



**Stichting Woningcorporatie
Plicht Getrouw**

Visitatierapport



stichting woningcorporatie plicht getrouw

Utrecht, januari 2012

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

Mevrouw drs. C.P.M. Doms (voorzitter)
De heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris)

Voorwoord

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

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water
directeur

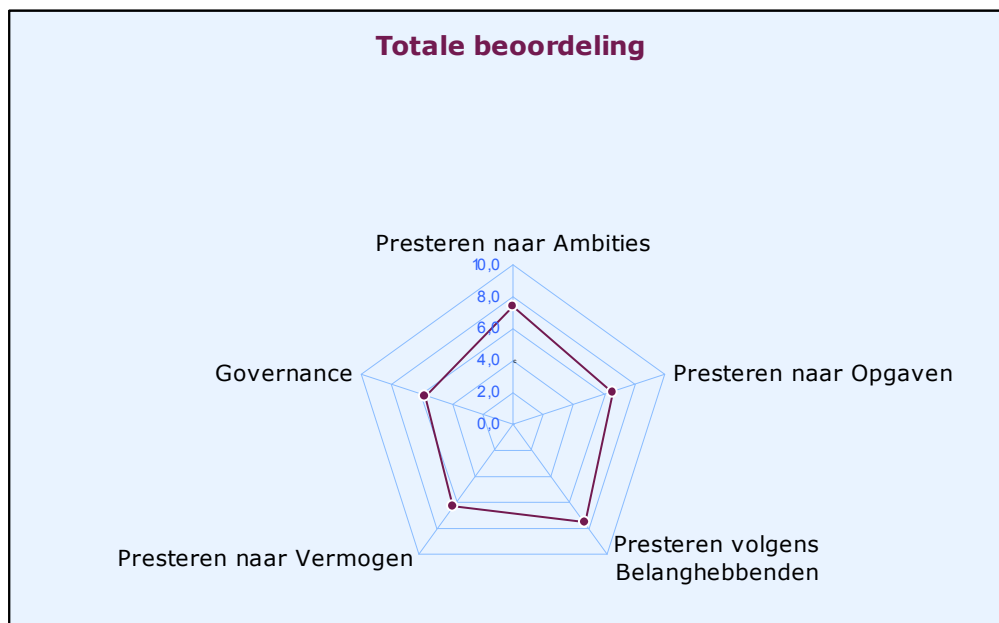
Samenvatting en recensie

Samenvatting

In februari 2011 heeft Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom (lees ook: Plicht Getrouw) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen september en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 21 oktober 2011.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. Het cijfer 7 betekent dat de corporatie aan de norm van het visitatiekader voldoet (ruim voldoende). Zie voor de betekenis van de overige cijfers bijlage 3.

Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,7.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,4
Presteren naar Opgaven	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	6,4
Governance	5,7
Gemiddelde score	6,7

De commissie komt tot de conclusie dat Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw gemiddeld ruim voldoende presteert. Op de onderdelen 'presteren naar ambities' en 'presteren naar opgaven' voldoet de corporatie aan de gestelde norm en scoort hiermee een ruim voldoende.

De belanghebbenden beoordelen het presteren van Plicht Getrouw als goed. Het 'presteren naar vermogen' en 'presteren naar governance' beoordeelt de commissie als voldoende. Vooral op het terrein van het presteren naar governance constateert de corporatie nog een aantal belangrijke verbeterpunten.

Per prestatieveld volgt hieronder een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen op alle onderdelen.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep met een 7,0 als ruim voldoende. Bijna 94 procent van de woningvoorraad van Plicht Getrouw valt in de goedkope (6 procent) en betaalbare (88 procent) prijsklasse. Hiermee voldoet de corporatie ruimschoots aan haar eigen doelstelling om minimaal 50 procent van haar woningvoorraad betaalbaar te laten zijn.

De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer beoordeelt de commissie met een 8,0 als goed. De woningen van Plicht Getrouw hadden in 2010 gemiddeld 149 woningwaarderingpunten, wat hoger is dan gemiddeld. Dit is een indicatie van de hoge kwaliteit van de woningen van Plicht Getrouw. Het gemiddelde energielabel van woningen van Plicht Getrouw lag in 2010 op C, een label hoger dan het landelijk gemiddelde.

De prestaties op het gebied van woningen met aanpassingen voor bijzondere doelgroepen beoordeelt de commissie met een 7,0 als ruim voldoende. De belangrijkste prestatie van Plicht Getrouw is het realiseren van 102 seniorenwoningen in gebouw Cornélie in het Baron van Wassenaerpark.

Op het gebied van het vernieuwen van wijken en kernen beoordeelt de commissie de prestaties met een 7,0 als ruim voldoende. Plicht Getrouw werkt mee aan projecten op het terrein van leefbaarheid en neemt daartoe zo nodig initiatieven. Via beheerder Woonstede neemt Plicht Getrouw sinds 2009 deel aan het overleg van Wijkwerk. Woonstede behandelt namens Plicht Getrouw meldingen met betrekking tot burenoverlast. Plicht Getrouw organiseert zes keer per jaar een spreekuur voor huurders en andere belangstellenden. Tijdens de gehouden zittingavonden werden vragen van bewoners, woningzoekenden en andere belangstellenden behandeld.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt de prestaties op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep met een 6,0 als voldoende. Plicht Getrouw draait mee in de gezamenlijke woonruimteverdeling van de WERV-regio¹, sinds 9 februari 2011 uitgebreid tot Food Valley. In 2010 lag het gemiddelde huurniveau op 67,1% van de maximaal redelijke huur. Vergeleken met de branche is dat laag. De wachttijd voor woningzoekenden in het werkgebied is echter relatief hoog.

¹ WERV is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal. Per 9 februari 2011 is deze samenwerking onder de naam Regio FoodValley verbreed naar acht gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers bedroeg in 2010 tien jaar en voor starters zeven-en-een-half jaar. Met de gemeente is afgesproken om de slaagkansen van de doelgroep op het verkrijgen van een geschikte woning in Bennekom, te verhogen. Dit wordt echter niet gemonitord op het niveau van Bennekom, er zijn alleen gegevens beschikbaar over de slaagkansen voor de hele gemeente Ede. De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer beoordeelt de commissie met een 7,0 als ruim voldoende. Bij de nieuwbouw is conform de afspraken met de gemeente nagenoeg voldaan aan de eisen van Woonkeur.

De prestaties op het gebied van woningen met aanpassingen voor bijzondere doelgroepen beoordeelt de commissie met een 6,0 als voldoende. Plicht Getrouw heeft in de visitatieperiode zes woningen geleverd voor begeleid wonen van Eleos/Philadelphia. Voor acht andere woningen heeft Eleos/Philadelphia het voordrachtsrecht. Plicht Getrouw voert ook de taakstelling met het Rijk uit in het kader van het huisvesten van statushouders en draagt via beheerder Woonstede bij aan de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). De opgave om meer woningen uit het bestaande bezit levensloopbestendig te maken, is echter nog niet uitgevoerd, mede op advies van de accountant.

De prestaties ten aanzien van het (des-)investeren in vastgoed, beoordeelt de commissie met een 7,0 als ruim voldoende. In de prestatieafspraken met de gemeente staat dat de gemeente, Woonstede en Plicht Getrouw alles in het werk stellen om een bouwprogramma van maximaal 1.960 sociale huurwoningen, vrijekeus- en zorgwoningen in de periode 2004 tot en met 2010 te realiseren. Het aandeel van Bennekom daarin is 220. Plicht Getrouw heeft 102 seniorenwoningen in het Baron van Wassenaerpark voor haar rekening genomen en Woonstede de rest. Plicht Getrouw voldoet hiermee aan de opgave in de prestatieafspraken met de gemeente.

Op het gebied van het vernieuwen van wijken en kernen beoordeelt de commissie de prestaties met een 7,0 als ruim voldoende. Via beheerder Woonstede neemt Plicht Getrouw conform afspraak met de gemeente, deel aan het overleg rond Wijkwerk en het opstellen van het jaar- en activiteitenplan voor Bennekom. Conform de prestatieafspraken met de gemeente en de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie organiseert Plicht Getrouw jaarlijks een informatieve bijeenkomst met de huurders over het algemeen beleid.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden van Plicht Getrouw zijn de huurders(organisatie), de gemeente Ede, zorgorganisatie Opella en collega-corporatie Woonstede, tevens beheerder van de woningen van Plicht Getrouw. De belanghebbenden beoordelen het huisvesten van de primaire doelgroep gemiddeld met een 8,0 als goed. Plicht Getrouw onderscheidt zich van collega-corporatie Woonstede door geen woningen te willen verkopen en door zich voorlopig niets aan te trekken van de 33.000⁺ regels². De huurdersorganisatie is erg tevreden over Plicht Getrouw als het gaat om het huisvesten van de primaire doelgroep. De prijs van de woningen is goed en de weinige mogelijkheden voor nieuwbouw die er zijn, worden benut. Plicht Getrouw doet veel voor senioren en vooral voor mensen met een lager inkomen.

² Corporaties mogen maximaal 10 procent van hun vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met bruto inkomen boven 33.614 euro.

Volgens Woonstede is Plicht Getrouw strenger op beheer dan Woonstede zelf zou zijn. Wat Woonstede betreft kunnen de lange wachtlijsten Plicht Getrouw niet aangerekend worden. Er zijn immers geen nieuwbouwopties in Bennekom en de mogelijkheid die er was, heeft Plicht Getrouw met beide handen aangegrepen.

Ook de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer beoordelen de belanghebbenden met een 8,0 als goed. Woonstede geeft als uitvoerend beheerder van Plicht Getrouw aan, dat Plicht Getrouw volledig mee draait in het programma van het verbeteren van de energieprestaties van de woningen. De voorraad van Plicht Getrouw zit nu gemiddeld op label C. De huurders vinden het onderhoud goed, maar vinden dat het altijd beter kan. De huurders vinden dat Plicht Getrouw sneller zou kunnen overgaan tot vervanging van de cv-ketels, kozijnen en dergelijke, dan nu is vastgelegd in het jaarprogramma. Het beheer via Woonstede loopt goed.

De huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen wordt met een 7,5 als ruim voldoende tot goed beoordeeld door de belanghebbenden. De huurders noemen in het bijzonder het 65⁺-pakket van 100.000,- euro, dat Plicht Getrouw heeft vrijgemaakt om woningen levensloopbestendig te maken. De samenwerking met Opella beperkte zich tot de bouw van de 102 seniorenwoningen in het Baron van Wassenaerpark. Over de zorgverlening in de bestaande voorraad en de rol van Plicht Getrouw daarbij, heeft de corporatie volgens Opella nog geen beeld. Opella vindt dat Plicht Getrouw samen met Opella hier een visie op zou moeten ontwikkelen.

Het (des-)investeren in vastgoed beoordelen de belanghebbenden met een 7,5 als ruim voldoende tot goed. Volgens Woonstede is Plicht Getrouw met het Baron van Wassenaerpark 'tot aan het verantwoorde gaatje gegaan'. Plicht Getrouw heeft een belangrijke rol gespeeld om de (financiële) taakverdeling tussen de corporaties en Opella in het Baron van Wassenaerpark helder te krijgen. Hierdoor is het gelukt om het eigen (kosten)plaatje te realiseren.

Voor Plicht Getrouw was dit een enorm project (15 procent van de voorraad). De bewoners voelden zich goed betrokken bij zowel het Baron van Wassenaerpark als bij het groot onderhoud van de 255 woningen. De gemeente ten slotte heeft een gemengd oordeel. Het groot onderhoud beoordeelt ze als goed. Over het Baron van Wassenaerpark laat de gemeente een kritische noot horen. Na oplevering van de woningen, bleek dat ze in veel gevallen niet voldoen aan de eisen van de WMO. De gemeente vond dat dit meegenomen had moeten worden bij de ontwikkeling.

De prestaties op het terrein van de kwaliteit van wijken en buurten beoordelen de belanghebbenden met een 7,0 als voldoende. De gemeente heeft geen goed beeld van het beleid van Plicht Getrouw op dit terrein en ziet vooral Woonstede als beheerder. De huurders kennen de ambities op het terrein van leefbaarheid niet en Plicht Getrouw organiseert in hun ogen ook zelf niets op het terrein van leefbaarheid. Ze volgen. Anderzijds blijft er ook niet echt iets liggen. Woonstede geeft aan dat het bestuur van Plicht Getrouw zelf bovenop de leefbaarheid zit. Ze lopen zelf door de wijk en houden streng toezicht op hoe bewoners omgaan met hun woning en de woonomgeving. Woonstede vindt dat Plicht Getrouw meer oog zou mogen hebben voor de pluriformiteit van de samenleving.

Presteren naar Vermogen

De commissie kijkt bij het presteren naar vermogen naar vier onderdelen, te weten 'financiële continuïteit', 'financieel beheer', 'doelmatigheid' en 'vermogensinzet'. Al deze aspecten samen beoordeelt de commissie met een 6,2 als voldoende.

De commissie beoordeelt de financiële continuïteit met een 7,0 als ruim voldoende. De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie. Dat blijkt ondermeer uit de continuïteitsoordelen van het CFV, en de andere indicatoren bevestigen dit beeld.

De commissie beoordeelt het financieel beheer van Plicht Getrouw met een 6,0 als voldoende. De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven in meerjarenramingen van vijf jaar. De begrote activiteiten zijn verwerkt in de bedrijfswaarde. Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen een maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de raad van toezicht. In het rapportagesysteem ontbreken de gekozen referentiewaarden en een toelichting op eventuele afwijkingen van de referentiewaarden. Er is een door de raad van toezicht goedgekeurd treasury statuut dat regelmatig wordt besproken in het bestuur.

