in de diverse woonkernen en de renovatie van diverse woningen van het bezit. Beter Wonen stelt zichzelf hierbij wel de vraag op welke wijze voldaan kan worden aan voldoende adequate woningen. Welke categorie woningen gebouwd moeten worden om aan de vraag naar woningen te voldoen. In hoeverre moet hierbij gedacht worden aan levensloopbestendige woningen. Gelet op de vergrijzing in de gemeente Goedereede in relatie op de aanwezigheid van levensloopbestendige woningen is het inderdaad wenselijk om bij nieuwbouw rekening te houden met de verschillende bestemmingen van woningen. Levensloopbestendige woningen zijn voor diverse doelgroepen geschikt en zijn daarmee een goede vastgoedinvestering.

Beter Wonen wenst zich als maatschappelijke onderneming te profileren. Daarom neemt zij haar lokale verantwoordelijkheid op gebieden als leefbaarheid, zorg en veiligheid. In de kleinere kernen op Goeree-Overflakkee maken de inwoners zich zorgen over de leefbaarheid. Voorzieningen verdwijnen door een gebrek aan draagvlak en vooral jongeren trekken weg. In deze kleinere kernen is echter vaak wel een groot sociaal kapitaal aanwezig. Het zijn hechte gemeenschappen met een sterke sociale samenhang. De bewoners zijn actief betrokken bij gebeurtenissen in hun kern en er is een bloeiend verenigingsleven. De kernen in de gemeente Goedereede hebben elk een eigen identiteit, die ze graag willen behouden. Duidelijk is bijvoorbeeld te constateren dat een deel van de woningzoekenden kiest voor de eigen woonkern. Voor de toekomst is het van belang dat over woningbouwlocaties kan worden beschikt. Zeker voor een woonkern als Goedereede is het noodzakelijk hiervoor beleid te maken. Dit om de leefbaarheid te bevorderen en vooral de jeugd niet tot verhuizing te dwingen.

Beter Wonen heeft haar financiële beleid en risicobeheersing gedurende de visitatieperiode te weinig zichtbaar doorontwikkeld. Daarentegen is Beter Wonen - overeenkomstig de vorige visitatieperiode - voortdurend doelmatig gebleken. De organisatie is uitermate effectief en efficiënt. Beter Wonen heeft een ambitieus investeringsprogramma voor de visitatieperiode gedefinieerd en daarvoor zou veel liquiditeit noodzakelijk zijn. Eén van de pijlers om dat financieel te borgen was de verkoopopbrengsten. Ter afdekking van het restant heeft Beter Wonen al vroegtijdig (2011) een beroep op de geborgde leningen via WSW gedaan. Doordat veel investeringsverplichtingen gefaseerd werden, heeft Beter Wonen gedurende de visitatieperiode een hoge liquiditeitsreserve tot haar beschikking, die effectiever ingezet of afgelost had kunnen worden.

Beter Wonen is 'in control'. De accountant heeft dat periodiek aan de hand van interne controle-onderzoeken vastgesteld. Daarentegen bestaat nog geen integraal risicomanagementsysteem. Dit was ook al een opmerking vanuit de vorige visitatie, waar gedurende de visitatieperiode te weinig zichtbaar aandacht aan besteed is.

Daar waar in de vorige visitatie wordt vermeld om de bestuurlijke structuur - governance - onder de loep te nemen, moet de commissie in deze visitatie vaststellen, dat hier te weinig aan gebeurd is. De statuten van 2004 zijn nog steeds vigerend. De commissie vindt dat het tijd wordt de statuten te herijken, gezien het sedert 2004 sterk veranderd maatschappelijk speel- en krachtenveld en met name de impact van de economische en financiële crisis van 2008 en de daaropvolgende jaren, als ook de maatschappelijke opvattingen over woningcorporaties. De profielschetsen voor het bestuur en voor de raad van commissarissen stammen uit 2006. Er is geen optimale functiescheiding tussen raad van commissarissen, Dagelijks Bestuur, Algemeen Bestuur en de vereniging, hetgeen ook in de vorige visitatie is vastgesteld. Er zijn geen beoordelingsgesprekken en beloningsgesprekken gevoerd. De commissie heeft kunnen vaststellen dat de nieuwe raad sinds de gewijzigde samenstelling haar rol beter invult.

Na de visitatieperiode heeft de corporatie wel een aantal zaken opgepakt. Een voorbeeld is dat in 2015 een kentering is ontstaan in het Dagelijks Bestuur. De dagelijkse leiding dat jarenlang heeft berust bij een gedreven driemanschap is overgegaan op twee nieuwe bestuurders. Er is een andere wind gaan waaien, waarbij de openheid en de transparantie van de organisatie zijn verbeterd. De ingezette interne koerswijziging en transparantere werkwijze in 2015 zijn mede op initiatief van de Raad van Commissarissen tot stand gekomen. Daarmee verloopt het contact tussen de raad en het Dagelijks Bestuur nu op een formele wijze en fungeert de raad zowel als toezichthouder, werkgever en als klankbord. De zelfevaluatie van het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen, zowel van de individuele leden als gezamenlijk wordt eveneens uitgevoerd. De gewijzigde Governancecode 2015 is in de organisatie geïmplementeerd. Een ander voorbeeld van transparantie is dat Beter Wonen een stakeholdersbijeenkomst heeft georganiseerd met de presentatie van de nieuwe koersnotitie van Beter Wonen: 'Wonen op de kop van Goeree'. De stakeholdersavond werd zeer goed bezocht door een brede groep van belanghebbenden en verschillende (maatschappelijke) organisaties uit de samenleving op Goeree-Overflakkee. Deze bijeenkomst valt echter buiten de scope van deze visitatie

Verbeterpunten

SMART-er opereren

Maak de ambitie en doelen SMART-er op zodanige wijze dat deze een bijdrage gaan leveren aan de helderheid over het beleid. Belanghebbenden krijgen hierdoor meer inzicht over wat ze wel en niet mogen verwachten van de corporatie.

Doelmatigheid kost kwaliteit?

Beter Wonen is een doelmatige organisatie. Op dit moment presteert Beter Wonen op veel van de CiP en CBC-ratio's substantieel beter dan het niveau van de corporaties uit haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De afgelopen jaren heeft Beter Wonen ingezet op de effectiviteit van de bedrijfsvoering en voor de verlaging van de bedrijfslasten. Er kan altijd nog effectiever en kosten efficiënter gewerkt worden, maar de commissie is van mening dat een corporatie een goede balans moet vinden tussen bedrijfslastenverlaging en contraproductiviteit. Als de balans door zou slaan zou de kwaliteit en effectiviteit van de organisatie daaronder kunnen gaan lijden.

Samenwerking zoeken

In het kader van een veranderende maatschappelijke opgave en gewijzigde regelgeving is het van belang, mede gelet op het vraagstuk van de gewenste omvang van de corporatie, na te denken over en vervolgens beleid uit te zetten met betrekking tot samenwerking met collega-corporaties, dan wel fusie met een of meer corporatie op Goeree-Overflakkee.

Met de wetenschap dat Beter Wonen in gesprek is met een aantal corporaties om te bezien of er mogelijkheden zijn tot samenwerking, teneinde werkzaamheden onderling efficiënter te verdelen en kennis uit te wisselen, zou de commissie wat verder willen gaan: onderzoek de samenwerking op strategisch, tactisch en operationeel niveau met corporaties in de regio. Dit vormt, naar het oordeel van de commissie, een uitstekend middel om kennis en ervaring met elkaar te delen. Gebruik daarbij de kennis, ervaring en deskundigheid van derden waardoor Beter Wonen sterker wordt in het maatschappelijk krachtenveld. Een regionaal partnership verstrekt de expertise en zorgt voor een gezamenlijke professionalisering.

Zorgvuldiger rapporteren

De genoemde getallen in jaarverslagen en CIP sluiten niet op elkaar aan. Het is raadzaam om een betere en accuratere administratie van ambities, opgaven en resultaten op te zetten en bij te houden.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemi deld cijfer	Wegin g	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,2	6,8	7,0		7,0	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,2	6,4	7,2	7,0	6,3		6,8	50%	6,9
Relatie en communicatie							7,1	25%	
Invloed op beleid							6,9	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7,0	30%	6,6
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					6,0	6,0	33%	5,7
	Check					6,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					5,0	5,0	33%	
	Toetsingskader					5,0			
	Toepassing Gov. code					5,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6,0	6,0	33%	
	Openbare verantwoord					6,0			

C. Samenvatting Beter Wonen

Profiel

Woningbouwvereniging Beter Wonen is een kleine plattelandscorporatie op Goeree-Overflakkee, dat zowel eiland als gemeente is in het zuidwesten van de provincie Zuid-Holland.

De missie van Beter Wonen luidt in kernzinnen als volgt:

"Woningbouwvereniging Beter Wonen is een maatschappelijke onderneming, die vanuit de klantoriëntatie werkzaam is op het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieu en die daarbij ook maatschappelijk wil presteren."

BW kent in de visitatieperiode als rechtsvorm de verenigingsstructuur in drie lagen. De Algemene Ledenvergadering is het hoogste orgaan van de vereniging. Voorts heeft de corporatie een Algemeen Bestuur, dat ultimo 2014 uit zeven leden bestond, waarvan vijf huurder waren van een woning van Beter Wonen. De dagelijkse leiding werd gevormd door het Dagelijks Bestuur - een zetel als huurderszetel - en de manager. Het interne toezicht werd uitgevoerd door een Raad van Commissarissen, waarbij eveneens een zetel als huurderszetel is benoemd.

Bij de corporatie waren ultimo 2014 acht medewerkers in dienst.

Belangrijkste belanghebbenden zijn Huurdersvereniging Goedereede en de gemeente Goeree-Overflakkee. Met zorgpartij CuraMare heeft de corporatie diverse projecten in samenwerking. Beter Wonen werkt voorts samen met collega-corporaties, zoals Woongoed GO en Fides Wonen.

Werkgebied

Het werkgebied volgens de statuten is de vroegere gemeente Goedereede met vier woonkernen Stellendam, Ouddorp, Goedereede en Havenhoofd. Verder is het mogelijk het werkgebied uit te breiden naar de gehele huidige gemeente Goeree-Overflakkee. Beter Wonen heeft ultimo 2014 1.208 wooneenheden en totaal 1.304 verhuureenheden in bezit (CBC CiP). De kernvoorraad van Beter Wonen bestaat eind 2014 uit 1155 wooneenheden.

Goeree-Overflakkee wordt omsloten door de Noordzee, het Haringvliet, het Volkerak-randmeer en het Grevelingenmeer.

Beter Wonen	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	81,0	58,4	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	6,0	14,4	25,9
Meergezinsetagebouw met lift	13,0	16,3	14,9
Hoogbouw	0,0	6,1	11,7
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,0	4,9	6,34

Aedes CiP, versie 2014-III

Het Corporate Benchmark Centrum CiP plaatst Beter Wonen in de regio *Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overflakkee* in de referentiegroep *Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen*. Als de corporatie in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.



Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,8.

Beter Wonen scoort ruim voldoende op het Presteren naar Opgaven en Ambities. De beschikbare voorraad bestaat uit eengezinswoningen, ouderenwoningen, mivawoningen, woningen voor alleenstaanden, seniorenwoningen en woonzorgwoningen. Deze voorraad biedt voldoende mogelijkheden om de specifieke groepen woningzoekenden te huisvesten.

Om te kunnen voldoen aan de gewenste kwaliteit van de woningen, wordt veel geïnvesteerd in onderhoud en verbetering. Voor het onderhoud bestaat een onderhoudsplanning, inhoudende dat één keer per zes jaar iedere woning een schilderbeurt krijgt. Door dit beleid is de onderhoudstoestand van het woningbezit goed.

De verhuurbaarheid van het woningbezit is goed. Van structurele leegstand is geen sprake. In enkele gevallen is sprake van huurderving, omdat in de woning ingrijpende werkzaamheden dienen plaats te vinden. Hierdoor kan de woning niet aansluitend worden verhuurd.

Beter Wonen behaalt vrijwel alle gestelde ambities en opgaven. Alleen wat betreft de verkoop was de verwachting dat er veel meer woningen verkocht zouden worden, dan er uiteindelijk zijn verkocht. Er kunnen uiteraard goede redenen zijn wanneer prestaties niet behaald worden en er kan soms bewust gekozen worden om af te wijken van eerdere ambities. De visitatiecommissie heeft echter niet kunnen vaststellen, dat redenen voor vroegtijdige bijstelling en bijsturing schriftelijk en procesmatig zijn vastgelegd onder vermelding van motivering en onderbouwing van die bijstellingen.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieperspectief met een gemiddelde van een 6,9.

Beter Wonen levert met een score van gemiddeld 6,8 voor de maatschappelijke prestaties een ruim voldoende. De tevredenheid over de relatie met Beter Wonen en de wijze van communicatie wordt gewaardeerd met het cijfer 7,1. De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Beter Wonen wordt met een gemiddelde van 6,9 gewaardeerd. De gemeente is op veel onderdelen het meest tevreden. Beter Wonen heeft voldoende woningen in de kernvoorraad. Betaalbaarheid en keuzemogelijkheden worden sterke punten van Beter Wonen genoemd. Met name door invoering van een aanbodsysteem bij woonruimteverdeling zijn keuzemogelijkheden voor de woningzoekenden sterk toegenomen. De huurders ondersteunen de plannen van Beter Wonen om meer levensloopbestendige woningen en meer seniorenwoningen te realiseren. De collega-corporaties zijn van mening dat het woningbezit er goed voor staat. De beleidsvoornemens om maatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid van Beter Wonen te nemen zijn veelbelovend. De gemeente en Beter Wonen hebben beide een rol in het op peil houden van de leefbaarheid in de kernen en dat maken zij ook waar met bijvoorbeeld het leefbaarheidsfonds. De gemeente laat weten dat Beter Wonen als een betrouwbare partner gezien wordt waarmee in onderlinge samenwerking tussen gemeente, andere woningcorporaties en huurdersverenigingen op constructieve wijze prestatieafspraken kunnen worden gemaakt.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 6,6.

Beter Wonen scoort ruim voldoende op onderdelen 'financiële continuïteit' en 'doelmatigheid' van het prestatieperspectief Presteren naar Vermogen. Het onderdeel 'vermogensinzet' wordt door de commissie met een voldoende beoordeeld. Beter Wonen maakt voor het realiseren van maatschappelijke prestaties voldoende gebruik van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Beter Wonen heeft een gezonde financiële positie. De externe toezichtinstellingen, zoals CFV, WSW en Minister zijn tevens die mening toegedaan. Beter Wonen krijgt voldoende borging voor haar investeringen via het WSW. Beter Wonen houdt echter al meerdere jaren een grote liquiditeitsreserve aan. Dat brengt het WSW ertoe al enkele jaren het borgingstegoed bij Beter Wonen te korten.

Beter Wonen weet jaarlijks haar financiële positie verder op peil te houden door haar periodieke woningverkoop en recentelijk door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Beter Wonen heeft gedurende de visitatieperiode voldoende bijgestuurd om de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen te kunnen voldoen. Beter Wonen stuurt adequaat op haar financiële kengetallen en laat dat voldoende inzichtelijk terugkomen in haar financiële overzichten.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 5,7.

Beter Wonen heeft op veel onderdelen binnen dit perspectief onder het ijkpunt gepresteerd. Vanuit de vorige visitatie zaten hier ook de aandachtspunten. De PDCA-cyclus is voldoende voor de maatschappelijke taken en omvang van deze corporatie. In de visitatieperiode is het beleidsplan 2008-2013 vigerend. Gedurende de visitatieperiode is het nieuwe beleidsplan opgesteld en per 2015 in werking getreden. De opzet van het monitoring- en rapportagesysteem is op orde qua opzet en uitwerking voor

de grootte van de corporatie. De raad heeft voldoende concrete informatie om de voortgang van de dagelijkse gang van zaken te volgen met de verloop van de kasstromen en de vergelijking met de begroting.

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is voorts vastgelegd in het *Reglement voor de raad van commissarissen* en in het *Huishoudelijk Reglement (2004)*. De raad van commissarissen bestaat ultimo 2014 uit drie personen, waarvan tenminste één lid huurder is van een woning van de corporatie. De raad functioneert niet als werkgever. De werkgever in materiele zin is de Algemene Ledenvergadering.

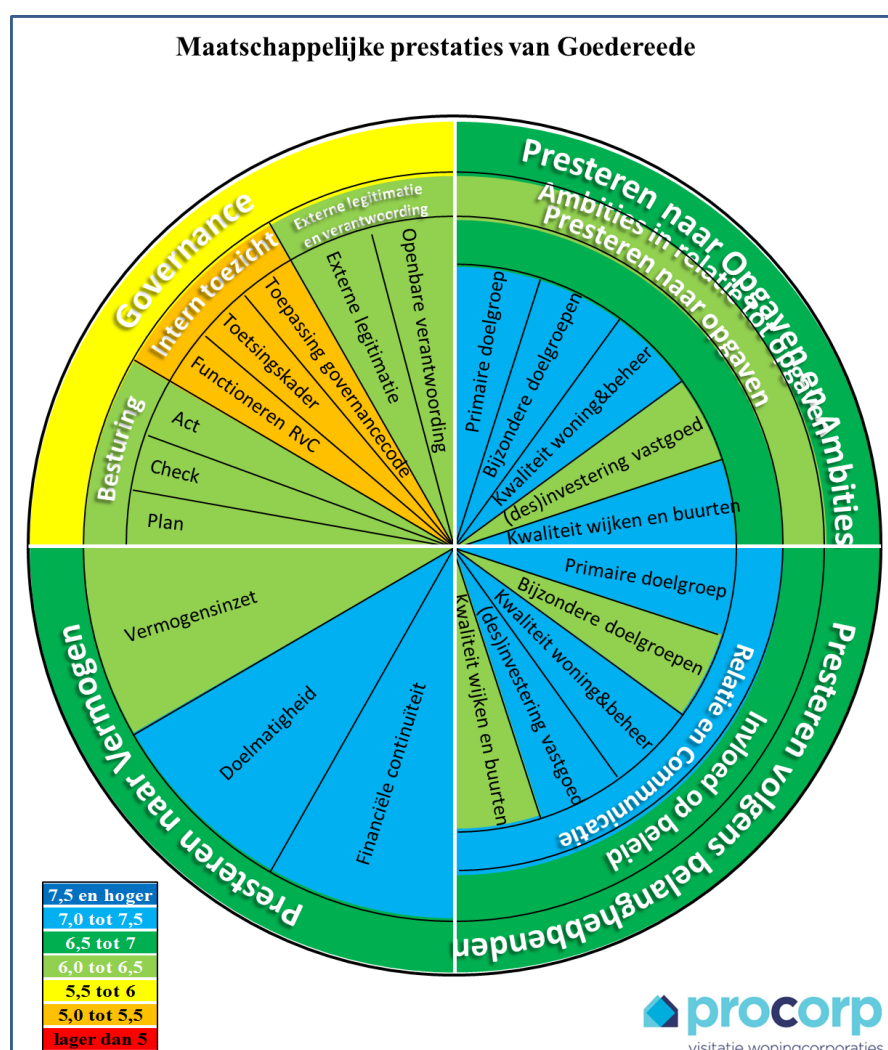
De commissie stelt vast dat de statuten van 2004 nog steeds vigerend zijn en vindt dat het tijd wordt de statuten te herijken.

