



Visitatierapport

Christelijke Woonstichting Patrimonium

2010 - 2013



Utrecht, 20 mei 2014

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer F.T. de Groot RB (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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. Daarnaast brengt de visitatie (in het hoofdstuk Governance) de checks and balances van de corporatie in beeld. 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 instrument om het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties te beoordelen. Met dit instrument kunnen corporaties hun prestaties in de toekomst 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.

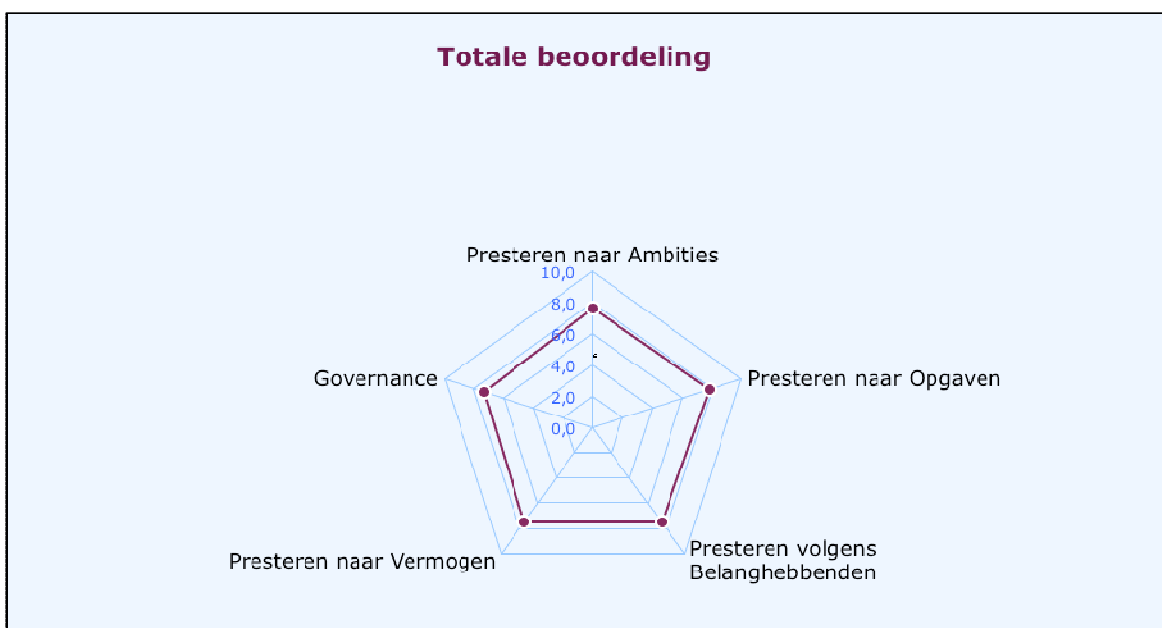
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In november 2013 gaf Christelijke Woonstichting Patrimonium te Urk opdracht om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties voor corporaties tot 1.000 vhe (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen januari 2014 en mei 2014, de visitatiegesprekken waren op 31 maart 2014.

Christelijke Woonstichting Patrimonium wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,5.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,6
Presteren naar Opgaven	7,8
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	7,5
Governance	7,3
Gemiddelde score	7,5

De commissie komt tot de conclusie dat Christelijke Woonstichting Patrimonium boven de norm van de visitatiemethodiek presteert. Dit geldt voor alle prestatieonderdelen.

Presteren naar Ambities en Opgaven

Patrimonium Urk is de enige sociale verhuurder op Urk. Haar ambities komen in belangrijke mate overeen met de opgaven. Hoe ze die opgaven invult, verschilt zichtbaar van de benadering van een van de belangrijkste belanghebbenden: de gemeente Urk.

De gemeente Urk zet bij de benadering van de woningmarkt in op de koopsector. Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad van Urk bedraagt dan ook 85 procent. Ondanks haar bescheiden omvang en rol in de woningmarkt heeft Patrimonium een aantal belangrijke prestaties geleverd voor de volkshuisvesting in Urk. De corporatie realiseerde huurkoopwoningen en kwam zo tegemoet aan de vraag naar startershuisvesting. Daarnaast heeft Patrimonium huurwoningen voor specifieke doelgroepen gebouwd in de afgelopen vier jaar en daarmee onder andere kunnen inspelen op de vergrijzing van de Urkse bevolking. De omvang van de kernvoorraad is licht gegroeid. Ondanks de groei in huurachterstand, heeft Patrimonium huisuitzettingen weten te voorkomen. De kwaliteit van de woningvoorraad en de energieprestaties van het woningbezit zijn goed op orde. De corporatie heeft in de ogen van de commissie boven de norm gepresteerd. De commissie waardeert het Presteren naar Ambities gemiddeld met een **7,6**. Het Presteren naar Opgaven is nog iets hoger beoordeeld met een **7,8** gemiddeld.

Patrimonium presteert op alle prestatieonderdelen boven de norm. Bij het *huisvesten van de primaire doelgroep* ziet de corporatie het aantal actief woningzoekenden toenemen, mede door de verslechterende inkomenspositie. De toewijzing vindt correct plaats. De consequenties van stijgende huurachterstanden weet de corporatie door begeleiding te beperken; er waren geen gedwongen huisuitzettingen. Speciaal voor starters heeft Patrimonium een huurkoopsysteem ontwikkeld, waarbij starters na vijf jaar de mogelijkheid hebben om hun woning te kopen. Patrimonium voldoet daarmee ruim aan de opgaven en aan haar eigen ambities.

Het prestatieonderdeel *kwaliteit van de woningen en het woningbeheer* scoort goed, hetzelfde geldt voor de energiemaatregelen die de corporatie treft. Circa tweederde van de woningvoorraad beschikt over het A-, B- of C-label. De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel ruim boven de norm, zowel naar ambities als naar opgaven.

In de afgelopen vier jaar heeft Patrimonium stevig geïnvesteerd in de huisvesting van *doelgroepen met specifieke aanpassingen*. Het Ankerlicht is opgeleverd in 2010, een woonvoorziening gericht op senioren. In 2013 is gestart met de bouw van 32 nieuwe woningen voor senioren en mensen met een beperking. De achterstand in de huisvesting voor statushouders is weggewerkt. Ook hier presteert Patrimonium ruim boven de norm.

Hetzelfde geldt voor het *investeren in vastgoed*. Ondanks de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw, blijkt Patrimonium in staat om goede, geschikte woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen, die voldoen aan de wens en behoefte van Urkers. In de afgelopen vier jaar heeft Patrimonium 85 woningen gerealiseerd, circa 10 procent van haar bestaande voorraad. De commissie heeft daar veel waardering voor.

Op het onderdeel *kwaliteit van wijken en buurten* voldoet Patrimonium ruim aan de opgave en daarmee aan de norm van de visitatiemethodiek. Het werkveld Presteren naar Ambities heeft de commissie iets lager gewaardeerd. Dat heeft te maken met de instelling van een leefbaarheidsfonds waarin de corporatie in samenspel met bewoners weinig invulling aan kan geven. De laatste twee jaar is het fonds onbenut gebleven.

Presteren volgens Belanghebbenden

De commissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van huurders, de gemeente Urk en een zorginstelling. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden met de inspanningen en de prestaties van Patrimonium en waarderen deze met een **7,5** gemiddeld. Dat geldt met name voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Op de andere prestatieonderdelen lopen de waarderingen wat uiteen, hoewel de gemiddelde waardering boven de 7,0 uitkomt.

Gemeente, zorginstelling en huurders zien desgevraagd in de komende vier jaar een belangrijke rol voor Patrimonium in de huisvesting van senioren. De zorginstelling is het meest uitgesproken. Zij zou een proactieve rol van Patrimonium op prijs stellen en vindt dat de productie van nieuwbouwwoningen op dat terrein wel wat mag worden opgevoerd. Ook de gemeente ziet een rol voor Patrimonium in de bouw van nulredenwoningen. De huurderorganisatie ziet verder de behoefte aan starterswoningen en vindt het belangrijk dat Patrimonium scherp let op de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Alle partijen vinden de samenwerking met Patrimonium prettig.

Presteren naar Vermogen

Patrimonium geeft op een zeer gedegen manier invulling aan presteren naar vermogen. De commissie heeft dit met een **7,5** gemiddeld gewaardeerd. De vermogenspositie, de kasstromen en de beschikbaarheid van middelen worden nauwgezet bewaakt, aan scenario's onderworpen en indien nodig bijgestuurd. Ook de doelmatigheid van de organisatie wordt zorgvuldig bewaakt aan de hand van benchmarking. In de vergelijking met andere corporaties uit de sector weet Patrimonium goed te presteren op dit onderdeel. De visie op de vermogensinzet is vastgelegd in het investeringsstatuut dat de corporatie in 2013 heeft opgesteld. De aanwezigheid van een investeringsstatuut is niet altijd gebruikelijk bij een corporatie van deze omvang. De commissie heeft daar veel waardering voor. De mogelijkheden tot verruiming van het vermogen en de maximalisatie van de vermogensinzet zijn adequaat vormgegeven.

Governance

Patrimonium geeft op zeer adequate wijze invulling aan het prestatieveld Governance. De commissie heeft dit onderdeel met een **7,3** beoordeeld. Zij beoordeelde de besturing van de corporatie, de kwaliteit van het interne toezicht en de externe legitimatie.

Voor de besturing beschikt Patrimonium over een uitgebreide set planningsdocumenten en monitorinstrumenten, zoals kwartaalrapportages. Deze zijn van voldoende kwaliteit, zeker gelet op de omvang van deze corporatie. Wel ziet de commissie nog verbetermogelijkheden. Zo kan de corporatie doelstellingen meer SMART formuleren. Rapportages kunnen beter aansluiten op de doelstellingen uit het ondernemingsplan, dan nu het geval is. Verder valt het de commissie op dat de verantwoording ook in de jaarverslaglegging uitgebreid is. Mogelijk kan de verantwoording scherper worden geformuleerd dan nu het geval is.

De kwaliteit van het interne toezicht is op orde, de commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0. De commissie vindt dat de raad van toezicht professioneel functioneert. Het toetsingskader kan explicieter worden geformuleerd aan de hand van SMART doelstellingen uit het ondernemingsplan. De Governancecode wordt over het algemeen goed nageleefd.

De commissie heeft de externe legitimatie boven de norm gewaardeerd. De website en de jaarverslaglegging bieden uitgebreid inzicht in het functioneren van Patrimonium. De corporatie is laagdrempelig en communicatief.

Recensie

Hart op de goede plaats

Christelijke Woonstichting Patrimonium is sociale huisvester pur sang, met het volkshuisvestelijk hart op de goede plaats. Met een woningbezit van 'slechts' 15 procent van de totale Urker woningvoorraad, weet Patrimonium desondanks als enige woningcorporatie een belangrijke rol in de lokale samenleving te vervullen. Voor jongere en oudere mensen met een beperkte beurs, voor de vergrijzende bevolking en specifiek voor bewoners die een steuntje in de rug nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen, wil Patrimonium van grote betekenis zijn. Daarin weet zij goed te presteren. Niet alleen 'het hart' is op orde, dat geldt ook voor 'het hoofd' en 'de handen'.

Hoge kwaliteitsstandaard in denken en doen

In haar werk streeft Patrimonium een hoge kwaliteitsstandaard na; of het nu gaat om de dienstverlening aan bewoners, de kwaliteit van haar vastgoed, de energieprestaties of de doelmatigheid van haar organisatie. In alle activiteiten is dat streven naar hoge kwaliteit zichtbaar aanwezig en dat leidt tot goede resultaten.

Ook in de besturing van de organisatie, financieel en niet-financieel, legt de corporatie de kwalitatieve lat hoog. Dat is zichtbaar in de documentatie waar de corporatie over beschikt. Scenario's zijn doorgerekend, investeringsbesluiten worden bewust genomen, risico's zijn in beeld en het kostenbewustzijn is verankerd in de organisatie. De raad van toezicht is goed van kwaliteit en daarmee is de totale besturing van deze corporatie op een niveau waar men gepast trots op mag zijn.

Bescheiden in profilering

Trots is een woord dat Patrimonium niet gemakkelijk zal hanteren. Eerder voert bescheidenheid in profilering de boventoon. Dat past bij een corporatie die zich bewust is van haar beperkingen en mogelijkheden. Daaruit spreekt realisme en nuchterheid, kenmerkend voor Urk. Tegelijkertijd doet Patrimonium zichzelf en haar doelgroep daarmee tekort. Nu de samenleving in Urk vergrijst en de inkomenspositie van veel mensen onder druk komt te staan, is de rol van een sociale huisvester als Patrimonium onmisbaar. Die rol krijgt Patrimonium niet als vanzelf toebedeeld; zij zal die moeten pakken, in overleg en samenwerking met de huurderorganisatie en de zorginstellingen.

Een stevigere profilering, waarbij Patrimonium duidelijk maakt welke rol zij wil en kan spelen, kan haar daarbij helpen. Een nieuw ondernemingsplan met SMART-doelstellingen is daarbij van cruciaal belang. Zo kan Patrimonium ook haar verantwoording en toezichtskader eenvoudiger en explicieter formuleren.

Beleidsagenda voor de toekomst

Naast verantwoordingsinstrument is een visitatierapport ook een leerinstrument. Voor Patrimonium die op alle onderdelen boven de norm scoort, heeft de commissie slechts een beperkt aantal verbeter suggesties.

Belangrijke uitdaging voor Patrimonium is om op dit hoge niveau te blijven presteren. Daarnaast heeft de commissie een paar aandachtspunten voor de toekomst.

- Blijf aandacht geven aan huisvesting voor jongeren en starters; zij maken een belangrijk groeiend deel uit van de doelgroep. Patrimonium is en blijft daarin een onmisbare speler.
- De samenwerking met de huurderorganisatie is zonder meer goed en respectvol, maar de huurderorganisatie kan versterkt worden door verdere opleiding en professionalisering.
- De zorginstelling, die de commissie gesproken heeft, waardeert de samenwerking met Patrimonium en ziet kansen om deze verder te intensiveren op kennisdeling en projecten.

Meer specifiek ziet de commissie een paar mogelijkheden voor Patrimonium om haar beleidscyclus nog verder te verbeteren, daarbij aantekend dat het beleidscyclus zeker voor een corporatie van deze omvang al een passend niveau heeft. De huidige beleidscyclus van Patrimonium bestaat uit een generiek geformuleerd ondernemingsplan voor een meerjarige periode. De generieke doelstellingen worden in jaarplannen geconcretiseerd en met kwartaalrapportages gemonitord. De commissie geeft als overweging mee om de monitoring van de jaardoelstellingen een prominentere plek te geven in de kwartaalrapportages dan in de huidige opzet. Verder ziet de commissie een kans om het huidige toetsingskader verder aan te scherpen door daar concrete normeringen aan toe te voegen als een interne rendementseis (IRR) en een norm voor de onrendabele top naast de al aanwezige norm voor bruto aanvangs rendement (BAR).