De commissie beoordeelt de doelmatigheid met een 7,0 als ruim voldoende. Plicht Getrouw scoort met de netto bedrijfslasten per verhuureenheid gunstiger dan de referentie en het landelijk gemiddelde. De toename van de netto bedrijfslasten van 2006 tot en met 2009 was met 68,5 procent echter veel hoger dan de referentie en het landelijk gemiddelde. Plicht Getrouw heeft het beheer volledig uitbesteed aan Woonstede en heeft zelf geen medewerkers in dienst. De stijging van de netto bedrijfslasten hangt in hoge mate samen met de stijgende kosten van de beheerovereenkomst met Woonstede.

De commissie beoordeelt de vermogensinzet met een 6,0 als voldoende. Plicht Getrouw is zeer helder over haar taak en werkgebied. Ze geeft in haar ambities en begrotingen precies aan waar de grenzen liggen met betrekking tot de inzet van haar middelen, afgezet tegen het beoogde maatschappelijk rendement. De commissie vindt echter dat de corporatie weinig geneigd is om alternatieve investeringsopties te overwegen. Plicht Getrouw baseert haar keuzes op een sterke eigen drive en op vragen vanuit de belanghebbenden, en het beoogde maatschappelijk rendement wordt in grove lijnen en op gevoel geschetst. De commissie constateert dat Plicht Getrouw haar vermogen maximaal inzet. Door de beleidskeuze om geen woningen te verkopen en de huren in relatie tot de kwaliteit relatief laag te houden, zijn de mogelijkheden om extra vermogen vrij te maken echter beperkt.

Governance

De commissie beoordeelt de governance van Plicht Getrouw met een 5,7 als voldoende. Het oordeel is opgebouwd uit een aantal deelonderwerpen, te weten 'besturing', 'intern toezicht' en 'externe legitimatie'.

Om te beginnen de besturing van Plicht Getrouw. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3 als voldoende. Hierbinnen wordt gekeken naar de onderdelen 'plan', 'check' en 'act'. De commissie beoordeelt het onderdeel 'plan' als voldoende en waardeert dit met een 6,0. De ambities zijn vastgelegd in vierjaarlijkse bedrijfsplannen en worden uitgewerkt in jaarlijkse activiteitenplannen. De commissie constateert dat de plannen elke keer bijna letterlijk hetzelfde zijn als de vorige versie, met een paar kleine wijzigingen, terwijl de samenleving en de opgaven veranderen.

Er is geen sprake van een jaarlijkse bijeenkomst van belanghebbenden. Plicht Getrouw doet geen klanttevredenheidsonderzoeken. De commissie oordeelt dat Plicht Getrouw voldoende checkt of ze op koers zit en waardeert dit met een 6,0. De monitoring van de resultaten gebeurt op basis van kwartaalverslagen. De verslagen zijn summier. De prestaties worden niet afgewogen tegen vooraf gedefinieerde prestatiecriteria, en een adequate toelichting van het waarom van eventuele afwijkingen is niet aan de orde. De commissie constateert dat de corporatie in de praktijk optreedt (act) als er ontwikkelingen zijn die de hoofddoelen in gevaar brengen en waardeert dit met een 7,0.

Het tweede onderdeel van governance gaat over het intern toezicht. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,7 als onvoldoende. Hierbinnen beoordeelt de commissie de onderdelen 'functioneren van de raad van toezicht', 'toetsingskader' en 'toepassing governancecode'. De commissie vindt dat de raad van toezicht in de praktijk niet of nauwelijks onafhankelijk functioneert van het bestuur en waardeert dit met het cijfer 4,0 als ruim onvoldoende. Bestuur en raad van toezicht hebben tot en met 2010 gezamenlijk vergaderd. Het toetsingskader beoordeelt de commissie als voldoende en waardeert dit met een 6,0. In het gesprek met de commissie gaf de raad van toezicht aan dat zij geen formeel toetsingskader hanteert. Er wordt vooral gekeken naar behoeften zoals bestuur en raad die in Bennekom om zich heen horen en zien, en vragen van instellingen als Opella. Uit de zelfevaluatie en de jaarverslagen blijkt dat de prestatieafspraken met de gemeente, het bedrijfsplan 2005-2010 en de jaarlijkse activiteitenplannen als toezichtkader dienen. De raad toetst de financiële gang van zaken aan de hand van de jaarbegroting en de meerjarenbegroting. De commissie vindt dat de corporatie de Governance ruim onvoldoende toepast en waardeert dit met een 4,0. In formele zin voldoet Plicht Getrouw in de meeste opzichten aan de code. De commissie constateert echter enkele belangrijke zaken die niet in lijn zijn met de Governancecode. Belanghebbendedefinities en afspraken om de belanghebbenden te consulteren, zijn niet geformuleerd. Twee van de drie leden van de raad van toezicht zijn zeventien jaar lid, terwijl de code een maximum termijn van twaalf jaar voorschrijft (in de nieuwe code zelfs acht jaar). De commissie stelt vast dat de raad en het bestuur tot en met 2010 gezamenlijk hebben vergaderd. Deze praktijk is formeel per begin januari aangepast, maar nog altijd zit een lid van de raad als toehoorder bij alle bestuursvergaderingen. Bestuur en toezicht functioneren in feite nog steeds als een geheel. De commissie stelt vast dat één lid van de raad van toezicht van 15 september 2009 tot en met 31 december 2010 vanwege een betaalde adviserende taak bij de bouw van Cornélie (Baron van Wassenaerpark) tijdelijk is teruggetreden als lid van de raad. Na afronding van de bouw is hij weer toegetreden tot de raad. De commissie vindt dat deze gang van zaken niet strookt met de beoogde onafhankelijkheid van het intern toezicht. In feite gaat het betreffende lid nu weer toezicht houden op iets waar hij zelf als adviseur nauw bij betrokken is geweest. De commissie stelt ten slotte vast dat geen van de leden van de raad op voordracht van de huurders zitting heeft.

De externe legitimatie ten slotte beoordeelt de commissie met een 6,0 als voldoende. Plicht Getrouw heeft frequent contact met de primaire belanghebbenden, de gemeente Ede en de huurdersorganisatie. Met de gemeente Ede vindt structureel, zowel ambtelijk als bestuurlijk, overleg plaats. Met de huurdersorganisatie vindt geregeld overleg plaats. Plicht Getrouw ondersteunt hen financieel en er wordt gewerkt op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Bij het opstellen van de doelen is rekening gehouden met de wensen van de belanghebbenden. Van betrokkenheid bij of invloed van de belanghebbenden op de bedrijfs- en activiteitenplannen is geen sprake.

Recensie

Plicht Getrouw is een nuchtere doe-corporatie die haar werkgebied bewust beperkt tot Bennekom. Beleidsmatig zijn de opgaven daarom overzichtelijk en dat geldt ook voor de beleidsdocumenten. Plicht Getrouw kiest er zeer bewust voor om een lokale corporatie te zijn voor het dorp Bennekom. Het beheer van de woningen, maar ook van de woonomgeving en het sociaal beheer, is door Plicht Getrouw volledig uitbesteed aan Woonstede. Plicht Getrouw volgt het beleid van Woonstede op vele terreinen.

De afgelopen jaren heeft de corporatie een grote prestatie geleverd door het opleveren van ruim honderd seniorenwoningen in het Baron van Wassenaerpark. Deze prestatie vergde grote financiële en operationele inspanningen van de corporatie. Voor de komende jaren kiest Plicht Getrouw er naar eigen zeggen voor om weer een beheercorporatie te zijn. Er zijn immers nauwelijks locaties meer voor uitbreiding. Bovendien zijn de mogelijkheden om extra financiën vrij te maken beperkt, omdat Plicht Getrouw er bewust voor kiest om geen woningen te willen verkopen.

Plicht Getrouw is trots op Bennekom en op haar rol als lokale woningcorporatie in de dorpsgemeenschap. Plicht Getrouw is eigenzinnig op een aantal punten, zoals het niet willen verkopen van bestaand bezit en het blijven bedienen van de 33.000⁺ doelgroep. Ondanks de sterke lokale betrokkenheid en haar eigen koers op een aantal punten, is Plicht Getrouw voor de belanghebbenden in grote mate onzichtbaar. Dat komt omdat het beheer van de woningen en de woonomgeving volledig is uitbesteed aan Woonstede.

Door de kleine omvang en de lokale worteling hebben het bestuur en de raad van toezicht van Plicht Getrouw veel directe contacten met klanten. Ze wonen zelf in de gemeenschap en treffen hun klanten daar automatisch aan. In die zin is Plicht Getrouw zeer goed bereikbaar en laagdrempelig voor haar klanten. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de stichting de belanghebbenden weinig betreft bij de strategische dialoog. De belanghebbenden zijn overigens tevreden over de concrete prestaties. Een helder afwegingskader voor beleids- en investeringsbeslissingen heeft de commissie niet aangetroffen bij Plicht Getrouw.

De commissie beoordeelt het intern toezicht bij Plicht Getrouw als onvoldoende, omdat de onafhankelijkheid van het intern toezicht om verschillende redenen in het geding is. Bestuur en toezicht opereren in de praktijk als één orgaan. Tot eind 2010 vergaderden bestuur en raad van toezicht altijd samen. Per 1 januari 2011 zijn formele aanpassingen aangebracht, maar in de praktijk is er nog altijd een toezichthouder (meestal de secretaris van de raad) als toehoorder aanwezig bij de vergaderingen van het bestuur. Twee van de drie leden van de raad zijn zeventien jaar lid. De mate van zelfreflectie is zeer gering.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	13
1 Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw en het werkgebied	15
1.1 De visitatie	15
1.2 Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw	15
1.3 Het werkgebied	15
1.4 Leeswijzer	16
2 Presteren naar Ambities	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	19
2.3 Conclusies en motivatie	19
3 Presteren naar Opgaven	25
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	25
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	25
3.3 Conclusies en motivatie	26
4 Presteren volgens Belanghebbenden	29
4.1 De belanghebbenden van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw	29
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	30
4.3 Conclusies en motivatie	30
5 Presteren naar Vermogen	33
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	33
5.2 Conclusies en motivatie	33
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Integrale scorekaart	43
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	45
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	53
Bijlage 4 Definities	55
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	59

1 Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw en het werkgebied

1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom (lees ook: Plicht Getrouw) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen september en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 21 oktober 2011.

De visitatiecommissie bestond uit mevrouw drs. C.P.M. Doms (voorzitter) en de heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren. Daarnaast hoopt de corporatie dat de visitatie concrete verbeterpunten oplevert, waar zij mee verder kan.

De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw

Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw is opgericht in 1919. Plicht Getrouw beheert 812 woningen en werkt in de gemeente Ede en daarbinnen alleen in de kern Bennekom. Ede had 1 januari 2011 ruim 108.000 inwoners, waarvan bijna 15.000 in de kern Bennekom. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersvereniging, de gemeente en zorginstelling Opella. In dit werkgebied is ook Woonstede actief. Woonstede biedt ongeveer negenduizend woningen aan in de gemeenten Ede, Scherpenzeel, Wageningen en Woudenberg. Het gros daarvan (8.428) in de gemeente Ede. Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw heeft geen medewerkers. Het beheer van de woningen is volledig uitbesteed aan Woonstede. De leiding van de corporatie berust bij een vierhoofdig vrijwilligersbestuur. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, waarvan geen enkel lid op voordracht van de huurders in de raad van toezicht zitting heeft.

1.3 Het werkgebied

Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw is werkzaam in de gemeente Ede, in de provincie Gelderland). Dit werkgebied kenmerkt zich door verstedelijkt platteland. De woningmarkt in dit gebied is gespannen. De nieuwbouwmogelijkheden in Bennekom zijn beperkt. De gemeente Ede is een groeigemeente. Bijna 30 procent van de ruim 41.000 woningen in de gemeente Ede zijn huurwoningen. Bennekom heeft 5.900 woningen en daarvan worden er elfhonderd verhuurd (19 procent).

Plicht Getrouw heeft een marktaandeel van 8 procent van de totale woningmarkt van Bennekom. Van het totale woningbezit van de corporatie behoren 579 woningen tot de categorie laagbouw, 221 woningen tot de categorie middelhoogbouw (woongebouwen met niet meer dan vier etages) en 6 woningen die behoren tot de categorie overig (etagewoningen en kamers). Van de woningvoorraad in Bennekom zijn 134 woningen specifiek bestemd voor senioren (50-plussers). Ruim 60 procent van het bezit van Plicht Getrouw dateert van na 1980.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in categorie 10 in, dat wil zeggen 'corporaties met een stabiele portefeuille'. Wanneer Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 27 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw heeft de volgende missie verwoord in het bedrijfsplan 2006-2010:

'Primair is onze maatschappelijke taak om te zorgen – voor zover dat in ons (financieel) vermogen ligt – voor adequate/betaalbare huisvesting voor mensen die beschikken over een zodanig bruto inkomen dat zij anders geen kans maken op de reguliere woningmarkt.

Wij behartigen de belangen van onze klanten (huurders) op een zodanige wijze dat zij het gevoel hebben met een goed verhuurder van doen te hebben.

Wij zorgen er voor dat onze woningen blijven voldoen aan kwaliteitseisen die het woonklimaat bevorderen. Ook het onderhoud wordt op een zo hoog mogelijk niveau gehouden.

Wij stellen de klanten in de gelegenheid keuzes te maken om hun woning aan te passen aan woonwensen.'