De toepassing van de Governancecode wordt niet geheel nageleefd. Bij de zelfreflectie zijn nog een aantal verbeteringen door te voeren.

De raad van commissarissen beschikte gedurende de visitatieperiode over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Beter Wonen, maar een deel moest geactualiseerd worden. De corporatie vindt de gemeente en de huurdersvereniging Goedereede haar belangrijkste belanghebbenden.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert Beter Wonen de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: *"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."* Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

De cijfers die Beter Wonen scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Beter Wonen deze opgaven haalt of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van Beter Wonen aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie op diverse onderdelen worden gegeven namelijk:

- de manier waarop Beter Wonen de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing);
- de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast;
- de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving;
- de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

In de opsommingen hierna zijn alleen de afspraken opgenomen die een directe relatie hebben met de prestatiegebieden van de visitatiemethodiek.

Beleidsplan 2008-2013

Doelgroep en kernvoorraad

- Beter Wonen richt zich in het bijzonder op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien.
- Beter Wonen probeert kwalitatief goede woningen tegen een zo redelijk mogelijke huurprijs aan te bieden. Door de huren onder de huurtoeslaggrens te houden, wordt aan minderdraagkrachtigen de mogelijkheid geboden een passende woning te betrekken.
- Gestreefd wordt naar het passend huisvesten van de doelgroepen. Hierbij wordt rekening gehouden met huisvesting van de lagere inkomensgroepen in voor hen passende woonruimte.
- Mede gelet op de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, zullen woningen mogelijk aangepast moeten worden. Door de verdere vergrijzing in de gemeente Goedereede zal de vraag naar aangepaste c.q. aan te passen woningen toenemen.
- Levensloopbestendige woningen bieden hierin uitkomst. Ze zijn geschikt voor bewoners uit verschillende leeftijdsklassen en gezinsgrootten.
- Het aanpassen van woningen is ook noodzakelijk voor mensen met een

handicap.

Woonruimteverdeling

- Beter Wonen is gericht op de inwoners van en economisch gebonden aan de gemeente Goedereede.
- De gemeente Goedereede kent een restrictief beleid voor woningtoewijzing, waardoor, naast de wettelijk aangewezen groepen, alleen inwoners van en economisch gebonden aan de gemeente Goedereede worden ingeschreven.

Conditie

- Beter Wonen wenst haar woningbestand in optimale conditie te houden. In haar voorraadbeheer streeft de vereniging tevens naar de levensloopbestendigheid van woningen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, renovatie als groot onderhoud. - Beter Wonen beschikt over een jaarlijkse onderhoudsbegroting en -werkplanning met daarnaast een meerjarenbegroting met bijbehorende meerjarenplanning.

Nieuwbouw

- Beter Wonen richt zich bij nieuwbouw in het sociale segment op afgesproken categorieën in de raamovereenkomst. De gemeente en Beter Wonen kiezen voor toevoeging van nultreden- en zorgwoningen in de sociale huursector. Beter Wonen zorgt door ontwikkeling van de locaties Entree Goedereede en Het Spectrum in Stellendam voor respectievelijk 49 en 51 nieuwe zorgwoningen. Beter Wonen is in beginsel bereid om als partner mee te werken aan de vastgoedontwikkelingen op de locatie De Vliedberg.
- Beter Wonen neemt bij de ontwikkeling van zorgwoningen het label WoonKeur met het pluspakket 'zorg' als uitgangspunt.

Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2010-2014

Beleidsontwikkeling rond wonen

- De gemeente geeft invulling aan haar eigen woonbeleid.
- Beter Wonen informeert de gemeente over de ontwikkelingen rondom haar strategisch voorraadbeleid.
- Beter Wonen en de gemeente zoeken bij ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium samenwerking.

Doelgroepen en woningbouwopgave

- De gemeente stelt bij alle locaties als eis dat minimaal 40% van de nieuwbouw in het sociale huur- of koopsegment plaatsvindt.

Wonen en zorg

- Beter Wonen zorgt door ontwikkeling van de locaties Entree Goedereede en Het Spectrum in Stellendam voor respectievelijk 49 en 51 nieuwe zorgwoningen.
- Beter Wonen zal in samenspraak met de gemeente de huidige woningvoorraad aanpassen indien de uitvoering van de WMO dat noodzakelijk maakt
- Beter Wonen investeert in maatschappelijk vastgoed in de kernen, mits de ontwikkeling een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de woonomgeving of verhuurbaarheid van een woning of gekoppeld is aan een specifieke vastgoedontwikkeling.

Duurzaamheid en energieprestatie

- Beter Wonen zet zich in om door energiebesparende maatregelen bij groot onderhoud en renovatie een reductie van 20% CO₂-uitstoot tussen 2010 en 2020 te bewerkstelligen. Dit doet zij door haar woningbezit naar hogere labels te brengen. Conform het eilandelijk covenant duurzaam en energiezuinig bouwen, streeft Beter Wonen bij nieuwbouw naar een EPC van 0,72.

Leefbaarheid

- o De gemeente en Beter Wonen zetten zich samen in voor de leefbaarheid van de woonomgeving in de gemeente. Er wordt een gemeenschappelijk fonds ingericht om concrete kosten voor ingrepen en verfraaiing van de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor het onderhoud van speelplekken en het plaatsen van nieuwe speeltoestellen te kunnen financieren. Voor 1 augustus 2010 zal er een reglement opgesteld worden en gemeente en Beter Wonen storten ieder in 2010 €50.000 in het fonds. Beide partijen spreken de intentie uit om deze storting jaarlijks te doen.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Beter Wonen gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2011 tot en met 2014.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep zijn weinig prestatieafspraken gemaakt. Op verschillende onderdelen heeft de visitatiecommissie daarom de prestaties getoetst aan de ambities. De prestaties van Beter Wonen komen overeen met de vastgelegde opgaven uit de prestatieafspraken en de ambities daar waar geen sprake is van opgaven.

Beter Wonen zorgt voor voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Zij is gericht op het passend toewijzen van in eerste instantie aan de inwoners die tevens economisch gebonden zijn aan de gemeente Goedereede. De gemeente Goedereede kent een restrictief beleid voor woningtoewijzing, waardoor, naast de wettelijk aangewezen groepen, alleen inwoners worden ingeschreven die economisch gebonden aan de gemeente Goedereede worden ingeschreven.

Met de gemeente Goedereede heeft Beter Wonen een prestatieovereenkomst afgesloten over het toewijzen van woningen aan statushouders. Beter Wonen voldoet aan de afspraken die vastgelegd zijn in deze prestatieovereenkomst door regelmatig woningen voor statushouders aan te bieden.

Beter Wonen probeert kwalitatief goede woningen tegen een zo redelijk mogelijke huurprijs aan te bieden. Door de huren onder de huurtoeslaggrens te houden, wordt aan minderdraagkrachtigen de mogelijkheid geboden een passende woning te betrekken in de woonomgeving die men verkiest. De verhuurbaarheid van het woningbezit is goed. Van structurele leegstand is geen sprake.

Gestreefd wordt naar het passend huisvesten van de doelgroepen. Hierbij wordt rekening gehouden met huisvesting van de lagere inkomensgroepen in voor hen passende woonruimte. De beschikbare voorraad bestaat uit eengezinswoningen, bejaardenwoningen, miva-woningen, woningen voor alleenstaanden, seniorenwoningen en woonzorg-woningen. Deze voorraad biedt voldoende mogelijkheden om de specifieke groepen woningzoekenden te huisvesten.

Daarnaast beperkt Beter Wonen huurachterstanden door het uitvoeren van een strikt beleid.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Op het gebied van huisvesting van de bijzondere doelgroepen zijn er geen prestatieafspraken gemaakt. De prestaties van Beter Wonen komen echter wel overeen met de ambities.

Beter Wonen richt zich in het bijzonder op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Extra aandacht gaat daarom onder andere uit naar het huisvesten van ouderen met zorg en het oplossen van knelpunten in de ouderenhuisvesting. Omdat veel ouderen en mensen met een handicap zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, is Beter Wonen in de visitatieperiode gestart met het aanpassen van woningen en het realiseren van woon-zorgcomplexen in de kernen Ouddorp, Goedereede en Stellendam.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Op het gebied van woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, differentiatie aanboden kwaliteit dienstverlening heeft Beter Wonen wel ambities en eigen doelstellingen, maar hierover zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Het beleid van Beter Wonen is de kwaliteit van de woningen op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren. Om te kunnen voldoen aan de gewenste kwaliteit van de woningen, wordt veel geïnvesteerd in onderhoud en verbetering. Bij mutatie wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van de woning.

Ten aanzien van het kwaliteitsniveau ligt voor een aantal onderdelen vast wanneer vervanging noodzakelijk is, teneinde de gewenste kwaliteit te handhaven.

Beter Wonen wenst haar woningbestand in optimale conditie te houden en houdt zich aan haar plannen. Beter Wonen beschikt over een jaarlijkse onderhoudsbegroting en -werkplanning met daarnaast een meerjarenbegroting met bijbehorende meerjarenplanning. Door dit beleid is de onderhoudstoestand van het woningbezit goed te noemen. In de visitatieperiode heeft Beter Wonen geen groot onderhoud of renovatie uitgevoerd.

Beter Wonen wil haar huurders goed voorzien van actuele informatie. Beter Wonen zorgt voor goede informatievoorziening als in een bepaald complex groot onderhoud verricht gaat worden. De desbetreffende huurders worden persoonlijk aangeschreven. Daarnaast is Beter Wonen geregeld positief in de schrijvende pers te vinden. Voor meer algemene informatie kunnen belangstellenden terecht op de website.

Op het gebied van Energie en duurzaamheid heeft Beter Wonen met de gemeente prestatieafspraken gemaakt over energiebesparende maatregelen. Om een reductie van 20% CO₂-uitstoot tussen 2010 en 2020 te bewerkstelligen is afgesproken dat Beter Wonen in de periode van 2010-2014 haar woningbezit bij groot onderhoud en renovatie naar hogere labels zal brengen. Conform het eilandelijk convenant duurzaam en energiezuinig bouwen, streeft Beter Wonen bij nieuwbouw naar een EPC van 0,72. Omdat Beter Wonen in de visitatieperiode geen groot onderhoud of renovatie heeft uitgevoerd, kan deze niet getoetst worden aan de prestatieafspraken. De nieuwbouw overtreft de afgesproken energieprestatie. De Energieprestatie-coëfficiënt is 0,54 waarmee deze 10% onder het Bouwbesluitniveau ligt.

Beter Wonen heeft de ambitie om te komen tot een duurzame woningvoorraad. Om dit te bereiken zorgt zij bij planmatige onderhoud en bij nieuwbouw dat de toe te passen materialen zoveel mogelijk onderhoudsvrij, dan wel onderhoudsarme materialen zijn conform Duurzaam Bouwen. Regionaal is voor dat doel een Convenant afgesloten tussen gemeenten, corporaties, aannemers en architecten. Bij nieuwbouw is Duurzaam Bouwen eveneens het uitgangspunt. Er worden zoveel mogelijk duurzame maatregelen opgenomen.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8.

De gemeente en Beter Wonen hebben prestatieafspraken gemaakt over het investeren in vastgoed. De gemeente en Beter Wonen kiezen voor toevoeging van nultreden- en zorgwoningen in de sociale huursector. Beter Wonen zorgt door ontwikkeling van de locaties Entree Goedereede en Het Spectrum in Stellendam voor respectievelijk 49 en 51 nieuwe zorgwoningen. Deze ontwikkeling is binnen de visitatieperiode gerealiseerd. Beter Wonen neemt bij de ontwikkeling van zorgwoningen het label WoonKeur met het pluspakket 'zorg' als uitgangspunt en handhaaft dat ook.

Er zijn geen prestatieafspraken over sloop of samenvoeging gemaakt. Wel heeft Beter Wonen haar ambitie waargemaakt om een aantal woningen te slopen voor de herstructurering Meidoornstaat te Stellendam

Wat betreft het verbeteren van bestaand woningbezit is afgesproken dat Beter Wonen in samenspraak met de gemeente de huidige woningvoorraad zal aanpassen indien er sprake is van noodzakelijkheid in het kader van de WMO. Het is niet duidelijk wanneer sprake is van deze noodzakelijkheid. Wel wordt deze opgave geëvenaard doordat de vereniging Beter Wonen grote investeringen doet voor wat betreft de realisering van woon-zorgcomplexen in de diverse woonkernen en de renovatie van diverse woningen van het bezit.

In de visitatieperiode is er geen sprake geweest van vraag naar of ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

Eind 2008 heeft het Bestuur besloten, gezien de nieuwbouwplannen die in portefeuille zitten, over te gaan tot verkoop van jaarlijks 5 tot 6 woningen (uit het mutatiebestand). De gerealiseerde verkoop is iets lager dan begroot. In plaats van de begrootte verkoop van 20 woningen, zijn er 17 verkocht. Dit is een verschil van 15%, waardoor op dit onderdeel slechts een 6 gescoord wordt. De score op (des)investeren in vastgoed van is derhalve een 7.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De gemeente en Beter Wonen zetten zich samen in voor de leefbaarheid van de woonomgeving in de gemeente. Er is een gemeenschappelijk fonds ingericht op concrete kosten voor ingrepen en verfraaiing van de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor het onderhoud van speelplekken en het plaatsen van nieuwe speeltoestellen. Conform de prestatieafspraken stort Beter Wonen jaarlijks €50.000 in het fonds voor leefbaarheid. Voor wijk- en buurtbeheer zijn er geen externe opgaven geformuleerd. Beter Wonen heeft wel de ambitie om preventief maatregelen te treffen ter voorkoming van problemen in de wijken.

Voorts zet Beter Wonen zich in voor bemoeizorg, aanpak overlast van hangjongeren, stimuleren van buurtpreventie en bestrijding van hennepsteelt.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,0	7,0
Betaalbaarheid	7,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	7,0	7,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	7,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,0	7,2
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	7,5	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	6,8
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	6,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,0
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	7,0	
6. Overige/andere prestaties		
Presteren naar Opgaven		7,0

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 6.

Ambities en doelen

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Voor Beter Wonen zijn dit in de visitatieperiode het beleidsplan 2008-2013 en de activiteitenoverzichten 2011 tot en met 2014.

Beter Wonen omschrijft haar missie als volgt: "Woningbouwvereniging Beter Wonen is een maatschappelijke onderneming, die vanuit de klantoriëntatie werkzaam is op het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieu en die daarbij ook maatschappelijk wil presteren". Beter Wonen onderkent in haar functioneren een aantal speerpunten die direct of indirect voortkomen uit de missie namelijk:

- Focus op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien
- Woningbestand in optimale conditie houden waarbij gestreefd wordt naar levensloopbestendige woningen
- Focus op sociale verhuur en afstemming huurbeleid hierop
- Zorgvuldige afweging tussen investeringen in kwaliteit van de woningen en huurprijzen
- Aantrekken van 'kostendragers' ter vermindering van huurstijgingen nieuwbouw boven huurtoeslaggrens

- Lokale verantwoordelijkheid op gebieden als leefbaarheid, zorg en veiligheid
- Gericht op inwoners van en economisch gebonden aan de gemeente Goedereede

Beter Wonen koppelt de uitwerking van haar visie aan externe ontwikkelingen en afspraken. Hieruit volgen doelstellingen op het gebied van voorraadbeheer, uitbreiding, (des)investeren, onderhouden, verhuur en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Veel van de geformuleerde externe opgaven zijn bovendien samen met Beter Wonen tot stand gekomen. In de activiteitenoverzichten wordt jaarlijks de ambities en doelstellingen geactualiseerd.

Op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep zorgt Beter Wonen voor voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Ze is gericht op het passend toewijzen van in eerste instantie die inwoners van en economisch gebonden aan de gemeente Goedereede. Kwalitatief goede woningen worden tegen een zo redelijk mogelijke huurprijs aangeboden. Hierdoor zijn woningen voor de sociale doelgroep goed bereikbaar. Beter Wonen heeft een goede beschikbare voorraad woningen die divers en passend is voor haar doelgroepen. Hiermee voldoet zij aan haar eigen ambities.

Op het gebied van huisvesting van de bijzondere doelgroepen richt Beter Wonen zich vooral op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Zij zorgt voor voldoende woningen voor ouderen met zorg en waar nodig past zij woningen aan zodat ouderen langer thuis kunnen wonen. Dit komt overeen met de ambitie van Beter Wonen met betrekking tot het huisvesten van de bijzondere doelgroepen.