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Christelijke Woonstichting Patrimonium en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Christelijke Woonstichting Patrimonium	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
2.1 Omschrijving opgaven in het werkgebied	15
2.2 Missie en ambities	15
2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	16
2.4 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	17
2.5 Conclusies en motivatie	17
3 Presteren volgens Belanghebbenden	23
3.1 De belanghebbenden van Christelijke Woonstichting Patrimonium	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	24
3.3 Conclusies en motivatie	25
4 Presteren naar Vermogen	27
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	27
4.2 Conclusies en motivatie	28
5 Governance	33
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	33
5.2 Conclusies en motivatie	33
6 Integrale scorekaart	37
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	39
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	41
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	51
Bijlage 4 Definities	53
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	57
Bijlage 6 Checklist Governancecode	69

1 Christelijke Woonstichting Patrimonium en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2013 gaf Christelijke Woonstichting Patrimonium te Urk opdracht om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor corporaties tot 1.000 verhuureenheden (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen januari 2014 en mei 2014. De visitatiegesprekken waren op 31 maart 2014. De visitatiecommissie bestond uit de heer F.T. De Groot RB (voorzitter) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Christelijke Woonstichting Patrimonium het verkrijgen van informatie voor het nieuwe ondernemingsplan de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. Op basis van alle door Christelijke Woonstichting Patrimonium verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Christelijke Woonstichting Patrimonium, waarna hoor- en wederhoor plaats vond. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd. De visitatie betreft de periode 2010 tot en met 2013. 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 Christelijke Woonstichting Patrimonium

Christelijke Woonstichting Patrimonium is opgericht in 1954. Woningcorporatie Christelijke Woonstichting Patrimonium beheert 839 woningen en werkt alleen in de gemeente Urk. Deze gemeente telt circa 20.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn huurdervereniging De Bult; de gemeente Urk, zorg- en welzijnsinstellingen waaronder zorgcentrum Talma Haven. In dit werkgebied is geen andere woningcorporatie actief. Bij Christelijke Woonstichting Patrimonium werken zeven medewerkers; in totaal 5,9 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden namens de huurders in de raad van toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Christelijke Woonstichting Patrimonium is werkzaam in gemeente Urk, provincie Flevoland. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied. Op Urk is de koopsector dominant: 83 procent van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen en 17 procent uit huurwoningen. De gemeente Urk stimuleert het eigen woningbezit en ondersteunt de aankoop van woningen met onder meer startersleningen. De meeste woningen in Urk zijn gebouwd na 1971 (70 procent). Nagenoeg alle woningen zijn eengezinswoningen, waarvan 88 procent uit 4 en 5 kamers bestaat.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 8 in, dat wil zeggen: corporaties met een relatief jong bezit. De referentiegroep waarmee Christelijke Woonstichting Patrimonium wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn elf 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 en Opgaven (hoofdstuk 2);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 3);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4);
- Governance (hoofdstuk 5).

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 6, tot slot, een cijfermatig overzicht (integrale scorekaart) 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 Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Christelijke Woonstichting Patrimonium in relatie tot de ambities.

2.1 Omschrijving opgaven in het werkgebied

De gemeente Urk groeit in inwonersaantal, tot 2040 met circa 40 procent. Het aandeel jongeren is groot: circa 30 procent is jonger dan 20 jaar.

Een kwart van de ingeschreven woningzoekenden is jonger dan 30 jaar.

Daarnaast kent Urk vergrijzing: het aantal 65-plussers verdubbelt de komende decennia. Ook het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Dat betekent dat Urk behoefte heeft aan zowel woningen voor starters (jongeren) als aan woningen voor senioren.

De gemeente Urk is bezig met de herziening van de woonvisie. De opgave is nu formeel vastgelegd in het Convenant Wonen (2009-2013), ondertekend door de gemeente en de corporatie. De te actualiseren woonvisie leidt mogelijk tot nieuwe prestatieafspraken. De corporatie is daar groot voorstander van. De gemeente heeft minder behoefte aan afspraken met de corporatie en richt haar beleid op het bevorderen van het eigen woningbezit, dat met gemeentelijke startersleningen toegankelijk is voor starters.

In het Convenant Wonen 2009-2013 zijn afspraken opgenomen over de samenstelling van de woningvoorraad, de omvang van de kernvoorraad, het verkoopbeleid, de basiskwaliteit van de woningen, huisvesting van bijzondere doelgroepen, nieuwbouw en leefbaarheid. In bijlage 5 zijn de prestatieafspraken vermeld.

2.2 Missie en ambities

Christelijke Woonstichting Patrimonium heeft in haar ondernemingsplan 'Het Kompas' (2010-2014) de volgende missie en ambities verwoord:

Patrimonium is een maatschappelijke ondernemer, gericht op het huisvesten van diegenen die niet kunnen voorzien in hun eigen woonbehoeften en bijzondere doelgroepen door het aanbieden van verschillende vormen van wonen en de daaraan gerelateerde diensten. Dit doet zij voor woonconsumenten in haar werkgebied op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.

Kernwaarden zijn:

- Lokaal verankerd
- Sociaal betrokken
- Betrouwbaar en transparant
- Oplossingsgericht

Deze missie is uitgewerkt in een aantal doelstellingen vervat in de thema's:

- Klant
- Vastgoed
- Omgeving
- Organisatie
- Financiën

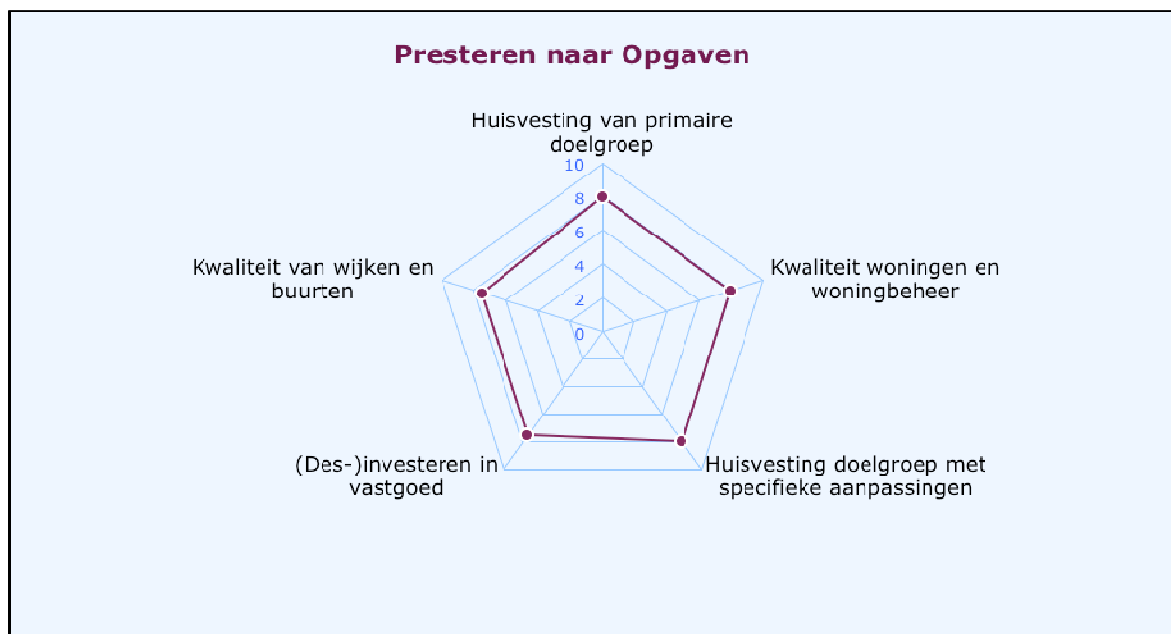
De thema's worden per jaar uitgewerkt in de jaarplannen.

De prestaties, zoals door Christelijke Woonstichting Patrimonium geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door Christelijke Woonstichting Patrimonium vastgestelde ambities, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek.

Doelstellingen vallend onder het thema 'organisatie' vallen buiten de visitatiemethodiek. Financiële doelstellingen komen aan de orde in het hoofdstuk 'Presteren naar Vermogen'.

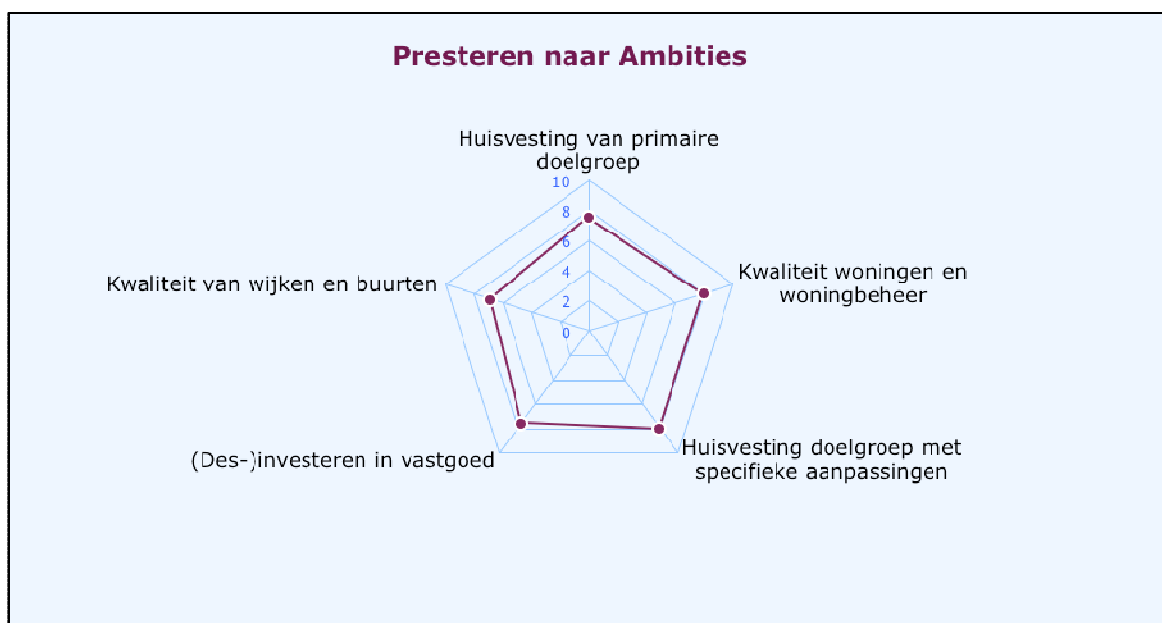
In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

2.4 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

2.5 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,8** gemiddeld en het Presteren naar Ambities met een **7,6** gemiddeld.

Op beide terreinen waardeert de commissie de prestaties boven de norm van de visitatiemethodiek. Patrimonium Urk is een over de brede linie goed presterende woningcorporatie, vooral daar waar het de kerntaken betreft: het beheren en verhuren van woningen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0** voor Presteren naar Opgaven en een **7,5** voor het Presteren naar Ambities.

De *opgave* bestaat uit het vergroten van de kernvoorraad tot circa 1.000 woningen in 2015. De doelstelling om tot 1.000 woningen te groeien is niet hard geformuleerd; het gaat om een richtinggevend uitgangspunt. Harder is de afspraak dat Patrimonium behoedzaam omgaat met de verkoop uit de kernvoorraad.

In de afgelopen vier jaar heeft Patrimonium zich aan deze afspraak gehouden. De corporatie verkoopt mondjesmaat woningen vooral om de onrendabele top van nieuwbouw te kunnen financieren.

Wat betreft de samenstelling van het bezit staat in het Convenant beschreven dat Patrimonium vooral aandacht dient te besteden aan het vergroten van woonmogelijkheden voor jongeren en senioren. De behoefte aan huurwoningen lijkt toe te nemen; het aantal actieve woningzoekenden dat reageert op het woningaanbod, is gestegen van 121 in 2011 tot 163 in 2013.

In haar ondernemingsplan noemt Patrimonium de *ambitie* specifiek te willen inspringen op de noodzaak om starters en senioren te kunnen huisvesten. Ook wil de corporatie zich vooral richten op het huisvesten van de primaire doelgroep en het beslag op de huurtoeslag zoveel mogelijk beperken.

In de jaren 2010 t/m 2013 is de corporatie erin geslaagd om de kernvoorraad met goedkope en betaalbare woningen te behouden. De corporatie verhuurt geen woningen boven de huurtoeslaggrens. De corporatie wijst passend toe aan woningzoekenden. De ambitie en wens om de primaire doelgroep binnen de huurtoeslaggrens te houden is dan ook gerealiseerd.

Het beleid bij huurachterstand van Patrimonium is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen, conform de opvattingen binnen de bevolking van Urk. Ondanks de stijgende huurachterstand heeft er in de afgelopen vier jaar geen enkele huisuitzetting plaatsgevonden, dankzij de goede begeleiding van de woonstichting. De intentie om de kernvoorraad te laten toenemen tot 1.000 woningen is niet vervuld. Dat hangt ook samen met de beperkte bouwmogelijkheden binnen Urk en de beperkte ruimte die de gemeente beschikbaar stelt voor de bouw van sociale huurwoningen.

Patrimonium heeft in de afgelopen vier jaar gewerkt aan het vergroten van mogelijkheden voor starters door huurkoopwoningen te realiseren: een eigen product, waarbij huurders nieuwbouwwoningen huren in de eerste vijf jaar en daarna kunnen kopen tegen 90 procent van de taxatiewaarde. Ook heeft de corporatie 41 appartementen gebouwd voor senioren, waaronder 16 zorgappartementen, waarvan 8 verpleegappartementen voor somatische zorg.

De commissie heeft waardering voor de prestaties die de corporatie heeft gerealiseerd waardoor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad in stand is gebleven. De uitbreiding van de woningvoorraad is daarentegen beperkt gebleven, mede vanwege de dominante voorkeur van de gemeente voor de koopsector. De commissie is er echter van overtuigd dat Patrimonium de nieuwbouwmogelijkheden optimaal heeft benut. Positief is de commissie over de ontwikkeling van de huurkoopconstructie. Alles tegen elkaar afwegend heeft de commissie zowel het Presteren naar Opgaven als het Presteren naar Ambities op dit onderdeel boven de norm van de visitatiemethodiek gewaardeerd.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0** voor het Presteren naar Opgaven en een **8,0** voor het Presteren naar Ambities.

Het Convenant Wonen kent geen prestatieafspraken over de kwaliteit van de woningvoorraad en het woningbeheer. In de visitatieperiode hebben Aedes, de Woonbond en het ministerie van WWI een convenant afgesloten, waarin is afgesproken om de energielabels van de corporatiewoningen in 2021 op gemiddeld B te brengen. De commissie heeft dit convenant en de daaruit vloeiende noodzaak om de energieprestaties van de bestaande woningvoorraad te verbeteren gerekend tot de *opgave* van Patrimonium.

Qua *ambitie* heeft woonstichting Patrimonium onderhoudsbegrotingen en een strategisch voorraadbeleid geformuleerd. De corporatie verbetert woningen op verzoek van huurders of bij mutaties. Planmatig verbeteren van de woningen stuit op bezwaren van bewoners. Dakrenovatie en aanleg van centrale verwarmingsinstallaties verricht de corporatie wel planmatig. Ook streeft Patrimonium naar tevreden bewoners en naar een duurzame energiezuinige woningvoorraad.