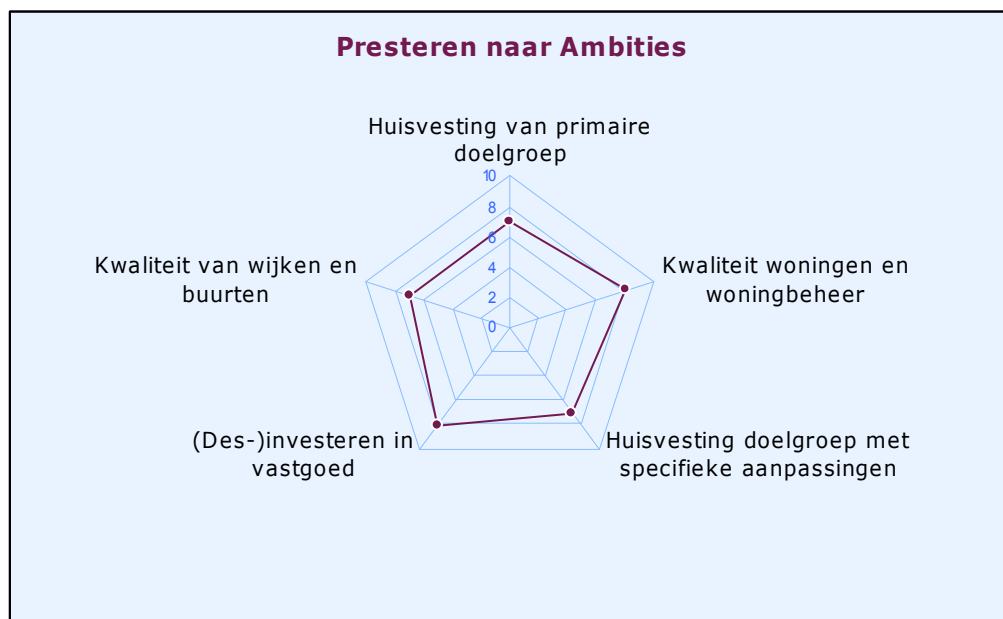
Als concrete ambities heeft Plicht Getrouw het volgende benoemd:

Prestatieveld	Ambitie
Huisvesten van primaire doelgroep	<ul style="list-style-type: none">• Minimaal 50 procent woningen betaalbaar voor mensen die beschikken over een zodanig bruto inkomen dat zij anders geen kans maken op de reguliere woningmarkt;• Samen met WERV-corporaties komen tot één regionaal woonruimteverdeelsysteem. Daarbinnen wel ruimte voor profilering van Plicht Getrouw;• Geen verkoop van bestaand bezit.
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<ul style="list-style-type: none">• Technisch goed onderhouden van de woningen;• Operationele doelen die voordeel bieden aan de klant, zoals vervangen verouderde installaties door energiebesparende installaties en het toepassen van de principes van Duurzaam Bouwen;• Deelname aan project waarbij huurders ondersteuning kunnen krijgen bij milieumaatregelen in de woning;• Continue kwaliteitsverhoging. Verhouding tussen kwaliteit en prijs wordt bepaald vanuit Strategisch Voorraad Beleid;• Binnen kaders onderhoudsbegroting ruimte voor keuzes. Mogelijkheid voor meer of luxere voorzieningen voor meerprijs;• ZAV-beleid.

Prestatieveld	Ambitie
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingbehoeften	<ul style="list-style-type: none"> • Extra aandacht voor bijzondere doelgroepen; • Concreet: Nieuwbouw voor senioren met zorginstelling Opella.
Investeren in vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw van ongeveer honderd seniorenwoningen in het Baron van Wassenaerpark; • Daarna beperking tot beheer vanwege financiële beperkingen en gebrek aan ruimte voor nieuwbouw.
Vernieuwen van wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none"> • Inspelen op initiatieven zoals aanleg kunstgrasveldjes en opknappen speelterreinen; • Inschakelen woonconsulent voor onregelmatigheden in en rond de woning; • Extra aandacht voor onderhoud van de woonomgeving, inclusief toezicht houden op clandestiene bebouwing; • Inzet woonconsulent en rayoninspecteur ter bevordering woongenot. Zij nemen deel in overleg met het wijkbeheer, de technische commissie en de bewonerscommissies.
Overige/andere prestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Halfjaarlijks overleg met bewonerscommissies; • Financiële en facilitaire ondersteuning bewonerscommissies; • Spreekuur in oneven maanden.

De ambities zoals door Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,4

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,4.

Samenvattend ziet de commissie dat Plicht Getrouw haar eigen ambities haalt en daarmee scoort zij ruim voldoende. Op twee aspecten overstijgen de prestaties van de corporatie de eigen ambities, te weten 'de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer' en '(des-)investeren in vastgoed'. Hieronder gaan we in op de afzonderlijke prestatievelden.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 7,0 als ruim voldoende.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Van de woningen van Plicht Getrouw behoort volgens de gegevens uit Corporatie in Perspectief (CiP) 2010 van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) 87,9 procent tot het betaalbare prijssegment. Dat percentage ligt flink hoger dan het gemiddelde van de referentiecorporaties (71,8) en het landelijk gemiddelde (66,7).

Nog eens 6 procent behoort tot het goedkope segment. Hiermee voldoet Plicht Getrouw aan haar eigen (in de ogen van de commissie lage) doelstelling om minimaal 50 procent van haar woningvoorraad betaalbaar te laten zijn. De corporatie heeft geen woningen in bezit die een huur hebben die boven de huurtoeslaggrens ligt.

De gemiddelde huurprijs was in 2010 464,16 euro. Vergeleken met het gemiddelde van andere corporaties in 2009 lijkt dat aan de hoge kant, maar dit wordt veroorzaakt door een relatief groter aantal eengezinswoningen. In 2010 lag het gemiddelde huurniveau op 67,1% van de maximaal redelijke huur. Vergeleken met de branche is dat laag. Zeker als meegenomen wordt dat het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten volgens het woningwaarderingstelsel een stuk hoger ligt dan het landelijk gemiddelde en dat van de referentiecorporaties. Huurders van Plicht Getrouw betaalden in 2009 gemiddeld 3 euro huur per woningwaarderingpunt. Bij de referentiecorporatie is dit bedrag 3,19 euro en het landelijk gemiddelde ligt op 3,15 euro.

Plicht Getrouw neemt sinds 1 juli 2007 deel in het woonruimteverdeelsysteem onder de naam Huiswaarts.nu dat in de WERV-regio³ wordt toegepast.

Volgens het CiP heeft Plicht Getrouw over de periode 2006-2009 86,1 procent van de vrijkomende woningen 'passend' toegewezen. Dat percentage ligt wat lager dan het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Verder wees de corporatie 9,5 procent 'te duur' toe en 4,4 procent te 'goedkoop'.

Bevorderen eigen woningbezit

Plicht Getrouw heeft geen ambitie geformuleerd om het eigen woningbezit te bevorderen. Plicht Getrouw kiest er juist bewust voor om geen woningen te verkopen. En deze doelstelling volgt de corporatie ook. Tot nu toe heeft zij geen woningen uit het bestaande bezit verkocht. Het voornemen is ook in de toekomst geen woningen te verkopen. Plicht Getrouw redeneert dat de behoefte aan betaalbare woningen in Bennekom zo groot is, dat het afstoten van huurwoningen in strijd is met het principiële uitgangspunt om de minst draagkrachtigen de mogelijkheid te bieden om een woning te bemachtigen. Verder is in de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het woningbezit om dit voor de komende vijftientig tot dertig jaar als kwalitatief goede woningen aan de klanten te kunnen bieden. De omvang van de huurmarkt is in Bennekom al relatief beperkt. Ten slotte vindt de corporatie de boekwaarde van de pas gerenoveerde woningen te hoog om tot afstoten over te gaan.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 8,0 als goed.

Dit oordeel komt vooral tot stand als gevolg van de hoge woningwaarderingsscore in combinatie met een lage prijs, hoge investeringen in kwaliteitsverbetering, het kleine aantal huurgeschillen en het hoge gemiddelde energielabel van de woningvoorraad van Plicht Getrouw.

³ WERV is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal. Per 9 februari 2011 is deze samenwerking onder de naam Regio FoodValley verbreed naar acht gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

Woningkwaliteit

De woningen van Plicht Getrouw hadden in 2010 gemiddeld 149 woningwaarderingpunten. Het landelijk gemiddelde is 130 punten en het gemiddelde van de referentiecorporaties ligt op 134. Dit geeft aan dat de kwaliteit van de woningen van Plicht Getrouw hoog ligt. De commissie heeft geen klantonderzoeken gevonden die dit gegeven bevestigen. De gesprekken met de belanghebbenden ondersteunen dit beeld wel.

In 2008 heeft Plicht Getrouw een uitgebreide kwaliteitsverbetering gerealiseerd bij 255 woningen, die daardoor weer minimaal vijftieng jaar goed exploiteerbaar zijn. Groot onderhoud is de komende jaren niet meer aan de orde.

Daarnaast heeft planmatig onderhoud plaats gevonden. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld schilderwerk- en houtwerkreparatie, keukenvervanging, onderhoud achterpaden en riolering, het vervangen van vloeren, vervangen van oude cv-ketels door super HR-combiketels en het vervangen van mechanische ventilatiesystemen.

In onderstaande tabel is aangegeven in hoeveel woningen per jaar planmatig onderhoud heeft plaatsgevonden en hoeveel ketels zijn vervangen.

Jaar	Aantal woningen waar planmatig onderhoud is gepleegd	Aantal woningen waar super HR combiketel is geplaatst
2007	251	59
2008	205	46
2009	154	44
2010	230	27
Totaal	840	176

Kwaliteit dienstverlening

Sinds 2005 kunnen klanten van Plicht Getrouw bij het Servicepunt van Woonstede terecht in de showroom voor keukens en sanitair. Daar kunnen zij kiezen uit verschillende keuken- en badkamerarrangementen. Bijna 78 procent van alle huurders heeft verder een onderhoudsabonnement afgesloten bij Plicht Getrouw. De gezamenlijke WERV-corporaties hebben een geschillenregeling. In 2009 en 2010 zijn geen geschillen voorgelegd door klanten van Plicht Getrouw. In 2008 is eenmaal door een bewoner een zaak aan de commissie voorgelegd. Deze klacht is lopende de procedure opgelost en ingetrokken. In 2007 zijn twee zaken voorgelegd.

Duurzaamheid

Alle woningen van Plicht Getrouw hebben een energielabel. Het gemiddelde label lag in 2010 op C, wat een hoge score is in vergelijking met het landelijk gemiddelde D-label. 86 procent van de woningen had in 2010 een C-label of hoger. Als de 102 nieuwbouwwoningen van het Baron van Wassenaerpark met een A-label in deze berekening wordt meegenomen, dan stijgt dit percentage naar 88. Ongetwijfeld zullen door planmatig onderhoud en het vervangen van oude cv-ketels in 2011 nog extra labelsprongen gemaakt worden in de bestaande voorraad.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 7,0 als ruim voldoende.

Plicht Getrouw voldoet met haar prestaties aan de eigen ambities.

De belangrijkste prestatie van Plicht Getrouw is het in samenwerking met zorginstelling Opella realiseren van 102 seniorenwoningen in gebouw Cornélie in het Baron van Wassenaerpark. Met de toevoeging van de seniorenwoningen speelt de corporatie actief in op de vergrijzing in Bennekom.

Daarnaast heeft de corporatie in de visitatieperiode zes woningen geleverd voor begeleid wonen van Eleos/Philadelphia. Voor acht andere woningen heeft Eleos/Philadelphia het voordrachtrecht.

Plicht Getrouw heeft via Woonstede een overeenkomst voor zorgbemiddeling met het Regionaal Instelling Beschermd Wonen (RIBW). Gezamenlijk wordt geprobeerd met een snelle interventie een oplossing te vinden voor huurders met psychische problemen. In 2009 en 2010 is een zorgbemiddelingscasus uit Bennekom ingebracht. In 2010 heeft Plicht Getrouw ruim zesduizend euro bijgedragen aan de kosten voor zorgbemiddeling.

Het aandeel toegankelijke woningen in de voorraad van Plicht Getrouw is met 18,9 procent relatief laag in vergelijking met het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van de referentiecorporaties. Het aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten is relatief echter hoger. Met de nieuwbouw van de 102 seniorenwoningen in het Baron van Wassenaerpark, werkt Plicht Getrouw aan het verhogen van het aandeel toegankelijke woningen. Daarnaast heeft de corporatie een lijst maatregelen opgesteld voor de verbetering van de levensloopbestendigheid van de woningen. De focus ligt daarbij op maatregelen voor senioren boven de 65 jaar. In 2011 informeert Plicht Getrouw de bewoners over het levensloopbestendig maken van hun woning door beugels, handgrepen, tweede toilet en dergelijke maatregelen. Hiervoor is in 2011 een budget van honderdduizend euro vrijgemaakt, dat waarschijnlijk pas het jaar daarna daadwerkelijk zal worden uitgegeven.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 8,0 als goed.

Zoals eerder gemeld realiseerde Plicht Getrouw in samenwerking met zorginstelling Opella 102 seniorenwoningen in gebouw Cornélie in het Baron van Wassenaerpark. Hiermee voegde de corporatie ruim 14 procent extra woningen toe aan haar bestaande voorraad. Dat vindt de commissie een grote prestatie van Plicht Getrouw.

De commissie vermeldt hier tevens de levensduurverlengende renovatie van 255 woningen die de corporatie in 2008 realiseerde. Hiermee vernieuwde Plicht Getrouw ruim een derde van haar voorraad. Ook dit vindt de commissie een knappe prestatie.

Plicht Getrouw heeft in de visitatieperiode geen woningen gesloopt.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 7,0 als ruim voldoende.

Plicht Getrouw voldoet met haar prestaties aan de doelstellingen uit haar eigen ondernemingsplan.

Plicht Getrouw werkt mee aan projecten op het terrein van leefbaarheid en neemt daartoe zo nodig initiatieven. Via Woonstede neemt Plicht Getrouw sinds 2009 deel aan het overleg van Wijkwerk (daarvoor heette dat Integraal Wijkbeheer). In de visitatieperiode is financieel overigens niet bijgedragen aan de uitvoering van activiteiten van Integraal Wijkbeheer c.q. Wijkwerk. In 2009 is 3.000 euro beschikbaar gesteld voor het opknappen van een speelplaats. Er is ook een bijdrage verleend aan de aanleg van twee kunstgrasveldjes: een in Oost en een in West Bennekom.

Plicht Getrouw besteedt aandacht aan het schoonhouden van de gebouwen en het tuinonderhoud. Dat zit hem vooral in het aanspreken van bewoners, niet in het uitgeven van grote bedragen.