Op het gebied van woningkwaliteit en kwaliteit dienstverlening is het beleid van Beter Wonen om de kwaliteit van de woningen op peil te houden en zo mogelijk verbeteren. Zowel bij mutatie als bij onderhoud en verbetering is hier aandacht voor. Beter Wonen zorgt waar mogelijk voor levensloopbestendigheid van woningen. Wat betreft de ambities op het gebied van energiebesparende maatregelen en duurzaamheid, sluit Beter Wonen zich aan bij de prestatieafspraken die zij gemaakt heeft met de gemeente. Deze ambities worden behaald en de ambities op het gebied van energiestaat voor nieuwbouw worden zelfs ruimschoots overtroffen.

Wat betreft nieuwbouw heeft Beter Wonen hoge ambities die ook behaald worden. In de visitatieperiode heeft Beter Wonen tien herstructureringsprojecten gerealiseerd. Dit varieerde van nieuwbouw op een kleine inbreillocatie tot het realiseren van twee vastgoedontwikkelingen met 49 en 51 zorgwoningen.

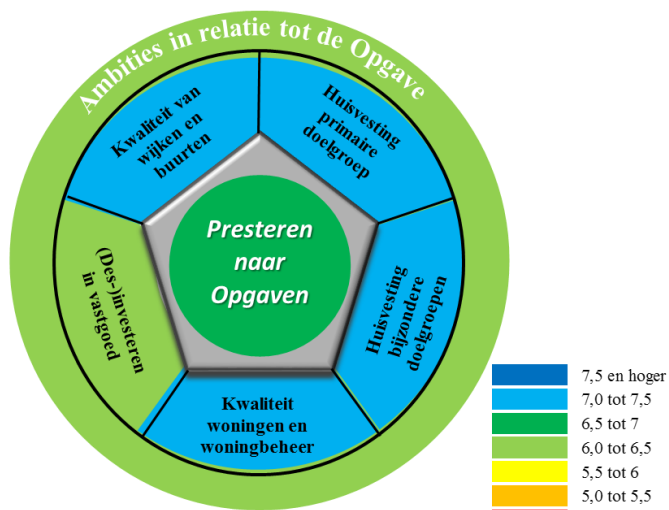
Op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten zetten werkt Beter Wonen samen met de gemeente. In totaal was € 300.000, beschikbaar voor leefbaarheid van de woonomgeving. Hiervan is een natuurspeeltuin in Stellendam gerealiseerd en is de entree van Goedereede ontwikkeld. Overeenkomstig haar ambities zet Beter Wonen zich samen met de gemeente in voor de leefbaarheid van de woonomgeving.

Daarmee is volgens de visitatiecommissie de score 6 behaald voor het ijkpunt *'De corporatie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied'*.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 6,8.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Wegin 9	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,2	6,8	7,0		7,0	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	



2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o de gemeente Goeree-Overflakkee;
- o Huurdersvereniging Goedereede;
- o Zorg- en welzijnsinstelling CuraMare;
- o Collega-corporaties Woongoed GO en Fides Wonen.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelden.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van Beter Wonen

Huurders

Sinds 1982 is een bewonersorganisatie actief onder de naam Bewonersraad. Vanaf het jaar 2000 heeft de Bewonersraad de verenigingsvorm gekregen en functioneert sindsdien onder de naam Huurdersvereniging Goedereede. De huurdersvereniging en Beter Wonen hebben een samenwerkingsovereenkomst. Het bestuur van deze vereniging telt tien leden, die door en uit de huurders en bewoners worden gekozen. Er is sprake van een evenredige vertegenwoordiging van elke woonkern. Het Bestuur van Beter Wonen voert tenminste viermaal overleg met de huurdersvereniging. Ieder jaar wordt door de corporatie aan de huurdersvereniging een geldbedrag beschikbaar gesteld om de vereniging aan financiële middelen te helpen en het functioneren van de vereniging te bevorderen.

Gemeente Goeree-Overflakkee

Beter Wonen is uitsluitend werkzaam in de gemeente Goeree-Overflakkee. Deze gemeente is per 1 januari 2013 tot stand gekomen. In de eerste twee jaren van de visitatieperiode zijn met de gemeente Goedereede prestatieafspraken 2010-2014 gemaakt. Met deze gemeente is periodiek bestuurlijk en ambtelijk overleg gepleegd. Begin 2015 zijn de prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Goeree-Overflakkee en de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee - waarin alle woningcorporaties op het eiland - deelnemen. Ook de nieuwe *Woonvisie* van de nieuwe gemeente is eind 2014 vastgesteld.

De gemeente Goeree-Overflakkee is samen met vijftien andere gebieden in Nederland aangewezen als anticipeerregio. In deze regio's zal in de komende periode een

ingrijpende bevolkingstransitie optreden, ontgroening, vergrijzing en in een aantal gevallen ook bevolkings- en huishoudensdaling. Als anticipeerregio heeft de gemeente Goeree-Overflakkee nog niet zozeer te maken met bevolkingskrimp maar des te meer met demografische verschuivingen als gevolg van de vergrijzing.

Zorg/welzijnsinstellingen

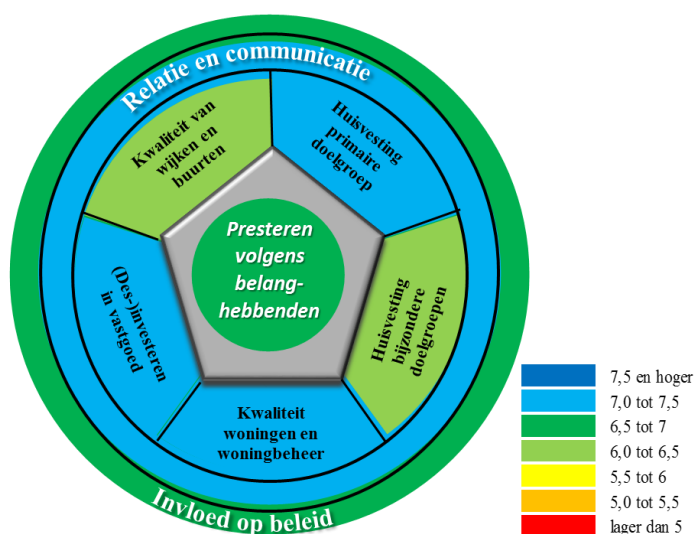
Beter Wonen werkt samen met Curamare en Sjaloom Zorg. Enerzijds om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, anderzijds om samen te werken aan het op peil houden van de woonkwaliteit in buurten en wijken. Contacten vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus van de werkorganisatie van Beter Wonen.

Collega-corporaties

Beter Wonen is één van de vier corporaties in de gemeente Goeree-Overflakkee. Samenwerking met de overige corporaties op Goeree-Overflakkee vindt met name plaats in federatief verband. De Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee is een overlegplatform, waarin zaken kunnen worden uitgewisseld. Goeree-Overflakkee wordt overigens wel gezien als één regionale woningmarkt. Samenwerking vindt plaats op het gebied van woningzoekenden, het overleg over prestatieafspraken die met de gemeente moeten worden gemaakt, het ZAV-beleid en andere gemeenschappelijke activiteiten op Goeree-Overflakkee. In federatief verband is een eilandelijke klachtencommissie ingesteld.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties				
2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep	6,6		7,7	7,1
2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	5,8	6,9	6,4	6,4
2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,8	7,3	7,5	7,2
2.1.4 (Des-)investeringen in vastgoed	6,4	7,3	7,3	7,0
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	5,9	6,8	6,2	6,3
Totaal tevredenheid over de prestaties	6,3		7,0	6,8
2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,8	7,3	7,3	7,1
2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,7	7,4	6,7	6,9
Eindcijfer	6,5		7,0	6,9



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort Beter Wonen 6,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld voldoende tevreden over de prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 6,8 en met iets lagere scores op de onderdelen *Huisvesting van bijzondere doelgroepen* en *Kwaliteit van wijken en buurten*. De overige belanghebbenden en de gemeente zijn het best te spreken over de prestaties van de corporatie. De tevredenheid over de relatie met Beter Wonen en de wijze van communicatie met haar is het grootst bij de gemeente en overige belanghebbenden. De gemeente is meer tevreden over de mate van invloed op het beleid van Beter Wonen, dan de huurders en de overige belanghebbenden.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,2.

De belanghebbenden zijn van oordeel dat Beter Wonen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar heeft. De woningvoorraad wordt door Beter Wonen goed afgestemd op de marktvraag. Beter Wonen heeft voldoende woningen in de kernvoorraad. Betaalbaarheid en keuzemogelijkheden worden sterke punten van Beter Wonen genoemd.

Met name door invoering van een aanbodsysteem bij woonruimteverdeling zijn keuzemogelijkheden voor de woningzoekenden sterk toegenomen. Beter Wonen zorgt ervoor dat er genoeg betaalbare woningen zijn voor haar primaire doelgroep. Woonfraude en huurachterstanden worden adequaat aangepakt. Woningbouwvereniging Beter Wonen voorkomt leegstand.

De gemeente merkt ten aanzien van huurachterstanden op dat er goed samengewerkt wordt door Beter Wonen met de ambtenaren, die zich bezighouden met schuldhulp en sociale zaken.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 6,4.

De gemeente vindt dat Beter Wonen het 'top' heeft gedaan door het realiseren van levensloopbestendige woningen. Voor personen met beperking zou door Beter Wonen nog wat meer aandacht aan kunnen worden besteed. In de prestatieafspraken is aandacht gegeven aan alleenstaanden – deze groep wordt alleen maar groter. In het Pact van Goeree is de doelstelling opgenomen om in elke kern een woonzorgcomplex te realiseren.

De huurders ondersteunen de plannen van Beter Wonen om meer levensloopbestendige woningen en meer seniorenwoningen te realiseren. In de gemeente worden veel starterswoningen gebouwd. De slag om toekomstige vergrijzing het hoofd te bieden moet volgens de collega-corporatie bij Beter Wonen nog worden gemaakt. De voorbereidingen zijn wel gestart.

De zorgpartij waardeert de enorme drive bij de corporatie voor ouderenhuisvesting. Met het complex de Vliedberg - nu verpleegtehuis/ouderenhuisvesting - is een herstructurering/vervanging gerealiseerd. Er wordt beslist maatwerk door Beter Wonen geleverd.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,2.

De huurders zijn van oordeel dat Beter Wonen het op dit prestatieveld 'niet slecht' doen. Het onderhoud is goed, er zijn weinig klachten en de huurders zijn tevreden.

De gemeente vindt dat Beter Wonen een kwalitatief goede woningportefeuille heeft met veel aandacht voor wonen en zorg.

De collega-corporaties zijn van mening dat het woningbezit er goed voor staat. De beleidsvoornemens om maatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid van Beter Wonen te nemen zijn veelbelovend.

De zorgpartij is ook zeer tevreden over de kwaliteit van woningen die Beter Wonen levert. Rondom beheer en onderhoud zijn goede afspraken gemaakt. Alle onderwerpen hierover zijn schriftelijk vastgelegd en gedocumenteerd.

De opmerking is gemaakt dat de betaalbaarheid van duurzaamheidsplannen in het gedrang zal kunnen komen, waardoor woningen verkocht zouden moeten worden. Dit wordt geen goede ontwikkeling genoemd.

De dienstverlening wordt door alle belanghebbenden als goed gewaardeerd.

Bij nieuwbouw en bij het vervangen van ramen, deuren en kozijnen in bestaande woningen houdt de corporatie rekening met inbraakvertragend hang- en sluitwerk.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,0.

In zijn algemeenheid vinden de belanghebbenden dat door Beter Wonen voldoende woningen worden gerealiseerd. Een collega-corporatie laat weten dat Beter Wonen naar vermogen bouwt en herstructureert c.q. vernieuwt. Beter Wonen durft nieuwbouwplannen aan, zo wordt gesteld.

De gemeente stelt zich met dit prestatieveld de vraag: 'Hoe kan je woningen maken om later te gebruiken voor andere doelgroepen'. Afgelopen jaren zijn volgens de gemeente geen investeringen gedaan in maatschappelijk vastgoed. De ontgroening en vergrijzing met de gezinsverduunning heeft consequenties op tal van terreinen en ook voor de woningbouw binnen de gemeente. Dit geldt voor zowel de bestaande voorraad als voor nieuwbouwplannen.

Dat er door de corporatie geen lijst van te verkopen woningen zijn versterkt, vindt de huurdersvereniging jammer.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,3.

Er bestaat geen krimp op het eiland. De kleine kernen komen onder druk te staan, omdat allerlei voorzieningen verdwijnen. Zorgen bestaan over het in stand houden van het aanbod aan voorzieningen op het eiland als geheel maar vooral gelet op de spreiding ervan over de verschillende dorpen en kernen en daarmee samenhangende dreiging van afname van levendigheid en vitaliteit in de kernen.

De gemeente is een groot voorstander van initiatieven op het gebied van de leefbaarheid, waarbij rekening dient te worden gehouden met het gemeentelijk beleid om

kern- en buurtgericht werk te verrichten en meer gestalte te geven. De gemeente en Beter Wonen hebben beide een rol in het op peil houden van de leefbaarheid in de kernen. Daarvoor is een gemeenschappelijk leefbaarheidsfonds ingesteld. Het fonds, waarin iedere partij - de gemeente en de corporatie - jaarlijks € 50.000 stort, wordt aangewend voor het financieren van kosten voor ingrepen in de woonomgeving die de leefbaarheid positief moeten beïnvloeden. Voorbeeld hiervan is de natuurspeeltuin in Stellendam. Meer aandacht zou er moeten zijn voor overlast gevende bewoners.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,1.

Hier volgt in steekwoorden, waarmee Beter Wonen wordt getypeerd:

- Betrouwbaar, traditioneel en beheersbaar
- Financieel degelijk en behoudend
- Sinds bestuurswisseling bereid tot effectieve samenwerking
- Kwetsbaar door kleine organisatie
- Werkt aan professionalisering
- Ambitieuw
- Transparant, betrouwbaar en degelijk
- Rustig en open, houden zo!
- Korte lijnen, slagvaardig

Sommige belanghebbenden vinden Beter Wonen introvert en naar binnen gericht. De prestaties van de corporatie zijn heel goed en Beter Wonen is financieel kerngezond. De huurders menen dat door de wisseling van het bestuur meer openheid en transparantie is ontstaan. Het bestuur van de corporatie staat open om met collegae gezamenlijk op te trekken om de volkshuisvestelijke zaken in de gemeente Goeree-Overflakkee aan te pakken. Daardoor neemt invloed op beleid van de corporatie door collegae en stakeholders toe. Het bestuur is goed benaderbaar en luistert met effect. Er zou wel meer vernieuwingsdrang bij Beter Wonen moeten komen. Belanghebbenden zijn van mening dat Beter Wonen een kwetsbare organisatie is met acht personen, dat vereist een goede onderlinge samenwerking.

De gemeente vindt dat de corporatie wat efficiënter zou kunnen werken - en daarom is zij van oordeel dat een fusie de aangewezen weg zou kunnen zijn.

De zorgpartij meent dat in de samenwerking beide partijen kritisch scherp naar elkaar zijn. Bij de ontwikkeling van een project worden de belangen van beide partijen adequaat gewogen. Korte lijnen en pragmatisch, zo merkt de zorgpartij op. Beter Wonen loopt vaak voorop in ontwikkelingen. Positief eigenwijs door bevlogenheid. De samenwerking is sinds de bestuurswisseling sterk verbeterd.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,9.

De collega-corporaties vinden de samenwerking veelbelovend, maar moet zich in de praktijk op termijn nog verder bewijzen. Invloed op beleid is wat betreft de inspraak goed en effectief. De rest is afwachten, maar er zijn hoge verwachtingen sinds de bestuurswisseling. Met het beleidsplan 2008-2013 heeft Beter Wonen in de visitatieperiode gewerkt, hetgeen door belanghebbenden niet gezien is als een duidelijk koersdocument. Door de vorming van de nieuwe gemeente is de laatste twee jaren geen bestuurlijk overleg geweest

In het bestuurlijk overleg met de gemeente Goedereede in de eerste jaren van de visitatieperiode werden de vorderingen met betrekking tot de prestatieafspraken in de vorm van een uitvoeringsprogramma nauwkeurig bijgehouden.

De gemeente laat weten dat Beter Wonen als een betrouwbare partner gezien wordt waarmee in onderlinge samenwerking tussen gemeente, andere woningcorporaties en huurdersverenigingen op constructieve wijze prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. Zeer open is door de corporatie geacteerd in het maken van de nieuwe prestatieafspraken eind 2014.