De commissie heeft veel waardering voor de prestaties van de woonstichting op dit onderdeel. De kwaliteit van de woningen is op orde. De keuze voor vraaggestuurd onderhoud vindt de commissie verstandig. In 2013 zijn de kosten van het onderhoud hoger dan in 2012 en de jaren daarvoor vanwege een ophogingproject in de Geer/Heerenkamp.

Bewoners zijn tevreden over de dienstverlening. Na verbeterprojecten gericht op het verbeteren van de energieprestaties, zoekt de corporatie actief naar verbeterpunten door met bewoners in gesprek te gaan.

De energieprestaties van de woningvoorraad zijn in de afgelopen vier jaar sterk verbeterd. De corporatie biedt bewoners keuzepakketten met energiebesparende maatregelen. Het aantal woningen met het energielabel A/B/C steeg van 54,0 procent naar 64,1 procent.

De commissie heeft daarom dit prestatieveld zowel voor Presteren naar Opgaven als Presteren naar Ambities boven de norm van de visitatiemethodiek gewaardeerd.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0** voor Presteren naar Opgaven en een **8,0** voor het Presteren naar Ambities.

De *opgave* ligt vast in het Convenant Wonen en in de diverse convenanten met zorginstellingen. In grote lijnen bestaat de opgave uit het creëren van woningen voor senioren met een (potentiële) zorgvraag, het bieden van huisvesting van mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, psychiatrische en/of verslavingsproblematiek. Ook zijn er afspraken met de gemeente over de huisvesting van statushouders.

De *ambitie* van Patrimonium komt in grote lijnen overeen met de opgave: het realiseren van woonvoorzieningen voor ouderen en voor andere bijzondere doelgroepen. Patrimonium wil de samenwerking met zorginstellingen verstevigen en hen betrekken bij seniorenhuisvesting.

In 2010 heeft Patrimonium een aantal nieuwe woonvoorzieningen voor senioren gerealiseerd (41 appartementen in Het Ankerlicht). In 2013 is de bouw van 16 appartementen voor senioren en 16 appartementen voor mensen met een beperking gestart. Deze woningen worden in 2014 opgeleverd.

Deze nieuwbouwproductie omvat bijna tien procent nieuwe woningen op het woningbestand van Patrimonium voor de doelgroep van ouderen, hetgeen de commissie waardeert.

Statushouders zijn gehuisvest, waarbij een gemeentelijke achterstand in de taakstelling door Patrimonium is weggewerkt. Patrimonium heeft verder contact opgenomen met zorginstellingen om als ketenpartners passende oplossingen op het gebied van verslavingszorg te kunnen bieden.

De commissie acht de prestaties van de woonstichting meer dan verwacht had kunnen worden, mede gezien de schaalgrootte van de corporatie en waardeert deze daarom boven de norm.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5** voor Presteren naar Opgaven en een **7,5** voor het Presteren naar Ambities.

Wat betreft de *opgave* zijn in het Convenant Wonen afspraken overgenomen over de omvang van de nieuwbouwprojecten. Alleen voor 2010 zijn harde afspraken gemaakt over aantallen te bouwen nieuwbouwwoningen. In de jaren daarna zijn de afspraken niet verder ingevuld, ondanks de wens van de woningcorporatie.

Qua *ambitie* had Patrimonium zich in 2010 voorgenomen om tot 2015 de woningvoorraad met circa 200 woningen te laten toenemen. Zoals al eerder in dit hoofdstuk aangegeven heeft de corporatie deze ambitie niet kunnen realiseren.

Van 2010 – 2013 zijn 53 woningen gebouwd; in 2013 zijn nog eens 32 woningen in aanbouw genomen. Plannen om jongeren en starterswoningen te bouwen zijn gestrand op een verschil van inzicht met de gemeente Urk. Verder heeft de corporatie in de visitatieperiode een nieuw kantoor kunnen realiseren.

De commissie constateert dat Patrimonium flink heeft geïnvesteerd in nieuwbouw door toevoeging van 85 woningen aan haar woningbestand (circa tien procent van haar woningvoorraad), waarvan het merendeel ten behoeve van ouderen. Ook in de kwaliteit van de woningvoorraad heeft de corporatie flink geïnvesteerd (zie hierboven). Samengevat waardeert de commissie dit boven de norm van de visitatiemethodiek.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5** voor het Presteren naar Opgaven en een **6,8** naar het Presteren naar Ambities.

In het Convenant staat vastgelegd dat er geen bijzondere *opgave* is voor de leefbaarheid. Bij signalen zullen corporatie en gemeente elkaar informeren. Verder zijn er afspraken gemaakt over het opheffen van verzakte wijken.

Een van de *ambities* van Patrimonium is het stimuleren van leefbaarheid door middel van een leefbaarheidsfonds. Ieder jaar stelt de woonstichting 2 x 2.000 euro ter beschikking. In 2012 en 2013 is het fonds niet benut; in de jaren daarvoor heeft de corporatie wel het leefbaarheidsfonds kunnen aanwenden voor bewonersinitiatieven.

Patrimonium reageert op overlastsituaties door buurtbemiddeling in te zetten. Ook besteedt de corporatie aandacht aan een complex waarin mensen met een verschillend woongedrag samen wonen. In 2013 heeft de woonstichting geïnvesteerd in de ophoging van een wijk met verzakkingen, door tuinen op te hogen en nieuwe bergingen te plaatsen. Samen met de huurdervereniging heeft Patrimonium een beleid aanpak tuinverwaarlozing ontwikkeld. Dit beleid is een aantal keren met succes toegepast.

De commissie vindt dat Patrimonium proactief inspeelt op de leefbaarheidsopgave op Urk en heeft deze prestaties boven de norm van de visitatiemethodiek gewaardeerd. De commissie heeft de prestaties vanuit het perspectief van de ambities iets lager gewaardeerd, vanwege het niet benutten van het leefbaarheidsfonds.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen andere prestaties aangetroffen, die binnen de bestaande visitatiemethodiek beoordeeld dienen te worden.

3 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 Christelijke Woonstichting Patrimonium.

3.1 De belanghebbenden van Christelijke Woonstichting Patrimonium

Huurderorganisatie

De huurders van Patrimonium zijn verenigd in huurdervereniging De Bult. Patrimonium heeft een samenwerkingsovereenkomst met de huurdervereniging afgesloten. Onderwerpen zijn:

- Periodiek overleg
- Wijze van informatie-uitwisseling
- Wijze van invulling van het adviesrecht
- Beleid ten aanzien van servicekosten
- Financiële vergoedingen voor de huurdervereniging
- Voordracht van twee leden in de raad van toezicht
- De klachten en geschillencommissie

De corporatie overlegt regelmatig met de huurderorganisatie over beleid, ontwikkelingen en verantwoording. Ook komen er specifieke onderwerpen aan bod zoals het energieproject en het ophoogproject in Heerenkamp en De Geer.

Gemeente(n)

De gemeente Urk is een van de belangrijkste samenwerkingspartners van Patrimonium. De samenwerking is geformaliseerd in prestatieafspraken voor de periode 2009-2013. Voor 2014 zijn nog geen nieuwe afspraken vastgelegd. De gemeente is bezig met het ontwikkelen van een woonvisie, waarbij zij de zorgbehoefte voor de komende jaren wil betrekken. Naar verluidt, zal de gemeente nog voor de zomer de woonvisie aan de corporatie ter inzage geven.

In tegenstelling tot de woonvisie in 2008, is Patrimonium niet actief betrokken bij het opstellen van de woonvisie in 2014, omdat de gemeente dit in eigen regie wil uitvoeren vanuit een sterke focus op de koopmarkt.

Zorg- en Welzijnspartijen

Patrimonium werkt nauw samen met een aantal zorg- en welzijnsinstellingen op het gebied van ouderenzorg, huisvesting van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking en huisvesting van mensen met een verslavingsproblematiek. Met welzijnsinstellingen heeft Patrimonium regelmatig overleg ten behoeve van de leefbaarheid in haar wijken.

Met een aantal van hen heeft Patrimonium prestatieafspraken gemaakt. Voorbeelden daarvan zijn:

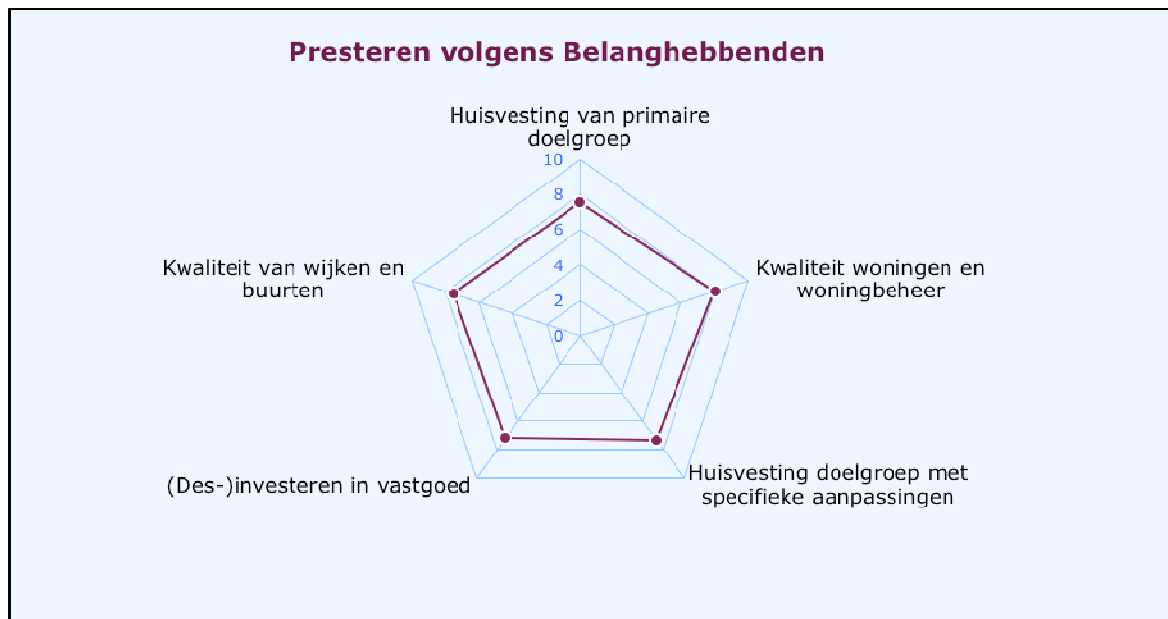
- Met Zorggroep Oude en Nieuwe Land zijn er afspraken vastgelegd over producten die te scharen zijn onder de naam Woon|service.
- Met zorgcentrum Talma Haven heeft Patrimonium afspraken gemaakt over het complex Het Ankerlicht, onder meer over zorgverlening en huurdersmutaties in somatische verpleegeenheden en zorgappartementen voor senioren.
- Met de gemeente Urk en het Maatschappelijk werk zijn afspraken gemaakt over het urgentiebeleid.
- Met organisaties op het gebied van verslavingszorg zijn afspraken gemaakt over het opzetten van een woonladder voor personen met verslavings- en/of psychische problemen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de directeur van Talma Haven.

Overige partijen

De commissie heeft geen overige partijen gesproken.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,4
(Des-)investeren in vastgoed	7,2
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddelde score	7,5

3.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woonstichting Patrimonium een **7,5** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn huurdervereniging, gemeente en de zorginstelling die de commissie heeft gesproken, tevreden tot zeer tevreden over de prestaties van Patrimonium.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5**. De belanghebbenden zijn unaniem in hun waardering voor dit prestatieveld. Patrimonium doet wat van een corporatie verwacht mag worden, is de algemene mening.

De huurdervereniging geeft aan zich zorgen te maken over de verslechterende inkomenspositie van huurders. De vereniging heeft veel waardering voor de inspanningen die Patrimonium verricht om huisuitzettingen vanwege huurachterstand te voorkomen. Daarnaast constateert de huurdervereniging dat het voor jongeren steeds moeilijker wordt om een woning te vinden. Zij zien de behoefte aan huurwoningen toenemen, omdat het voor veel jongeren lastig is om een koopwoning te financieren.

De gemeente is tevreden over de inspanningen van de corporatie. De behoefte aan sociale huurwoningen acht de gemeente minder hoog; zij is juist voorstander van zoveel mogelijk koopwoningen realiseren. Wel ziet de gemeente een groeiende behoefte aan nultredenwoningen. De gemeente ziet wel een rol voor de corporatie weggelegd om dit type levensloopbestendige woningen te bouwen om zo te kunnen inspelen op de komende vergrijzing.

De zorginstelling vindt dat Patrimonium passende inspanningen levert voor de huisvesting van de primaire doelgroep. Ook de zorginstellingen zien de behoefte aan levensloopbestendige woningen waar zorg geleverd kan worden toenemen, nu de bevolking vergrijst en de regelgeving leidt tot langer zelfstandig wonen van ouderen met een zorgvraag.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,0**. Alle belanghebbenden hebben grote waardering voor de kwaliteit van de woningen, de dienstverlening en het energiebeleid.

De huurderorganisatie constateert dat er nauwelijks klachten zijn over de dienstverlening en de kwaliteit van de woningen. Reparatieverzoeken worden vlot verholpen, de bejegening is vriendelijk en gericht op het zoeken van oplossingen en ook de activiteiten om woningen energiezuiniger te maken worden hoog gewaardeerd. De gemeente onderschrijft deze mening en is tevreden over het werk van de corporatie. De inspanningen die de corporatie levert op het gebied van energiebeperking worden door de gemeente gewaardeerd.

De zorginstelling vindt Patrimonium sterk in haar traditionele taken als woningbeheer en verhuur en beoordeelt daarom dit prestatieonderdeel als goed.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,4** gemiddeld. De beoordelingen lopen uiteen. De zorginstelling heeft dit prestatieveld met een 6,0 gewaardeerd; de gemeente waardeert de prestaties met een 8,0.

Talma Haven waardeert de open houding van Patrimonium en de onderlinge samenwerking en ziet vooral kansen om de samenwerking verder te vergroten. Patrimonium is sterk in het traditionele beheer van woningen, maar kan groeien in het ontwikkelen van nieuwe concepten, aldus de zorginstelling. Een voorbeeld is de ontwikkeling van Het Ankerlicht. Talma Haven is blij met het complex, maar ziet ook dat er verbeteringen in het project mogelijk waren geweest, door meer kennis over zorg en vastgoed te delen. De zorginstelling zou graag met Patrimonium nieuwe ideeën willen ontwikkelen over het leveren van zorg in de bestaande woningvoorraad of nieuw te ontwikkelen woningen. De zorginstelling zou daar graag in een vroegtijdig stadium over in contact willen komen.

Gemeente en huurdervereniging waarderen de inspanningen van de woonstichting hoger. Beide partijen zijn blij met de komst van Het Ankerlicht. De gemeente is verder tevreden over de inspanningen om statushouders te huisvesten. Dankzij de inzet van Patrimonium is de taakstelling van de gemeente gerealiseerd.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,2**. De belanghebbenden zijn verschillend in hun oordeel over de prestaties van de woonstichting.