Beheerder Woonstede neemt een aantal meldingen met betrekking tot burenoverlast zelf in behandeling, een deel van de klagers wordt gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van buurtbemiddeling. De beheerder werkt op basis van een vaste procedure bij overlast en conflicten tussen bewoners. Er is regelmatig overleg met politie, maatschappelijk werk en andere instellingen. In de periode 2007 - 2010 zijn zestig sociale klachten in behandeling genomen. Het aantal neemt elk jaar iets toe.

Plicht Getrouw organiseert zes keer per jaar een spreekuur voor huurders en andere belangstellenden. Tijdens de gehouden zittingavonden werden vragen van bewoners, woningzoekenden en andere belangstellenden behandeld.

In 2010 is de huurdersorganisatie Plicht Getrouw opgericht. Hiermee is twee keer vergaderd.

Tot 2010 organiseerde Plicht Getrouw jaarlijks een afzonderlijk overleg met bewoners. De belangstelling hiervoor was echter zo gering, dat in 2010 besloten is om dit overleg niet door te laten gaan.

3 Presteren naar Opgaven

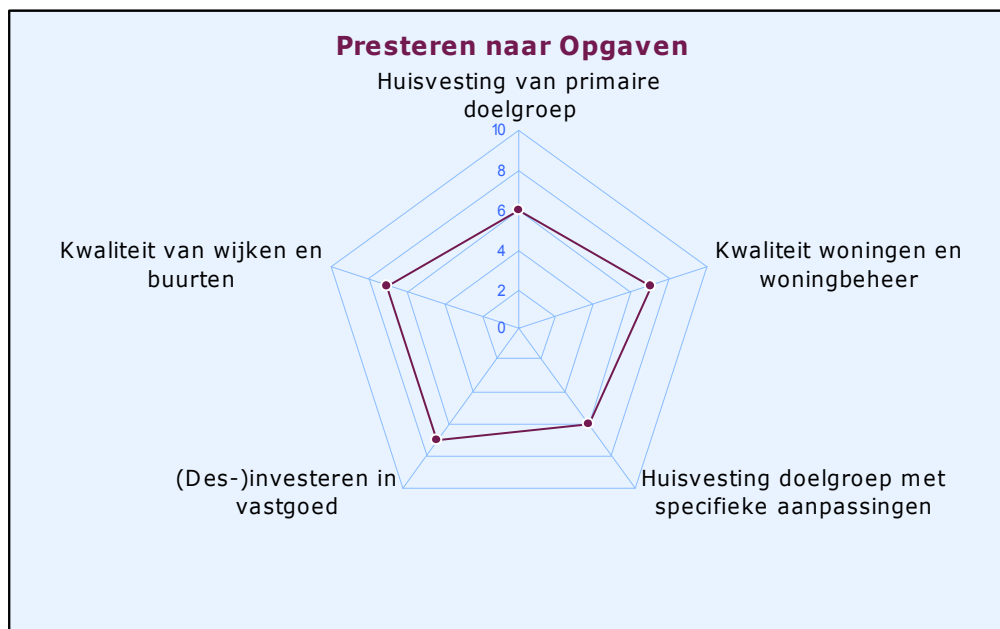
Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Plicht Getrouw beschouwt het beheer van een betaalbare voorraad woningen voor mensen die beschikken over een zodanig bruto inkomen dat zij anders geen kans maken op de reguliere woningmarkt, als een van de belangrijkste opgaven. Daarnaast spant de corporatie zich in om de woningen en woonomgeving van senioren zo in te richten dat zij er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en een zo groot mogelijke kwaliteit van leven hebben.

Plicht Getrouw heeft prestatieafspraken met de gemeente Ede, mede gebaseerd op de Woonvisie van de gemeente Ede. Daarnaast neemt de corporatie deel aan het samenwerkingsverband van de WERV-regio, sinds 9 februari 2011 uitgebreid tot Food Valley. In dat kader zijn afspraken gemaakt over woonruimteverdeling. Met de in 2010 opgerichte huurdersorganisatie volgens de Overlegwet is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,6

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,6.

Plicht Getrouw voldoet in algemene zin aan de opgaven die in Bennekom aan de orde zijn en de afspraken daarover, met een aantal kritische kanttekeningen. De slaagkans bij het zoeken naar een woning is in Bennekom zeer laag en wordt niet gemeten. Het opplussen van woningen blijft achter bij de afspraken.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 6,0 als voldoende.

De commissie constateert dat Plicht Getrouw voldoet aan de afspraken met de gemeente. Het aantal afspraken met de gemeente is echter beperkt.

Binnen de WERV-regio lag de opgave om een gezamenlijk woonruimteverdeling-systeem op te zetten en te hanteren. Dat is gerealiseerd onder de naam Huiswaarts.nu en Plicht Getrouw draait mee in dit systeem. Woonstede beheert het systeem.

Voor wat betreft de huisvesting van urgent woningzoekenden, conformeert Plicht Getrouw zich volgens de prestatieafspraken met de gemeente aan de uitspraken van de urgentiecommissie van de WERV.

Plicht Getrouw volgt volgens afspraak met de gemeente het huurbeleid van het rijk. Met de gemeente is de intentieafpraak gemaakt om een huurbeleid te voeren dat gericht is op het beperken van de woonlasten. Hoewel de commissie die term niet is tegengekomen in de stukken van Plicht Getrouw, stelt zij wel vast dat de corporatie actief is op dit punt. In 2010 lag het gemiddelde huurniveau op 67,1 procent van de maximaal redelijke huur. Vergeleken met de branche is dat laag. Zeker als meegenomen wordt dat het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten volgens het woningwaarderingstelsel veel hoger ligt dan het landelijk gemiddelde en dat van de referentiecorporaties. Huurders van Plicht Getrouw betaalden in 2009 gemiddeld 3 euro huur per woningwaardering punt. Bij de referentiecorporatie is dit bedrag 3,19 euro en het landelijk gemiddelde ligt op 3,15 euro. Bovendien heeft de corporatie geïnvesteerd in het verlagen van de energielasten van bewoners door bijvoorbeeld het vervangen van oude cv-ketels door energiezuinige super HR-combiketels.

Met de gemeente is afgesproken om de slaagkansen van de doelgroep op het verkrijgen van een geschikte woning in Bennekom, te verhogen. De wachttijd voor woningzoekenden in het werkgebied is relatief hoog. De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers bedroeg in 2010 tien jaar en voor starters zeven-en-een-half jaar. De inschrijfduur om in aanmerking te komen voor laagbouwoningen was tien jaar en voor middel hoogbouwoningen zes jaar. Om in aanmerking te komen voor een seniorenwoning was ruim veertien jaar inschrijfduur nodig. De corporatie geeft in de zelfevaluatie aan niet over gegevens over de slaagkans te beschikken op het niveau van Bennekom, vanwege de invoering van de regionale woonruimteverdeling in het kader van WERV. Er zijn alleen gegevens op het niveau van de hele gemeente Ede. De commissie kan daarom niet beoordelen of de corporatie aan deze prestatieafpraak heeft voldaan.

De commissie constateert dat er afspraken worden gemaakt die kennelijk niet lokaal worden gemonitord naar de prestaties van de afzonderlijke partijen. Gezien het feit dat er in de hele regio en ook in Bennekom sprake is van een stevige opgave op dit gebied, kan de commissie geen 7,0 geven. De corporatie zou ook jaarlijks voorstellen doen om de slaagkans te verbeteren. Op dit punt heeft de commissie geen prestaties gevonden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 7,0 als ruim voldoende.

Bij nieuwbouw is conform de afspraken met de gemeente nagenoeg voldaan aan de eisen van Woonkeur. Een volledige navolging is volgens de corporatie niet mogelijk, ondermeer vanwege omgevingsfactoren. Plicht Getrouw heeft voldaan aan de minimale eisen ten aanzien van de afmetingen van de nieuwbouwwoningen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 6,0 als voldoende.

De belangrijkste prestatie van Plicht Getrouw is het in samenwerking met zorginstelling Opella realiseren van 102 seniorenwoningen in gebouw Cornélie in het Baron van Wassenaerpark.

Verder is afgesproken met de gemeente dat Woonstede en Plicht Getrouw in de periode 2005 tot en met 2010 in totaal vierhonderd woningen opplussen conform de eisen van de door de provincie Gelderland opgestelde 'Woontoets'. Uit Corporatie in Perspectief blijkt dat het aandeel nultredenwoningen relatief laag is in Bennekom, terwijl de corporatie relatief veel meer toewijst aan ouderen. Uit de zelfevaluatie blijkt dat de opplusopgave wel in de planning zit, maar nog niet is uitgevoerd. Plicht Getrouw meldt de commissie dat het opplussen van woningen om financiële redenen, mede op advies van de accountant omgezet is in een meer bescheiden aanpak, waarbij alleen die woningen levensloopbestendig worden gemaakt, die al bewoond worden door senioren. De belanghebbenden geven op dit terrein niet aan dat er opgaven zijn die niet worden vervuld.

Plicht Getrouw heeft in de visitatieperiode zes woningen geleverd voor begeleid wonen van Eleos/Philadelphia. Voor acht andere woningen heeft Eleos/Philadelphia het voordrachtrecht.

Plicht Getrouw biedt volgens afspraak met de gemeente in het kader van het 'tweede kans beleid' aan uitgezette huurders, opnieuw woonruimte aan wanneer met hen afdoende afspraken zijn gemaakt over de problemen die de huisuitzetting veroorzaakten.

Plicht Getrouw voert ook de taakstelling met het rijk uit in het kader van het huisvesten van statushouders.

Plicht Getrouw draagt via beheerder Woonstede bij aan de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 7,0 als ruim voldoende.

Plicht Getrouw voldoet aan de afspraken met de gemeente. In de prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken dat de gemeente, Woonstede en Plicht Getrouw alles in het werk stellen om een bouwprogramma van maximaal 1.960 sociale huurwoningen, vrijekeus- en zorgwoningen in de periode 2004 tot en met 2010 te realiseren. Het aandeel van Bennekom daarin is 220. Plicht Getrouw beheert het merendeel van de sociale huurwoningvoorraad in Bennekom en is alleen daar actief. Plicht Getrouw voegt 102 seniorenwoningen in het Baron van Wassenaerpark toe aan de voorraad. Woonstede heeft de andere helft van de opgave voor haar rekening genomen. Hiermee is voldaan aan de opgave in de prestatieafspraken met de gemeente.

Daarnaast zou Plicht Getrouw vijftientig woningen realiseren aan de Breehof in Bennekom. Dit project is onder druk van bezwaren van omwonenden echter van de baan.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel met een 7,0 als ruim voldoende.

Via beheerder Woonstede neemt Plicht Getrouw conform afspraak met de gemeente deel aan het overleg rond Wijkwerk en het opstellen van het jaar- en activiteitenplan voor Bennekom. Het valt de commissie op dat de rol van Plicht Getrouw op het terrein van leefbaarheid heel beperkt is. In het Wijkwerk activiteitenplan 2010 voor Bennekom zijn in het geheel geen activiteiten opgenomen voor Plicht Getrouw. De commissie constateert dat Plicht Getrouw zich op dit terrein weinig actief opstelt. Tegelijkertijd heeft de commissie geen signalen gekregen dat hier een grote opgave ligt.

In de prestatieafspraken met de gemeente en de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie, is afgesproken dat Plicht Getrouw een jaarlijkse informatieve bijeenkomst met de huurders organiseert over het algemeen beleid. Hieraan heeft de corporatie tot en met 2009 voldaan. In 2010 is vanwege het gebrek aan belangstelling besloten deze bijeenkomst niet door te laten gaan. De overige afspraken heeft Plicht Getrouw gerealiseerd. Het gaat om het organiseren van zes spreekuuravonden, halfjaarlijks overleg met de bewonerscommissies en halfjaarlijks overleg met politie, wijkbeheer en bewoners.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw.

4.1 De belanghebbenden van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw

Huurders(organisatie)

Plicht Getrouw ziet bewoners, bewonerscommissies, woningzoekenden en afnemers van diensten als haar belanghebbenden. Sinds juli 2010 is in Bennekom een huurdersorganisatie conform de Overlegwet opgericht. De huurdersorganisatie overlegt twee keer per jaar met het bestuur en twee keer met de wijkagent en de gemeente. Daarvoor overlegde Plicht Getrouw met de bewonersorganisatie. Daarnaast overlegt de corporatie met bewonerscommissies.

Overheden, waaronder gemeente Ede

Plicht Getrouw ziet de provincie Gelderland, de gemeenten Ede, Wageningen, Veenendaal en Rhenen als belanghebbenden. Met de gemeente Ede overlegt Plicht Getrouw via beheerder Woonstede vier tot vijf keer per jaar op ambtelijk niveau met de Woonbond erbij, en straks ook de huurdersorganisatie, en twee keer per jaar op bestuurlijk niveau met de wethouder.