In de tweede helft van 2015 is het *Koersdocument Wonen op de kop van Goeree* tot stand gekomen. Daartoe is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd, die breed bezocht is. De aanwezige belanghebbenden werden geïnformeerd en over de koers van Beter Wonen is uitgebreid gediscussieerd. Huurders willen graag nog eerder betrokken worden bij het opstellen van een dergelijk koersplan.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Eerder betrokken worden bij beleidsvorming
- Energiebesparing
- Snel naar label A voor alle woningen
- Meer levensloopbestendige woningen
- Bereikbaarheid kantoor 24/7
- Communicatie kan beter
- Aandacht voor duurzaamheid

Verbeterpunten volgens de gemeente(n)

- Blijf je richten op de core-business
- Huurders erbij betrekken
- Blijf constructief samenwerken met genoemde partners, streef naar zo optimaal mogelijke invulling van de prestatieafspraken, heb oog voor duurzaamheid en de kwalitatieve woningvoorraad.
- Ga door met het op peil brengen van kwalitatieve woningvoorraad.
- Communicatie met de burger
- Niet alleen vanuit regels denken

Verbeterpunten volgens zorg en welzijn

- Ga zo door!
- Doorpakken!
- Als je het niet wilt, laat het dan weten!
- Graag nog een locatie voor appartementen (200 belangstellenden)

Verbeterpunten volgens collega-corporaties

- Verdergaande samenwerking aangaan
- Doorgaan op de recent ingeslagen weg
- Samenwerking op beleid intensiveren
- Verminder kwetsbaarheid werkorganisatie door samenwerking
- Fuseren binnen 2 tot 4 jaar. Niet in twee stappen, maar in één keer inzetten op de ook door het gemeentebestuur gewenste één woningcorporatie op Goeree-Overflakkee. Dus niet eerst nog eens fuseren met een andere corporatie op het eiland, maar in één keer met alle woningcorporaties.
- Bij opstellen nieuwe statuten in het kader van de implementatie van de Woningwet, in overeenstemming brengen met governancecode. Vormgeving bestuur herzien (minder leden en geen algemeen en dagelijks bestuur meer)
- Kwetsbaarheid organisatie verminderen

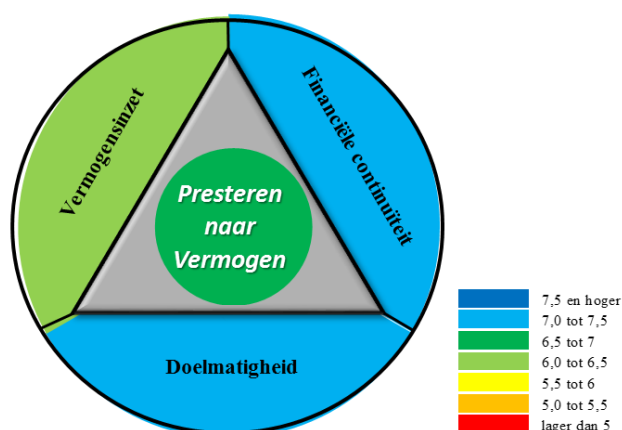
3. Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, WSW en CFV.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	7,0	30%	2,1
Doelmatigheid	7,0	30%	2,1
Vermogensinzet	6,0	40%	2,4
Presteren naar Vermogen			6,6



3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Beter Wonen haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er één pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

- o Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Beter Wonen de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen.
- o De commissie is tot het pluspunt gekomen doordat Beter Wonen meer dan voldoende gestuurd heeft op het verbeteren van de kengetallen teneinde haar 'financiële gezondheid' te verbeteren. De commissie heeft dat nadrukkelijk

geconstateerd in de gesprekken en wordt door de documenten gestaafd.

Beter Wonen heeft in 2008 haar ambities en strategie geformuleerd in het beleidsplan 2008-2013. In de loop van 2014 is Beter Wonen gestart met de voorbereidingen tot de Koersnotitie 2015 e.v. onder de naam: 'Wonen op de kop van Goeree'. Beter Wonen streeft erna financieel gezond te zijn en dat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen worden, waarin de corporatie naar het oordeel van de commissie geslaagd is. De strategie van Beter Wonen is om op eigen kracht in combinatie met samenwerking met collega-corporaties op het schiereiland met (nieuwe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen om te gaan en ervoor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een gezonde vereniging is en blijft. De financiële strategie die Beter Wonen hiervoor kiest, is om te sturen op kasstromen, rendementen en vermogen.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt Beter Wonen instrumenten, zoals de jaarrekening, de jaarplannen, de meerjarenbegroting, de begroting, de managementrapportages en bedrijfswaarde-meting om op te sturen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Beter Wonen haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In het beleidsplan legt Beter Wonen de basis voor de beoordeling van haar financiële inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt Beter Wonen de rendementseisen van een investering op basis van een toetsingskader, waarbij de commissie vaststelt dat de interne controle gedurende de visitatieperiode zichtbaar verbeterd is. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen.

Om financieel gezond te blijven hanteert Beter Wonen het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. Beter Wonen voldoet in de visitatieperiode daaraan ruimschoots. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

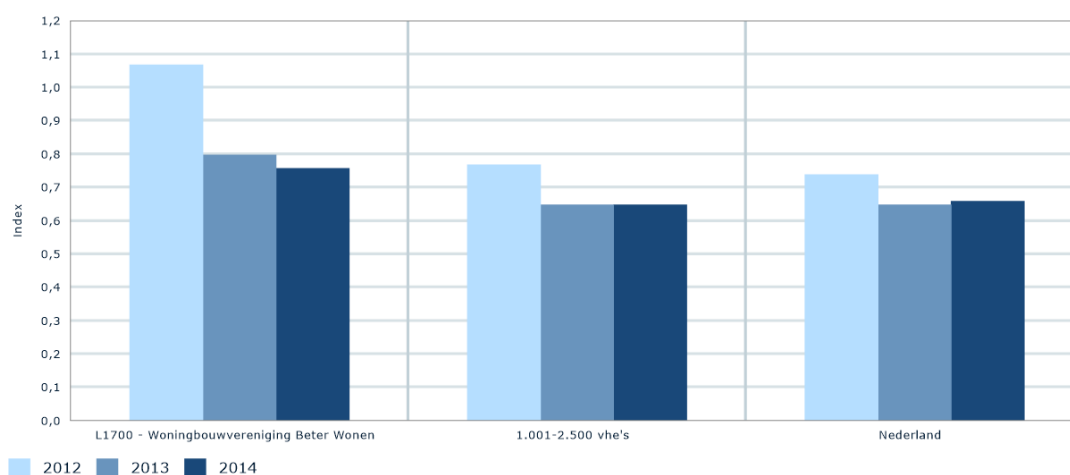
Het beleid van Beter Wonen is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Beter Wonen gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Beter Wonen financiert een groot deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en verkoopopbrengsten. Beter Wonen heeft gedurende de visitatieperiode enkele woningen verkocht, waarbij verkoopopbrengsten positief hebben bijgedragen aan de liquiditeitspositie en een positief effect hebben gehad op de financieringspositie van Beter Wonen.

In de visitatieperiode heeft Beter Wonen tot en met 2012 altijd een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteitsoordelen meer afgegeven door het CFV. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen, die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de prognosegegevens van elke corporatie werd tot en met 2012 bepaald of de corporatie een A1-, A2-, B1-, B2-oordeel kreeg. Beter Wonen heeft in de jaren 2013 en 2014 geen interventie gekregen en is zij altijd binnen de toegestane richtlijnen van het CFV gebleven. Het CFV heeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn.

In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de

visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat Beter Wonen een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van Beter Wonen in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Beter Wonen aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Beter Wonen ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van Beter Wonen is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. Beter Wonen voldoet aan de norm. Beter Wonen loopt daarbij een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, is vanaf 2014 onder de gestelde norm van 75% gebleven. Ultimo 2014 bedroeg de Loan to Value 72,5%. Op basis van meerjarenbegrotingen blijft de Loan to Value ook na 2014 onder de norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen. De Loan to Value op basis van de WOZ-waarde bedroeg gedurende de visitatieperiode ongeveer 16%. De solvabiliteit ultimo 2014 bedroeg 34,61%.

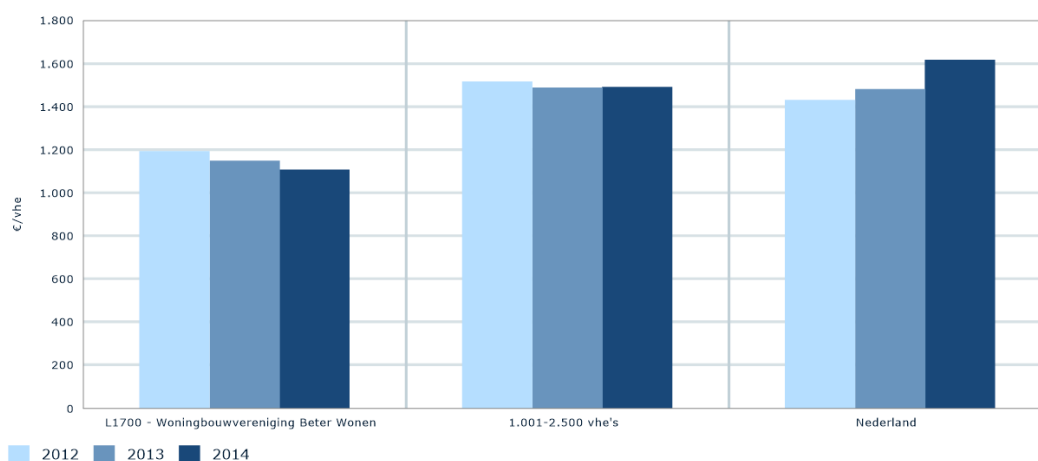


(bron: CBC, versie III januari 2016, Loan to Value op basis van de bedrijfswaarde)

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. Beter Wonen heeft deze norm gehaald, met gedurende de visitatieperiode een percentage boven de 1,3%.

Daarnaast heeft Beter Wonen een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots boven de WSW-norm ligt. Beter Wonen voldoet derhalve aan de normen van de Interest Coverage ratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2014 had de langlopende schuld een nominale waarde van € 34,5 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 3,93% (3,93% in 2013). De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. Beter Wonen speelt daarop in door de renterisico's periodiek te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd aflossen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen.



(bron: CBC, versie III januari 2016, rentelasten per VHE)

Vrijwel alle leningen betreffen fixe leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 25% van de uitstaande leningen. Beter Wonen maakt geen gebruik van rentederivaten.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed is in 2014 afgenomen met ongeveer € 4,5 miljoen tot € 47,6 miljoen.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Beter Wonen een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Beter Wonen aan het ijkpunt van het cijfer 6.

Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, ter toelichting.

- Beter Wonen voert volgens de commissie een verantwoord beleid op doelmatigheid.
- De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel goed. Het is noemenswaardig hoe een corporatie met een relatief klein werkapparaat zo goed functioneert. Beter Wonen heeft gedurende de gehele periode substantieel beter gepresteerd dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

Beter Wonen voert een verantwoord beleid op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft Beter Wonen blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen.

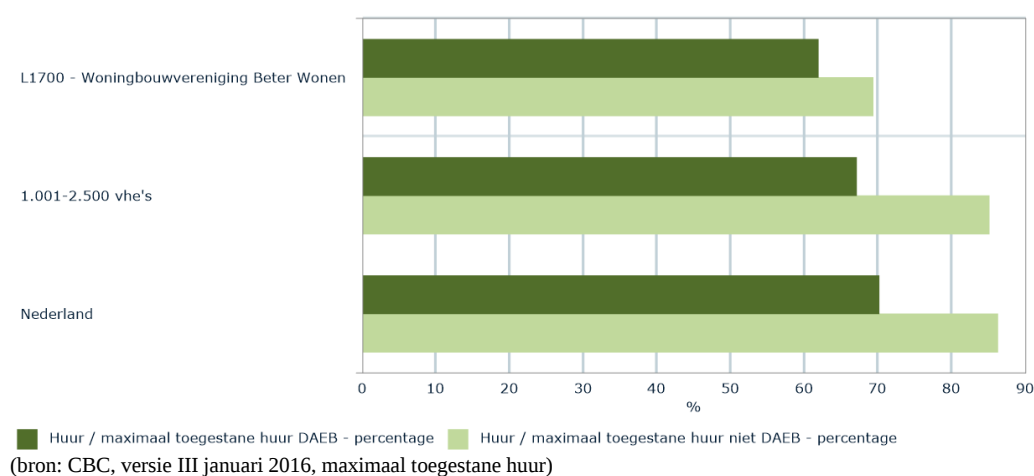
Beter Wonen vindt het zeer belangrijk dat medewerkers uitstekende competenties hebben, dan wel die te ontwikkelen om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. De verhuurbare eenheden van Beter Wonen zijn gedurende de visitatieperiode toegenomen van 1.271 in 2011 tot 1.307 ultimo 2014. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is

iets gestegen gedurende de visitatieperiode van 7,7 fte in 2011 tot 7,8 fte in 2014. Er is weinig 'verloop' onder het personeel.

Beter Wonen is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen -energiewaardiger maken- van het woningbezit. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft Beter Wonen gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke exploitatieresultaat.

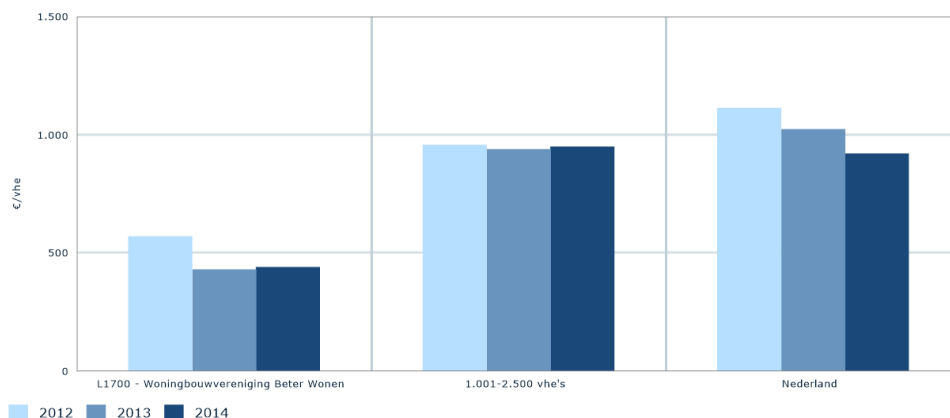
De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 61,8% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 67,0% en landelijk is dat 70,1% (CBC-versie III, januari 2016).



Periodiek verhoogt Beter Wonen de huur van de woningen gematigd op basis van inflatie, maar met een aftopping. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. Beter Wonen maakt daarvan vanaf 2014 gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van het streefhuurniveau.

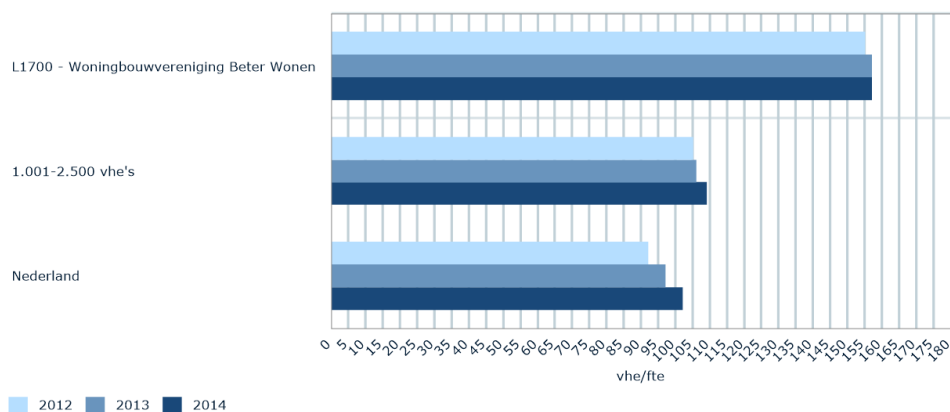
De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per VHE van Beter Wonen liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CBC- versie III, januari 2016). Over 2014 zijn de netto bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties € 923 en € 951 ten opzichte van Beter Wonen € 443. De procentuele afname van de netto bedrijfslasten in de periode 2012 - 2014 ligt bij Beter Wonen op 20%, terwijl bij de referentiecorporaties de bedrijfslasten ongeveer gelijk bleven en landelijke een daling van ongeveer 10% is vastgesteld.



(bron: CBC, versie III januari 2016, netto bedrijfslasten)

De personeelskosten per fte zijn bij Beter Wonen in de periode 2011 t/m 2014 toegenomen van € 66.203 in 2011 naar € 73.333 in 2014. De personeelskosten lagen t/m 2012 boven de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, maar vanaf 2013 onder het landelijke gemiddelde en de referentiecorporaties, te weten in 2014 € 74.321 en € 76.113.

Beter Wonen beschikte over de gehele visitatieperiode over een beter ratio van het aantal VHE per fte dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Beter Wonen heeft gedurende de visitatieperiode het gemiddelde op peil met een kleine verbetering, te weten 151 VHE per fte in 2011 naar 157 VHE per fte in 2014. De lijn van de landelijke trend ten aanzien van effectiviteit en productiviteit van het personeel, gemeten per VHE, laat een verbetering zien. Beter Wonen scoort in 2014 met een gemiddelde van 157 VHE substantieel beter dan de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, te weten 109 en 102 VHE.



(bron: CBC, versie III januari 2016, aantal VHE/fte)

De onderhoudskosten in 2013 liggen gedurende de gehele visitatieperiode substantieel boven de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2014 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per VHE € 1.898 ten opzichte van haar referentiecorporaties € 1.201 en landelijk € 1.283. Beter Wonen baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarige onderhoudsplanning. Beter Wonen bezit relatief veel oudere woningen, waarbij de onderhoudskosten hoger uitvallen. Tevens neemt Beter Wonen de meeste onderhoudskosten direct als kosten en activeert deze niet. In de onderhoudskosten zijn ook de arbeidskosten van het direct daaraan gelieerde personeel ondergebracht.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

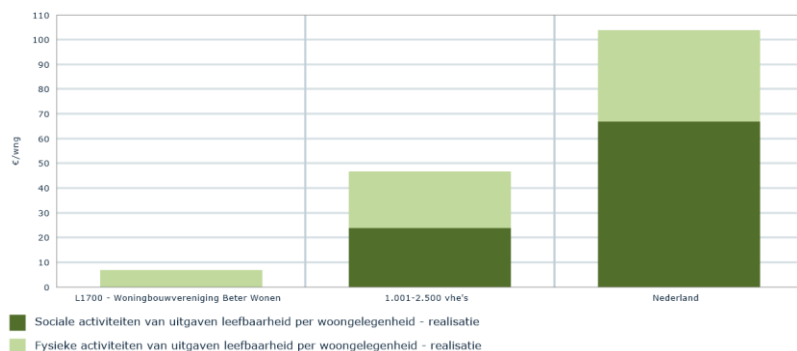
Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Beter Wonen heeft de ambitie -en maakt die ook waar- de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Beter Wonen houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie voldoende in beeld. Gestuurd wordt op beschikbaarheid van liquiditeit. Beter Wonen heeft ruimschoots leningen aangetrokken op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel moet zijn. Tevens voert Beter Wonen het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan Beter Wonen de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten.