De huurderorganisatie waardeert het presteren op dit onderdeel met een 7,0. Patrimonium bouwt wat ze kan, aldus de huurderorganisatie. De huurders zijn van mening dat de corporatie daarbij beperkt wordt door haar financiële mogelijkheden en de dominante voorkeur van de gemeente voor koopwoningen.

De zorginstelling vindt dat Patrimonium meer moet investeren, ondanks de beperkte financiële mogelijkheden. De grote behoefte aan ouderenwoningen maakt het noodzakelijk dat Patrimonium 'een tandje bijschakelt', vindt de zorginstelling. De waardering voor dit prestatieonderdeel is een 6,0.

De beide wethouders van de gemeente daarentegen waarderen dit onderdeel met een 8,0. Patrimonium presteert meer dan van haar verwacht mag worden, vindt de gemeente.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5**. Bij dit onderdeel variëren de waarderingen van een 6,5 tot een 8. De hoogste waardering komt van de gemeente. De wethouders zien dat Patrimonium wijken opknapt en dat de leefbaarheid goed gewaarborgd wordt.

De zorginstelling is kritischer. Patrimonium is wat afwachtend, reageert op wat er gebeurt maar is weinig proactief.

Huurders ten slotte vinden dat Patrimonium doet wat ze moet doen. Ze noemen daarbij het ophoogproject in de Geer en de activiteiten bij de Burcht. Patrimonium springt goed in op overlast en zwerfvuil, aldus de huurderorganisatie. Opvallend is dat de huurderorganisatie het bestaan van het leefbaarheidsfonds niet bleken te kennen.

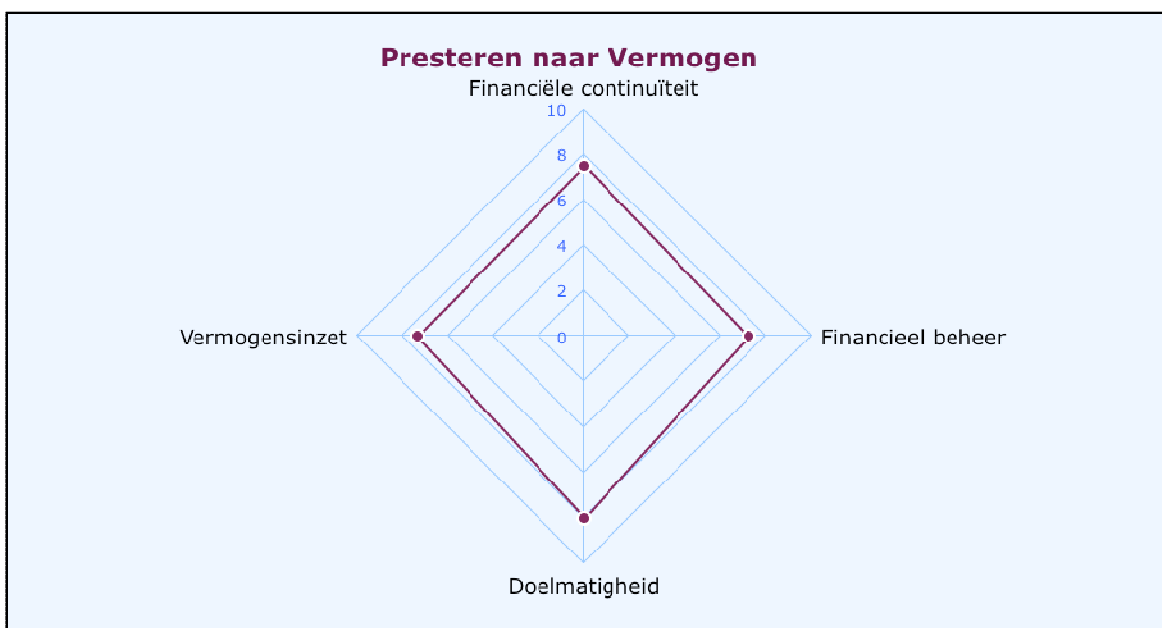
Overige/andere prestaties

Er zijn geen andere prestaties beoordeeld.

4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Christelijke Woonstichting Patrimonium, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,5	20%
- Vermogenspositie	7,5		
- Liquiditeit	7,5		
- Integrale kasstroomsturing	7,5		
Financieel beheer		7,3	20%
- Planning en controlcyclus	7,5		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		8,0	20%
Vermogensinzet		7,3	40%
- Visie	8,0		
- Mogelijkheden	7,0		
- Maximalisatie	7,0		
Gemiddelde score		7,5	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,5**. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,5**. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft de laatste vier jaar de corporatie van een A1-oordeel voorzien. Dat wil zeggen dat het Centraal Fonds oordeelt dat de activiteiten van de corporatie passen bij de vermogenspositie.

Patrimonium hanteert een eigen vermogensdoelstelling op historische kostprijs en op bedrijfswaarde. De solvabiliteit dient ten minste respectievelijk 10 procent en 25 procent te bedragen. Patrimonium hanteert thans een historische kostprijsbalans in haar verslaglegging, maar berekent tevens de bedrijfswaarde (in 2013 56 miljoen euro).

Verder stuurt Patrimonium met de bedrijfswaarde o.a. door de norm voor de Loan to Value aan de bedrijfswaarde te koppelen in plaats van aan de WOZ-waarde.

De solvabiliteitspositie blijft in 2013 met 14 procent boven de norm van 10 procent en met 38 procent boven de norm van de bedrijfswaarde.

De benodigde solvabiliteit wordt berekend op basis van de verschillende typen risico's, zoals ook blijkt uit Corporatie in Perspectief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze vormen de basis voor de interne norm van solvabiliteit.

De commissie acht de wijze waarop Patrimonium haar vermogenspositie geborgd heeft boven de norm van de visitatiemethodiek.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,5**, iets boven de norm van de visitatiemethodiek. De corporatie borgt haar financieringen niet bij het WSW maar bij de gemeente Urk. De commissie constateert dat Patrimonium wel de normen van het WSW hanteert om haar financierbaarheid te toetsen, waaraan zij tevens voldoet.

Verder rekent Patrimonium het verloop van haar liquiditeit door met verschillende 10 jaar scenario's van effecten en maatregelen, zoals het Lenteakkoord; 'bruggen bouwen' van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Woonakkoord 2013. Verder heeft Patrimonium de stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting goed doorstaan. De commissie acht deze uitgebreide werkwijze boven hetgeen van een corporatie van deze omvang verwacht mag worden. Daarom is dit onderdeel hoger gewaardeerd.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,5**. De commissie heeft zich daarbij gebaseerd op de volgende onderdelen:

- Patrimonium heeft de afgelopen vier jaar positieve operationele kasstromen behaald. De rentedekkingsgraad is in 2012 2,0 procent en in 2013 1,8 procent met een meerjaarlijks gemiddelde ruim boven de norm van 1,3 procent.

- In het investeringstatuut is de directe rendementseis geformuleerd voor investeringen in sociale huurwoningen op basis van de BAR (bruto aanvangs rendement). De commissie waardeert de aanwezigheid van een investeringsstatuut, hetgeen niet altijd gebruikelijk is bij een corporatie van deze omvang.
- Het vastgoed is tien jaar vooruit gewaardeerd op bedrijfswaarde.
- De Loan to Value bedraagt in 2013 op basis van de WOZ-waarde 35 procent en op basis van de bedrijfswaarde 70 procent. Deze norm voldoet ruimschoots aan de methodiek met een (maximum)norm van 50 procent van de WOZ-waarde.

De commissie acht het presteren van Patrimonium op dit punt boven de norm en waardeert dit met een 7,5.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,3**. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning- en controlcyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,5**. De commissie vindt de planning- en controlcyclus adequaat georganiseerd en baseert zich daarbij onder meer op het oordeel van de accountants in de afgelopen vier jaar. Daarnaast heeft de commissie de onderstaande onderdelen beoordeeld.

- Er vindt een transparante vertaling plaats van ambities en opgaven in de meerjarenramingen.
- De eerste jaarschijf bedrijfswaarde sluit aan op de begroting.
- De uitgebreide financiële rapportages in de kwartaalrapportages maken het de raad van toezicht mogelijk om op tijd bij te sturen. De rapportages zijn van hoge kwaliteit, hoger dan bij een corporatie van deze omvang verwacht mag worden, echter wel zeer uitgebreid en gedetailleerd.
- De planning is realistisch en sluit over het algemeen aan op de prognoses. Bij onderhoud vinden er fluctuaties plaats met name in het mutatieonderhoud. Deze fluctuaties hangen samen met de keuze om vraaggestuurd planmatig onderhoud uit te voeren.

Vanwege de hoge kwaliteit van de planning- en controlcyclus heeft de commissie dit onderdeel boven de norm gewaardeerd.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,0**. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie. De commissie constateert dat het vermogensbeheer op orde is. De kasstromen zijn voor tien jaar in beeld. De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen en er is een actueel treasurystatuut uit 2013 aanwezig.

De derivatenportefeuille bevat geen margin calls of breakclausules, terwijl de stresstest van 1 procent respectievelijk 2 procent rentedaling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting goed is doorstaan.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0**.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	997	1.123	1.296
Toename netto bedrijfslasten	-1,2%	8,6%	- 0,5%
Aantal vhe per fte	139	141	89
Personeelskosten per fte	74.167	70.985	66.128

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2013*

De corporatie heeft de afgelopen jaren de netto bedrijfslasten kunnen beperken. Het aantal verhuureenheden per fte is vergelijkbaar met die van de referentiacorporatie (in 2012 en 2011 iets gunstiger met 142). De personeelslasten zijn licht hoger. Dat heeft echter te maken met de omvang van de organisatie bij Patrimonium. Er zijn twee MT-leden en een directeur-bestuurder naast vier andere uitvoerende medewerkers en de hogere kosten van leidinggevendenden weegt relatief sterk in de vergelijking. In de jaarverslagen vergelijkt Patrimonium haar efficiencyratio met die van andere corporaties. De ratio wordt berekend door het totaal van de personele lasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten uit te drukken in een percentage van de huuropbrengsten inclusief de opbrengsten servicecontracten en de overige opbrengsten. In 2013 was de ratio 41 procent, in 2012 30 procent en dat was beduidend lager dan het gemiddelde van de 40 grootste corporaties in de PWC (PriceWaterhouseCoopers) benchmark. De gemiddelde ratio bij deze overige corporaties was 58 procent. De commissie beoordeelt de efficiency als zeer goed en waardeert de extra bewaking van de doelmatigheid aan de hand van externe benchmarks, zoals de PWC-benchmark. Een dergelijke check is niet veel voorkomend bij corporaties van deze of grotere omvang.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,3** gemiddeld, boven de norm van de visitatiemethodiek.

Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **8,0**.

In het investeringsstatuut van 2013 heeft Patrimonium omschreven aan welke normen de inzet van het vermogen moet voldoen. Op strategisch niveau telt het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid als uitgangspunt. In het statuut is verder een financieel kader op projectniveau opgenomen. Patrimonium neemt genoegen met een lager aanvangsrendement voor projecten onder de tweede aftoppingsgrens (3,5 procent), een BAR van 4,0 procent voor woningen tot aan de huurtoeslaggrens en een BAR van 4,25 procent voor zorgwoningen en woon-zorgcomplexen. Een onderbouwing van deze keuze heeft de commissie overigens niet aangetroffen. Op portefeuilleniveau streeft Patrimonium naar een rendement van 4,5 procent.

Daarnaast geldt als doelstelling dat de corporatie te allen tijde toegang wil hebben tot de kapitaalmarkt en derhalve aan de CFV- en WSW-normen wil voldoen.

Het eigen vermogen kent een ondergrens op basis van bedrijfswaarde en op basis van historische kostprijs.

Verder stuurt Patrimonium het vermogen op risicobeheersing; exploitatie (kasstromen); het rendement op Eigen Vermogen en Totaal Vermogen; de solvabiliteitsontwikkeling en de efficiency (middel ratio).

De commissie constateert dat er een afweging plaats vindt over de inzet van het vermogen naar maatschappelijk rendement, gezien de uitgebreide set van bouwstenen van de visie. De samenhang tussen al deze bouwstenen zou beter zichtbaar kunnen worden gemaakt, maar is ruim voldoende tot goed gelet op de omvang van Patrimonium.

Mogelijkheden verruiming vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,0**, conform de norm van de visitatiemethodiek. Patrimonium verruimt haar vermogen indien noodzakelijk door verkoop van bestaande huurwoningen. Overeenkomstig de beleidsafspraken met de gemeente en de huurdervereniging, is zij echter zeer terughoudend, hetgeen ook geldt voor aanpassing van huren. Daarnaast zet de corporatie in op kostenreductie. Deze mogelijkheden staan vermeld in onder meer het ondernemingsplan.

Maximalisatie inzet vermogen

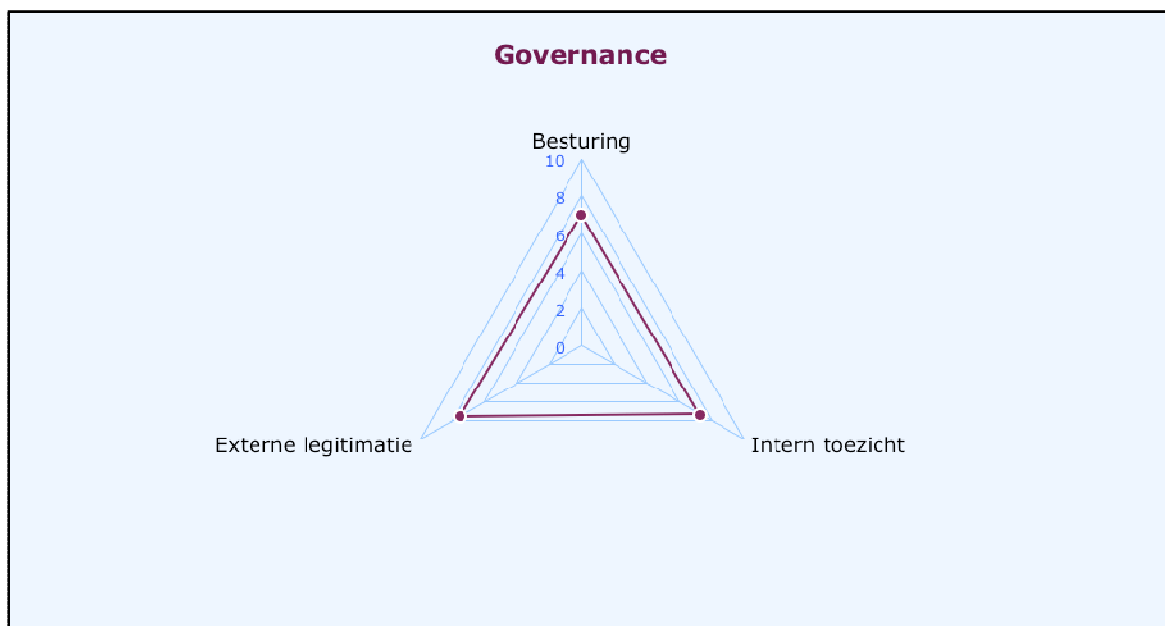
De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,0**.

Patrimonium heeft zicht op de ruimte die haar vermogen biedt dankzij de uitgebreide scenarioanalyses. Plannen voor de inzet van het vermogen komen in het nieuw op te stellen ondernemingsplan en de daaruit voortvloeiende begrotingen. In de afgelopen periode zijn de plannen om het vermogen in te zetten ten behoeve van maatschappelijk rendement bij tijd en wijle eerder gehinderd door de beperkte bouwmogelijkheden dan door beperkte financiële mogelijkheden. De commissie constateert dat Patrimonium haar vermogen adequaat heeft ingezet ten behoeve van volkshuisvestelijke doeleinden, conform de norm van de methodiek.

5 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.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		7,0
- Plan	7,0	
- Check	7,0	
- Act	7,0	
Intern toezicht		7,3
- Functioneren RvC	8,0	
- Toetsingskader	7,0	
- Toepassing Governancecode	6,8	
Externe legitimatie		7,5
Gemiddelde score		7,3

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** gemiddeld. Daarbij heeft de commissie gekeken naar de onderdelen Plan, Check en Act van de PDCA-cyclus.

Patrimonium heeft een duidelijke visie op de cyclus en heeft deze op hoofdlijnen als volgt geformuleerd:

- Plannings jaarlijks en meerjaarlijks
- Check via de periodieke rapportages
- Verantwoording van de sturing via interne en externe verslaglegging, zowel hard (jaarverslag) als zacht (deelname Glazen Huis, een prijsvraag waarin met name de transparantie van de jaarverslaglegging van corporaties wordt beoordeeld)

Wat betreft de *Plan* constateert de commissie dat Patrimonium Urk beschikt over een gedegen planningsproces, inclusief risicomanagement. De uitgebreidheid is groter dan verwacht mag worden van een corporatie van deze omvang. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de uitgebreidheid van het planningskader een keerzijde kent. Doelstellingen zijn minder smart en concreet geformuleerd dan mogelijk zou zijn geweest. De commissie acht het planproces desondanks op orde en heeft deze met een **7,0** gewaardeerd.

Het *Check*gedeelte van de besturing is op orde. Ontwikkelingen worden goed gemonitord, zowel wat betreft de reguliere bedrijfsprocessen als de strategische voortgang. Ook hier valt de uitgebreidheid van de rapportages op. De vraag doet zich voor of de monitoring niet inzichtelijker en effectiever kan plaatsvinden aan de hand van minder detaillering en toetsingspunten. De commissie heeft dit onderdeel met een **7,0** gewaardeerd.

Tot slot het *Act*gedeelte van de besturingscyclus. De commissie acht dit onderdeel op orde en adequaat georganiseerd. In de begrotingen stuurt de corporatie aantoonbaar bij, wanneer investeringen later plaatsvinden of niet doorgaan. Voorbeeld daarvan is de latere aanpak van renovatie van woningen in de wijk Heerenkamp, de Geer en de Pyramideweg. De commissie heeft dit onderdeel dan ook met een **7,0** gewaardeerd.

Intern toezicht

De commissie heeft dit onderdeel met een **7,3** gemiddeld gewaardeerd.

Het functioneren van de raad van toezicht waardeert de commissie met een **8,0**, boven de norm van de visitatiemethodiek. De commissie constateert dat de raad over een open cultuur beschikt; meningen kunnen onderling verschillen, er is ruimte voor discussie. Dat blijkt onder meer uit de wijze waarop de raad van toezicht zijn actieve rol naar de gemeente heeft bepaald bij het opstellen van de woonvisie en de prestatieafspraken. Actief en zorgvuldig, zowel naar de bestuurder, als naar de gemeente.

De raad doet aantoonbaar aan zelfreflectie, laatstelijk met externe begeleiding en is zich zeer bewust van zijn rol als toezichthouder, werkgever en klankbord. Dat leidt de commissie af uit de verslagen van de raad en het gesprek met de leden van de raad. De raad heeft bewust gekozen voor een gevarieerde samenstelling. Leden zijn geworven op basis van individuele deskundigheid, Urkse betrokkenheid en juiste distantie. De raad telt bewust zowel vrouwelijke als mannelijke leden. De commissie heeft het beeld van een zorgvuldig opererende raad van toezicht die bewust invulling geeft aan zijn rol en functie. De commissie heeft daar waardering voor en merkt opnieuw op dat een dergelijke raad een grotere corporatie niet zou misstaan.

Toetsingskader

De commissie heeft het toetsingskader beoordeeld met een **7,0**, conform de norm van de visitatiemethodiek. De commissie constateert dat de raad beschikt over een uitgebreid toezichtskader, dat als zodanig ook staat beschreven in het jaarverslag. Het toetsingskader is minder uitgebreid geformuleerd. De raad geeft zelf aan dat het toetsen van projecten en investeringen plaats vindt volgens een oplopende reeks: past het binnen de missie, hoe belangrijk is het, is het toegestaan en dan vervolgens een aantal financiële kaders zoals vastgelegd in het investeringsstatuut. De commissie waardeert deze cyclus. De commissie constateert dat er kansen zijn om het investeringsstatuut verder aan te scherpen. Gelet op de omvang van deze corporatie en de daarbij behorende investeringsactiviteiten, acht de commissie het toetsingskader op orde.

Governance

De commissie waardeert de toepassing van de Governancecode met een **6,8**. De Governancecode wordt over het algemeen goed toegepast, zo blijkt uit de ingevulde checklist. In 2010 en 2011 zijn de loonkosten van de bestuurder niet in het jaarverslag vermeld; in de jaren daarna is dat wel gebeurd. De vergoedingen van zowel de commissarissen als de bestuurder komen overeen met de overgangsregeling van het WNT.

De commissie acht voor het overige de toepassing van de Governancecode op orde.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,5**.

Patrimonium onderhoudt goede en transparante relaties met haar belanghebbenden. In de gemeenschap waar Patrimonium werkt, zijn de onderlinge contacten snel gelegd en over het algemeen minder formeel dan elders. Daarmee vervalt de noodzaak om specifieke belanghebbendenbijeenkomsten te organiseren, om zo in contact te komen met diverse relaties.

De huurderorganisatie is zeer te spreken over de samenwerking met Patrimonium, maar worstelt nog met haar eigen rol. De bestuursleden zijn relatief kort bij de huurdervereniging betrokken en kunnen naar eigen zeggen aan deskundigheid winnen. De commissie acht het van belang dat Patrimonium investeert in de kennis en vaardigheden van de huurderorganisatie, om op deze wijze de beleidsbeïnvloeding van huurders te optimaliseren. Ook de driehoek gemeente-corporatie-huurderorganisatie kan door partijen versterkt worden, teneinde de volkshuisvesting in Urk verder te borgen.

De verhouding met de gemeente is vanuit Patrimonium open. De onderlinge verhouding wordt getekend door het verschil in benadering van de woningmarkt en de rol die de corporatie daarin kan vervullen. Patrimonium zou daar een prominentere rol in willen spelen, dan de gemeente nu voorstaat. De raad van toezicht en de bestuurder zoeken gezamenlijk contact om meer invloed te kunnen uitoefenen op bijvoorbeeld de woonvisie die de gemeente nu opstelt. Ook zou de corporatie graag nieuwe prestatieafspraken willen maken. De gemeente acht de noodzaak daartoe minder groot. De commissie constateert dat zowel raad als bestuurder actief insteken op het vergroten van hun externe legitimatie naar de gemeente en heeft daar veel waardering voor. De gemeente Urk geeft vanuit haar kant aan graag meer inzicht te willen hebben in de investeringscapaciteit en de visie op de toekomst van Patrimonium. Het nieuwe ondernemingsplan zal daar duidelijkheid in moeten kunnen verschaffen.

De zorginstelling vindt de samenwerking met Patrimonium plezierig en wil de samenwerking intensiveren, zo blijkt uit het gesprek dat de commissie gevoerd heeft. In een compacte gemeente als Urk, weet een ieder elkaar snel te vinden en heerst de mentaliteit dat men het gezamenlijk moet regelen. Dat besef is sterk geworteld bij alle betrokkenen.

De commissie constateert verder dat Patrimonium een uitgebreide en transparante wijze van jaarverslaglegging kent en de website zeer inzichtelijk is en veel informatie biedt. Samenvattend komt de commissie tot een waardering, boven de norm van de visitatiemethodiek.

6 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	7,5	8,0	8,0	7,5	6,8		7,6	1,0	7,6
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	8,0	8,0	7,5	7,5		7,8	nvt	7,8
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,5	8,0	7,4	7,2	7,5		7,5	nvt	7,5
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,5	7,5	20%	7,5
	Liquiditeit					7,5			
	Integrale kasstroomsturing					7,5			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,5	7,3	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid					8,0	8,0	20%		
Vermogensinzet	Visie					8,0	7,3	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					7,0			
Governance									
Besturing	Plan					7,0	7,0	33%	7,3
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					8,0	7,3	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Governancecode					6,8			
Externe legitimatie					7,5	7,5	33%		
Geïntegreerd eindoordeel									7,5
* 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 Ambities	<ul style="list-style-type: none">• Ondernemingsplan Ons Kompas• Jaarverslagen 2010, 2011, 2012 en 2013• Strategisch voorraadbeleid en bijlagen• Beoordeling Glazen Huis
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none">• Woonvisies Urk 2008• Convenant Wonen 2009-2013
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none">• Samenwerkingsovereenkomst De Bult• Samenwerkingsovereenkomst Locatie De Kotter Urk• Samenwerkingsovereenkomst Talma Haven
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none">• Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief uit 2010, 2011, 2012 en 2013• De oordeelsbrief van de minister 2010, 2011, 2012 en 2013• Jaarrekeningen 2010, 2011, 2012 en 2013• Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming 2010, 2011, 2012 en 2013• Kwartaalrapportages• Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's• Managementletters van de accountant• Verslagen en brieven van de accountant• Treasurystatuut• Investeringsstatuut
Governance	<ul style="list-style-type: none">• Documenten over alle opgaven• Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties• Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties)• Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen RvC• Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC• Toepassing Governancecode

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer T. Gootjen (voorzitter)
- Mevrouw M. Dekker

Directeur/bestuurder

- De heer J. Oosterhoff

Managementteam

- De heer T. Hoekstra (hoofd technische dienst)
- De heer W. de Boer (hoofd verhuur)

Huurdervereniging de Bult

- Mevrouw A. Wakker
- De heer R. Dunnewolt

Gemeente Urk

- De heer G. Post (wethouder Wonen)
- De heer G. Post (wethouder Zorg)

Zorginstellingen

- De heer W. Muller (bestuurder Talma Haven)

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

F.T. de Groot RB (Fred)



Korte kennismaking

Mijn werkervaring heb ik opgedaan in het bedrijfsleven en de corporatiesector. Ik heb een bedrijfskundige achtergrond. In het bedrijfsleven heb ik ondermeer gewerkt als Hoofd Vermogensbeheer bij een grote Nederlandse vastgoedbelegger. Daarna heb ik de overstap gemaakt naar de corporatiesector. Ik heb ruim acht jaar als directeur-bestuurder in Friesland gewerkt, eerst als enig bestuurder, na een fusie als deel van een tweehoofdig bestuur. Ik heb ervaring met het werken als maatschappelijk ondernemer in een lokale omgeving, met lokale belanghebbenden. Ook ken ik uit eigen ervaring het krachtenveld tussen bestuurder en raad van commissarissen. Daarnaast heb ik voor Aedes in diverse bestuurscommissies geparticipeerd, ondermeer gericht op de AedesCode en de invoering van de vennootschapsbelasting. Sinds 2010 werk ik als zelfstandig adviseur voor strategische vraagstukken. Mijn werkwijze is daarbij 'nuchter' te noemen. Het gaat om de vragen: wat wil een organisatie, wat kan een organisatie, hoe ziet de markt er uit en hoe zijn de gewenste resultaten te behalen?

Visitaties

Mijn ervaring als directeur-bestuurder van een corporatie en mijn ervaring in het bedrijfsleven, zijn belangrijke elementen bij mijn werk als visitator. Ik heb diverse visitaties gedaan, als voorzitter en als algemeen commissielid; bij kleine en bij grote corporaties. Ik kijk naar de samenhang tussen maatschappelijke prestaties, opgaven en strategie en ik let scherp op het presteren naar vermogen en de governance. Iedere corporatie is uniek in identiteit, omvang, lokale opgave en de samenwerking met de belanghebbenden. Een visitatie maakt zichtbaar tot welke maatschappelijke prestaties dat leidt, en daarmee is ook iedere visitatie uniek. Doorvragen op de werkelijkheid achter de documenten en de cijfers, is essentieel om tot een goed oordeel te komen. Visitaties hebben een belangrijke verantwoordingsfunctie en kunnen daardoor een sterke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de sector. Visitaties kunnen aan betekenis winnen als belanghebbenden kennis nemen van het visitatierapport en daarmee de corporatie scherp bevragen op de uitkomsten ervan.

Reeds gevisiteerd

- 2007 ProWonen, Eibergen
- 2008 Com.wonen (MTR), Rotterdam
- 2010 SVU Wonen, Uden
- 2010 Woningstichting Buitenlust, Oegstgeest
- 2010 Woonbedrijf Eindhoven, Eindhoven
- 2010 Woonbelang Veghel, Veghel
- 2010 Woonservice Drenthe, Westerbork
- 2011 Rentree, Deventer
- 2011 Stichting Elder Woningbouw, Paterswolde
- 2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht

- 2011 WORMERWONEN, Wormer
- 2011 Woningstichting de Zaligheden, Eersel
- 2012 Woonbeheer Borne, Borne
- 2013 3B Wonen, Bergschenhoek
- 2013 Zayaz, 's-Hertogenbosch
- 2014 Christelijke Woonstichting Patrimonium, Urk
- 2014 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2014 Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Hoek van Holland

Specifieke deskundigheid

- Kennis van vastgoed, zowel opgedaan bij een vastgoedbelegger als in de corporatiesector
- Kennis en ervaring als directeur-bestuurder bij twee corporaties en daarmee inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting
- Achtergrond als bedrijfskundige, met oog voor strategische vraagstukken, ervaring met fusie van corporaties

Kort CV

- Geboren in 1950
- Opleiding: Pedagogische Academie
- 1990-2008 Diverse opleidingen op het gebied van bedrijfskunde, (investment) finance en een internationale leergang Leiderschap van Avicenna
- 1974-1986 Accountmanager Financiële diensten en Vastgoed bij diverse organisaties
- 1986-2002 Diverse leidinggevende functies bij Achmea, waaronder de laatste drie jaar als Hoofd Vermogensbeheer (Finance) bij Syntrus Achmea Vastgoed
- 2002-2010 Algemeen directeur-bestuurder woningcorporaties: Nieuw Wonen Friesland (tot 2009), na fusie bij Elkien (2009-2010)
- 2005-heden Bestuursadviseur bij Stichting Kinderen van Amurang
- 2010-heden Zelfstandig adviseur bij HN (Heel Nuchter) Advies

Nevenfuncties

- 2005-heden Bestuursadviseur bij Stichting Kinderen van Amurang

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/fred-de-groot/1b/1b4/143>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Christelijke Woonstichting Patrimonium

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier jaar ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer F.T. de Groot RB

Geboortedatum : 07-10-1950

Handtekening : 

Datum : 14-11-2013

Secretaris

C.M.F. Bomhof MOC (Carry)



Korte kennismaking

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar meer op samenwerking en verandering gerichte activiteiten. Daarnaast houd ik me bezig met publicaties over de ontwikkelingen bij woningcorporaties.

Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

- 2005 Com.wonen, Rotterdam
- 2007 Com.wonen (Midterm Review), Rotterdam
- 2007 Pantein Wonen, Sint Anthonis
- 2007 Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
- 2008 ProWonen, Borculo
- 2008 Wonen Delden, Delden
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2009 Goed Wonen, Gemert
- 2009 Wooncompagnie, Hoorn
- 2009 Woonwaard, Alkmaar
- 2010 IntermarisHoeksteen, Hoorn
- 2010 Rondom Wonen, Pijnacker
- 2010 SIB Woonservice, Veenendaal

- 2010 Stichting Mooiland, Wageningen
- 2010 Stichting Woonservice Urbanus, Belfeld
- 2010 Woningstichting Kessel, Kessel
- 2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
- 2010 Woningstichting Roermond, Roermond
- 2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
- 2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
- 2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
- 2011 Goed Wonen, Benschop
- 2011 Stichting PeelRand Wonen, Boekel
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
- 2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht
- 2011 Woningstichting Lopik, Lopik
- 2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
- 2011 Woningstichting Woensdrecht, Woensdrecht
- 2011 Woonzorg Nederland, Amstelveen
- 2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
- 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
- 2012 VitaalWonen, Limbricht
- 2012 Wonen Delden, Delden
- 2012 Woningstichting Naarden, Naarden
- 2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
- 2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
- 2013 BrabantWonen, Oss
- 2013 WoonFriesland, Grou
- 2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
- 2014 Christelijke Woonstichting Patrimonium, Urk
- 2014 Seyster Veste, Zeist
- 2014 Woonconcept, Meppel

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Brede ervaring als visitator en secretaris
- Uitstekende schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1958
- Opleiding: Kandidaats Franse taal- en letterkunde (niet afgerond) en master Organisatiecoaching
- 1980-1984 Bestuurslid SSH-VU
- 1985-1995 Stafmedewerker bewonerszaken, later beleidsmedewerker Goede Stede, Almere
- 1995-heden Eigen adviespraktijk gericht op strategie, communicatie en coaching

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/carrybomhof>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Christelijke Woonstichting Patrimonium te Urk

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier jaar ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 13 november 2013



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 : Christelijke Woonstichting Patrimonium

Jaar visitatie : 2014

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 twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Christelijke Woonstichting Patrimonium hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 23 april 2014

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be "W.M.R. de Water".

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, huurderiving, 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 2010 t/m 2013				Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013																																												
Huisvesten van primaire doelgroep				Ambities ontleend aan Ondernemingsplan 2010 – 2014 'Ons kompas' en aanvullende documenten zoals de begrotingen	Waardering: 7,5	De opgave is ontleend aan het Convenant Wonen dat is ondertekend door gemeente Urk en corporatie in 2009 en een werkingsduur heeft tot 2013.	Waardering: 8,0																																											
<p><i>Beschikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kernvoorraad (beleid) • Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau • Passend toewijzen en tegengaan woonfraude • Keuzevrijheid voor de doelgroep <p>Uit CiP 2013 samenstelling voorraad naar huurprijs in %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>prijssegmenten</th> <th>corporatie</th> <th>Referentie-corporatie</th> <th>landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>goedkoop</td> <td>10,9</td> <td>7,1</td> <td>19,3</td> </tr> <tr> <td>betaalbaar</td> <td>84,4</td> <td>67,3</td> <td>67,1</td> </tr> <tr> <td>Duur tot huurtoeslaggrens</td> <td>4,7</td> <td>22,3</td> <td>10,4</td> </tr> <tr> <td>Duur boven huurtoeslaggrens</td> <td>0,0</td> <td>3,3</td> <td>3,2</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Prijssegmenten</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop < € 366,37</td> <td>106</td> <td>101</td> <td>91</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar € 366,38 - €561,98</td> <td>710</td> <td>712</td> <td>702</td> <td>672</td> </tr> <tr> <td>Duur > €561,98</td> <td>22</td> <td>25</td> <td>41</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>838</td> <td>838</td> <td>834</td> <td>839</td> </tr> </tbody> </table>				prijssegmenten	corporatie	Referentie-corporatie	landelijk	goedkoop	10,9	7,1	19,3	betaalbaar	84,4	67,3	67,1	Duur tot huurtoeslaggrens	4,7	22,3	10,4	Duur boven huurtoeslaggrens	0,0	3,3	3,2	Prijssegmenten	2010	2011	2012	2013	Goedkoop < € 366,37	106	101	91	72	Betaalbaar € 366,38 - €561,98	710	712	702	672	Duur > €561,98	22	25	41	95	Totaal	838	838	834	839	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Behoeft aan startershuisvesting en voor senioren geschikte huisvesting geconstateerd, waar woningstichting specifiek op wil inspringen.</p>	<p><u>Convenant Wonen 2009-2013</u> De kernvoorraad moet groeien van 740 woningen in 2009 tot 1.000 woningen in 2015 (richtinggevend uitgangspunt).</p> <p>Mogelijk onderzoek naar een aanpassing van criteria in het woningaanbodstelsel voor specifieke doelgroepen.</p> <p>Aandacht besteden aan het uitbreiden van het aantal woningen voor alleenstaanden.</p> <p>Huisvesting voor jongeren heeft prioriteit: in nieuwbouw multifunctionele woningen bouwen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.</p>
prijssegmenten	corporatie	Referentie-corporatie	landelijk																																															
goedkoop	10,9	7,1	19,3																																															
betaalbaar	84,4	67,3	67,1																																															
Duur tot huurtoeslaggrens	4,7	22,3	10,4																																															
Duur boven huurtoeslaggrens	0,0	3,3	3,2																																															
Prijssegmenten	2010	2011	2012	2013																																														
Goedkoop < € 366,37	106	101	91	72																																														
Betaalbaar € 366,38 - €561,98	710	712	702	672																																														
Duur > €561,98	22	25	41	95																																														
Totaal	838	838	834	839																																														

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013
<p><u>Mutatiegraad:</u> 2010: 6,8 2011: 6,8 2012: 4,4 2013: 5,6</p> <p><u>Aantal actieve woningzoekenden:</u> 2010: geen gegevens aangetroffen 2011: 121 2012: 167 2013: 163</p> <p><u>Toewijzing:</u> Jaarverslagen: Woningtoewijzingen binnen de staatssteunregeling: 2010: nog geen staatssteunregeling van kracht 2011: 96,5% 2012: 97,3% 2013: 98,2 %</p> <p><u>Toewijzing 2009-2012:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Passend 74,2 procent (referentiecorporatie 79,0 procent; landelijk 84,4 procent) • Te duur 24,3 procent (referentiecorporatie 19,0 procent; landelijk 12,7 procent) • Te goedkoop 1,5 procent (referentiecorporatie 2,0 procent; landelijk 2,9 procent) <p>(Bron: CiP 2013) Realisatie 34 starterswoningen en 20 huurkoopwoningen (zeewijk, 2009) ; 10 huurkoopwoning in 2013 opgeleverd. Start bouw van 16 begeleid wonen appartementen in 2013. Groei in eenheden van 734 begin 2009 naar 873 per juni 2014 (+18,9%).</p>		
<p><u>Betaalbaarheid</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurprijsbeleid • Huur-inkomenverhouding • Overige woonlasten 	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Huurbeleid vastgesteld met streefhuren en differentiatie. Streven is om beslag op huurtoeslag te beperken. Nadruk op huisvesten primaire doelgroep.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013																					
<p>Jaarverslagen en kwartaalrapportages</p> <table border="1" data-bbox="165 320 900 381"> <tr> <td>Huurverhoging</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,18%</td> <td>1,28%</td> <td>2,27%</td> <td>4,27%</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="165 411 900 472"> <tr> <td>Huurachterstand</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,62%</td> <td>0,51%</td> <td>0,54%</td> <td>1,05%</td> </tr> </table>	Huurverhoging	2010	2011	2012	2013		1,18%	1,28%	2,27%	4,27%	Huurachterstand	2010	2011	2012	2013		0,62%	0,51%	0,54%	1,05%				
Huurverhoging	2010	2011	2012	2013																				
	1,18%	1,28%	2,27%	4,27%																				
Huurachterstand	2010	2011	2012	2013																				
	0,62%	0,51%	0,54%	1,05%																				
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop woningen • Tussenvormen <p><u>Jaarverslagen: verkoop uit bestaande voorraad</u> (10 procent korting op taxatiewaarde voor zittende huurders) 2010: 6 2011: 3 2012: 5 2013: 5</p> <p>2012: Project huurkoopwoningen opgestart voor starters, oplevering 10 eenheden in 2013</p> <p><u>Realisatie-index verkoop:</u> 0,51 versus 0,69 landelijk</p>			<p><u>Convenant 2009-2015</u> Patrimonium zal een terughoudend beleid voeren voor wat betreft verkoop bestaande voorraad, met oog op behoud kernvoorraad. Bestaande huurwoningen alleen aanbieden ter dekking onrendabele top en dan eerst aan zittende huurders.</p>																					
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>			<p>Waardering: 8,0</p>	<p>Waardering: 8,0</p>																				
<p>Woningkwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prijs-kwaliteitsverhouding • Conditie en onderhoudstoestand • Tevredenheid over de woning <p><u>Uit CiP 2013</u> Huurprijs in % max.red huur DAEB 64,4 (refcorp 66,0; landelijk 67,2) Gemiddeld aantal punten wws: 151 (refcorp 159, landelijk 140) Idem m.b.t. oppervlakte: 60 (refcorp 64, landelijk 63) Gemiddelde puntprijs: 3,06 (ref corp 3,11, landelijk 3,12)</p>			<p><u>Convenant 2009-2013</u> Beide partijen streven goede basiskwaliteit van de voorraad na, onder meer Politiekeurmerk Veilig Wonen, eisen Bouwbesluit enzovoorts.</p>																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013					Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013					Opgaven 2010 t/m 2013																																													
Jaarverslagen en eigen gegevens <table border="1"> <thead> <tr> <th>kwaliteit x 1.000 euro</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kosten dagelijks onderhoud</td> <td>204</td> <td>340</td> <td>231</td> <td>234</td> </tr> <tr> <td>kosten planmatig onderhoud</td> <td>375</td> <td>407</td> <td>377</td> <td>894</td> </tr> <tr> <td>totaal kosten onderhoud</td> <td>579</td> <td>747</td> <td>608</td> <td>1.128</td> </tr> </tbody> </table> <p>In 2011 relatief veel besteed aan mutatieonderhoud, in 2012 minder mutaties. Vanwege renovatieprojecten in voorgaande jaren is niveau van planmatig onderhoud vrij beperkt.</p>					kwaliteit x 1.000 euro	2010	2011	2012	2013	kosten dagelijks onderhoud	204	340	231	234	kosten planmatig onderhoud	375	407	377	894	totaal kosten onderhoud	579	747	608	1.128	Onderhoudsbegrotingen <table border="1"> <thead> <tr> <th>kwaliteit x 1.000 euro</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kosten dagelijks onderhoud (individueel onderhoud)</td> <td>382</td> <td>378</td> <td>345.5</td> <td>288.5</td> </tr> <tr> <td>Contractonderhoud</td> <td>89</td> <td>110</td> <td>106</td> <td>109</td> </tr> <tr> <td>kosten planmatig onderhoud</td> <td>338</td> <td>335</td> <td>438</td> <td>502</td> </tr> <tr> <td>totaal kosten onderhoud</td> <td>809</td> <td>823</td> <td>889.5</td> <td>899.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Individueel onderhoud is klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en individueel niet planmatig onderhoud. Cijfers 2013 zijn excl. de kosten voor het ophoogproject Geer/Heerenkamp. De kosten hiervan zitten wel in de exploitatiebegroting maar zijn buiten de onderhoudsbegroting gehouden vanwege het incidentele karakter.</p>					kwaliteit x 1.000 euro	2010	2011	2012	2013	kosten dagelijks onderhoud (individueel onderhoud)	382	378	345.5	288.5	Contractonderhoud	89	110	106	109	kosten planmatig onderhoud	338	335	438	502	totaal kosten onderhoud	809	823	889.5	899.5	
kwaliteit x 1.000 euro	2010	2011	2012	2013																																																			
kosten dagelijks onderhoud	204	340	231	234																																																			
kosten planmatig onderhoud	375	407	377	894																																																			
totaal kosten onderhoud	579	747	608	1.128																																																			
kwaliteit x 1.000 euro	2010	2011	2012	2013																																																			
kosten dagelijks onderhoud (individueel onderhoud)	382	378	345.5	288.5																																																			
Contractonderhoud	89	110	106	109																																																			
kosten planmatig onderhoud	338	335	438	502																																																			
totaal kosten onderhoud	809	823	889.5	899.5																																																			
<p><u>Kwaliteit dienstverlening</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid over dienstverlening <p><u>Jaarverslag 2010</u> Klanttevredenheid onderzocht: tevredenheid woning 7,3; waardering dienstverlening 7,7; telefonische bereikbaarheid 8,0 en klantvriendelijkheid 8,2. Communicatie rondom buurten en wijken: 6,4. Kwaliteit woonomgeving: 7,1.</p> <p><u>Begrotingen</u> Patrimonium kent de volgende aanvullende woondiensten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZAV-beleid • Patrimonium verzilverd wonen • Huur-koopwoningen • Leefbaarheidsfonds • Woonenergie • VvEbeheer 					<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Patrimonium streeft tevreden klanten na, wil niet alleen klantvriendelijk zijn, maar ook klantgericht. Verbeterpunten in onderzoek (enquêtes) en communicatie (actuele informatie bieden voor website). Patrimonium wil goed bereikbaar zijn voor haar klanten.</p>																																																		