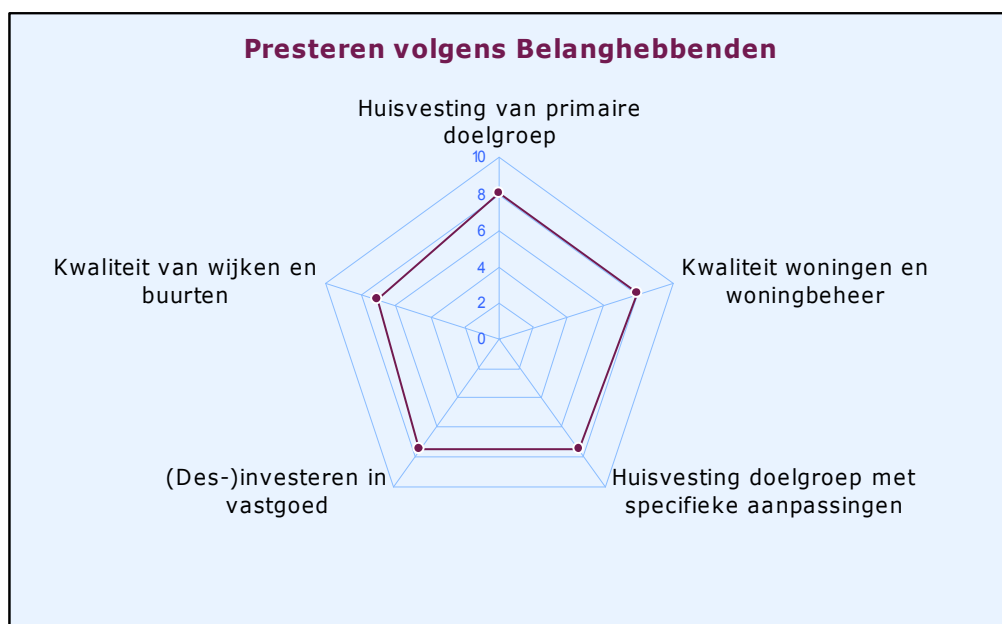
Maatschappelijke organisaties

Plicht Getrouw beschouwt diverse maatschappelijke organisaties als haar belanghebbenden. Het gaat om organisaties op het terrein van onderwijs (schoolbesturen voor basis- en middelbaar onderwijs uit Bennekom), welzijn (zoals Welstede, Permar, CWI en Stichting Idee in Uitvoering), doelgroepen en deelbelangen (gehandicaptenraad Ede, Cosbo, dorpsraad Bennekom, WAC Ede, Wooninfocentrum Ede) en zorg (Opella, stichting Philadelphia, stichting 'Eleos', Kruiswerk, het Leger des Heils, RIBW Arnhem en Veluwe Vallei, de Gelderse Roos, Vrouwenopvang en het Johanniter opvanghuis). Met zorgorganisatie Opella heeft Plicht Getrouw vooral overleg op projectniveau gehad om de woningen in het Baron van Wassenaerpark te realiseren. Voor het gebouw Cornélie wordt met Opella verder gewerkt in een Vereniging van Eigenaren (VVE).

Overige partijen

De belangrijkste overige partij is collega-corporatie Woonstede. Woonstede is behalve collega-corporatie en samenwerkingspartner in de gemeente Ede en de kern Bennekom, ook de organisatie waaraan Plicht Getrouw de uitvoering van al haar werkzaamheden heeft uitbesteed. Daarnaast onderscheidt Plicht Getrouw collega-corporaties Idealis, Woningstichting Wageningen, Rhenense Woningstichting, Woningstichting Veenendaal en SIB Woonservice als belanghebbenden. En ten slotte lokale ontwikkelaars, aannemers, makelaars, architecten, beleggers en banken.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,6

4.3 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden zijn gemiddeld genomen tevreden met het presteren van Plicht Getrouw en beoordelen dit met cijfer 7,6.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

De gemeente oordeelt dat Plicht Getrouw staat voor (het gevoel van) Bennekom. De corporatie is 'heel goed voor haar huurders'. Verder vindt zij dat Plicht Getrouw erg afhankelijk is van Woonstede als beheerder. Als Woonstede het verkeerd doet, dan doet Plicht Getrouw het ook verkeerd. In de praktijk van alle dag praat de gemeente met mensen van Woonstede, ook als het om het bezit van Plicht Getrouw gaat. Denk aan zaken als doorstroming. Plicht Getrouw onderscheidt zich van Woonstede door geen woningen te willen verkopen en door zich voorlopig niets aan trekken van de 33.000+ regels. Met beide standpunten is de gemeente het eens. De gemeente geeft verder aan dat de wachtlijsten van de gemeente Ede niet verder zijn verbijzonderd voor Bennekom. De gemiddelde wachtduur in de gemeente Ede is 6,3 jaar.

De gemeente stuurt dus ook niet specifiek op Bennekom. Ze is de wachtlijstproblematiek op dit moment voor heel Ede aan het onderzoeken.

De huurdersorganisatie is erg tevreden met Plicht Getrouw als het gaat om het huisvesten van de primaire doelgroep. De beprijzing van de woningen is goed, de weinige mogelijkheden voor nieuwbouw die er zijn, worden benut. Plicht Getrouw doet veel voor senioren en vooral voor mensen met een lager inkomen. Opella heeft geen zicht op de prestaties op dit terrein.

Beheerder Woonstede geeft aan dat de samenwerking met Plicht Getrouw de laatste jaren steeds beter is geworden. Beide partijen zijn meer naar elkaar toegegroeid. Het beleid is steeds meer gelijk gericht. Als Woonstede zelf eigenaar zou zijn van de woningen van Plicht Getrouw, 'dan zou de 'couleur locale' verbleken en de afstand naar de huurders toe groter worden'. Volgens Woonstede is Plicht Getrouw strenger op beheer dan Woonstede zelf zou zijn. Wat Woonstede betreft kunnen de lange wachtlijsten Plicht Getrouw niet aangerekend worden. Er zijn immers geen nieuwbouwopties in Bennekom en de mogelijkheid die er was, heeft Plicht Getrouw met beide handen aangegrepen. De corporatie is erg goed voor haar huurders, vindt ook Woonstede.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

De gemeente beoordeelt de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer als goed. Dat wordt beaamd door Opella (die vooral ervaring heeft in het Baron van Wassenaerpark) en Woonstede. Woonstede geeft verder aan dat Plicht Getrouw volledig mee draait in het programma van het verbeteren van de energieprestaties van de woningen. De voorraad van Plicht Getrouw zit nu gemiddeld op label C. Concreet zit 90 procent van de woningen op label C. Opwaardering van de volledige voorraad naar het A-label vergt een investering met een terugverdientijd van zeventig jaar. Deze investering vindt het bestuur van de corporatie te duur.

De huurders vinden het onderhoud goed, maar vinden dat het altijd beter kan. De huurders vinden dat Plicht Getrouw sneller zou kunnen overgaan tot vervanging van de cv-ketels (dan nu vastgelegd is in het jaarprogramma voor het vervangen van ketels), kozijnen en dergelijke. Het beheer via Woonstede loopt goed. Steeds meer zaken lopen via internet. De huurdersorganisatie vraagt hierbij aandacht voor de positie van ouderen die (nog) niet met internet werken. Als zaken niet goed lopen met Woonstede, bespreekt de huurdersorganisatie dat met de Technische Commissie van Plicht Getrouw.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De gemeente en de huurders vinden de prestaties van Plicht Getrouw op dit terrein goed. De huurders noemen in het bijzonder het 65⁺-pakket van 100.000 euro, dat Plicht Getrouw heeft vrijgemaakt om woningen levensloopbestendig te maken. Opella beoordeelt de prestaties als voldoende tot ruim voldoende. Plicht Getrouw doet wat ze moet doen. De zorgverlening in de bestaande voorraad is wat Opella betreft de opgave voor de toekomst. Daar heeft Plicht Getrouw nog geen beeld van. Opella vindt dat Plicht Getrouw samen met Opella hier een visie op zou moeten ontwikkelen. Woonstede vindt dat Plicht Getrouw voldoende presteert op dit terrein.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De huurders en Woonstede vinden dat Plicht Getrouw op dit terrein gewoon goed gepresteerd heeft. Volgens Woonstede is Plicht Getrouw met het Baron van Wassenaerpark 'tot aan het verantwoorde gaatje gegaan'. Plicht Getrouw heeft een belangrijke rol gespeeld om de (financiële) taakverdeling tussen de corporaties en Opella in het Baron van Wassenaerpark helder te krijgen. Hierdoor is het gelukt om het eigen (kosten)plaatje te realiseren. Voor Plicht Getrouw was dit een enorm project (15 procent van de voorraad).

De huurdersorganisatie vindt dat Plicht Getrouw het Baron van Wassenaerpark 'professioneel' heeft aangepakt. De bewoners zijn goed betrokken geweest bij zowel dat project als bij het groot onderhoud van de 255 woningen. Bij het Baron van Wassenaerpark is wel een aantal klachten door bewoners ingediend, maar die zijn volgens de huurdersorganisatie niet toe te rekenen aan Plicht Getrouw.

De gemeente ten slotte heeft een gemengd oordeel. Het groot onderhoud van de woningen van Plicht Getrouw beoordeelt ze als goed. Over het Baron van Wassenaerpark laat de gemeente een kritische noot horen. Na oplevering van de woningen bleek dat ze in veel gevallen niet voldoen aan de eisen van de WMO. De WMO-voorzieningen moeten nu vaak achteraf – tegen hogere kosten voor de gemeente – alsnog worden aangebracht. De gemeente vindt dat ze daar zelf beter op had moeten letten, maar vindt het ook verantwoordelijkheid van Plicht Getrouw.

Vanuit Opella is er tevredenheid over het feit dat het project Baron van Wassenaerpark is gerealiseerd. Wel is Opella kritisch over de mate waarin Plicht Getrouw de communicatie naar de bewoners en vooral het verwachtingenmanagement heeft aangepakt. De verhuizing van bewoners naar de nieuwe grotere appartementen verloopt daardoor naar de mening van Opella soms wat moeizaam.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De gemeente heeft geen beeld van het beleid van Plicht Getrouw op dit terrein. De corporatie loopt volledig mee in de slipstream van Woonstede. Plicht Getrouw zelf laat geen ander geluid horen. De gemeente krijgt overigens ook geen klachten uit Bennekom over de leefbaarheid.

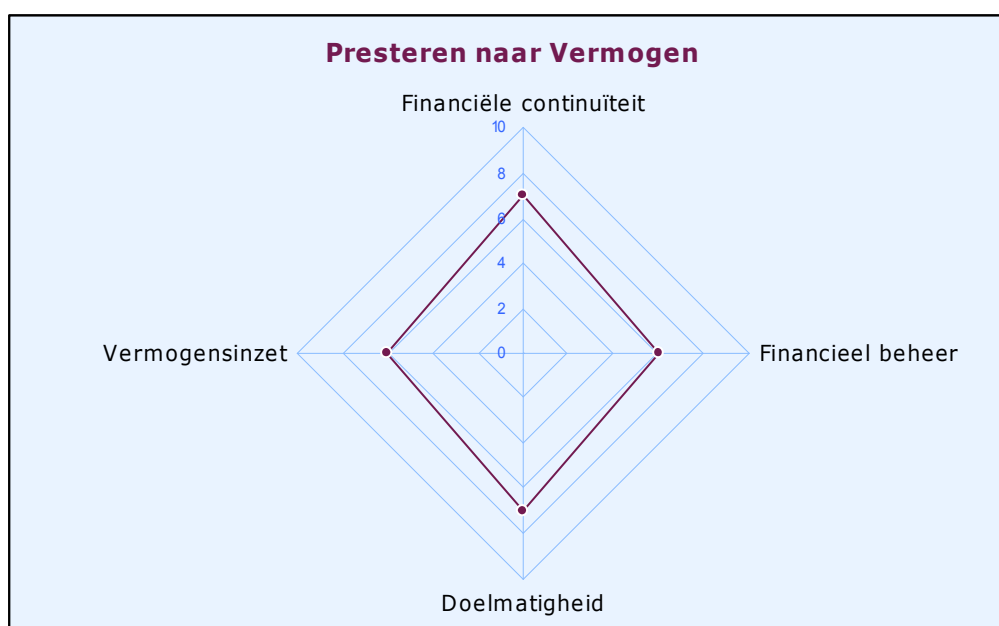
De huurdersorganisatie is tevreden over de huurderspreekuren van Plicht Getrouw. De ambities op het terrein van leefbaarheid zijn niet helder en Plicht Getrouw organiseert ook zelf niets op het terrein van leefbaarheid. Plicht Getrouw is volgend. Anderzijds blijft er ook niet echt iets liggen.

Woonstede geeft aan dat het bestuur van Plicht Getrouw zelf bovenop de leefbaarheid zit. Ze lopen zelf door de wijk en houden streng toezicht op hoe bewoners omgaan met hun woning en de woonomgeving. Woonstede vindt dat Plicht Getrouw meer oog zou mogen hebben voor de pluriformiteit van de samenleving.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,0	20%
Financieel beheer	6,0	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	6,0	40%
Gemiddelde score	6,4	

5.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 6,4 als voldoende. Dit oordeel is tot stand gekomen op basis van vier deelonderwerpen, te weten 'financiële continuïteit', 'financieel beheer', 'doelmatigheid' en 'vermogensinzet'.

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De commissie geeft enerzijds een oordeel over de vraag of de corporatie voldoende vermogen heeft (nu en in de toekomst) om te kunnen (blijven) investeren in haar volkshuisvestelijke opgaven. Anderzijds beoordeelt de commissie of de corporatie voldoende inkomsten genereert om de rente op haar leningen te kunnen betalen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt de vermogenspositie van Plicht Getrouw met een 7,0 als ruim voldoende. De continuïteitsoordelen van het CFV zijn positief. In 2007, 2008, 2009 en 2010 krijgt de corporatie het A(1)-oordeel. De corporatie heeft haar vermogen naar bedrijfswaarde in beeld en ook dat beeld is positief. De waarde van het vastgoed van Plicht Getrouw is, zowel gemeten naar bedrijfswaarde als WOZ-waarde, hoog.

Het solvabiliteitsoordeel van het CFV is de hele periode 'voldoende' geweest. De solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door totaal vermogen maal honderd) is door de ontwikkeling van het Baron van Wassenaerpark flink onder druk komen te staan. In 2007 was de solvabiliteit nog 9,9 procent en in 2008 zelfs 11,1 procent. In 2009 daalde dit tot -2,1 procent. In 2010 was de solvabiliteit gestegen tot 2,8 procent.

De verwachting uit de meerjarenbegroting 2011 tot en met 2015 is dat de solvabiliteit in 2011 -2,8 procent zal bedragen en daarna langzaam verbetert, maar tot en met 2015 (-0,7 procent) negatief blijft.

Middelen

De commissie beoordeelt de middelenpositie van Plicht Getrouw met een 7,0 als ruim voldoende. De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW. Daarnaast heeft Plicht Getrouw inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.