Beter Wonen voert jaarlijks niet de maximale huurverhoging door. Per 2014 heeft Beter Wonen een maximaal toegestaan huurniveau van haar DAEB-bezit dat nog substantieel achterblijft bij het landelijk gemiddelde uit de CBC-benchmark.

Beter Wonen heeft haar verkoopprogramma gedurende de visitatieperiode uitgebreid. Beter Wonen heeft haar verkoopprogramma gedurende de visitatieperiode niet gehaald, waardoor er minder liquiditeit binnengekomen is, dan verwacht. Beter Wonen houdt al meerdere jaren een te grote liquiditeitsreserve aan. Dit brengt het WSW ertoe al enkele jaren het borgingstegoed bij Beter Wonen te korten. Beter Wonen wenst een grote liquiditeitsreserve aan te houden in verband met toekomstige investeringen, maar de commissie is van mening dat de huidige liquiditeitsreserve te hoog is voor Beter Wonen om haar dagelijkse maatschappelijke taken uit te voeren.

De visitatiecommissie constateert dat Beter Wonen haar investeringsprogramma in belangrijke mate heeft uitgevoerd. Ook in de slechte economische tijden gedurende de visitatieperiode is Beter Wonen doorgegaan met het ontwikkelen en bouwen van woningen voor haar doelgroep. Beter Wonen geeft substantieel minder uit aan leefbaarheid, gemeten per woongelegenheden, ten opzichte van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.



(bron: CBC, versie III januari 2016)

Beter Wonen geeft blijk van een heldere visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met het bestuur en de raad van commissarissen kunnen vaststellen dat Beter Wonen haar vermogen doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie. Beter Wonen heeft naar de mening van de commissie voldoende gedaan het vermogen voor haar maatschappelijke/volkshuisvestelijke taken naar behoren in te zetten.

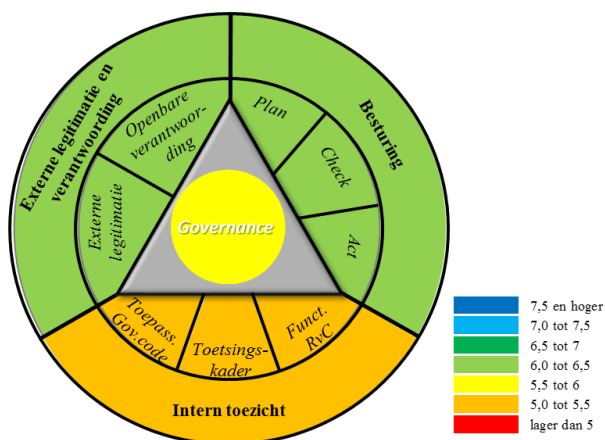
4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Governance

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	6,0	6,0	33%	2,0
Check	6,0			
Act	6,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	5,0	5,0	33%	1,7
Toetsingskader	5,0			
Toepassing Gov. code	5,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	6,0	6,0	33%	2,0
Openbare verantwoording	6,0			
Governance				5,7

Functioneren van de Raad van Commissarissen				
Samenstelling RvC	5,0	33%	5,0	
Rolopvatting Toezichtshouder, wer	5,0			
Zelfreflectie	5,0			



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van de prestatiesturing en de strategievorming van de corporatie.

Op basis van het beschrevene in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 6.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 6.

Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor het cijfer 6.

Het onderdeel Plan is een gemiddelde van de prestatievelden Visie en Vertaling doelen.

Plan			
Visie	6,0	50%	6,0
Vertaling doelen	6,0		

Visie

De commissie beoordeelt het onderdeel Visie met een 6,0.

Beter Wonen heeft haar actuele visie zodanig vastgelegd dat daardoor haar eigen huidige maatschappelijke positie binnen haar kernen en gewenst toekomstig financieel functioneren prima in beeld komt. Gedurende de visitatieperiode heeft Beter Wonen haar visie, haar toekomstperspectief niet aangepast. Wel is Beter Wonen gestart met haar koersnotitie 'Wonen op de kop van Goeree' en daarin de markttrends, zoals vergrijzing geactualiseerd. Beter Wonen heeft een heldere, consistente visie, maar had naar de mening van de visitatiecommissie die eerder kunnen actualiseren.

Beter Wonen zit in een werkgebied met woonkernen, waar in absolute zin inwonersaantallen stagneren en zelfs de eerste tekenen van krimp op korte termijn waarneembaar zijn. Er is nog wel een constante vraag naar (huur-)woningen met een levensloopbestendige functie. Door toekomstige demografische ontwikkelingen zijn aangepaste en andere woningtypes nodig om tegemoet te kunnen komen aan de vraag uit de vergrijzingsgolf.

Inspelen en vooruitlopen op dit scenario vindt Beter Wonen van essentieel belang. Beter Wonen is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in 'de stenen' moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden en partners teneinde de woonkwaliteit optimaal te kunnen vergroten. De visitatiecommissie is van mening dat Beter Wonen een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonvraagstukken en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en Beter Wonen in het bijzonder geconfronteerd worden.

Tijdens de visitatieperiode is het beleidsplan 2008-2013 vigerend. Beter Wonen is zeer te spreken over de samenwerking met de gemeente. Beter Wonen wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en te wonen in een betaalbare, goede en duurzame woning, gesitueerd in een prettige woonkern en woonomgeving. De kernwaarden 'vertrouwen, betrokkenheid, klantgericht en samen' lopen als een rode draad door de organisatie van Beter Wonen heen. De visitatiecommissie heeft op basis

van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat het beleid en strategie adequaat zijn verankerd en feitelijk zijn uitgevoerd. Beter Wonen kent haar maatschappelijke rol en taak om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat het beleid en strategie van Beter Wonen door de gehele organisatie worden (uit)gedragen.

Beter Wonen heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in haar regio, gemeente en in de woonkernen. Tevens weet zij politieke, maatschappelijke veranderingen, en trends te benoemen en discussies daarover te voeren. Kansen en bedreigingen komen periodiek terug in de jaarstukken, de bedrijfsplannen en begroting.

Beter Wonen heeft in 2014 de aanzet gemaakt om haar vastgoedbeleid (SVB) op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen te actualiseren. In het nieuwe portefeuilleplan is per complex een exploitatie-scenario bepaald voor de komende 15 jaar met een vertaling in de begroting en onderhoudsplan. Waar nodig schakelt Beter Wonen externe deskundigen in.

Vertaling doelen

De commissie beoordeelt het onderdeel Vertaling doelen met een 6.

Beter Wonen voldoet ten minste aan het ijkpunt van een 6.

Beter Wonen vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten, een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden. Beter Wonen heeft haar visie verwoord in heldere bedrijfsdoelen. De doelen uit het beleidsplan worden evenwichtig vertaald naar jaarplannen, maar het kan iets meer SMART. De doelstellingen zijn tevens in de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. De voornaamste doelstellingen zijn vervolgens verwerkt in de begrotingen.

In de periodieke activiteitenoverzicht verantwoordt Beter Wonen zich op detailniveau. Deze rapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Een periodieke voortgangrapportage gedurende het jaar vindt via tussentijdse begrotingscijfers plaats. Dit maakt het mogelijk om de uitvoering van de realisatie te volgen en monitoren. Een aansluiting met de realisatie van de bedrijfsdoelen is daarin niet volledig te maken. Door deze manier van verantwoording afleggen aan de raad van commissarissen wordt de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen te beperkt zichtbaar gemaakt.

Beter Wonen stelt waar nodig haar doelen en plannen bij. Dit gebeurt jaarlijks bij het opstellen van het jaarplan en de doorvertaling naar prestatievelden binnen Beter Wonen. Vervolgens wordt een financiële vertaling in de begroting gemaakt. In de begroting is ook een meerjarenplan meegenomen. Het jaarplan en de begroting hebben een taakstellend karakter binnen Beter Wonen.

Beter Wonen heeft de doorvertaling van haar beschreven doelstellingen in het treasury-, en beleggingsstatuut beschreven. In het treasury-, en beleggingsstatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten en beleggen van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. Het Treasurystatuut is uit 2005 en voldoet per 1 oktober 2012 niet meer aan de geldende voorschriften. In 2015, derhalve buiten de visitatieperiode liggend, is het Treasurystatuut aangepast en geactualiseerd.

De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de jaarverslagen, jaarplannen, (meerjaren-)begroting, periodieke managementrapportages en notulen van het MT, alsmede van de raad van commissarissen.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 6.

Beter Wonen voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties -volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering- vorderen. Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals de beleidskaders, fasedocumenten, treasury-, en beleggingsstatuut, jaarplannen, alsmede de (meerjaren-)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties voldoende en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslag en rapporten over investeringen.

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt door in de geledingen van de organisatie van Beter Wonen. De operationele en financiële doelstellingen van Beter Wonen zijn vastgelegd in de activiteitenoverzicht en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met het bestuur en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van de interne risicobeheersing.

Daarnaast worden er intern controles uitgevoerd op het primaire proces, zoals bijvoorbeeld op projectontwikkeling, planmatig onderhoud en huurmutatieproces. Beter Wonen laat haar accountant jaarlijks deze risicoanalyse maken op deelgebieden, zoals bijvoorbeeld procesverbetering en verkrijgt uit de risicoanalyses input voor verbeteringen. Op basis van deze rapportages oordeelt de accountant of de processen in orde zijn en of Beter Wonen 'in control' is. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Beter Wonen de aanbevelingen opvolgt. Beter Wonen had in 2011 een verbeterslag te maken op de interne controle van de voorcalculaties van projecten. Gedurende de visitatieperiode heeft Beter Wonen dit opgepakt en beter weten te borgen. Beter Wonen heeft een duidelijke verbeterslag gemaakt.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en het bestuur naar de mening van de visitatiecommissie iets te weinig concreet verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de raad van commissarissen. Er worden wel periodiek kasstroomoverzichten geproduceerd, maar een vertaling naar de beleidsvoornemens komt daarin te weinig terug. De commissie is van mening dat het MT in haar rapportages op een heldere wijze zou moeten documenteren welke acties moeten worden ondernomen, indien er afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd. Daar moet Beter Wonen nog een slag maken. Tevens dient een integraal risicomanagementsysteem opgezet te worden.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 6.

Beter Wonen voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt dat op gedetailleerd niveau door middel van fasedocumenten gedaan, waardoor een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd kan worden. De corporatie stuurt

bij, indien afwijkingen worden geconstateerd. Zo heeft Beter Wonen haar woningverkoop aantal naar beneden toe bijgesteld en daarnaast de woningverkoopvijver uitgebreid. Binnen de overlegstructuren van het MT en raad van commissarissen wordt informatie uitgebreid besproken.

De commissie is van mening dat Beter Wonen haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud voldoende monitort, aanstuurt en waar nodig aanpast. Beter Wonen is gedurende de visitatieperiode blijven sturen op lastenverlaging en verbetering van haar liquiditeitspositie. Daar is Beter Wonen ruimschoots in geslaagd. Beter Wonen doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit van de onderneming in de toekomst.

De visitatiecommissie is van mening dat Beter Wonen destijds een juiste keuze heeft gemaakt om de woningverkoop in te zetten. Er lagen forse investeringsdoelstellingen, waarvoor liquiditeiten vrijgemaakt moesten worden. Het verkoopbeleid was in eerste instantie afhankelijk van het vrijkomen van de woningen door huuropzeggingen. Door beperkte doorstroming en de economische ontwikkelingen is het verkoopbeleid in aantallen niet succesvol gebleken gedurende de visitatieperiode.

Beter Wonen heeft haar ambities op het gebied van duurzaamheid gehaald, maar in de laatste meting van het CBC ligt Beter Wonen procentueel nog wel iets achter op haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de interne toezichthouder aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de interne toezichthouder een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de raad van toezicht/commissarissen

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van toezicht/commissarissen, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert *Het functioneren van de raad van toezicht/commissarissen* met het cijfer 5.

Samenstelling van de raad van toezicht/commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

Volgens de commissie voldoet Beter Wonen niet aan het ijkpunt voor een 6.

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is voorts vastgelegd in het *Reglement voor de raad van commissarissen* en in het *Huishoudelijk Reglement (2004)*. De corporatie heeft een drielaags besturingsmodel. De Algemene Vergadering, gevormd door de leden van de vereniging. Voorts het Algemeen Bestuur van de vereniging dat ultimo 2014 uit zeven personen bestaat, waarvan drie leden tot Dagelijks Bestuur zijn gekozen. Het Dagelijks Bestuur treedt volgens de statuten als directie op. Er is een raad van commissarissen en een manager. De directie is verantwoordelijk voor het beleid van de corporatie. De manager is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en geeft leiding aan de organisatie. Hij laat zich voor technische zaken adviseren door de opzichter(s). De manager ontvangt zijn opdrachten van het Dagelijks Bestuur – directie - en rapporteert aan het Dagelijks Bestuur. Een en ander is vastgelegd in de

Taakomschrijving Manager Beter Wonen. De eindverantwoordelijkheid ten aanzien van het personeel en alle andere zaken berust bij het Dagelijks Bestuur als directie.

De raad van commissarissen bestaat ultimo 2014 uit drie personen. Een zetel in de raad is aangewezen als huurderszetel - één commissaris is huurder van de corporatie.

De leden van de raad worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen bij gebleken geschiktheid eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De raad beschikt over een profielschets, die als toetsingskader wordt gebruikt bij de werving van nieuwe leden. De profielschets wordt herijkt, indien een vacature in de raad zich voordoet. In de vergadering van de RvC wordt voor de op te stellen advertentie de benodigde achtergrond, kennis en vaardigheden van de nieuwe commissaris bepaald. De commissie meent dat de raad een ondergeschikte positie heeft gehad ten opzichte van Dagelijks Bestuur. Het contact met het bestuur is wat informeel. Uit de gesprekken en documenten heeft de commissie niet kunnen vaststellen of financiële en volkshuisvestelijke kennis, dan wel specifieke kennisgebieden in de raad aanwezig zijn. Het profiel Raad van Commissarissen dateert van 2006. De visitatiecommissie van 2011 constateerde al, dat: *"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 raad besteedt volgens het jaarlijkse verslag van de raad aandacht aan deskundigheidsbevordering.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord
De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van toezicht/commissarissen zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De raad van commissarissen is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. Verder wordt toezicht gehouden op het algemeen beleid van het Algemeen Bestuur, waarvoor tevens een adviserende rol en een klankbordfunctie wordt vervuld. De informatie wordt onderling goed gedeeld en de vergaderingen Algemeen Bestuur worden met elkaar voorbereid. De raad functioneert niet als werkgever. De werkgever in materiele zin is de Algemene Ledenvergadering.

De relatie tussen de raad van commissarissen en het bestuur is goed. De raad van commissarissen heeft frequent contact met het Algemeen Bestuur. Daarnaast is er ook regelmatig overleg door de voorzitter van de raad met de voorzitter van het dagelijks bestuur. Uit het visitatiegesprek met leden van de raad is gebleken dat zij het moeilijk vinden om balans te vinden in de rollen, die zij vervult.

De huidige visitatiecommissie is het voorts eens met de conclusie uit het vorige visitatierapport van 2011. *"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"*.

In de onderhavige visitatie is op dit onderdeel geen verbetering of verandering opgetreden.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. Zelfreflectie is daarbij van belang. Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende vanwege het niet schriftelijk vastleggen van de zelfevaluatie en het niet aantoonbaar doorvoeren van verbeteringen.

Ieder jaar wordt in een besloten vergadering door de raad van commissarissen de eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. Voorafgaand aan de beoordeling heeft de raad van commissarissen haar profiel opnieuw beoordeeld. Naar aanleiding van de evaluaties heeft de raad van commissarissen ieder jaar de verbeteringen en het uitdiepen van onderwerpen in het eigen jaarverslag opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn: meer inhoud geven aan de waarborging van de financiële continuïteit van de vereniging en de bestuurlijke continuïteit van de vereniging. Of er aantoonbare verbeteringen zijn doorgevoerd op basis van de uitkomsten van de zelfevaluatie heeft de commissie niet kunnen vaststellen. De commissie heeft voorts geconstateerd dat er geen verslagen van de zelfevaluaties worden gemaakt.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 5.

Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt van een 6. De raad van commissarissen beschikte gedurende de visitatieperiode over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Beter Wonen. Daarentegen zijn veel documenten gedurende de visitatieperiode te gedateerd en derhalve te weinig geactualiseerd gedurende de visitatieperiode.

De raad beschikt over het volgende toetsingskader:

- o Strategische Voorraadbeleidsplan 2015;
- o Beleidsplan 2008-2013;
- o Jaarplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;
- o Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
- o Financiële Meerjaren Prognose (MJB);
- o Huurprijsbeleid;
- o Treasury- en beleggingsstatuut 2005;
- o Prestatieafspraken met de gemeente;
- o Leefbaarheidsbeleid;
- o Huishoudelijk reglement;
- o Gedragscode Integriteit;
- o Klokkenluidersregeling;
- o Samenwerkingsovereenkomsten;
- o Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- o Beoordelingen van de externe toezichthouders (WSW, CFV, ministerie).

Het strategisch voorraadplan is in 2015 vastgesteld met bijbehorend meerjaren-onderhoudsplanung. De koersnotitie 2015 e.v. met naam 'Wonen op de kop van Goeree' is het nieuwe beleidsplan in een modern jasje. Het Treasurystatuut uit 2004 is in 2015 (na de visitatieperiode) geactualiseerd.

Daarnaast zijn diverse besprekingen met externe partijen gevoerd door de raad om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij Beter Wonen specifiek.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt van een 6 gedurende de visitatieperiode. In de visitatieperiode heeft de corporatie nagelaten om de governance meer op orde te krijgen, gezien het feit dat er nog een flink aantal actiepunten zijn benoemd.