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013	
<p>Energie en duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan energienormen/label • Beleid en uitvoering duurzaamheid <p><u>Jaarverslagen</u></p> <p>In 2013: 41 woningen dakrenovatie en energiemaatregelen (drie keuzepakketten; labels van D/E naar A/B. Plaatsing HR++ beglazing als vervanging van enkel glas op de verdiepingen tijdens grote schilderbeurten. Vervanging combiketels voor HR-combiketels bij enkele complexen. Aankoop pand aan Richel t.b.v. eigen kantoor, in dec 2013 in gebruik genomen.</p> <p>In 2012: aanpak energie 41 woningen voorbereid Energieproject Heerenkamp-Akkers 12 woningen uitgevoerd, waarbij bewoners konden kiezen uit drie pakketten.</p> <p>In 2011: pilotproject uitgevoerd, 50 cv-ketels vervangen door HR-combiketels, op dak Het Ankerlicht 12 zonnecollectoren geplaatst.</p> <p>In 2010: bezit gelabeld en verwerkt in svb. 9 cv-ketels vervangen door HR-ketels</p> <p>Woningen met energielabel A/B/C 2010: 54,4% 2011: 57,0% 2012: 58,6% 2013: 64,1%</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Patrimonium zorgt voor duurzame kwaliteit en architectuur in nieuwbouw- en onderhoudsprojecten Patrimonium wil haar strategisch voorraadbeleid herijken, waarbij rekening wordt gehouden met energieprestaties van woningen.</p> <p><u>Begroting 2013</u> In complex met 41 woningen wordt bewoners een energiepakket aangeboden.</p> <p><u>Begroting 2012</u> In complex met 12 woningen energiepakket aangeboden.</p> <p><u>Begroting 2011</u> Implementatie geactualiseerd SVB-plan met betrekking tot energiebesparende maatregelen. Pilotproject uitvoeren energiemaatregelen.</p>			
<p>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften <i>Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg(combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen</i></p>		<p>Waardering: 8,0</p>	<p><u>Convenant 2009 – 2013</u> Bij koopprojecten van enige omvang (20 woningen of meer) zal</p>	<p>Waardering: 8,0</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013							
<p>Uit CiP 2013</p> <table border="1" data-bbox="163 320 947 528"> <thead> <tr> <th>Wonen en zorg</th> <th>Aantal en percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal woningen ouderen en gehandicapten</td> <td>293 - 35,1% (refcorp: 16,1%, landelijk 15,1%)</td> </tr> <tr> <td>Aantal nultredenwoningen</td> <td>328 - 39,3% (refcorp 27,7%, landelijk 30,3%)</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Jaarverslagen:</u> Patrimonium participeert in diverse netwerken gericht op wonen, zorg en welzijn zoals het Eerstelijns-overleg Urk, het Hulp-team, overleg met meldpunt Vangnet en Advies. 2010: 41 seniorenappartementen, waaronder 8 voor somatische verpleging en 8 zorgappartementen.</p>	Wonen en zorg	Aantal en percentage	Aantal woningen ouderen en gehandicapten	293 - 35,1% (refcorp: 16,1%, landelijk 15,1%)	Aantal nultredenwoningen	328 - 39,3% (refcorp 27,7%, landelijk 30,3%)			<p>Patrimonium op basis van aanwijsbare kandidaten 5-10% van de woningen reserveren voor personen met een WMO-beschikking voor woningaanpassing.</p>	
Wonen en zorg	Aantal en percentage									
Aantal woningen ouderen en gehandicapten	293 - 35,1% (refcorp: 16,1%, landelijk 15,1%)									
Aantal nultredenwoningen	328 - 39,3% (refcorp 27,7%, landelijk 30,3%)									
<p>Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte <u>Uit CiP 2013:</u> Toewijzing woongelegenheden aan ouderen 2012 als % totaal aantal toewijzingen: 29,7% (refcorp: 15,4%; landelijk 13,8%).</p> <p><u>Jaarverslag 2013</u> Start bouw 16 seniorenappartementen</p> <p><u>Jaarverslag 2012</u> Plannen vergaand uitgewerkt voor een project met seniorenwoningen in combinatie met en woonvoorziening voor mensen met een beperking (totaal 32 wooneenheden). Patrimonium biedt huurders het product woon service aan; in samenwerking met zorginstelling Oude en Nieuwe Land, gericht op zelfstandig wonen en faciliteren van diverse diensten verwanten aan wonen en zorg. Vanwege geringe afname besloten om met ingang van 2013 dienst te stoppen. Een woning via verzilverd wonen aangekocht.</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> 41 seniorenappartementen, waaronder 8 voor somatische verpleging en 8 zorgappartementen Het Anker opgeleverd.</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Groei aandeel senioren is fors: impliceert toename aan behoefte gelijkvloerse (huur) woningen (nieuwbouw). Patrimonium wil zorg- en welzijnsinstellingen betrekken bij seniorenhuisvesting.</p> <p><u>Begrotingen</u> Patrimonium heeft regeling verzilverd wonen, waarbij de corporatie woning aankoopt van ouderen en deze de woning weer kunnen huren.</p> <p><u>Begroting 2013:</u> 16 seniorenappartementen realiseren</p> <p><u>Begroting 2012</u> Plannen seniorenappartementen toetsen op haalbaarheid</p> <p><u>Begroting 2010</u> Gestart met nieuwbouw Het Ankerlicht met 41 huurappartementen voor senioren, waarvan 8 de bestemd voor verpleeghuiszorg.</p>	<p><u>Convenant 2009-2013</u> Patrimonium maakt deel uit van het gemeentelijk Platform Wonen, zorg en welzijn.</p> <p>Gemeente gaat na op welke inbreidingslocaties senioren woningen gerealiseerd kunnen worden.</p> <p><u>Prestatieafspraken zorg (samengevat in de jaarverslagen)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met Zorggroep Oude en Nieuwe Land over woon service • Afspraken met Zorgcentrum Talma Haven over samenwerking Het Ankerlicht 								

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013
<p>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) <u>Jaarverslag 2013</u> 16 appartementen begeleid wonen voor jongeren met verstandelijke beperking</p> <p><u>Jaarverslag 2012</u> Vier woonvormen voor mensen met beperking in bezit, plan realiseren woongebouw voor 16 jongeren met een verstandelijke beperking heeft vormgekregen, start bouw in 2013</p> <p><u>Jaarverslag 2011</u> Onderzoek afgerond naar toekomstige behoefte woonvoorziening voor mensen met een beperking. Uitkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meeste zorgvragers tussen 11 en 30 jaar • Voorkeur voor zelfstandig begeleid wonen en wonen in een leefgroep • Exacte zorg- en woonvraag vragen nader onderzoek <p><u>Jaarverslag 2010</u> Met De Parel gesproken over aanpassing woongebouw om functionaliteit te verbeteren. Idem met stichting Philadelphia. Met meerdere zorginstellingen toekomstige behoefte aan woonvoorzieningen voor mensen met een beperking inventariseren.</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Vraag naar maatschappelijke opvang en huisvesting van mensen met verstandelijke en/of lichamelijke beperking neemt toe. Geldt ook voor mensen met langdurige psychische problemen.</p> <p><u>Begroting 2013</u> 16 appartementen begeleid wonen realiseren</p> <p><u>Begroting 2012</u> Plannen begeleid wonen project op haalbaarheid toetsen</p> <p><u>Begroting 2011</u> Patrimonium wil meer zicht krijgen op toekomstige behoefte aan specifieke woonvoorzieningen voor deze doelgroep.</p>	<p><u>Convenant 2009-2013</u> Gemeente en Patrimonium staan open voor initiatieven van zorginstellingen om mogelijkheden voor huisvesting en zorg te bieden voor specifieke doelgroepen zoals lichamelijk en/of verstandelijke gehandicapten, (ex) psychiatrische patiënten en patiënten vanuit de verslavingszorg.</p> <p>Gemeente is bereid om WMO-bijdrage te leveren voor specifieke projecten in de huursector voor mensen met een lichte beperking, indien de bijdrage de aanvragen voor een persoonsgebonden bijdrage beperkt.</p> <p><u>Prestatieafspraken zorg (samengevat in de jaarverslagen)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met stichting De Parel over huisvesting kandidaten Parelhof (cliënten met een verstandelijke beperking), Philadelphia en 's-Heeren Loo voor huisvesting cliënten
<ul style="list-style-type: none"> • Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen <p><u>Jaarverslagen</u> Vrijkomende woningen tbv statushouders: 2010: 7 woningen opnieuw verhuurd (> 10%) (taakstelling 12) 2011: 12,3% (7 woningen opnieuw verhuurd aan statushouders)</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Patrimonium wil onderzoeken of in samenwerking met zorginstellingen mensen met een verslavingsprobleem huisvesting kan worden aangeboden inclusief een verplicht zorgpakket.</p>	<p><u>Convenant 2009-2013</u> Patrimonium stelt jaarlijks maximaal 10% vrijkomende woningen beschikbaar aan statushouders (4-5).</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013
<p>2012: 10,8% (4 woningen aan statushouders toegewezen) 2013: 7</p> <p>Woningen toegewezen aan urgenten: 2010: 13 2011: 5 2012:11 2013:17</p> <p><u>Jaarverslag 2011</u> Patrimonium heeft met Kwintes en Waypoint gesproken om als ketenpartners op het gebied van verslavingszorg en/of psychische zorg een oplossing te kunnen bieden in combinatie met zorgpakket. Een persoon gehuisvest met begeleidingsovereenkomst.</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> In overleg met Kwintes een persoon huisvesting aangeboden in combinatie met begeleidingsovereenkomst.</p>	<p><u>Begroting 2011</u> Samenwerken met ketenpartners aan een pilotproject op het gebied van personen met verslavings- en/of psychosociale problemen.</p>	<p>Kan mogelijk leiden tot :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opdelen egz woningen in meerdere woningen voor alleenstaanden • Onderzoek in te stellen huisvestingsvergunning • Bij inbreidingslocaties onderzoek verrichten naar mogelijkheden om locatie te bestemmen voor een combinatie van beschermd wonen, huisvesting van statushouders, en bijvoorbeeld de huisvesting van alleenstaanden. <p>Mogelijkheid bekijken om protocol huisuitzettingen te komen door in een vroegtijdig stadium zorginstellingen te betrekken bij en hulp te verlenen aan mensen met een huurachterstand.</p> <p><u>Prestatieafspraken zorg (samengevat in de jaarverslagen)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met gemeente Urk en Maatschappelijk werk urgentiebeleid • Afspraken met Kwintes, Tactus en Waypoint over het opzetten van een woonladder voor personen met verslavings- en/of psychische problemen

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013
(Des-)Investeren in vastgoed	Waardering: 7,5		Waardering: 7,5
<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw (jaarverslagen) Gerealiseerde nieuwbouw in 2010: 41 woningen Toegevoegd in 2011: 1, in 2012: 1 Toegevoegd in 2013: 10 woningen In aanbouw (2013): 32 appartementen <p><u>Jaarverslag 2012</u> Plan om jongeren/starterswoningen te realiseren in Zeewijk Fase IV is gestrand op verschil van visie met gemeente Urk</p> <p>Plannen vergaand uitgewerkt voor een project met seniorenwoningen in combinatie met en woonvoorziening voor mensen met een beperking (totaal 32 wooneenheden).</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> In 2010 Het Ankerlicht met 41 seniorenwoningen, waarvan 8 voor somatische cliënten en 8 zorgappartementen</p> <p><u>Realisatie-index nieuwbouw:</u> 1,00, landelijk 0,64) (CiP 2013)</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2014</u> Uit prognoses bevolkingsontwikkeling vanuit gemeente en provincie blijkt de bevolking en het aantal huishoudens toe te nemen 2005-2030. Dat leidt tot een additionele woningbehoefte van circa 95 woningen per jaar. In 2015 behoefte aan 1.000 sociale huurwoningen. Patrimonium bouwt primair sociale huurwoningen.</p> <p><u>Begroting 2013</u> 10 huurkoopwoningen realiseren 16 appartementen begeleid wonen 16 seniorenappartementen realiseren</p> <p><u>Begroting 2012</u> Plannen seniorenappartementen toetsen op haalbaarheid Idem appartementen begeleid wonen</p> <p><u>Begroting 2010</u> Gestart met nieuwbouw Het Ankerlicht met 41 huurappartementen voor senioren, waarvan 8 de bestemd voor verpleeghuiszorg.</p>		<p><u>Convenant 2009-2013</u> Kernvoorraad kan groeien tot 1.000 in -15 (richtinggevend uitgangspunt). In 2010: 41 sociale huurwoning leidt tot kernvoorraad van 825 woningen.</p> <p>Gemeente biedt Patrimonium de kans om sociale huur- en koopwoningen te ontwikkelen.</p> <p>Gemeente en corporatie houden rekening met evenwichtige verdeling huur-koop in buurten van Urk.</p> <p>Huisvesting voor jongeren heeft prioriteit: in nieuwbouw multifunctionele woningen bouwen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.</p> <p>Gemeente gunt aan Patrimonium 20% van de nieuwbouw op de door haar uit te geven gronden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Sloop, samenvoeging Niet van toepassing 			
<ul style="list-style-type: none"> Verkoop <u>Jaarverslagen</u> verkoop uit bestaande voorraad 2010: 2011: 3 2012: 5 <p>Een woning via verzilverd wonen aangekocht.</p>			<p><u>Convenant 2009-2015</u> Patrimonium zal een terughoudend beleid voeren voor wat betreft verkoop bestaande voorraad, met oog op behoud kernvoorraad. Bestaande huurwoningen alleen aanbieden ter dekking onrendabele top en dan eerst aan zittende huurders.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013	
<u>Realisatie-index verkoop:</u> 0,51 versus 0,69 landelijk (CiP 2013)			Voor verkoop gelabeld woningbezit: 35	
<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering bestaand woningbezit 	<u>Begroting 2010</u> In meerjarenprognose rekening gehouden met renovatie in periode 2012-2014 van 52 woningen Heerenkamp, de Geer en Pyramideweg. <u>Begroting 2013</u> Renovatie project Heerenkamp, de Geer en Pyramideweg voorzien voor 2016			
<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijk vastgoed <u>Jaarverslag 2012</u> Patrimonium kan kantoorpand van Stichting Buurtwerk overnemen en gedeeltelijk terug verhuren. In dit pand gaat P. haar kantoor vestigen.				
Kwaliteit van wijken en buurten	Waardering: 6,8		Waardering: 7,5	
<u>Leefbaarheid</u> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Schoon, heel en veilig</i> • <i>Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving</i> • <i>Tevredenheid over leefbaarheid buurt</i> <u>Jaarverslag 2012</u> Geen initiatieven voor leefbaarheidsfonds Patrimonium pakt overlasterisituaties aan met buurtbemiddeling. Beleid geformuleerd tav tuinverwaarlozing. Extra aandacht aan complex De Burcht (complex waarin meerdere doelgroepen samen wonen met verschillend woongedrag)	<u>Jaarverslagen en begrotingen</u> Patrimonium heeft een leefbaarheidsfonds (jaarlijks 2 x 2000 euro) om bewoners te stimuleren initiatieven te ontwikkelen op het gebied van leefbaarheid in de buurt; in samenwerking met huurdersvertegenwoordiging. <u>Begroting 2013</u> Ophoogproject verzakkingsgebied 81 woningen Geer/Heerenkamp <u>Begroting 2012</u> Beleid aanpak verwaarloosde tuinen opstellen		<u>Convenant 2009-2013</u> Leefbaarheid is in het algemeen goed. Indien signalen komen dat leefbaarheid verslechtert, dan informeren gemeente en Patrimonium elkaar en nemen maatregelen. Overleg over op te hogen verzakkingsgebieden (Heerenkamp, de Geer, Grote Fok, de Akkers en Ramswelle); uiterlijk 2 ^e helft 2010	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013
<p><u>Jaarverslag 2011</u> Leefbaarheidsfonds een keer benut voor zitgelegenheden in Het Ankerlicht Extra aandacht aan complex De Burcht (complex waarin meerdere doelgroepen samen wonen met verschillend woongedrag) Aanpak overlast</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> Leefbaarheidsfonds een keer benut voor aanbrengen bankjes in buurt Ketel-Roggebot P. pakt overlast in en participeert in Meldpunt Advies van GGD. Melding van aandacht voor complex De Burcht</p>		
<p><i>Vitale buurten en wijken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Versterken voorzieningen in de buurt • Versterken sociale infrastructuur • Versterken economische infrastructuur 		
<p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeugd • Langdurige werklozen • Immigranten /statushouders 		
<p>Overige/andere prestaties <i>Prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden maar wel relevant voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i></p>		

Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Christelijke Woonstichting Patrimonium, 4 februari 2014

zie ook ons eigen document

"Naleving GovernanceCode door Patrimonium.pdf"

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast: ● - V (indien dit aan de code is)
Actiepunt: ○ - 1
Uit te leggen: ● - 2
Besprekingspunt RvC: ● - 3
Niet van toepassing: ○ - 4

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om goed governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno/drukkers BV, Arnhem

I Naleving en handhaving van de code

Uitwerking

1. Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.
De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringcode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Status

○ ✓
○ ✓

○ ✓
○ ✓

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
b) de operationele en financiële doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;	<input type="radio"/> ✓
e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;	<input type="radio"/> ✓
f) indien aanwezig het bestuursreglement.	<input type="radio"/> ✓
De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	<input type="radio"/> ✓
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	<input type="radio"/> ✓
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;	<input type="radio"/> ✓
b) een voorstel tot wijziging van de statuten;	<input type="radio"/> ✓
c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;	<input type="radio"/> ✓
d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;	<input type="radio"/> ✓
e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;	<input type="radio"/> ✓
f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;	<input type="radio"/> ✓
g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;	<input type="radio"/> ✓
h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	<input type="radio"/> ✓
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):	
a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
b) een integriteitcode, geplaatst op de website;	<input type="radio"/> ✓
c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;	<input type="radio"/> ✓
d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;	<input type="radio"/> ✓
e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;	<input type="radio"/> ✓
f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;	<input type="radio"/> ✓
g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.	<input type="radio"/> ✓

- | | |
|---|--|
| <p>5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.</p> | <p><input type="radio"/> ✓</p> |
| <p>6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenlulderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.</p> | <p><input type="radio"/> ✓</p> <p><input type="radio"/> ✓</p> <p><input type="radio"/> ✓</p> |
| <p>7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.</p> | <p><input type="radio"/> 4</p> <p><input type="radio"/> 4</p> |
| <p>8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSh (met melding in het jaarverslag).</p> | <p><input type="radio"/> ✓</p> |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. → nb. WNT

Status

✓

Uitwerking

- | | |
|--|--|
| <p>1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.</p> | <p><input type="radio"/> 2</p> <p><input type="radio"/> ✓</p> |
| <p>2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.</p> | <p><input type="radio"/> ✓</p> |
| <p>3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.</p> | <p><input type="radio"/> ✓</p> <p><input type="radio"/> 4</p> <p><input type="radio"/> ✓</p> |

- | | |
|---|-----|
| 4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. | ○ ✓ |
| 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. | ○ ✓ |

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Een bestuurder zal:	
a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;	○ ✓
b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);	○ ✓
c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;	○ ✓
d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).	○ ✓
2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.	○ ✓ ○ ✓
3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	○ ✓
4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	○ ✓ ○ ✓
5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.	○ ✓

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

Status

1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.
De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. ✓
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen. ✓ *met OR*
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:
 - a) geslacht; ✓
 - b) leeftijd; ✓
 - c) hoofdfunctie; ✓
 - d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken; ✓
 - e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming; ✓
 - f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd; ✓
 - g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC; ✓
 - h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is. ✓
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken. ✓
5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden. ✓
6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:
 - a) de realisatie van de doelstellingen; ✓
 - b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten; ✓
 - c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; ✓
 - d) het kwaliteitsbeleid; ✓
 - e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; ✓
 - f) het financiële verslaggevingproces; ✓
 - g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; ✓
 - h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen. ✓
7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.
Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. ✓

- De RvC bereikt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders. ✓
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. ✓

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

Status

1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. ✓
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag. ✓
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft bestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:
- a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest; ✓
- b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf; ✓
- c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is; ✓
- d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt; ✓
- e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden; ✓

- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingsaangelegenheden; ○ ✓
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; ○ ✓
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie geïleerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; ○ ✓
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. ○ ✓

III.3 Deskundigheid en samenstelling

Uitwerking

- | | <u>Status</u> |
|---|---------------|
| 1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.
De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst. | ○ ✓
○ ✓ |
| In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert. | ○ ✓ |
| Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren. | ○ ✓ |
| De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven. | ○ ✓ |
| 2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden. | ○ ✓ |
| 3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert. | ○ ✓ |
| 4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. | ○ ✓ |
| De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding. | ○ ✓ |
| 5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC. | ○ ✓ |
| 6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden. | ○ ✓ |
| Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. | ○ ✓ |

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

Uitwerking

1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:
 - a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
 - b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
 - c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
 - d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
 - e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
 - f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.

Status

- ✓
- ✓
- ✓
- ✓
- ✓ *meer OR*
- ✓
- ✓

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

Uitwerking

1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.

Status

- 4/2
- 4/2
- 4/2

Auditcommissie

- hele RvC*
4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
 - a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;
 - b) de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolicy's, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);
 - c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;
 - d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.

- ✓
- ✓
- ✓
- ✓

5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving. ○ ✓
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie. ○ ✓
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit. ○ ✓
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn. ○ ✓
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant. ○ ✓

Selectie- en remuneratiecommissie

- gezamenlijke RvC*
10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
 - a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur; ○ ✓
 - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; ○ ✓
 - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; ○ ✓
 - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; ○ ✓
 - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; ○ ✓
 - f) het opmaken van het remuneratierapport. ○ ✓
 11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. ○ ✓

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

- | <u>Uitwerking</u> | <u>Status</u> |
|---|---------------|
| 1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang. ○ ✓ | ○ ✓ |
| 2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. ○ ✓ | ○ ✓ |
| 3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting. ○ ✓ | ○ ✓ |

- | | |
|--|------------|
| 4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is. | O ✓ |
| 5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.
De delegatie is slechts van tijdelijke aard. | O ✓
O ✓ |
| 6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen. | O ✓ |

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

Status

O ✓

O ✓

O ✓

Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

O ✓

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen).

Status

O ✓

O ✓

O ✓

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

0 ✓

IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

Status

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC. 0 ✓
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant. 0 ✓
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De beoordeling wordt besproken in de RvC.
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie. 0 2
0 ✓
0 ✓
0 ✓
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC. 0 ✓

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren. 0 2

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

Status

- | | |
|---|---|
| <p>1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen.
Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:</p> <p>A Met betrekking tot de accountantscontrole:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant; • Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc. <p>B Met betrekking tot de financiële cijfers:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie; • Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan; • Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten. <p>C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen; • Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden; • Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc. | <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> <p><input type="checkbox"/> ✓</p> |
|---|---|

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

Status

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

✓

✓

✓

V.2 Visitatie

Principe

Status

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

✓

Uitwerking

1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.

✓

✓

✓

Urk, mei 2014

Reactie Patrimonium op visitatierapport

Patrimonium heeft zich in 2014 voor de tweede keer laten visiteren. Wij hebben het bureau Raeflex geselecteerd voor de uitvoering van het visitatietraject. Wij hebben het visitatietraject als positief ervaren. Wij hebben gemerkt dat de visitatiecommissie goed op de hoogte was van de ontwikkelingen in de sector alsmede de specifieke situatie bij kleine woningcorporaties. Tevens had de commissie naar onze mening het juiste gevoel voor het lokale speelveld en de verhoudingen daarbinnen. De gesprekken voorafgaand alsmede tijdens het visitatietraject kenmerken wij als open en constructief.

Onderstaand geven wij een korte reactie per onderdeel van het visitatierapport.

Presteren naar ambities en opgaven

Patrimonium is zich bewust van de lokale setting waarin zij opereert. De sterke lokale voorkeur voor de koopsector leidt tot direct tot een begrensd potentieel voor de (sociale) huursector. Dat impliceert dat Patrimonium zich uitsluitend richt op de sociale doelgroepen, overeenkomstig de primaire doelgroepen van het BBSH. Daarnaast zijn wij ons bewust van de beperkte omvang van onze werkorganisatie. Mede hierdoor kan onze houding als laagdrempelig en informeel worden gekenmerkt. Dat betekent eveneens dat wij door onze korte lijnen snel kunnen inspelen op ontwikkelingen.

Door onze geringe omvang is onze financiële ruimte eveneens beperkt. Echter door relatief lage kosten van het werkapparaat zijn wij in staat het aandeel sociale huurvoorraad op peil te houden ondanks de sterke groei van huishoudens op Urk. Wij zien het als onze ambitie en opgave om gedurende de sterke autonome bevolkingsgroei in de komende periode voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden. De commissie heeft dit opgemerkt en gekwalificeerd als een prestatie boven de norm.

Presteren volgens belanghebbenden

De commissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de gemeente, huurdervereniging en een zorginstelling. Wij zien deze vertegenwoordigers als onze belangrijkste belanghouders.

Naar de mening van Patrimonium bereiken we door samenwerking meer, dan de optelsom van individuele prestaties. Samenwerking biedt daardoor meerwaarde. Op velerlei terreinen zijn wij gesprekspartner voor de gemeente Urk en daar waar mogelijk willen wij samenwerken met de gemeente ten behoeve van onze doelgroepen. De huurdervereniging zien wij als belangrijkste vertegenwoordiger van onze huurders. Zij behartigen de belangen van de huurders en geven ons namens de huurders respons op ons beleid. Tijdens planontwikkeling met betrekking tot energieprojecten, renovatie en herstructurering bieden wij de huurdervereniging de mogelijkheid om namens de huurders gedurende het proces betrokken te blijven. Wij waarderen de inbreng van de huurdervereniging.

De zorginstelling voor intramurale ouderenhuisvesting heeft ons het meest kritisch beoordeeld. In het kader van de vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorg acht zij ons actief. Wij onderschrijven de toenemende behoefte aan seniorenhuisvesting, wij zijn echter ook van mening dat wij het laatste decennium extra aandacht voor deze doelgroep hebben gehad. Met de nieuwbouw van 2 woonzorggebouwen voor mensen met een beperking, een omvorming van een gezinsvervangend tehuis naar individuele appartementen voor personen met een beperking, de bouw van 3 woongebouwen (77 wooneenheden) voor senioren, waaronder 8 appartementen voor somatische verpleegzorg en 8 zorgappartementen, alsmede de in aanbouw zijnde 32 senioren appartementen, vinden wij dat wij ruim aandacht schenken aan de toevoeging van seniorenhuisvesting. In het rapport is daarnaast te lezen dat de zorginstelling van mening is dat Patrimonium te weinig proactief is op het gebied van (nieuwe ideeën over) het leveren van zorg in de bestaande voorraad. Patrimonium heeft tijdens de ontwikkeling van Het Ankerlicht zeer nauw samengewerkt met zorgpartijen op het gebied van vastgoedontwikkeling en de mogelijkheden van zorgverlening. Ondermeer het scheiden van wonen en zorg sinds 2010 voor somatische verpleegzorg is hiervan het resultaat. De verantwoordelijkheid van de zorgverlening behoort naar onze mening te blijven bij de zorginstelling.

Presteren naar vermogen

Patrimonium is zich bewust van de kwetsbaarheid van de financiële positie. De groei van Urk en de daaraan gekoppelde volkshuisvestelijke opgave vragen om een scherpe financiële sturing. De belangrijkste sturing voor de corporatie is gebaseerd op het sturen op kasstromen. Sturing op basis van kasstromen wordt namelijk niet gehinderd door waarderings- en verslaggevingsvraagstukken.

Met de verhuurderheffing, alsmede heffingen in het kader van saneringssteun zal in de komende jaren de financiële positie van Patrimonium verdere onder druk komen te staan. Hierdoor zal de financiële sturing nog verder aan belang toenemen. Wij zijn tevreden met de waardering van de commissie voor het onderdeel presteren naar vermogen, hetgeen ons bevestigt in ons financieel beleid.

Governance

Patrimonium heeft de afgelopen jaren bewust gewerkt aan de professionalisering van het intern toezicht. Wij zijn daarom blij dat het functioneren van onze Raad van Toezicht door de commissie wordt gewaardeerd met een 8,0.

Met betrekking tot het onderdeel besturing constateert de commissie dat Patrimonium een gedegen planningsproces heeft en dat de sturing en verantwoording op orde is. De commissie heeft zich echter afgevraagd of de rapportages niet te uitgebreid zijn en te gedetailleerd van aard zijn.

Tot op heden voelen de Raad van Toezicht en het management van Patrimonium zich comfortabel bij de kwaliteit en diepgang van de documenten. De diepgang heeft naast een toezichthoudende functie ook een functie van informeren over de ontwikkelingen binnen processen.

Leerpunten voor Patrimonium naar aanleiding van de visitatie

Patrimonium ziet een visitatietraject naast een verantwoording van afgelopen jaren ook als een instrument om te kunnen verbeteren. Wij hebben de commissie nadrukkelijk gevraagd om ons suggesties voor verbeterpunten aan te reiken.

De genoemde verbeterpunten betreffen:

- Blijvende aandacht geven aan de huisvesting voor jongeren en starters.
- Helpen bij de professionalisering van de huurderorganisatie.
- Samenwerking met zorginstelling intensiveren op kennisdeling.
- Nog verder verbeteren van de beleidscyclus, door monitoring van jaardoelstellingen een prominenter plek te geven in de periodieke verantwoordingsrapportages.
- Het toetsingskader verder aan te scherpen met normering voor interne rendementseis en onrendabele top voor investeringen.

Patrimonium neemt bovengenoemde verbeterpunten ter harte voor de komende periode. Bij ons nieuwe ondernemingsplan zullen de verbeter suggesties nader worden besproken en zonodig ingebed in de doelstellingen.

Wij merken echter op dat nadere normering voor onrendabele toppen, vanwege diverse wijzigingen in sector- en verslaggevingsregels en voortschrijdend inzicht naar onze mening achterhaald wordt. Een harde normering voor onrendabele toppen vinden wij daardoor van secundair belang naast het toetsingskader dat wij hebben gedefinieerd.

Ten slotte

Wij spreken onze waardering en dank uit voor het werk dat de visitatiecommissie heeft verricht en voor de rapportage die wij hebben mogen ontvangen. Eveneens willen wij onze externe belanghouders die hebben meegewerkt aan dit visitatietraject bedanken voor hun inzet en openheid met betrekking tot ons functioneren. Ten slotte waarderen wij onze interne toezichthouders en medewerkers voor hun bijdrage gedurende de periode van de visitatie.

Johan Oosterhoff
directeur-bestuurder