Kasstromen

De commissie beoordeelt de kasstroompositie van Plicht Getrouw met een 7,0 als ruim voldoende. De operationele kasstromen waren de afgelopen jaren positief, maar lieten wel een daling zien van bijna 4.000 euro per verhuureenheid in 2006 tot ruim 2.500 euro per verhuureenheid in 2010. Dit ligt nog boven de referentienorm en volgens de meerjarenbegroting zal de kasstroom in de komende jaren weer toenemen. De rentedekkingsgraad lag de hele periode boven de 1,3. De rentabiliteit op het totale vermogen is alleen in 2009 negatief geweest (-10,3 procent). In 2007 was dit 5,5, in 2008 5,4 en in 2010 9,0 procent. De komende vijf jaar varieert dit cijfer tussen de 4,6 en 5,1 procent.

Plicht Getrouw werkt niet met interne rendementseisen (IRR) voor verschillende typen vastgoed. De corporatie waardeert de portefeuille wel tegen bedrijfswaarde. De current ratio (liquiditeit) is van 2007 tot en met 2010 positief geweest met het laagste niveau van 1,6 in 2010. De komende jaren zakt de current ratio nog verder en schommelt tussen 0,5 en 0,1.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De commissie beoordeelt of en in hoeverre de corporatie de risico's in beeld heeft die effect kunnen hebben op haar vermogenspositie en/of haar inkomsten. Daarnaast geeft de commissie een oordeel over de vraag of de corporatie haar vermogensontwikkeling en haar inkomstenstroom voldoende stuurt en plant.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt de financiële planning en controlecyclus van Plicht Getrouw met een 7,0 als ruim voldoende. De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven in meerjarenramingen van vijf jaar. De begrote activiteiten zijn verwerkt in de bedrijfswaarde. Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen een maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de raad van toezicht.

De commissie merkt op dat de gekozen referentiewaarden en een toelichting op eventuele afwijkingen daarvan, onvoldoende aan de orde komen in het rapportagesysteem en de besprekingen daarvan. Er is een positief accountantsoordeel over de kwaliteit van het interne financiële beheer. De planning is doorgaans realistisch, waardoor begroting en realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.

Treasury

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0 als onvoldoende. Er is een door de raad van toezicht goedgekeurd treasurystatuut dat regelmatig wordt besproken in het bestuur. Plicht Getrouw kiest er bewust voor om sociale huurwoningen te blijven toewijzen aan huurders met een inkomen boven de 33.000 euro. Op het moment dat zij meer dan 10 procent van haar voorraad toewijst aan deze doelgroep, loopt Plicht Getrouw het risico dat nieuwe leningen of herfinanciering van oude leningen niet borgbaar blijken te zijn en daarmee veel duurder zullen gaan uitvallen voor de corporatie. Het viel de commissie op dat in de raad van toezicht geen enkel besef was van deze problematiek.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 als ruim voldoende.

De commissie geeft een oordeel over de vraag of de corporatie doelmatig ofwel efficiënt opereert. Hierbij vergelijkt de commissie de prestaties van de corporatie met die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.192	1.242	1.293
Toename netto bedrijfslasten 2006 t/m 2009	68,5 procent	26,2 procent	19,5 procent
Aantal vhe per fte	n.v.t.		
Personeelskosten per fte	n.v.t.		

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

Plicht Getrouw scoort met de netto bedrijfslasten per verhuureenheid gunstiger dan de referentie en het landelijk gemiddelde. De toename van de netto bedrijfslasten van 2006 tot en met 2009 was met 68,5 procent veel hoger dan de referentie en het landelijk gemiddelde. Plicht Getrouw heeft het beheer volledig uitbesteed aan Woonstede en heeft zelf geen medewerkers in dienst. De stijging van de netto bedrijfslasten hangt in hoge mate samen met de stijgende kosten van de beheerovereenkomst met Woonstede. De overeenkomst is anderhalf jaar geleden vernieuwd. De verwachtingen zijn over en weer helderder geworden. Het bestuur van Plicht Getrouw heeft de accountant de opdracht gegeven om een audit uit te voeren met betrekking tot de beheerkosten van Woonstede.

De commissie constateert dat de corporatie streeft naar de kosten van de beheerovereenkomst, maar dat ze tegelijkertijd voor het behalen van goede resultaten erg afhankelijk is van Woonstede als beheerder. Daarnaast ziet de commissie dat het aantal bestuursleden en leden van de raad van toezicht bewust is verkleind, mede met het oog op efficiency.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0 als voldoende. De commissie geeft hier een oordeel over de vraag of de corporatie haar vermogen voldoende beargumenteerd inzet om de volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied aan te pakken. De corporatie kan hierbij onderpresteren (ze kan meer doen met haar vermogen), maar ze kan ook overpresteren. Dat laatste kan inhouden dat ze haar eigen financiële continuïteit in gevaar brengt. Het kan ook betekenen dat ze geld inefficiënt besteedt, terwijl dat geld elders in het land efficiënter aangewend zou kunnen worden. De bedoeling is dat de corporatie haar vermogen maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties.

Zet de corporatie haar vermogen beargumenteerd in (visie)?

De commissie vindt dat Plicht Getrouw haar vermogen voldoende beargumenteerd inzet en waardeert dit met het cijfer 7. Plicht Getrouw is zeer helder over haar taak en werkgebied. Ze geeft in haar ambities en begrotingen precies aan waar de grenzen liggen met betrekking tot de inzet van haar middelen, afgezet tegen het beoogde maatschappelijke rendement, maar de commissie vindt de corporatie weinig geneigd om alternatieve investeringsopties te overwegen. Plicht Getrouw baseert haar keuzes op een sterke eigen drive. Vragen vanuit belanghebbenden en het beoogde maatschappelijke rendement, worden in grove lijnen en op gevoel geschetst. De corporatie heeft in 2008 een strategische portfolioanalyse en -beleid laten opstellen. Dit beleid is vertaald in de meerjarenbegrotingen en de jaarplannen. De commissie constateert dat Plicht Getrouw financieel voorzichtig opereert.

Heeft de corporatie de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen?

De commissie vindt dat Plicht Getrouw de mogelijkheden om haar vermogen te verruimen niet voldoende onderzoekt en waardeert dit met het cijfer 5,0. De commissie ziet wel dat Plicht Getrouw in haar begrotingen op een rij zet hoe ver de financiële polsstok van de corporatie kan of moet reiken, maar er zijn geen verschillende scenario's uitgerekend. Plicht Getrouw houdt de huurprijs van de woningen bewust laag ten opzichte van het aantal woningwaarderingpunten en de corporatie heeft de verkoop van bestaande woningen om de financieringsmogelijkheden te verruimen, bij voorbaat uitgesloten. Daaruit blijkt dat de mogelijkheden om het vermogen te verruimen binnen Plicht Getrouw nauwelijks worden onderzocht.

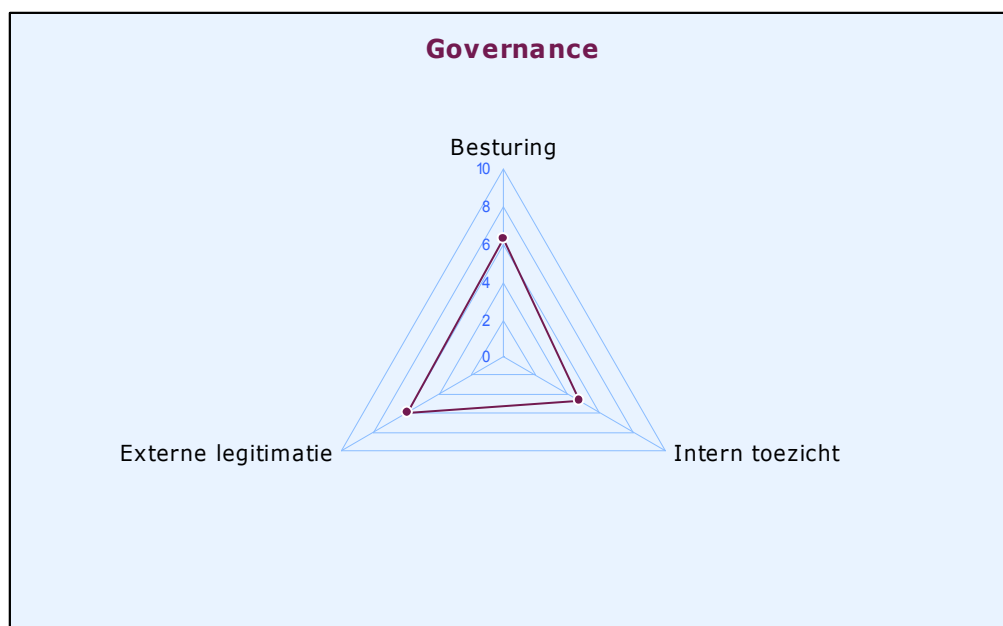
Zet de corporatie haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties?

De commissie constateert dat Plicht Getrouw haar vermogen voldoende inzet en waardeert dit met een 6,0. Door de beleidskeuze om geen woningen te verkopen en de huren in relatie tot de kwaliteit relatief laag te houden, zijn de mogelijkheden om extra vermogen vrij te maken echter beperkt. De corporatie redeneert dat er geen locaties zijn voor nieuwbouw in Bennekom en dat het gezien het grote gebrek aan huurwoningen niet aan de orde is om bestaande woningen te verkopen, zeker ook omdat er nog veel geld in is geïnvesteerd. Plicht Getrouw heeft echter geen helder afwegingskader voor de keuzes en er zijn geen alternatieve mogelijkheden voor de inzet van het beschikbare vermogen onderzocht. Er is geen sprake van interne rendementeisen voor verschillende typen vastgoed. Er wordt gerekend met een algemene rendementdoelstelling.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,3
Intern toezicht	4,7
Externe legitimatie	6,0
Gemiddelde score	5,7

6.2 Conclusies en motivatie

Op het onderdeel Governance is de commissie van mening dat Plicht Getrouw met 5,7 voldoende presteert. Het functioneren van het interne toezicht en het naleven van de governance beoordeelt de commissie echter als (ruim) onvoldoende.

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Plan

Plicht Getrouw heeft een planning- en controlecyclus die voldoende functioneert. De commissie waardeert dit met een 6,0. De ambities zijn vastgelegd in vierjaarlijkse bedrijfsplannen en worden uitgewerkt in jaarlijkse activiteitenplannen.

Uit de gesprekken is gebleken dat plannen en ideeën in een zeer vroeg stadium worden besproken tussen bestuur en raad van toezicht. De commissie constateert dat de plannen elke keer bijna letterlijk hetzelfde zijn als de vorige versie, met een paar kleine wijzigingen. Dit komt zeer routinematig over, terwijl - ook in Bennekom - de samenleving en de opgaven veranderen. De raad van toezicht geeft in het gesprek met de commissie aan dat er niet veel gebeurt in Bennekom en dat het daarom logisch is dat de plannen niet veel veranderen.

Er is geen sprake van een jaarlijkse bijeenkomst van belanghebbenden. Plicht Getrouw betreft haar belanghebbenden eens in de vier jaar met een belanghebbendenbijeenkomst bij de beleidsvorming. Plicht Getrouw doet geen klanttevredenheidonderzoeken. De corporatie is in de ogen van het bestuur zo klein en benaderbaar, dat (het bestuur van) Plicht Getrouw bij wijze van spreken elke klant(wens) kent.

Check

De commissie oordeelt dat Plicht Getrouw voldoende checkt of ze op koers zit en waardeert dit met een 6,0. De monitoring van de resultaten gebeurt op basis van kwartaalverslagen. De verslagen zijn zeer kernachtig en bevatten informatie over huurachterstand, huurderiving, verhuurinformatie, voortgang van het onderhouden, een aantal financiële kengetallen en een korte toelichting daar op.

De prestaties worden echter niet afgewogen tegen vooraf gedefinieerde prestatiecriteria, en een adequate toelichting van het waarom van eventuele afwijkingen is niet aan de orde. De beoordeling vindt nu nog vooral plaats op basis van de te constateren trend ten opzichte van voorgaande jaren.

De corporatie produceert een helder en inzichtelijk jaarverslag. Ook hiervoor geldt dat de prestatiecriteria niet worden vermeld en vooral vergelijkenderwijs wordt getoetst aan het verleden. Zodoende is onvoldoende duidelijk of datgene wat is gepresteerd ook voldoet aan de eigen ambities en de opgaven voor de toekomst.

Act

De commissie constateert dat de corporatie in de praktijk optreedt als er ontwikkelingen zijn die de hoofdoelen in gevaar brengen en waardeert dit met een 7,0. Bij eventuele afwijkingen van de ambities en opgaven kan door het hiervoor genoemde, in theorie niet altijd adequaat en op tijd worden bijgestuurd. Externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het eigen presteren worden toch wel degelijk besproken en bediscussieerd en leiden ook tot bijstelling van beleid zoals het stopzetten van de voorbereiding van enkele plannen voor inbreiding vanwege de financiële situatie bij Plicht Getrouw.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,7.

Functioneren raad van toezicht

De commissie vindt dat de raad van toezicht ruim onvoldoende functioneert en waardeert dit met een 4,0. De commissie vindt dat de raad van toezicht niet onafhankelijk genoeg functioneert ten opzichte van het bestuur van de corporatie. Bestuur en raad van toezicht hebben tot en met 2010 gezamenlijk vergaderd. Het is de commissie onvoldoende duidelijk geworden dat het bestuur besluiten neemt en die vervolgens ter goedkeuring voorlegt aan de raad van toezicht.

De commissie stelt verder vast dat het ministerie het nodig heeft gevonden om de corporatie vragen te stellen aangaande de integriteit en belangenverstrengeling. Dit heeft met ingang van 2011 geleid tot het verkleinen van het bestuur en het niet meer samen vergaderen van het bestuur en de gehele raad van toezicht. Aan zelfevaluatie conform de Governancecode heeft de raad van Plicht Getrouw tussen 2007 en 2011 niet gedaan. Voor 2011 staat dit voor het eerst op de agenda. Plicht Getrouw heeft een integriteitscode opgesteld en vastgesteld. De integriteitscode staat op de website.