Beter Wonen werkt volgens de Governancecode Woningcorporaties en aan de Aedescode. Hierin is vastgelegd wat de taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van bestuur en raad van commissarissen zijn.

De documenten waarin Beter Wonen de afspraken over besturen en handelen heeft vastgelegd, zijn als volgt:

- Statuten;
- Koersnotitie Beter Wonen;
- Huishoudelijk Reglement;
- Reglement Raad van Commissarissen en Bestuur;
- Profielschets Leden Bestuur;
- Profielschets Raad van Commissarissen;
- Rooster van aftreden;
- Gedragscode Integriteit;
- Klokkenluiderregeling.

De commissie heeft kunnen vaststellen aan de hand van de door de corporatie ingevulde Checklist Governancecode dat er een aantal actiepunten zijn benoemd, zoals:

- de uiteenzetting hoofdlijnen governancestructuur met 'pas toe of leg uit'-principe in het jaarverslag en op de website;
- inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan en met name de wijze waarop het risicomanagement is geregeld;
- de uitvoering van de zelfreflectie;
- de audit van de financiële verslagleggingen en;
- de regelingen/afspraken met de externe accountant.

De huidige commissie stelt vast dat de statuten van 2004 nog steeds vigerend zijn en vindt dat het tijd wordt de statuten te herijken gezien het sedert 2004 sterk veranderd maatschappelijk speel- en krachtenveld.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 6.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 6.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet.

De corporatie vindt de gemeente en de huurdersvereniging Goedereede haar belangrijkste belanghebbenden. De visitatiecommissie constateert dat de betrokkenheid van de huurders in het overleg met de huurdersverenigingen is geformaliseerd conform de Overlegwet. Naast periodiek – formeel – is er informeel overleg met door het Dagelijks Bestuur en de Huurdersvereniging Goedereede. Zo’n vijfmaal per jaar wordt overleg met elkaar gevoerd over alle zaken rond het beleid en het beheer van de corporatie te behandelen. De samenwerking met zowel de de huurdersvereniging is positief en constructief.

Met de gemeente Goedereede vond op een uitgebreide wijze bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg plaats. Na de fusie tot de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het overleg tussen de gemeente en de vier corporaties op het eiland wat gestagneerd, maar inmiddels is dit aan het eind van de visitatieperiode dit weer voortvarend opgepakt.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt.

Beter Wonen legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van de jaarverslagen en het beleidsplan op de website. Het jaarverslag is duidelijk, overzichtelijk en goed leesbaar. Het jaarverslag biedt een goed overzicht van en inzicht in de prestaties die in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd.

Daarnaast geeft Beter Wonen blijk van haar streven naar transparantie door het publiceren van een klokkenluidersregeling, alsmede een gedragscode.

Op de website van Beter Wonen zijn daarnaast diverse documenten te vinden.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 – Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkorting gebruikt:
CFV/CBC CiP Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief

GEREALISEERDE PRESTATIES																																																															
1. Huisvesting van de primaire doelgroep							7,0																																																								
Woningtoewijzing en doorstroming							7																																																								
Beschikbaarheid							7																																																								
Opgave: Beter Wonen richt zich in het bijzonder op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Bron Beleidsplan 2008-2013																																																															
<table><tr><th colspan="5">Prijsegmenten woningvoorraad</th><th colspan="2">Percentages 2014</th></tr><tr><th></th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>corp</th><th>ref</th></tr><tr><td>Goedkoop</td><td>402</td><td>370</td><td>276</td><td>241</td><td>20,0%</td><td>12,8%</td></tr><tr><td>Betaalbaar</td><td>680</td><td>720</td><td>757</td><td>766</td><td>63,4%</td><td>66,7%</td></tr><tr><td>Duur < toeslaggrens</td><td>44</td><td>67</td><td>118</td><td>148</td><td>12,3%</td><td>17,2%</td></tr><tr><td>Totaal kernvoorraad</td><td>1126</td><td>1157</td><td>1151</td><td>1155</td><td>95,6%</td><td>96,7%</td></tr><tr><td>Duur > toeslaggrens</td><td>48</td><td>53</td><td>53</td><td>53</td><td>4,4%</td><td>3,3%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>1174</td><td>1210</td><td>1204</td><td>1208</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table> Bron: CBC CiP verslagjaar 2013 en 2014 In vergelijking met de referentiegroep heeft Beter Wonen aanzienlijk meer goedkope woningen (7,2%). Het verschil met de referentiegroep voor de overige woningen is veel kleiner. De beschikbare voorraad bestaat uit eengezinswoningen, ouderenwoningen, mivawoningen, woningen voor alleenstaanden, seniorenwoningen en woonzorgwoningen. Deze voorraad biedt voldoende mogelijkheden om de specifieke groepen woningzoekenden te huisvesten. <i>De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)</i>							Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2014			2011	2012	2013	2014	corp	ref	Goedkoop	402	370	276	241	20,0%	12,8%	Betaalbaar	680	720	757	766	63,4%	66,7%	Duur < toeslaggrens	44	67	118	148	12,3%	17,2%	Totaal kernvoorraad	1126	1157	1151	1155	95,6%	96,7%	Duur > toeslaggrens	48	53	53	53	4,4%	3,3%	Totaal	1174	1210	1204	1208	100%	100%	
Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2014																																																										
	2011	2012	2013	2014	corp	ref																																																									
Goedkoop	402	370	276	241	20,0%	12,8%																																																									
Betaalbaar	680	720	757	766	63,4%	66,7%																																																									
Duur < toeslaggrens	44	67	118	148	12,3%	17,2%																																																									
Totaal kernvoorraad	1126	1157	1151	1155	95,6%	96,7%																																																									
Duur > toeslaggrens	48	53	53	53	4,4%	3,3%																																																									
Totaal	1174	1210	1204	1208	100%	100%																																																									
Passend toewijzen							7																																																								
Opgave: Beter Wonen is gericht op de inwoners van en economisch gebonden aan de gemeente Goedereede. Bron Beleidsplan 2008-2013																																																															

Toewijzingen				Percentages 2013	
	2011	2012	2013	corp	ref
< inkomensgrenzen	22	43	20	53,0	68,1
> inkomensgrenzen	13	39	29	47,0	31,9
passend	30	61	31	77,2	77,6
te duur	5	19	4	14,4	18,5
te goedkoop	0	2	14	8,4	3,9
<i>Bron: CFV/CBC CiP</i> Met passend toewijzen scoort Beter Wonen vergelijkbaar met de referentiegroep. In 2012 en 2013 werd uitgegaan van een verzamelinkomen van maximaal €43.000 voor toewijzing aan de doelgroep. In 2014 is dit aangepast en teruggebracht naar een inkomen van €34.678. <i>De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)</i>					
Tegengaan van woonfraude Opgave: Beter Wonen heeft geen ambitie vastgelegd rondom het tegengaan van woonfraude door doorverhuur of onderhuur. <i>Omdat zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven, ambities en prestaties ontbreken, kan het tegengaan van woonfraude niet beoordeeld worden.</i>					
Keuzevrijheid van doelgroepen Opgave: De gemeente Goedereede kent een restrictief beleid voor woningtoewijzing, waardoor, naast de wettelijk aangewezen groepen, alleen inwoners van en economisch gebonden aan de gemeente Goedereede worden ingeschreven. <i>Bron Beleidsplan 2008-2013</i> In 2011 is gestart met een nieuw systeem voor de verdeling van woonruimte. Met huurwoningen wordt geadverteerd via de krant en de website. Woningzoekenden kunnen zelf de keuze kunnen maken of men voor een bepaalde woning in aanmerking wenst te komen. Aan de hand van de lijst van woningzoekenden wordt de woning dan toegewezen aan degene die voldoet aan de gestelde voorwaarden en het hoogste puntentotaal heeft opgebouwd. Om de doorstroming te bevorderen worden extra urgentiepunten toegekend aan huurders die zich inschrijven voor een substantieel duurder woning. Eind 2011 is deze beleidswijziging geëvalueerd en besloten is deze te continueren. <i>De prestatie past bij de opgave.</i>					
Wachtlijst/slaagkans Opgave: Er zijn geen opgaven of ambities met betrekking tot wachtlijsten of slaagkans. Beter Wonen vindt het belangrijk om vooral de doelgroep van voldoende woningen te voorzien. <i>Bron Beleidsplan 2008-2013</i> Beter Wonen probeert de doelgroep van voldoende woningen te voorzien. Ten aanzien van alleenstaanden wordt een actief beleid gevoerd. Er is een forse toename in de vraag naar woningen voor alleenstaanden. Met name in Ouddorp dient het aantal woningen voor alleenstaanden beter afgestemd te worden op de vraag.					

Totaal aantal woningzoekenden en onderverdeling per voorkeur per woningzoekende.

Voorkeur woningzoekenden	2011	2012	2013	2014
Ouddorp	-	230	256	279
Goedereede	-	63	63	60
Havenhoofd	-	2	4	3
Stellendam	-	136	148	160
Geen eerste voorkeur	-	40	36	69
Totaal	450	471	507	571

De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)

Leegstand

Opgave: Er zijn geen opgaven of ambities met betrekking tot leegstand.

Huurderving als gevolg van de markt/project (in perc. jaarhuur)	2011	2012	2013	2013 Ref	2013 Land.
Marktomstandigheden	-	0,8%	0,7%	0,8%	1,0%
Projectleegstand	-	0,0 %	0,0 %	0,6%	0,5%

Bron: CiP, begroting

De verhuurbaarheid van het woningbezit is goed. Van structurele leegstand is geen sprake. In enkele gevallen is sprake van huurderving, omdat in de woning ingrijpende werkzaamheden dienen plaats te vinden. Hierdoor kan de woning niet aansluitend worden verhuurd.

Omdat zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven en ambities ontbreken, kan de leegstand voor de woningen van Beter Wonen niet beoordeeld worden.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

Opgave: Ten aanzien van de huisvesting van statushouders is met de Gemeente een prestatieovereenkomst afgesloten om woningen aan statushouders aan te bieden conform de taakstellingen die de gemeente jaarlijks opgelegd krijgt.

Bron: Raamovereenkomst "Prestatieafspraken 2010-2014"

Rekening houdend met de beschikbaarheid van woningen worden regelmatig woningen aangeboden voor statushouders.

De prestatie past bij de opgave

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

Opgave: Beter Wonen probeert kwalitatief goede woningen tegen een zo redelijk mogelijke huurprijs aan te bieden. Door de huren onder de huurtoeslaggrens te houden, wordt aan minder draagkrachtigen de mogelijkheid geboden een passende woning te betrekken in de woonomgeving die men verkiest.

Bron Beleidsplan 2008-2013

In 2011 en 2012 was het huurbeleid gericht op matiging van de huurverhoging. Ten

aanzien van de huurverhoging per 1 juli 2011 is besloten geen differentiatie toe te passen bij de huurverhoging. Op corporatieniveau bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,3%.Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2011 zijn geen bezwaarschriften ingediend. De verhuurbaarheid van het woningbezit is goed. Van structurele leegstand is geen sprake. Nieuwbouwwoningen vragen, door verschillende oorzaken, zoals het gewijzigde huurbeleid, steeds hogere huren. Het huurbeleid is gericht op zoveel mogelijk matiging van de huurverhoging. Echter door de verhuurderheffing en saneringssteun kan dit niet altijd worden toegepast. Zo heeft Beter Wonen bij de huurverhoging per 1 juli 2013 gebruik moeten maken van de maximaal mogelijke huurverhoging. Dit om in de komende jaren te kunnen blijven voldoen aan de betalingsverplichtingen en noodzakelijke investeringen. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.																														
<table><tr><th colspan="5">Huur in % van maximaal redelijk</th></tr><tr><th></th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>ref 2013</th></tr><tr><td>DAEB</td><td>-</td><td>58,0</td><td>59,5</td><td>62,3</td></tr><tr><td>niet DAEB</td><td>-</td><td>70,0</td><td>70,1</td><td>72,3</td></tr><tr><td>Huur in % woz-waarde</td><td>2,5</td><td>2,7</td><td>3,1</td><td>3,7</td></tr></table> Bron: CFV CiP 2013/CBC 2014					Huur in % van maximaal redelijk						2011	2012	2013	ref 2013	DAEB	-	58,0	59,5	62,3	niet DAEB	-	70,0	70,1	72,3	Huur in % woz-waarde	2,5	2,7	3,1	3,7	
Huur in % van maximaal redelijk																														
	2011	2012	2013	ref 2013																										
DAEB	-	58,0	59,5	62,3																										
niet DAEB	-	70,0	70,1	72,3																										
Huur in % woz-waarde	2,5	2,7	3,1	3,7																										
De huurprijzen van de sociale huurwoningen liggen lager dan de huurprijzen die de referentiegroep vraagt. De huur in % van de WOZ-waarde ligt eveneens lager dan de referentiegroep. <i>De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)</i>																														
Kernvoorraadbeleid Opgave: Gestreefd wordt naar het passend huisvesten van de doelgroepen. Hierbij wordt rekening gehouden met huisvesting van de lagere inkomensgroepen in voor hen passende woonruimte. <i>Bron Beleidsplan 2008-2013</i> Uit de lijst van woningzoekenden blijkt dat ruim 50% van de woningzoekenden onder de doelgroep valt. Door het beheersbaar houden van de huren kan voldaan blijven worden aan huisvesting van deze doelgroepen. De beschikbare voorraad bestaat uit eengezinswoningen, bejaardenwoningen, miva-woningen, woningen voor alleenstaanden, seniorenwoningen en woonzorg-woningen. Deze voorraad biedt voldoende mogelijkheden om de specifieke groepen woningzoekenden te huisvesten. <i>De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)</i>					7																									
Overige woonlasten Opgave: Op dit moment zijn er geen prestaties en ambities vastgelegd over woonlasten. Wel wil Beter Wonen het beleid meer marktgericht opzetten waarbij prijsbeleid en energiebeleid deel uitmaken van de focus. <i>Bron Jaarrekening</i> <i>Omdat het plan voor verlaging van de overige woonlasten pas in 2015 zal worden opgesteld kan dit onderwerp niet beoordeeld worden.</i>					-																									
Aanpak huurachterstanden					7																									

Opgave: Beter Wonen wil huurachterstanden beperken door het uitvoeren van een strikt beleid.
Bron Beleidsplan 2008-2013

Met betrekking tot de huurincasso voert Beter Wonen een strikt beleid. Bij het ontstaan van huurachterstanden wordt gewerkt met het versturen van een tweetal betalingsherinneringen. Beter Wonen is bereid afspraken te maken voor een betalingsregeling. Wordt hierop niet gereageerd dan wordt de incasso uit handen gegeven aan een deurwaarder. Is een uitzettingsdatum gepland, dan wordt geen regeling meer toegestaan en kan de uitzetting alleen worden voorkomen door betaling van de achterstallige huur, inclusief de kosten.

De verhuurbaarheid van het woningbezit is goed. Van structurele leegstand is geen sprake. In enkele gevallen is sprake van huurderving, omdat in de woning ingrijpende werkzaamheden dienen plaats te vinden. Hierdoor kan de woning niet aansluitend worden verhuurd.

De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen

7,0

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

7

Opgave: Beter Wonen richt zich in het bijzonder op doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Extra aandacht gaat daarom onder andere uit naar het huisvesten van ouderen met zorg en het oplossen van knelpunten in de ouderenhuisvesting.

Mede gelet op de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, zullen woningen mogelijk aangepast moeten worden.

Duidelijk is dat de verdere vergrijzing in de gemeente Goedereede de vraag naar aangepaste c.q. aan te passen woningen zal doen toenemen.

Levensloopbestendige woningen bieden hierin uitkomst. Ze zijn geschikt voor bewoners uit verschillende leeftijdsklassen en gezinsgrootten.

Bron Beleidsplan 2008-2013

Wonen en Zorg	2011	2012	2013	Ref. 2013
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen	16,8	19,4	19,5	18,9
Aandeel toegankelijke woningen (0-trede)	18,1	20,2	20,3	26,3
Tweijzingen woongelegenheden ouderen	22,9	25,6	24,5	19,3

Bron: CFV/CBC CiP

	2010	2014
Eengezinswoningen	928	897
Bejaardenwoningen	96	85
Woonzorgappartementen	44	101
Aangepaste (miva)woningen	6	8
Bijzondere doelgroep	4	4
Woningen voor alleenstaanden	40	48
Seniorenwoningen	58	63

Bron: Jaarplan

Het Bestuur heeft zich ook in 2014 intensief bezig gehouden met realisering van

woon-zorgcomplexen in de kernen Ouddorp, Goedereede en Stellendam. Binnen het werkgebied van onze woningbouwvereniging is het realiseren van dergelijke voorzieningen hoogst noodzakelijk. Dit i.v.m. de herstructurering van het verzorgingscentrum "De Vliedberg" in Ouddorp. <i>De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)</i>	
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking Opgave: Mede gelet op de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, zullen woningen mogelijk aangepast moeten worden. Dit kan ook noodzakelijk zijn voor mensen met een handicap. <i>Bron Beleidsplan 2008-2013</i> In het jaar 2014 is gestart met de voorbereiding om te komen tot een woon-zorgcomplex voor minder validen en geestelijk gehandicapten. Het betreft hier een complex van 22 tot 34 VHE. Hiervoor wordt met Curamare (eigenaar van de grond) en met Sjaloom Zorg (toekomstig huurder) samengewerkt. De planvorming is in fase van verkenning. <i>De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)</i>	7
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen Opgave: Er zijn geen prestatieafspraken over overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. <i>Omdat zowel kwantitatieve als kwalitatieve opgaven en ambities ontbreken, kan dit onderdeel niet beoordeeld worden.</i>	

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer					7,2
Woningkwaliteit					7
Prijs-kwaliteitverhouding					7
Opgave: Er zijn geen prestatieafspraken rondom prijs-kwaliteit. Het beleid van Beter Wonen is de kwaliteit van de woningen op peil te houden en zo mogelijk verbeteren. <i>Bron Beleidsplan 2008-2013</i>					
Prijs en kwaliteit in WWS punten 2013		DAEB woningen		niet DAEB won.	
	corp	ref.	corp	ref.	
Punten WWS totaal	150	151	214	165	
Punten WWS oppervlakte	66	63	66	65	
Puntprijs WWS (€)	2,87	3,01	3,35	4,22	
Huur in % van max.redelijk	59,5	62,3	70,0	70,1	
<i>Bron: CBC CIP</i>					
Om te kunnen voldoen aan de gewenste kwaliteit van de woningen, wordt veel geïnvesteerd in onderhoud en verbetering. Voor het onderhoud bestaat een onderhoudsplanning, inhoudende dat één keer per zes jaar iedere woning een schilderbeurt krijgt. Daarbij wordt vooraf het houtwerk van de woningen geïnspecteerd en zo nodig vervangen, wordt het voegwerk van woningen aangepakt, worden daken vervangen en wordt, naast het vervangen van installaties en					

onderdelen van de woning, inbraakvertragend hang- en sluitwerk aangebracht. Door dit beleid is de onderhoudstoestand van het woningbezit goed te noemen. Naast het hiervoor genoemde onderhoud, worden CV-ketels en warmwatervoorzieningen en keukenblokken na 20 jaar vervangen. Tevens wordt planmatig onderhoud verricht aan goten, afvoeren, daken van bergingen en dergelijke. De oude CV's en warmwatervoorzieningen worden vervangen door HR-combiketels.