Toetsingskader

Het toetsingskader beoordeelt de commissie als voldoende en waardeert dit met een 6,0. In het gesprek met de commissie gaf de raad van toezicht aan dat zij geen formeel toetsingskader hanteert. Er wordt vooral gekeken naar behoeften, zoals bestuur en raad die in Bennekom om zich heen horen en zien en vragen van instellingen als Opella.

Uit de zelfevaluatie en de jaarverslagen blijkt overigens dat de prestatieafspraken met de gemeente, het bedrijfsplan 2005-2010 en de jaarlijkse activiteitenplannen als toezichtkader dienen. De raad toetst de financiële gang van zaken aan de hand van de jaarbegroting en de meerjarenbegroting. Bij specifieke projecten als het Baron van Wassenaerpark is van tevoren een limiet afgesproken over de stichtingskosten. Deze zijn als gevolg van een vertraging in de procedures in de praktijk ongeveer 7 procent hoger uitgevallen dan van tevoren begroot.

Het activiteitenplan en de meerjarenbegroting worden opgesteld door de beheerorganisatie, vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de raad. De raad toetst de activiteiten van Plicht Getrouw op basis van de schriftelijke kwartaalrapportages en een mondelinge toelichting op projecten. Dit gebeurt sinds 2011 tijdens de bijeenkomsten van het bestuur, waar altijd een lid van de raad als toehoorder aanwezig is. Daarvoor vergaderden bestuur en raad van toezicht altijd samen.

Het Treasurystatuut is door het bestuur vastgesteld en het aantrekken of wegzetten van middelen wordt hieraan getoetst. Hierover wordt gerapporteerd aan de raad van toezicht.

Definities van belanghebbenden en afspraken om de belanghebbenden te consulteren zijn geformuleerd. Prestatieafspraken met de gemeente Ede zijn gemaakt en worden in een bestuurlijk overleg gevolgd. Het zijn afspraken tussen de gemeente, Plicht Getrouw, Woonstede en de Woonbond. Ze zijn in 2008 ook geëvalueerd. Begin 2011 zijn nieuwe afspraken opgesteld voor de periode 2011 tot en met 2014. Het valt de commissie op dat de rol van Plicht Getrouw in de laatste prestatieafspraken zeer bescheiden is.

Zoals al eerder gesteld, vindt de commissie dat de ambities en doelen onvoldoende SMART zijn vastgelegd. Gezien de kleine omvang van de corporatie is het begrijpelijk dat niet alle doelen even SMART zijn uitgewerkt, maar de commissie vindt dat vooral het strategische voorraadbeleid nog onvoldoende doordacht is. De kwartaalrapportages en het jaarverslag gaan niet in op de vraag of de prestaties ook voldoen aan de opgaven en ambities.

Toepassing Governancecode

De commissie vindt dat de corporatie de Governance ruim onvoldoende toepast en waardeert dit met een 4,0.

Plicht Getrouw past op de meeste onderdelen de Governancecode toe en legt in het jaarverslag uit waar en waarom zij van de code afwijkt. In formele zin voldoet Plicht Getrouw zo aan de code.

De commissie constateert echter enkele belangrijke zaken die vanuit het oogpunt van governance niet goed functioneren bij Plicht Getrouw.

- Twee van de drie leden van de raad van toezicht zijn inmiddels zeventien jaar lid. In het jaarverslag geeft Plicht Getrouw als reden hiervoor aan dat zij hecht aan toezichthouders die gebonden zijn aan Bennekom en ervaring met toezichtfuncties hebben en constateert vervolgens dat er in Bennekom beperkte interesse is. Vanuit het oogpunt van onafhankelijkheid acht de commissie deze gang van zaken niet wenselijk.
- De commissie stelt vast dat de raad en het bestuur tot en met 2010 gezamenlijk hebben vergaderd. Deze praktijk is formeel per begin januari aangepast, maar in de praktijk zit nog altijd een lid van de raad als toehoorder bij alle bestuursvergaderingen. Bestuur en toezicht functioneren in feite nog steeds als een geheel.
- De commissie stelt vast dat één lid van de raad van toezicht van 15 september 2009 tot en met 31 december 2010 tijdelijk is teruggetreden als lid van de raad. De reden was dat hij door Plicht Getrouw betaald werd ingehuurd als bouwkundige bij de bouw van Cornélie (Baron van Wassenaerpark). Na afronding van de bouw is hij weer toegetreden tot de raad. De commissie vindt dat dit wellicht wel voldoet aan de letter van de Governancecode, maar niet aan de geest ervan. In feite gaat het betreffende lid nu weer toezicht houden op iets waar hij zelf als adviseur nauw bij betrokken is geweest. Hier is wat de commissie betreft sprake van een rolvermenging die niet past bij de beoogde onafhankelijkheid van de raad.
- De commissie stelt ten slotte vast dat geen van de leden van de raad op voordracht van de huurders zitting heeft. Dit wordt niet toegelicht in het jaarverslag.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Plicht Getrouw heeft frequent contact met de primaire belanghebbenden: de gemeente Ede en de huurdersorganisatie. Met de gemeente Ede vindt structureel, zowel ambtelijk als bestuurlijk, overleg plaats. Twee keer per jaar vindt er formeel overleg plaats met de betrokken wethouder. Met de huurdersorganisatie vindt geregeld overleg plaats en Plicht Getrouw ondersteunt hen financieel. Er wordt gewerkt op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

Er is geen structureel overleg met alle belanghebbenden samen. Belanghebbenden krijgen wel het jaarverslag toegestuurd maar worden niet actief gevraagd om hier advies over te geven. Dat geldt ook voor het bedrijfsplan en andere beleidsdocumenten. Het visitatierapport wordt na oplevering gestuurd aan alle belanghebbenden, eventueel voorzien van commentaar van de raad van toezicht en het bestuur.

Bij het opstellen van de doelen is rekening gehouden met de wensen van de belanghebbenden. Van betrokkenheid bij of invloed van de belanghebbenden op de bedrijfs- en activiteitenplannen is echter geen sprake. Het bestuur en de raad van toezicht worden in de kleine gemeenschap die Bennekom is, persoonlijk aangesproken op allerlei zaken. Er is echter geen sprake van een echte jaarlijkse dialoogcyclus, waarbij de verschillende belanghebbenden op elkaar en op de corporatie kunnen reageren. De corporatie heeft geen belanghebbendenregister.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	8,0	7,0	8,0	7,0		7,4	1,0	7,4
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	6,0	7,0	6,0	7,0	7,0		6,6	nvt	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	8,0	8,0	7,5	7,5	7,0		7,6	nvt	7,6
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	6,4
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	6,0	20%	
	Treasurymanagement					5,0			
Doelmatigheid					7,0	7,0	20%		
Vermogensinzet	Visie					7,0	6,0	40%	
	Mogelijkheden					5,0			
	Maximalisatie					6,0			
Governance									
Besturing	Plan					6,0	6,3	33%	5,7
	Check					6,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					4,0	4,7	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					4,0			
Externe legitimatie					6,0	6,0	33%		
Geïntegreerd eindoordeel									6,7
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief/Ratio	Documenten
Presteren naar Ambitie (PnA)	<ul style="list-style-type: none">• Begroting 2007, 2008, 2009 en 2010• Activiteitenplan 2007, 2008, 2009 en 2010• Treasury Statuut• Jaarverslag 2007, 2008 en 2009 (zie PnV)• Bedrijfsplan 2006-2010• Bedrijfsplan 2010-2014
Presteren naar Opgave (PnO)	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken 2005-2010 + evaluatie• Woningbouwprogrammering gemeente Ede
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none">• Overzicht belanghebbenden• Prestatieafspraken gemeente Ede 2005-2010• Samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisatie• Wijkactiviteitenplan
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none">• Corporatie in Perspectief 2008, 2009 en 2010• Oordelen CFV en WSW 2007-2010• Jaarverslagen en jaarrekeningen 2007, 2008, 2009 en 2010• Meerjarenbegroting 2007-2011, 2009-2013• Kwartaalrapportages 2007, 2008, 2009 en 2010
Governance	<ul style="list-style-type: none">• Notulen bestuurs- en RvT-vergaderingen 2009 en 2010• Statuten• Reglementen Bestuur en RvT• Profielschets bestuur en RvT• Reglement vergoedingen

Geïnterviewde personen

Raad van toezicht

- de heer Wielenga (voorzitter)
- de heer Zandbergen (secretaris)
- de heer Appelman

Bestuur

- de heer Hettinga (voorzitter)
- de heer Van den Berg (plv. voorzitter)
- de heer Wouters van den Oudenweijzer (penningmeester, voorzitter Technische Commissie)

Gemeente

- de heer Van der Pol, wethouder volkshuisvesting
- mevrouw Klompen, beleidsadviseur Wonen

Telefonische interviews

- de heer Houweling, voorzitter huurdervereniging Plicht Getrouw
- mevrouw Teunissen, directeur Vastgoed zorginstelling Opella
- de heer Sterkenburg, directeur-bestuurder Woonstede

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Doms, ds., C.P.M. (Karin)

Geboorteplaats en -datum:
Boxtel, 30 mei 1968

Woonplaats:
Tilburg



Huidige functie:

- Directeur Atrivé Groep

Onderwijs:

- 1995-2000 Diverse cursussen op het gebied van volkshuisvesting, financieel management en management van veranderingen
- 1998 Basiscursus Psychosynthese
- 1992 Doctoraal Tekstwetenschap, Universiteit van Tilburg
- 1987 Propedeuse Psychologie
- 1986 Gymnasium Alpha, Jacob Roelantslyceum Boxtel

Loopbaan:

- Directeur WenD Management sinds 2009
- Visitator bij woningcorporaties via Raeflex sinds 2005
- Interim- en procesmanager voor maatschappelijke ondernemingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg sinds 1998
- Visitator bij woningcorporaties via Raeflex sinds 2005
- Interim manager voor maatschappelijke ondernemingen in de markt van bouwen, wonen en zorg (van 1998 tot 2001 bij Interlink en sinds 2001 als zelfstandige)
- 1995-1998 Organisatieadviseur bij de Nationale Woningraad, later adviesbureau Quintis
- 1994-1995 Beleidsmedewerker bij het Platform voor de Volkshuisvesting, een landelijke belangenbehartigingsorganisatie voor grootstedelijke woningcorporaties
- 1992-1993 Secretaris Privatisering bij de gemeente Amsterdam (begeleiding van de privatisering van het gemeentelijke woningbedrijf)
- 1991-1992 Coördinator Podiumcafé bij de Universiteit van Tilburg, een universitair discussieplatform voor studenten en docenten over maatschappelijke actualiteit en bezinning

Nevenfuncties:

- Commissaris bij Woningstichting Casade in Waalwijk sinds 2007
- Auditor bij gezondheidszorginstellingen via stichting Perspekt sinds 2006
- Visitator bij woningcorporaties via Raeflex sinds 2005
- Voorzitter belangenvereniging binnenstad Tilburg (2005-2007)
- Bestuurslid Stichting Katholiek Basisonderwijs Tilburg Binnenstad (ondersteuning in fusieproces tussen twee schoolbesturen) 2003

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom

visitatieweek: 42 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw drs. C.P.M. Doms

Geboortedatum : 30 mei 1968

Handtekening : 

Datum : 4 april 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
van Dorst, drs., M.M.L.

Geboorteplaats en -datum:
Terneuzen, 12 mei 1966

Woonplaats:
Lamswaarde



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Onderwijs:

- 2005 NLP-practitioner
- 1994–1995 Hogeschool Rotterdam Hoger management Post-HBO Management opleiding
- 1984-1990 Erasmus Universiteit Rotterdam, Maatschappij-geschiedenis (beleid & bestuur)
- 1978–1984 Jansenius Scholengemeenschap Atheneum

Loopbaan:

- Maart 2010 Secretaris bij Raeflex
- Maart 2010 Visitator bij Raeflex
- Oktober 2003–juni 2006 Accountmanager Zuid-west Nederland Aedes
- Januari 2000–oktober 2003 Organisatieadviseur at Mede Organisatieadvies
- Oktober 1995–januari 2000 Manager at SenterNovem
- 1990–oktober 1995 Beleidsmedewerker Ministerie van Economische Zaken

Nevenfuncties:

- 2007 tot heden Voorzitter van de dorpsraad Lamswaarde
- 2006–2007 Lid belanghebbendenraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- 2003-heden Lid dorpsraad Lamswaarde
- 1998–2003 Secretaris bewonersvereniging Pijnackerplein Rotterdam

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom

visitatieweek: 42 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum : 12-5-1966

Handtekening : 

Datum : 17-2-2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw

Jaar visitatie : 2011

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 24 oktober 2011

Handtekening :

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel 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%

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus Vpb-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron = prestatiecontract met gemeente Ede 2005 t/m 2010)	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep		7		6
2007 98,6 2008 98,6 2009 97,4 2010 97,4 <i>Bron: jaarverslagen</i>	50 procent van de voorraad is betaalbare woningen (onder de huurtoeslaggrens) in Bennekom. <i>Bron: bedrijfsplan en activiteitenplannen</i>		Geen	
86,1 procent 2006-2009, 9,5 procent te duur, 4,4 procent te goedkoop. <i>Bron: CIP CFV</i>	Passend toewijzen		Geen	
2007 e.v. Geen gegevens vanwege invoering WERV-woonruimteverdeling.	Slaagkansen verbeteren <i>Bron: jaarplannen</i>		Er worden elk jaar uitvoeringsafspraken gemaakt over de slaagkansen voor verschillende doelgroepen. Voor 1 april van elk jaar verzamelen de partijen informatie over de woonruimteverdeling en slaagkansen van woningzoekenden.	
Gemiddelde puntprijs woongelegenheden (x 1 euro) van 2,85-3 euro.	Verbeteren prijs-kwaliteitverhouding/ huurharmonisatie <i>Bron: bedrijfsplan/activiteitenplannen</i>		Geen	
Gerealiseerd <i>Bron: jaarverslagen</i>	Niet verkopen woningen <i>Bron: bedrijfsplan</i>		Geen	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		8		7
In 2008 gerealiseerd. <i>Bron: jaarverslag</i>	Kwaliteitsverbetering van 255 woningen. <i>Bron: bedrijfsplan en jaarplannen</i>		Geen	
Deelname klanten Plicht Getrouw aan Servicepunt Woonstede (showroom) vanaf 2005.	Keuze in badkamer- en keukenarrangementen. <i>Bron: jaarplannen</i>		Geen	
Zuiver Woonkeur niet aan voldaan, is vanwege omgevingsfactoren ook niet altijd mogelijk.	Nieuwbouw voldoet aan basispakket Woonkeur.		De door Plicht Getrouw te realiseren nieuwbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen van het Woonkeur basispakket, voor zover het geen specifieke zorgwoningen in het kader van de extramuralisering betreft.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron = prestatiecontract met gemeente Ede 2005 t/m 2010)	Cijfer
			Voor zelfstandige ouderenhuisvesting wordt gestreefd naar het voldoen aan de eisen van het 'pluspakket gebruikskwaliteit' van het Woonkeur.	
N.v.t. geen nieuwbouw huurwoningen. Wel afspraken zorginstelling t.b.v. Baron van Wassenaerpark.	Minimaal gebruiksoppervlak nieuwbouw huurwoningen: 2 kamers: 60 m2 3 kamers: 75 m2 4 kamers: 90 m2 5 kamers: 105 m2 Voor zorgwoningen aparte afspraken met zorginstelling.		Voor de nieuwbouw gelden de volgende eisen voor het minimale gebruiksoppervlak: 2 kamers: 60 m2 3 kamers: 75 m2 4 kamers: 90 m2 5 kamers: 105 m2 N.B. Een keuken of badkamer telt niet als kamer.	
Doorzonscan levensloopbestendigheid uitgevoerd. Uitvoering gepland. <i>Bron: jaarverslagen</i>	Woningen opplussen (hoeveelheid niet vastgesteld, voor Ede 400 vhe).		Woonstede en Plicht Getrouw zullen in de periode 2005 tot en met 2010 in totaal vierhonderd woningen opplussen, conform de eisen van de door de provincie Gelderland opgestelde 'Woontoets'.	
Gerealiseerd	Levensloopbestendig bouwen		De reguliere nieuwbouw van de corporaties (exclusief zorgwoningen) worden 'levensloopbestendig' geleverd.	
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		7		6
Uitgevoerd <i>Bron: jaarverslagen</i>	Tweede kansbeleid <i>Bron: jaarplannen</i>		Woonstede en Plicht Getrouw bieden in het kader van het tweede kansbeleid, aan uitgezette huurders opnieuw woonruimte aan, wanneer met hen afdoende afspraken zijn gemaakt over het (afhankelijk van de problematiek) inlossen van huurschulden, voorkomen van overlast en/of voorzien in sociale begeleiding.	
6 vhe begeleid wonen Eleos/Philadelphia 8 vhe voordrachtsrecht Eleos/Philadelphia	Huisvesting beschermd wonen.		Geen	
Gerealiseerd	Huisvesting statushouders naar rato corporatie.		De woningcorporaties conformeren zich voor zover mogelijk aan de door het rijk aan de gemeente Ede opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron = prestatiecontract met gemeente Ede 2005 t/m 2010)	Cijfer
(Des-)investeren in vastgoed		8		7
Het project Breehof in Bennekom is onder druk van bezwaren van omwonenden van de baan.	Realisatie project Breehof 12 huur- en 13 zorgwoningen.		Plicht Getrouw bouwt aan de Breehof twaalf sociale huurwoningen en dertien zorgwoningen.	
Gerealiseerd in 2011. Oplevering 102 eenheden in gebouw Cornélie in WoZo Baron van Wassenaerpark.	Bouw woonzorgzone Oude ziekenhuisterrein Bennekom in periode t/m 2010 i.s.m. gemeente en Woonstede en zorginstellingen (= ca. 100 eenheden Plicht Getrouw).		Realiseren van 102 zorgwoningen op het voormalig ziekenhuisterrein.	
Kwaliteit van wijken en buurten		7		7
Gerealiseerd via beheerder	Deelname Sociaal Vangnet Overleg (hulpverleningsinstanties regio).		Geen	
gerealiseerd via beheerder	Deelname jaarlijks uitvoeringsafspraken Wijkwerk opstellen.		Jaarlijkse uitvoeringsafspraken leefbaarheid.	
Gerealiseerd	Faciliteren huurdersorganisatie.		Geen	
In 2009 is 3.000,- euro beschikbaar gesteld voor het opknappen van een speelplaats. Er is ook een bijdrage verleend aan de aanleg van twee kunstgrasveldjes: een in oost en een in west Bennekom. In 2009 is 482,- euro uitgegeven aan extra groenonderhoud ter verbetering van de woonomgeving.	Open voor ondersteuning initiatieven bewoners.		Geen	
Huurachterstand in % van de jaarhuur 2006: 0,4 2007: 0,3 2008: 0,2 2009: 0,2 2010:0,17 Bron: CiP CFV + jaarverslag 2010	Streng incassobeleid Bron: jaarplannen		Geen	



stichting woningcorporatie plicht getrouw

Aan de Visitatiecommissie Raeflex,
p/a de Secretaris,
De heer M. van Dorst,
Jacobus de Waalstraat 20,
4586 AE Lamswaarde.

Bennekom, 19 december 2011

Geachte Commissie,

Alvorens uitvoerig stil te staan bij hoofdstuk 6 van het visitatierapport enkele opmerkingen vooraf. De totaal score is duidelijk positief. Zo hebben wij ook de instelling van de commissie ervaren. Wij werden serieus genomen.

Het is een zware administratieve opgave om alle stukken te verzamelen. Ook in de opstelling van de zelfevaluatie is veel tijd gaan zitten en dat voor een vrijwilligersorganisatie.

Als leerpunten hebben wij genoteerd dat wij goed functioneren en presteren maar dat de buitenwacht daar te weinig zicht op heeft. Wij zullen dus in de toekomst meer zichtbaar moeten zijn. Verder zal in de rapportages en de bespreking daarvan meer aandacht moeten worden besteed aan de referentiewaarden en de daarbij behorende toelichting.

Wij willen niet nalaten enkele praktische opmerkingen te maken over de inhoud van de rapportage.

Het vrijmaken van extra vermogen is onder de omstandigheden die zich in Bennekom voordoen geen doel op zich. Herinvestering door middel van nieuwbouw is namelijk niet mogelijk. Wij zullen dus meer een beheercorporatie worden in plaats van een bouwcorporatie.

Sinds de invoering van een huisvestingsverordening in WERV verband heeft Bennekom geen aparte status meer en wordt de slaagkans gemeten voor heel Ede. Daarom is er zonder meer geen aparte meting mogelijk.

Het opplussen van woningen is i.v.m. de financiële armlengte mede op advies van onze accountant omgezet in een bescheidenere aanpak van het levensloop bestendig maken van diverse woningen waarin senioren wonen.

De visie op ons strategisch voorraadbeheer heeft al aanleiding gegeven op dit punt een aanpassing van het rapport te maken.

De woningen in het Baron van Wassenaerpark zijn geen zorgwoningen maar normale drie kamerappartementen. Wij hebben wel extra voorzieningen aangebracht. De opmerking van de Gemeente dat niet aan de WMO eisen is voldaan gaat te ver. Iedere individuele huurder heeft het recht een WMO aanvraag in te dienen.

Wij komen nu bij de uitleg van ons standpunt met betrekking tot de Governance (hoofdstuk 6).

 Woningcorporatie Plicht Getrouw

Postbus 63 KvK Arnhem nr. 09056559 Telefoon 0318 - 41 37 38 info@woningcorporatieplichtgetrouw.nl
6720 AB Bennekom Rabobank nr. 38.70.06.605 www.woningcorporatieplichtgetrouw.nl



Inleiding

Woningcorporatie Plicht Getrouw beheert 812 sociale huurwoningen en is daarmee te rangschikken onder de kleine corporaties. Daarnaast is Plicht Getrouw sinds haar oprichting in 1919 een vrijwilligers organisatie. Met ingang van medio 2010 bestaande uit een Raad van Toezicht van 3 personen een bestuur van 4 personen en een technische commissie van 3 personen.

Het beleid en alles wat daar mee samenhangt wordt bepaald door het Bestuur en door de Raad van Toezicht getoetst. Alle uitvoerende taken –Beheer, Onderhoud, Controle en Administratie- zijn uitbesteed aan derden.

Meerdere (voormalige) bestuursleden en leden van de Raad van Toezicht hebben zich 10-20 jaar ingezet voor Plicht Getrouw. Een bestuurlijke cultuur die tientallen jaren zonder complicaties en naar tevredenheid heeft gefunctioneerd doch, gezien de ontwikkelingen op het terrein van Governance, aanpassing behoeft.

Er zijn overigens nooit onverantwoorde beslissingen genomen. Misbruik en mismangement van enkele grote corporaties en de angst van Aedes voor het ingrijpen van het Rijk hebben de Governance code doen ontstaan.

Bestuur en Raad van Toezicht hebben duidelijk een eigen verantwoordelijkheid. In verband met het op prijs stellen van korte lijnen binnen een vrijwilligersorganisatie zonder personeel was dit ook geen belemmering voor het goed functioneren. In de verslagen van de bestuursvergaderingen komt ook tot uitdrukking wie welk besluit genomen had.

Met het veranderingsproces zijn wij aangevangen begin 2010. Dit vraagt enige tijd van aanpassing van reglementen en structuur.

Parrallel aan deze ingrijpende wijzigingen in onze organisatie hebben wij gedurende periode 2006-2010 een grote uitbreiding (112 woningen; 15 %) van het toenmalig woningbestand weten te realiseren. De begeleiding van deze omvangrijke investering (ca. € 17 miljoen) heeft met dezelfde vrijwilligers plaats gevonden.

Weerlegging opmerkingen van de Visitatie commissie.

1. Onafhankelijkheid Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht heeft de taak toe te zien op de algemene gang van zaken, in welk kader het van belang is "te weten wat er speelt". In onze zeer kleine organisatie is de bestuursvergadering de meest aangewezen plek om kennis hieromtrent op te doen. Leden van de Raad van Toezicht hebben een staande uitnodiging van het Bestuur de bestuursvergaderingen bij te wonen. Zij nemen niet deel aan de besluitvorming. Onderwerpen zijn begroting, rekening, jaarverslag kwartaalverslagen en activiteitenplan. De besluiten hierover door de Raad van Toezicht worden genomen in hun eigen afzonderlijke vergaderingen.

Het bestuur en de Raad van Toezicht werken op deze wijze sedert zomer 2010.

De vaststelling in het Visitatie rapport dat deze wijzigingen pas zijn doorgevoerd in 2011 naar aanleiding van "vragen gesteld door het Ministerie aangaande integriteit en belangenverstrengeling", is onjuist en suggestief. Met het Centraal Fonds Volkshuisvesting is dit doorgenomen en afgehandeld. Dit jaar is het Ministerie hier ook niet meer op terug gekomen.

De constatering dat "Bestuur en Raad van Toezicht in feite nog steeds functioneren als een geheel" ervaren wij in het licht van wat wij gestart zijn op dit punt in 2010 een misvatting. Een kleine vrijwilligersorganisatie is niet te vergelijken met een grote corporatie en zal dus anders beoordeeld moeten worden.





2 De Raad van Toezicht, adviserend.

Belangrijk onderdeel van de taakstelling van de Raad van Toezicht is het Bestuur met raad terzijde staan. Het nuttig aanwenden van kennis en ervaring van individuele leden van de Raad van Toezicht is voor de hand liggend en is ook verwoord in de profielbeschrijvingen. Dit geldt met name in een kleine organisatie welke niet altijd beschikt over een academisch geschoolde deskundige voor elke discipline. In dat licht getuigt de opmerking "dat echter nog steeds een lid van de Raad van Toezicht standaard aanwezig is bij de bestuursvergadering" dat de Visitatie commissie de onder punt 1 gegeven argumentatie helaas niet deelt. Wij vragen ons af wat mis is met de regeling in het reglement dat de Leden van de Raad van Toezicht gebruik kunnen maken van een toehoordersstatus.

3 Herintreden van een lid van de Raad van Toezicht.

Het bovengenoemde omvangrijke investeringsproject vereiste een gekwalificeerde projectorganisatie. De Voorzitter van het Bestuur functioneerde in een drietal organisatielagen: Bestuurlijk overleg Stuurgroep en de projectgroep. Voor het bouwteam was het daarom beter binnen Plicht Getrouw een bouwkundige aan te wijzen. Het lid van de Raad van Toezicht met deze specifieke bouwkundige achtergrond heeft zich hiervoor beschikbaar gesteld. Hij was verantwoording verschuldigd aan de Voorzitter en had een beperkt mandaat. Het was dus verstandiger in die situatie een tijdelijk terugtreden van dit lid van de Raad van Toezicht te regelen. Gezien de beperkte projectgebonden en technische taak die hij vervulde, ontstaat ons inziens geen conflict met het "onafhankelijkheidsprincipe" bij het wederom toe te treden van hem tot de Raad van Toezicht.

Tenslotte

Met bovenstaande reacties hebben wij ons beperkt tot enkele voorafgaande opmerkingen en tot de meest prangende zaken en conclusies uit het Visitatierapport met betrekking tot Hoofdstuk 6. Plicht Getrouw heeft de ambitie de toepassing van de Governance Code naar de geest naar behoren in te vullen. Wij zijn van mening dat de Commissie er niet in is geslaagd om de Code voor Woningcorporaties in zijn uitgangspunten en doelstellingen te vertalen naar de kleine corporatie, met een minimale eigen vrijwilligersorganisatie.

Naar wij hopen is bij een volgende visitatie een beter toetsingskader voorhanden.

WONINGCORPORATIE PLICHT GETROUW,


TH.H.M. HETTINGA.