Uit de kengetallen blijkt dat de totale onderhoudsuitgaven per verhuureenheid liggen op €1.634 gesplitst in €717 voor niet-planmatig onderhoud en €917 voor planmatig onderhoud.

Bij mutatie wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van de woning.

Ten aanzien van het kwaliteitsniveau ligt voor een aantal onderdelen vast wanneer vervanging noodzakelijk is, teneinde de kwaliteit te handhaven.

Bij de bouw van seniorenwoningen worden een aantal maatregelen getroffen, zoals een verhoogde toiletpot en een in hoogte verstelbaar keukenblok.

De vereniging bezit acht miva-woningen (aangepaste woningen voor gehandicapten). In het kader van de wet Maatschappelijke Ondersteuning worden regelmatig aanpassingen aan woningen gepleegd. Hierover is met de Gemeente in 2010 een overeenkomst afgesloten.

Met de Gemeente wordt periodiek bestuurlijk overleg gevoerd, waarbij ook zaken als de kwaliteit van het woningbezit aan de orde komen. Gemeente en corporatie zijn van mening dat ook dit onderdeel voldoende aandacht krijgt. Zeker omdat gemeente en corporatie zitting hebben in verschillende project- en werkgroepen.

De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)

Conditie en onderhoudstoestand

Opgave: Beter Wonen wenst haar woningbestand in optimale conditie te houden. In haar voorraadbeheer streeft de vereniging tevens naar de levensloopbestendigheid van woningen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, renovatie als groot onderhoud. - Beter Wonen beschikt over een jaarlijkse onderhoudsbegroting en -werkplanning met daarnaast een meerjarenbegroting met bijbehorende meerjarenplanning. Daarmee is helder omschreven wat er de komende jaren op het gebied van planmatig onderhoud staat te gebeuren.

Bron Beleidsplan 2008-2013

Onderhoud € per woning	2011	2012	2013	2014	ref 2013
Reparatieonderhoud	433	454	464	-	267
Mutatieonderhoud	384	491	370		162
Planmatig onderhoud	1024	913	638	-	941
Totaal onderhoud	1841	1858	1472	-	1374

Bron: CBC CIP, Jaarverslag 2014

De woningbouwvereniging voert (groot) onderhoud of renovaties zoveel mogelijk conform deze planning uit. Het onderhoudsbeleid is gericht op het planmatig vervangen van c.v.-ketels, keukens, badcellen, toiletten e.d. Hierdoor blijven de kosten van onderhoud beheersbaar. Voor het onderhoud bestaat een onderhoudsplanning, inhoudende dat één keer per zes jaar iedere woning een schilderbeurt krijgt. Daarbij wordt vooraf het houtwerk van de woningen geïnspecteerd en zo nodig vervangen, wordt het voegwerk van woningen aangepakt, worden daken vervangen en wordt,

naast het vervangen van installaties en onderdelen van de woning, inbraakvertragend

7

hang- en sluitwerk aangebracht. Door dit beleid is de onderhoudstoestand van het woningbezit goed te noemen.																						
Naast het hiervoor genoemde onderhoud, worden CV-ketels en warmwater voorzieningen en keukenblokken na 20 jaar vervangen. Tevens wordt planmatig onderhoud verricht aan goten, afvoeren, daken van bergingen en dergelijke. De oude CV's en warmwater voorzieningen worden vervangen door HR-combiketels. Het klachtenonderhoud wordt grotendeels in eigen beheer uitgevoerd. Gewerkt wordt met een systeem van klachtenkaartjes, telefonische meldingen en meldingen via de website van onze woningbouwvereniging. De huurders zijn hiermede voldoende bekend.																						
De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)																						
Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau	-																					
Opgave: Er zijn geen prestaties of ambities met betrekking tot differentiatie van het aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau.																						
<table><tr><th>Samenstelling bezit 2013 (%)</th><th colspan="2">ref</th></tr><tr><th>soort bezit</th><th>corp</th><th>groep</th></tr><tr><td>Eengezinswoning</td><td>84,1</td><td>73,9</td></tr><tr><td>MG etage zonder lift</td><td>4,7</td><td>9,6</td></tr><tr><td>MG etage met lift</td><td>11,2</td><td>12,3</td></tr><tr><td>Hoogbouw</td><td>0,0</td><td>1,0</td></tr><tr><td>Onzelfstandige woningen</td><td>0,0</td><td>3,2</td></tr></table> Bron: CBC 2014 De samenstelling van het bezit wijkt af van dat van de referentiegroep. Beter Wonen heeft meer eengezinswoningen en minder meergezinswoningen zonder lift dan de referentiegroep. Omdat kwantitatieve opgaven en ambities ontbreken, kan de samenstelling van het bezit niet beoordeeld worden.	Samenstelling bezit 2013 (%)	ref		soort bezit	corp	groep	Eengezinswoning	84,1	73,9	MG etage zonder lift	4,7	9,6	MG etage met lift	11,2	12,3	Hoogbouw	0,0	1,0	Onzelfstandige woningen	0,0	3,2	
Samenstelling bezit 2013 (%)	ref																					
soort bezit	corp	groep																				
Eengezinswoning	84,1	73,9																				
MG etage zonder lift	4,7	9,6																				
MG etage met lift	11,2	12,3																				
Hoogbouw	0,0	1,0																				
Onzelfstandige woningen	0,0	3,2																				
Kwaliteit dienstverlening	7																					
Kwaliteit dienstverlening	7																					
Opgave: Beter Wonen wil haar huurders goed voorzien van actuele informatie. Beter Wonen is voornemens om deze website vaker te updaten, zodat deze meer actuele informatie biedt. Bron Beleidsplan 2008-2013																						
Beter Wonen zorgt voor goede informatie voorziening als in een bepaald complex groot onderhoud o.d. verricht gaat worden. Betreffende huurders worden persoonlijk aangeschreven. Daarnaast is Beter Wonen geregeld in de schrijvende pers te vinden. Voor meer algemene informatie kunnen belangstellenden terecht op de website. Bij het inschrijfformulier voor woningzoekenden wordt een uitgebreide toelichting verstrekt over de werking van het puntensysteem. Het formulier en de toelichting zijn ook te vinden op de website van Beter Wonen. Daarnaast wordt informatie verstrekt tijdens de maandelijkse spreekuren en tijdens de kantooruren door de medewerkers.																						
Het klachtenonderhoud wordt grotendeels in eigen beheer uitgevoerd. Gewerkt wordt met een systeem van klachtenkaartjes, telefonische meldingen en meldingen via de website van onze woningbouwvereniging. De huurders zijn hiermede voldoende bekend.																						

Dit systeem werkt naar tevredenheid van zowel de vereniging als de huurders. In 2014 werden in totaal 1893 (uitvoering 981 door derden en 912 door eigen dienst) klachten ingediend. Het aantal mutaties bedroeg in dit verslagjaar 98. <i>De prestatie komt overeen met de ambitie van Beter Wonen.</i>	
Energie en duurzaamheid	7,5
Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels Opgave: Beter Wonen zet zich in om door energiebesparende maatregelen bij groot onderhoud en renovatie een reductie van 20% CO₂-uitstoot tussen 2010 en 2020 te bewerkstelligen. Dit doet zij door haar woningbezit naar hogere labels te brengen. Conform het eilandelijk convenant duurzaam en energiezuinig bouwen, streeft Beter Wonen bij nieuwbouw naar een EPC van 0,72. <i>Bron: Raamovereenkomst "Prestatieafspraken 2010-2014"</i> De invoering van het EP-certificaat per 1 januari 2008 wordt binnen de organisatie als startpunt gezien voor een uitgebreide inventarisatie van het woningbezit. Deze gaat duidelijk verder dan de hiervoor bedoelde inventarisatie. Daaruit moet naar voren komen wat nodig is om het woningbezit tot een aanvaardbare labelling te krijgen. Daarbij zal de vraag beantwoordt moeten worden of en in hoeverre investeringen verantwoord c.q. financieel haalbaar zijn. In het kader van het milieu schenkt de Woningbouwvereniging aandacht aan energiebeperkende maatregelen en voorzieningen. In 2015 zal opnieuw een herijking van het SVB plaatsvinden en het beleid verder vertaald worden in meerjarige investeringsplannen. Daarmee krijgt het SVB van de vereniging vorm. In 2015 wordt het beleid voortgezet en uitgebreid waar het gaat om het nemen van energiebesparende maatregelen. <i>Beter Wonen heeft in de visitatieperiode geen groot onderhoud of renovatie uitgevoerd. De gerealiseerde nieuwbouw heeft een energieprestatie die 10% onder het Bouwbesluit ligt (0,54) waarmee de prestatie de opgaven overtreft</i>	8
Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen Opgave: In de Woonvisie 2014-2020 wordt aangegeven dat duurzaamheid een belangrijke trend is (lagere woonlasten en meer comfort). Gestreefd wordt naar een duurzame woningvoorraad. Daarnaast worden in het kader van de met de woningcorporaties af te sluiten prestatieovereenkomsten afspraken gemaakt over het energieneutraal bouwen, het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande voorraad, plaatsen zonnepanelen, het gebruik van duurzaam gecertificeerde materialen etc. <i>Bron Woonvisie 2014-2020</i> Zowel bij het planmatige onderhoud als bij nieuwbouw wordt ten aanzien van de toe te passen materialen zoveel mogelijk gestreefd naar onderhoudsvrije, dan wel onderhoudsarme materialen, waarbij ook aandacht wordt besteed aan Duurzaam Bouwen. Regionaal is voor dat doel een Convenant afgesloten tussen gemeenten, corporaties, aannemers en architecten. Bij nieuwbouw besteedt het Bestuur eveneens aandacht aan Duurzaam Bouwen. Gestreefd wordt om zoveel mogelijk maatregelen mee te nemen, waarbij de daaraan verbonden meerkosten in ogenschouw genomen worden. <i>De prestatie komt overeen met de opgave</i>	7
4. (Des)investeren in vastgoed	6,8

Opgave: Beter Wonen richt zich bij nieuwbouw in het sociale segment op afgesproken categorieën in de raamovereenkomst. De gemeente en Beter Wonen kiezen voor toevoeging van nultreden- en zorgwoningen in de sociale huursector. Beter Wonen zorgt door ontwikkeling van de locaties Entree Goedereede en Het Spectrum in Stellendam voor respectievelijk 49 en 51 nieuwe zorgwoningen. Beter Wonen is in beginsel bereid om als partner mee te werken aan de vastgoedontwikkelingen op de locatie De Vliedberg. Beter Wonen neemt bij de ontwikkeling van zorgwoningen het label WoonKeur met het pluspakket 'zorg' als uitgangspunt.
Bron: Raamovereenkomst "Prestatieafspraken 2010-2014"

In de visitatieperiode is Beter Wonen onder andere bij de volgende projecten betrokken cq projecthouder geweest:

- Entree Goedereede
- Terrein DHZ te Ouddorp
- Herstructurering Vliedberg te Ouddorp
- Terrein Goedkoop te Goedereede
- Mavoterrein te Stellendam
- Weitje van Visser te Stellendam
- Oranjeplein te Stellendam
- Grond van garage van Geest Stellendam
- Hoge Pad te Ouddorp
- Haagsestraat te Stellendam

Bij deze projecten gaat het om herstructurering (sloop en vervangende nieuwbouw) c.q. om inbreilokaties.

Projecten bestaande uit landbouwgronden die een woonbestemming krijgen zijn:

- Oosterpark te Ouddorp
- Stellendam Zuid II te Stellendam
- Gronden Breen te Ouddorp

In het gebied "gronden Breen", circa 5,3 ha., bezit Beter Wonen ca. 2.1 Ha. In 2012 zijn 33 koopwoningen en 9 huurappartementen opgeleverd. In 2013 zijn 42 woningen opgeleverd waarvan 35 verkocht. In 2014 zijn 18 koopwoningen opgeleverd en verkocht.

Op de locatie "De Vliedberg" in Ouddorp zijn in 2014 22 appartementen opgeleverd.

Woon- zorgcomplexen:

In het jaar 2014 is gestart met de voorbereiding om te komen tot een woon- zorgcomplex voor minder validen en geestelijk gehandicapten. Het betreft hier een complex van 22 tot 34 VHE. Hiervoor wordt met Curamare (eigenaar van de grond) en met Sjaloom Zorg (toekomstig huurder) samengewerkt. De planvorming is in fase van verkenning.

Herstructurering Hoge Pad/Oostenweg in Ouddorp

In 2012 is de voorbereiding voor de herstructurering van het project Hoge Pad/Oostenweg opgestart. Het betreft hier 17 woningen - bouwjaar 1953 en 12 woningen - bouwjaar 1955. Deze woningen voldoen niet meer aan de eisen. Gelet op de bouwkundige staat is het niet verantwoord deze woningen te renoveren. In 2012 is in dit complex 1 woning aangekocht waarvan onze woningbouwvereniging nog geen eigenaar was.

De sloop en vervangende nieuwbouw wordt in twee fasen uitgevoerd.

In 2013 zijn 4 woningen gesloopt. Eind 2014/begin 2015 zijn de resterende woningen

van fase 1 gesloopt en wordt gestart met de planvorming voor nieuwbouw. Herstructurering Meidoornstraat te Stellendam. In Stellendam zijn in 10 woningen asbest sporen aangetroffen. Gezien de technische staat van de woningen is in 2013 het voornemen uitgesproken om deze woningen uit de verhuur te nemen en te vervangen door nieuwbouw. Intussen zijn 9 woningen leeg gekomen. In 2014 zijn voorbereidingen gestart om te komen tot sloop en vervangende nieuwbouw. <i>De prestatie komt overeen met de opgave</i>	
Sloop, samenvoeging Opgave: Er zijn geen prestatieafspraken over sloop of samenvoeging gemaakt. Wel heeft Beter Wonen de ambitie een aantal woningen te slopen voor de herstructurering Meidoornstaat te Stellendam. In 2013 zijn 4 woningen gesloopt. Eind 2014/begin 2015 zijn de resterende woningen van fase 1 gesloopt en wordt gestart met de planvorming voor nieuwbouw. Herstructurering Meidoornstraat te Stellendam. In Stellendam zijn in 10 woningen asbest sporen aangetroffen. Gezien de technische staat van de woningen is in 2013 het voornemen uitgesproken om deze woningen uit de verhuur te nemen en te vervangen door nieuwbouw. Intussen zijn 9 woningen leeg gekomen. In 2014 zijn voorbereidingen gestart om te komen tot sloop en vervangende nieuwbouw. <i>De prestatie past bij de ambitie (geen prestatieafspraken 2011-2014)</i>	7
Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud) Opgave: Beter Wonen zal in samenspraak met de gemeente de huidige woningvoorraad aanpassen indien er sprake is van noodzakelijkheid in het kader van de WMO. <i>Bron: Raamovereenkomst "Prestatieafspraken 2010-2014"</i> Beter Wonen beschikt over een jaarlijkse onderhoudsbegroting en -werkplanning met daarnaast een meerjarenbegroting met bijbehorende meerjarenplanning. Daarmee is helder omschreven wat er de komende jaren op het gebied van planmatig onderhoud staat te gebeuren. De woningbouwvereniging streeft er naar (groot) onderhoud of renovaties zoveel mogelijk conform deze planning uit te voeren. In situaties van overmacht kan gepland onderhoud of renovatie worden doorgeschoven naar een later jaar. Beter Wonen wenst haar woningbestand in optimale conditie te houden. In haar voorraadbeheer streeft de vereniging tevens naar de levensloopbestendigheid van woningen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, renovatie als groot onderhoud. De vereniging doet grote investeringen voor wat betreft de realisering van woon-zorgcomplexen in de diverse woonkernen en de renovatie van diverse woningen van het bezit. Hierbij komen zaken als sloop en vernieuwbouw en verkoop van woningen aan de orde. <i>De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgave</i>	7
Maatschappelijk vastgoed Opgave: 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 van deze factoren. <i>Bron: Raamovereenkomst "Prestatieafspraken 2010-2014"</i> <i>In de visitatieperiode is er geen sprake geweest van vraag naar of ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Dit onderwerp kan derhalve niet beoordeeld worden.</i>	
Verkoop Opgave: Eind 2008 heeft het Bestuur besloten, gezien de nieuwbouwplannen die in portefeuille zitten, over te gaan tot verkoop van jaarlijks 5 tot 6 woningen (uit het mutatiebestand). Hiervoor zijn aparte criteria vastgesteld. Daarnaast is in 2014 besloten om een deel van de huurders van de woningen van complex 275 een aanbieding te doen om hun woning te kopen. In het jaar 2013 zijn 4 bestaande huurwoningen, na mutatie, verkocht en hebben 8 huurders van complex 275 hun huurwoning aangekocht. Geconstateerd moet worden dat de financiële crisis en de stagnatie op de woningmarkt ook in het werkgebied van onze vereniging zijn weerslag vindt. Dit betekent dat de verkoop van woningen moeizaam verloopt. Uitgaande van het 3 jaargemiddelde 2012-2014, heeft Beter Wonen 0,4% van haar voorraad verkocht, de referentiecorporatie heeft 0,7% verkocht en landelijk is 0,9% verkocht van het bestaande woningbezit. De bruto verkoopprijs lag in 2012 aanzienlijk hoger (€198.000) en in 2012 aanzienlijk lager (€100.000) dan de referentiewoning in 2014 (€153.000). <i>De gerealiseerde verkoop is iets lager dan begroot. (17 tov 20)</i>	6

5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Leefbaarheid Opgave: De gemeente en Beter Wonen zetten zich samen in voor de leefbaarheid in de gemeente. Er wordt een gemeenschappelijk fonds ingericht op concrete kosten voor ingrepen en verfraaiing van de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor het onderhoud van speelplekken en het plaatsen van nieuwe speeltoestellen. Voor 1 augustus zal er een reglement opgesteld worden en gemeente en Beter Wonen storten voor 2010 €50.000 in het fonds. Beide partijen spreken de intentie uit om deze storting jaarlijks te doen. <i>Bron: Raamovereenkomst "Prestatieafspraken 2010-2014"</i> Beter Wonen wenst zich als maatschappelijke onderneming te profileren. Daarom neemt zij haar lokale verantwoordelijkheid op gebieden als leefbaarheid, zorg en veiligheid. In de kleinere kernen op Goeree-Overflakkee maken de inwoners zich zorgen over de leefbaarheid. Voorzieningen verdwijnen door een gebrek aan draagvlak en vooral jongeren trekken weg. In deze kleinere kernen is echter vaak wel een groot sociaal kapitaal aanwezig. Het zijn hechte gemeenschappen met een sterke sociale samenhang. De bewoners zijn actief betrokken bij gebeurtenissen in hun kern en er is een bloeiend verenigingsleven. De kernen in de gemeente Goedereede hebben elk een eigen identiteit, die ze graag willen behouden. Duidelijk is bijvoorbeeld te constateren dat een deel van de woningzoekenden kiest voor de eigen woonkern. Voor de verdere toekomst is het van belang dat over woningbouwlocaties kan worden beschikt. Zeker voor een woonkern als Goedereede is het noodzakelijk hiervoor beleid te maken. Dit om de leefbaarheid te bevorderen en vooral de jeugd niet tot verhuizing te dwingen. Conform de prestatieafspraken stort Beter Wonen jaarlijks €50.000 in het fonds voor	7

leefbaarheid. In totaal was €300.000 beschikbaar. Hiervan is in 2013 in samenwerking met de gemeente gestart met de voorbereiding voor een speeltuin in Stellendam. Deze is in 2014 in gebruik genomen. Daarnaast is de entree van Goedereede ontwikkeld. <i>De prestatie past bij de opgave</i>	
Wijk- en buurtbeheer Opgave: Voor wijk- en buurtbeheer zijn er geen externe opgaven geformuleerd. Beter Wonen heeft wel de ambitie om preventief maatregelen te treffen ter voorkoming van problemen in de wijken. Beter Wonen probeert kwalitatief goede woningen tegen een zo redelijk mogelijke huurprijs aan te bieden. Door de huren onder de huurtoeslaggrens te houden, wordt aan minder draagkrachtigen de mogelijkheid geboden een passende woning te betrekken in de woonomgeving die men verkiest. Dit zorgt bovendien voor een evenwichtige spreiding van bevolkingsgroepen over het woningbestand en voorkomt het ontstaan van 'probleemwijken'. De woonomgeving bij Beter Wonen is goed. Het gehele woningbezit is voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (sterklasse 2). De ligging van het woningbezit in de verschillende complexen is goed. De opzet van de bestemmingsplannen is ruim, zodat een leefbare woonomgeving ontstaat. Daarnaast is in de meeste gevallen sprake van een goede integratie van huur- en koopwoningen. <i>De prestatie past bij de opgave (=ambitie)</i>	7
Aanpak overlast Opgave: De gemeente en Beter Wonen zetten zich samen in voor de leefbaarheid in de gemeente. Dit doen zij oa door bestaande inzet voor bemoeizorg, aanpak overlast van hangjongeren, stimuleren van buurtpreventie en bestrijding van hennepsteelt. <i>Bron: Raamovereenkomst "Prestatieafspraken 2010-2014"</i> Tegen overlast of crimineel gedrag treedt Beter Wonen, eventueel samen met gemeente en andere instanties zo adequaat mogelijk op, waarbij de relevante regelgeving strikt in acht genomen wordt. Beter Wonen neemt tevens deel aan een eilandelijk zorgoverleg, waarin problemen van en over huurders en bewoners aan de orde worden gesteld. In dit overleg wordt samengewerkt met GGD, maatschappelijk werk, gemeente, politie, etc. Van vernielingen en criminaliteit is in geringe mate sprake, zodat op dit punt geen bijzondere maatregelen getroffen zijn. <i>De prestatie past bij de opgave</i>	7

2. Position paper

Positionpaper Woningbouwvereniging Beter Wonen

De Woningbouwvereniging is opgericht na de watersnoodramp van 1953 op 22 oktober 1953 als Woningbouwvereniging Beter Wonen Stellendam.

Op 1 januari 1966 vond er een gemeentelijke herindeling plaats tussen de gemeenten Stellendam, Goedereede en Ouddorp. De nieuwe gemeente Goedereede was een feit. Dit had tot gevolg dat de Woningbouwvereniging niet de enige was die woningen verhuurde, ook de voormalige gemeenten Goedereede en Ouddorp hadden een gemeentelijk woningbedrijf. Al vrij snel op 24 februari 1966 besluit de ledenvergadering van de Woningbouwvereniging Stellendam voor overname van het woningbezit van de gemeente Goedereede.

Op 13 mei 1963 werd de naam van de Woningbouwvereniging Beter Wonen Stellendam gewijzigd in Woningbouwvereniging Beter Wonen. Het duurde nog tot 30 maart 1967 dat de woningen werden overgedragen aan de Woningbouwvereniging Beter Wonen.

Onze woningbouwvereniging telt momenteel 1014 leden bij een woningbestand van ruim 1200. We kunnen geruststellen dat de Woningbouwvereniging zijn plaats gevonden heeft in de Goereese samenleving. Met ingang van 2013 is de gemeente Goedereede gefuseerd met de gemeenten Oostflakkee, Middelharnis en Dirksland op Goeree-Overflakkee in de nieuwe gemeente Goeree-Overflakkee.

In de nieuwe gemeente zijn vier woningbouwverenigingen actief elk met hun eigen werkgebied. In federatief verband werken we momenteel aan de implementatie van de nieuwe woningwet. In de toekomst zal ongetwijfeld gesproken gaan worden over verdergaande samenwerking of fusie.

Waar staan wij als Woningbouwvereniging Beter Wonen voor?

In de visie van Beter Wonen is het belangrijk dat iedereen die een woning wil of kan huren, bij ons kan aankloppen. We willen dicht bij onze huurders staan en alle werkzaamheden verrichten als partner van onze huurders. Bij deze visie hebben wij onze missie als volgt benoemd:

“WAAR HUREN DE VRAAG IS, WIL BETER WONEN GOEDEREDE DE PARTNER ZIJN”.

Om de kerntaken van Beter Wonen op een realistische manier uit te voeren, is het belangrijk dit vanuit de kernwaarden te doen. Deze zijn:

Vertrouwen (zowel intern als voor stakeholders een betrouwbare als integere partner)
Betrokkenheid (bij onze huurders, maatschappij gedreven en bij de eigen organisatie)
Klantgericht (professioneel, transparant en met vakmanschap, de huurder centraal)
Samen (met elkaar, respectvol en innovatief)

Beter Wonen wil er zijn voor haar doelgroep. Zowel voor starters op de woningmarkt als voor ouderen die na hun pensionering een inkomensval maken en eenieder daar tussenin

met een laag inkomen. Ook nieuwe groepen huurders, denk daarbij aan zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen. De focus blijft echter gericht op de primaire doelgroep: woningzoekenden die grote behoefte hebben aan een betaalbare duurzame woning en daar niet zelf in kunnen voorzien.

Wat wil Beter Wonen bereiken.

Eind 2014 zijn we begonnen met het opstellen van een koersnotitie en parallel daaraan een strategisch voorraadbeleid. Eén en ander is tot stand gekomen met behulp van FM Consultants. Het concept is juli 2015 gereedgekomen en intern besproken met de medewerkers, met de Raad van Commissarissen en met het Algemeen Bestuur. Verder is de concept koersnotitie aangereikt aan onze stakeholders en met hun besproken. Medio 2016 willen we een start maken met het energetisch verbeteren van ons woningbestand. We besteden hier aan € 500.000 per jaar. Verder gaan we in 2016 starten met de bouw van 24 Wajong-woningen in samenwerking met Sjaloom Zorg. Het project Hoge pad/Oosterweg zal van start gaan. Het betreft hier 57 woningen levensloopbestendig met nul op de meter. Deze twee projecten worden gerealiseerd in de woonkern Ouddorp. In de woonkern Stellendam worden momenteel 10 twee onder een kap woningen gesloopt. Daarvoor komen 16 woningen met nul op de meter voor terug. In al deze plannen is de koersnotitie en het strategisch voorraadbeleid leidend, waar wij graag naar verwijzen. Om deze doelen te behalen en te beheersen zal een goed financieel controlesysteem noodzakelijk zijn.

Waar staan we nu?

Uit ons strategisch voorraad beleid blijkt dat we al een aantal goede maatregelen hebben genomen in het verleden. Zo worden er al geruime tijd HR-ketels, spouwmuurisolatie en dubbel glas in de woningen aangebracht. Om in 2020 te kunnen voldoen aan de doelstelling om onze woningen te voorzien van gemiddeld label B, zullen we nog een tandje bij moeten zetten. Verder constateren we dat we veel eengezinswoningen hebben en te weinig woningen voor ouderen. Jaarlijks zullen we dan ook een aantal woningen verkopen en meer woningen voor ouderen bouwen, of geschikt maken.

Zijn wij als Bestuurders tevreden over wat er tot nu toe bereikt is?

Binnen de beperkte mogelijkheden van een kleine organisatie kunnen we stellen dat er veel is gebeurd de laatste jaren. Ook het afgelopen jaar is naast het normale werk een koersnotitie en een strategisch voorraad beleidsplan opgesteld. Onze dienstverlening heeft een 7,6 gescoord. Wij beseffen dat we er nog lang niet zijn en dat er nog veel moet gebeuren om onze doelen te halen. Maar we zien ook dat er binnen onze organisatie met toewijding en passie gewerkt wordt om het voor onze huurders zo aangenaam mogelijk te maken en dat het fijn wonen is in een woning van Beter Wonen en daar zijn we trots op.

Het Bestuur.

3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	• Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie • Positionpaper
Presteren naar Opgaven/Ambities	• Activiteitenoverzichten 2011,2012 en 2013 - Jaarplannen 2011-2015 • Beleidsplan2008-2013 • Koersnotitie Beter Wonen 2015 • Jaarverslagen, Volkshuisvestingsverslagen - Jaarverslagen 2011-2014 • Onderhoudsstrategie • Portefeuilleplan • Presentatie Strategieën en Complexen • Energetische Verbetermaatregelen • Verkoop woningen • Strategisch voorraadbeleid (SVB) • Reglement leefbaarheidsvoorzieningen • Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied - Woonvisie 2014-2020 • Prestatieafspraken met gemeente(n) - Prestatieafspraken Gemeente 2010 - Raamovereenkomst Prestatieafspraken - Uitvoeringsprogramma prestatieafspraken 2010-2014 - Prestatieovereenkomst gemeente G-O en Woningbouwfederatie - Coalitieakkoord Goeree-Overflakkee • Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten - Zie samenwerkingsovereenkomst HV bij Presteren volgens Belanghebbenden • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten - Zie inloggegevens bij Algemeen
Presteren volgens Belanghebbenden	• Verslagen van overleg met belanghebbenden - Gemeente bestuurlijk overleg 2010-2012 - Verslagen DB en Huurdersvereniging 2011-2014 - Verslag stakeholdersbijeenkomst 2015 • Eilandennieuws

	• Samenwerkingsovereenkomst WMO • Overlegvergaderingen 2011-2014 • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden. - Samenwerkingsovereenkomst HV
Presteren naar Vermogen	• Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief - CFV continuïteitsoordeel en toezichtbrieven 2011-2014 • De Oordeelsbrief van de minister van BZK - Ministerie oordeel en toezichtbrieven 2011-2013 • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin - Corporatiebenchmarkcentrum CIP 2013 - CFV CIP 2011-2013 • Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief - WSW kredietwaardigheid, fac. volume, borgingsplafond 2011-2015 • Jaarrekeningen en jaarverslag - Jaarverslagen en jaarrekeningen incl. accountantsverklaringen • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen • Bedrijfswaardeberekeningen • Activiteitenoverzichten • Begrotingen 2011-2014 • Meerjarenbegrotingen 2011-2014 • Tussentijdsoverzichten 2011-2014 • Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven - Accountantsverslagen 2011-2014 - Managementletters 2011-2014 • Treasurystatuut en treasuryjaarplan - Treasurystatuut 2015
Governance	• Documenten over alle opgaven - Zie Activiteitenoverzichten bij Ambities en Presteren naar Opgaven • Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) - Zie Oordeelsbrieven Ministerie bij Presteren naar Vermogen • Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen Raad van Commissarissen • Notulen Algemeen Bestuur 2011-2014 • Notulen Algemene Ledenvergadering 2011-2014 • Notulen Dagelijks Bestuur 2011-2014 • Notulen vergaderingen Raad van Commissarissen - Verslagen RvC 2011-2014

	• Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie - Gedragscode Integriteit - Huishoudelijk reglement - Profielschets RvC - Profielschets Bestuur - Statuten • Toepassing Governancecode (VTW-checklist) - Checklist Governancecode - Investeringsstatuut 2015 • Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: www.visitaties) - Zie presteren volgens belanghebbenden samenwerkingsovereenkomst HV
--	--

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Algemeen Bestuur

Hans van Splunder, lid
Gerard Quist, lid
Jaap Nagtegaal, lid

Dagelijks Bestuur

Teun Bakelaar, voorzitter
George Moerkerk, secretaris
Peter Braber, oud-voorzitter
Leen Kieviet, oud-secretaris

Manager Beter Wonen

Bram Pijl

Raad van Commissarissen

Gerben van Asperen, voorzitter
Adrie Bijl, secretaris
Bas van Dam, lid
Hans de Visser, oud-voorzitter

Personeelsvertegenwoordiging

Michel van Golderdinge

Huurdersvereniging Goedereede

Cees Grinvis, voorzitter
Hans van Bechtum, secretaris
Jan van der Linde, lid

Gemeente Goeree-Overflakkee

Frans Tollenaar, wethouder
Daan Markwat, wethouder
Dim Breen
Eric Godrie

Collega-corporaties

Simon van Nieuwaal, Woongoed GO
Gert Jan van der Valk

Zorg- en welzijnsinstellingen

Wim Driese, CuraMare

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



Ir. drs. J.G.M (Joke) Bults

Joke Bults werkt als zelfstandig interimmanager en adviseur voor woningcorporaties, zorg en overheid, met haar achtergrondkennis Bouwkunde (TUE) en Organisatiepsychologie (UU). Zij heeft ruime ervaring op het gebied van Vastgoed, Bedrijfsvoering, Organisatieveranderingen en Wonen. Joke werkt als projectleider bij het innovatiecentrum Pioneering en is LEAN-adviseur bij Accent Organisatieadvies. De afgelopen jaren heeft zij diverse verandertrajecten bij woningcorporaties begeleid. Daarvoor was zij eindverantwoordelijk voor Vastgoed, Financiën en Stafdiensten bij de landelijke woningcorporatie De Woonplaats in Enschede.

Door haar werkervaring binnen de corporatiesector en de commerciële dienstverlening kan zij bij visitaties snel tot de kern komen en schakelen tussen interne en externe belangen en ambities. Als visitor wil Joke een eerlijk en realistisch beeld van de woningcorporatie geven en de eventuele verbeterpunten helder maken. Met de visitaties wil zij bereiken dat woningcorporaties nog meer inzicht krijgen in hun functioneren en gemotiveerd worden om zich steeds verder te verbeteren en succesvol te worden.

Reeds gevisiteerd:

- 2016: Woningbouwvereniging Beter Wonen te Goedereede
- 2015: Woon- en zorgstichting 't Heem te Udenhout
- 2015: Bouwvereniging Onze Woning BVOW te Rotterdam
- 2014: Woonstichting Hulst te Hulst
- 2014: Stichting Verzorgd Wonen SHBB te Borger
- 2011: Woningbouwcorporatie Woonburg te Koudekerk

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Beter Wonen Goedereede

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode september 2015 - december 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



drs. G.B.J. van Onna MRE



ir. drs J.G.M. Bults

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Beter Wonen Goedereede

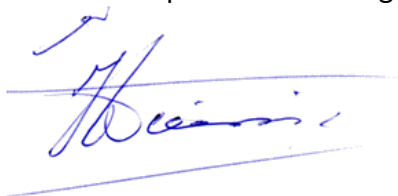
in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl