

Visitatierapport

Woningbouwvereniging van Erfgooiers



Woningbouwvereniging van Erfgooiers

Rapportinformatie

Auteur : Visitatiecommissie
Versie : 1.0
Status : Definitief
Datum : 28-8-2012

Versiebeheer

Versie	Gewijzigd door	Opmerking
0.7	Opgesteld door visitatiecommissie	Concept ter bespreking met Woningbouwvereniging van Erfgooiers Niet bestemd voor publicatie
1.0 concept	Visitatiecommissie	Versie beoordeling aan Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Niet bestemd voor publicatie
1.0 definitief	Visitatiecommissie	Definitief rapport na goedkeuring door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Bestemd voor publicatie

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 WBV van Erfgooiers, werkgebied en gevoerde beleid	5
1.1 Woningbouwvereniging van Erfgooiers	5
1.2 Het gevoerde beleid	5
2 Het maatschappelijk presteren van WBV van Erfgooiers	7
2.1 De prestaties in cijfers	7
2.2 Recensie	7
3 Verantwoording van gemaakte keuzes	10
3.1 Keuze van perspectieven en prestatievelden	10
3.2 Geïnterviewde personen	10
3.3 Manier van scores	10
Bijlage 1 Onderbouwing van de oordelen	11
Presteren naar Ambities	11
Presteren naar Opgaven	14
Presteren volgens Belanghouders	15
Presteren naar Vermogen	16
Governance	17
Bijlage 2 Visiterend bureau en visitatiecommissie	18
Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde documenten	23

Inleiding

Voorwoord

Dit visitierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging van Erfgooiers. De visitatie is uitgevoerd door Pentascopel in de periode van mei tot juli 2012.

WBV van Erfgooiers heeft er veel aan gedaan om de visitatiecommissie haar werk laten doen. Ze heeft documenten geleverd, ze heeft gesprekken met de belanghouders geregeld en heeft het proces voor zover mogelijk gefaciliteerd. De visitatiecommissie waardeert Van Erfgooiers voor haar medewerking tijdens de visitatie en wenst haar veel succes toe bij de realisatie van haar ambities.

De visitatie

WBV van Erfgooiers volgt de Aedescode en gebruikt de visitatie als verantwoording naar haar belanghouders. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) in combinatie met de notitie 'Aanpassingen in de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties 4.0 voor de allerkleinste corporaties (< 500 vhe)'.

In 2012 heeft WBV van Erfgooiers opdracht gegeven aan Pentascopel om een visitatie uit te voeren. De visitatiecommissie bestond uit mevrouw drs. Germa Reivers (voorzitter) en de heer ir. Ruud Pijpers MRE (financieel deskundig visitator). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie omvat de periode 2008 tot en met 2011. Voor de beoordelingen hanteert Pentascopel conform de eisen van het stelsel een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt in hoofdstuk 3 verder toegelicht.

Het rapport

De indeling van dit rapport is als volgt.

- In hoofdstuk 1 wordt een beschrijving gegeven van WBV van Erfgooiers, haar werkgebied en het gevoerde beleid.
- In hoofdstuk 2 staan de integrale scorekaart en de recensie, een samenvatting van de oordelen en het ontwikkelingsperspectief van de corporatie.
- In hoofdstuk 3 staat de verantwoording van de keuzes die tijdens de visitatie zijn gemaakt.
- In bijlage 1 zijn de oordelen kort onderbouwd.
- In bijlage 2 staan de onafhankelijkheidsverklaringen en de cv's van de visitatoren.
- In bijlage 3 staan de geraadpleegde documenten.

1 WBV van Erfgooiers, werkgebied en gevoerde beleid

1.1 Woningbouwvereniging van Erfgooiers

Woningbouwvereniging van Erfgooiers is opgericht in 1917. Ze heeft als werkgebied de gemeente Laren.

De missie van WBV van Erfgooiers is af te leiden uit de tekst op de website: De WBV van Erfgooiers bouwt en beheert huurhuizen voor mensen met een laag- en midden inkomen. Vrijwel alle woningen van de vereniging vallen in de sociale huursector. In de Gemeente Laren is betaalbare woonruimte een schaars goed. De WBV van Erfgooiers maakt zich hard voor het in stand houden van de beschikbare sociale huurwoningen. Er wordt daarom veel aandacht besteed aan het onderhoud en de woonkwaliteit. De WBV streeft naar het bouwen van extra woonruimte in de sociale sector.

Woningbouwvereniging van Erfgooiers heeft eind 2011 351 leden, van wie er 265 leden-bewoners zijn.

Woningbouwvereniging van Erfgooiers heeft 276 verhuurbare eenheden in bezit waarvan 12 eenheden als één geheel zijn verhuurd aan een stichting die mensen met een beperking ondersteunt. Daarnaast behoren een garage, een winkel en een verenigingsgebouw tot het bezit. Het bezit is ontstaan in de periode van 1921 tot 1960 (42%) en in de periode vanaf 1980 (60%). De eerste 52 woningen dateren uit de periode 1920-1930. Het bezit ligt grotendeels (83%) in sterke wijken (lage indicatie fysieke ingrepen) in de gemeente Laren. De rest van het bezit ligt in (door CFV) niet-gewaardeerde postcodegebieden. Het bezit bestaat uit eengezinswoningen (82,2%), meergezinswoning met lift (13,4%) en overige woongelegenheden (4,3%) in de goedkope (22,3%), betaalbare (63,6%), dure huurklasse onder huurtoeslaggrens (9,8%) en boven de huurtoeslaggrens (4,2%). 8,7% van de woningen is voor ouderen en gehandicapten. De corporatie heeft in de afgelopen periode nieuwbouwwoningen (huur en koop) voor de doelgroep starters gebouwd.

Het werkgebied van WBV van Erfgooiers ligt in het Gooi. Uitbreiding van het woningbezit binnen de gemeentegrenzen is behalve een aantal kleinere projecten nagenoeg onmogelijk.

Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt WBV van Erfgooiers ingedeeld in de regio Het Gooi (rg18) en in de referentiegroep corporaties met een gemiddeld profiel (rf05). De indeling in een referentiegroep is gebaseerd op verhuur, kwaliteit, bedrijfsvoering, vernieuwing van de portefeuille enz. In deze referentiegroep zitten 120 corporaties van de in totaal 400 corporaties (CiP 2011).

Bij WBV van Erfgooiers zijn geen mensen in dienst. Het bestuur wordt gevormd door vijf vrijwilligers. Voor het onderhoud wordt samengewerkt met een aannemer en de administratie wordt uitgevoerd door een administratiekantoor. Er is een Raad van Commissarissen bestaande uit vier personen.

1.2 Het gevoerde beleid

Hieronder is het gevoerde beleid weergegeven per prestatievelde, voor zover dat is af te leiden uit de jaarverslagen en de gevoerde gesprekken.

Huisvesting primaire doelgroep

- De vrijgekomen woningen toewijzen volgens de (regionale) afspraken en met behulp van het regionaal aanbodstelsel van Woningnet.
- De vrijgekomen woningen mogen soms in bepaalde complexen separaat aan inwoners uit Laren worden aangeboden.
- Inspanning verrichten om zoveel mogelijk toe te wijzen aan de doelgroep met bijzondere aandacht voor het leefklimaat.
- Goedkope woningen bij voorkeur toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen.

- Ontwikkeling nieuw woonruimteverdeelsysteem voor het gewest Gooi- en Vechtstreek.
- Toewijzing zo regelen dat zo min mogelijk een beroep wordt gedaan op de huurtoeslag.
- Tegengaan woonfraude.
- De toegestane maximale huurverhoging volgen. Voorheen hield Van Erfgooiers bij huurverhoging rekening met de staat van onderhoud, de verhuurbaarheid, de punten en de maximaal redelijke huur (in elk geval tot 2008).
- Bij mutatie wordt de huur opgetrokken naar 80% van de maximaal redelijke huur.
- Huurachterstanden worden zo snel mogelijk aangepakt.
- Bijdrage leveren aan de huisvesting van statushouders.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

- Het op een verhuurbaar peil houden van de woningvoorraad.
- Jaarlijkse inspectie van het bezit.
- Groot onderhoud zoveel mogelijk planmatig realiseren volgens meerjarenbegroting.
- Mutatieonderhoud: vrijkomende woningen krijgen indien nodig een grote onderhoudsbeurt (waaronder indien nog niet aanwezig het aanbrengen van een CV en dubbel glas en wettelijk noodzakelijke verbeteringen) zodat ze weer voldoen aan het criterium "schoon, heel en veilig".
- Service onderhoud: verhelpen bouwkundige klachten.
- Extra wensen bewoners zijn mogelijk en worden vertaald in de huurprijs.
- Indien nodig bij mutatie aanpassing van woningen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Sinds 2009/2010 energielabeling van woningen in orde maken.

Huisvesten doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting

- Ook hebben voor de zorg voor de bejaarden en gehandicapten in de gemeente.
- De woningvoorraad zal in de komende periode zoveel mogelijk geschikt worden gemaakt voor ouderen dan wel mindervaliden.

(Des)investeren in vastgoed

- Fase I plan Postiljon realiseren
- Vervolgfase II en III van plan Het Postiljon: realisatie van zeven huurwoningen en ongeveer 10 koopwoningen voor jongeren.
- Op verzoek van gemeente samen met woningbouwvereniging Laren meedenken en ontwikkelen van nieuwe bouwplannen voor huurwoningen. Sociale koopwoningen worden gerealiseerd als daarmee de doorstroming op de huurmarkt in Laren wordt bevorderd.
- Gezien de beperkte hoeveelheid huurwoningen in de gemeente Laren is er geen verkoopbeleid ontwikkeld. Wel kan tot verkoop worden overgegaan als het nodig is voor de liquiditeitspositie van de vereniging.
- Als er mogelijkheden zijn voor aankoop van woningen in de sociale huursector, zullen deze worden onderzocht.

Kwaliteit van wijken buurten

- Aanpakken en oplossen van maatschappelijke misstanden in contact met gemeente een andere sociaal/maatschappelijke instellingen.
- Aanwezigheid klachtencommissie.
- Structureel contact met huurders via twee bewonerscommissies en de algemene ledenvergadering.
- Maandelijks spreekuur voor huurders.
- Wekelijks inloopsprekuren van het administratiekantoor waar huurders alle vragen rondom de woning kunnen stellen.

2 Het maatschappelijk presteren van WBV van Erfgooiers

Dit hoofdstuk bevat het oordeel van de visitatiecommissie over het maatschappelijk presteren van WBV van Erfgooiers. Eerst wordt het oordeel in de vorm van de integrale scorekaart weergegeven. Daarna volgt een recensie, waarin de samenhang in de oordelen en het ontwikkelingsperspectief zijn beschreven.

2.1 De prestaties in cijfers

Het oordeel betreft de volgende gebieden.

- *Ambities*: in welke mate presteert WBV van Erfgooiers naar de eigen ambities in het werkgebied?
- *Opgaven*: in welke mate presteert WBV van Erfgooiers naar de opgaven in het werkgebied?
- *Belanghouders*: in welke mate presteert WBV van Erfgooiers naar de verwachtingen van de belanghouders?
- *Vermogen*: hoe presteert WBV van Erfgooiers gelet op het beschikbare vermogen en wat is de efficiency van deze prestatie?
- *Governance*: hoe presteert WBV van Erfgooiers gelet op de maatstaven voor goed bestuur, maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding?

De prestatievelden zijn de volgende.

- 1 Huisvesting primaire doelgroep
- 2 Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- 3 Huisvesten doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting
- 4 (Des)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten

Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden					Gemiddelde prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van eigen ambities	6,8	6,6	7	7	7	6,9	n.v.t.	6,9
Prestaties in het licht van de opgaven	Zie toelichting					5	n.v.t.	5
Prestaties naar het oordeel van belanghouders	7,8	7,8	8,5	7,9	7,4	7,9	n.v.t.	7,9
Presteren naar vermogen	Financiële continuïteit					6,5	20 %	6,4
	Financieel beheer					5	20 %	
	Doelmatigheid					7,5	20 %	
	Vermogensinzet					6,5	40 %	
Governance	Besturing					8	33 %	7,8
	Intern toezicht					7,4	33 %	
	Externe legitimatie					8	33 %	
Eindoordeel								6,8

2.2 Recensie

Woningbouwvereniging van Erfgooiers is een kleine corporatie in Laren met een bezit van 276 huurwoningen. Laren ligt in de Gooi- en Vechtstreek en heeft weinig tot geen mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen.

De corporatie valt te typeren als een klantgerichte vastgoedcorporatie: gericht op het beheer van het woningbezit en daarnaast met veel aandacht voor de bewoners. Deze positionering is passend bij de context van een kleine gemeenschap. Ondanks het feit dat er weinig bouwgrond is voor uitbreiding, is WBV van Erfgooiers actief bezig om nieuwe projecten te verkennen.

De corporatie wordt volledig bestuurd door vrijwilligers met inzet van professionele ondersteuning op het gebied van administratie, onderhoud en vermogensbeheer. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er met veel elan wordt gewerkt aan de realisatie van de ambities en dat de historische en emotionele waarde van het bezit wordt gekoesterd.

Presteren naar Ambities

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,9.

De commissie vindt dat WBV van Erfgooiers haar ambities en prestatieafspraken ruim voldoende (bijna volgens de norm) realiseert. De ambities passen bij een corporatie van deze omvang. De ambities op het gebied van volkshuisvesting worden meer geformuleerd naar aanleiding van ad hoc optredende mogelijkheden, dan dat er een duidelijke visie op de toekomst is.

De meeste ambities liggen op het gebied van huisvesten van de primaire doelgroep. De scores voor de verschillende prestatievelden ontlopen elkaar nauwelijks. Bij het huisvesten van primaire doelgroepen worden de regels voor zittende huurders goed bewaakt en is de toewijzing aan de doelgroep een licht aandachtspunt. De kwaliteit van de woningen is ruim voldoende, behalve dat de energielabeling tot nu toe niet is gerealiseerd. Hierdoor scoort dit veld met een 6,6 relatief het laagst. Voor doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting worden de ambities gerealiseerd: er is een complex voor ouderen en 12 woningen voor begeleid wonen. De realisatie op het gebied van investeringen in vastgoed is volgens de ambities: er is in Laren meer behoefte aan sociale huurwoningen en de beperkte mogelijkheden worden actief verkend; plannen voor de oudste complexen worden ontwikkeld waarbij er een afweging wordt gemaakt tussen renovatiekosten en behoud van het bezit. Op het gebied van leefbaarheid zijn er weinig kwesties en doet WBV van Erfgooiers wat ze zich voorneemt.

Presteren naar Opgaven

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 5.

Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Laren en woningbouwvereniging Laren, maar deze afspraken zijn door geen van de partijen nageleefd. Er zijn wel prestaties geleverd door WBV van Erfgooiers, maar niet gerelateerd aan de afspraken.

Presteren volgens Belanghouders

De prestatie op dit perspectief wordt door de belanghouders beoordeeld met een 7,9.

Belanghouders van WBV van Erfgooiers spreken zich in het algemeen zeer positief uit over de ambities en prestaties van de vereniging. De relatie met de belanghouders is goed en er is regelmatig contact. Men ziet en begrijpt de uitdagingen gezien de beperkte mogelijkheden tot nieuwbouw en de leeftijd van een deel van het bezit (uit de twintiger jaren vorige eeuw).

Presteren naar Vermogen

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,4.

WBV van Erfgooiers heeft de afgelopen jaren een positief solvabiliteitsoordeel en continuïteitsoordeel gekregen van het CFV. Dit betekent dat WBV van Erfgooiers financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop. Het vermogen wordt dan ook voldoende ingezet voor de volkshuisvesting.

WBV van Erfgooiers stuurt op kasstromen, maar de risico's kunnen beter inzichtelijk worden gemaakt. Zeker gezien het feit dat de kasstromen weinig tegenslag kunnen opvangen.

WBV van Erfgooiers heeft een uitgebreid treasurystatuut en de treasury-functie komt professioneel over. In het statuut wordt echter het beleggen in effecten toegestaan. De visitatiecommissie ziet dat de WBV van Erfgooiers onvoldoende oog heeft voor het feit dat het beleggen van maatschappelijk vermogen in effecten risicovol is.

WBV van Erfgooiers is een sobere en doelmatige corporatie die geen personeel in dienst heeft. WBV van Erfgooiers heeft geen beredeneerde plannen om haar vermogen maximaal in te zetten voor de maatschappij, maar zoekt actief naar en reageert alert als er mogelijkheden zijn.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 7,8.

WBV van Erfgooiers is goed op de hoogte van de ontwikkelingen die er spelen in haar omgeving.

Door de belanghouders wordt WBV van Erfgooiers gezien als een actieve en open woningcorporatie die graag wil ontwikkelen. De beleidscyclus is niet expliciet vastgelegd, maar er is zeker sprake van een gestructureerde werkwijze. De relatie tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen is open. Aandachtspunt is dat de RvC aanwezig is op de bestuursvergadering waardoor de kans bestaat dat de toezichthoudende rol onvoldoende kan worden uitgevoerd. De huidige houding en professionaliteit van de RvC zorgen ervoor dat er voldoende afstand is.

Zowel in het bestuur als in de RvC is er voldoende expertise en professionaliteit aanwezig verdeeld tussen de verschillende leden. De Governancecode wordt grotendeels toegepast. Uitzondering hierop zijn de zittingstermijnen en de vereiste documenten op de website.

3 Verantwoording van gemaakte keuzes

In dit hoofdstuk staat de verantwoording van de keuzes die tijdens de visitatie zijn gemaakt.

3.1 Keuze van perspectieven en prestatievelden

In de visitatie zijn alle perspectieven aan de orde geweest. De perspectieven “Presteren naar ambities” en “Presteren naar opgaven” zijn samengevoegd omdat er bijna geen onderscheid te maken is en de prestatieafspraken nauwelijks worden gehanteerd.

De prestatievelden zijn allemaal relevant, zij het dat er op het vijfde veld (Kwaliteit van wijken en buurten) weinig te doen valt: het bezit van Van Erfgooiers is gelegen in sterke wijken met een lage indicatie voor fysieke ingrepen.

3.2 Geïnterviewde personen

We hebben voor de visitatie gesproken met de volgende personen.

Naam	Organisatie	Functie
Mw M.J.C. Willemsen-Vos	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Voorzitter bestuur
Dhr F. de Graaf	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Vicevoorzitter bestuur
Dhr J.T.A. van Luijk	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Secretaris
Dhr Th. de Haar	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Penningmeester
Dhr G.J. Hofmans	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Voorzitter Raad van Toezicht
Dhr J.W. Kolenbrander	Woningbouwvereniging van Erfgooiers	Lid Raad van Toezicht
Dhr W. van der Zwaan	Gemeente Laren	Wethouder
Dhr G. Veerman	Gemeente Laren	Beleidsregisseur staf
Mw G. Meulenkamp	n.v.t.	Huurder
Dhr F. de Haas	n.v.t.	Huurder

3.3 Manier van scores

De belanghouders en de visitatiecommissie hebben oordelen gegeven op basis van schoolcijfers. De indeling en betekenis zijn als volgt.

Rapport cijfer	Toelichting	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend	Prestatie overtreft norm aanzienlijk	Meer dan 35%
9	Zeer goed	Prestatie overtreft norm behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed	Prestatie overtreft norm	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende	Prestatie gelijk aan norm	-5% tot +5%
6	Voldoende	Prestatie wat lager dan norm	-5% tot -15%
5	Onvoldoende	Prestatie significant lager dan norm	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende	Prestatie aanzienlijk lager dan norm	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende	Prestatie zeer aanzienlijk lager dan norm	-45% tot -60%
2	Slecht	Vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht	Geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Bijlage 1 Onderbouwing van de oordelen

Presteren naar Ambities

Hieronder zijn de ambities en feitelijke resultaten per prestatieveld weergegeven.

Huisvesting primaire doelgroep 2008-2011

Opgave/ambities	Feitelijke resultaten	Toelichting	Oordeel
<ul style="list-style-type: none"> De vrijgekomen woningen toewijzen volgens de (regionale) afspraken en met behulp van het regionaal aanbodstelsel van Woningnet. 	Gerealiseerd		7
<ul style="list-style-type: none"> De vrijgekomen woningen mogen soms in bepaalde complexen separaat aan inwoners uit Laren worden aangeboden. 		Bepaalde ruimte voor toewijzing aan inwoners uit Laren	-
<ul style="list-style-type: none"> Inspanning verrichten om zoveel mogelijk toe te wijzen aan de doelgroep met bijzondere aandacht voor het leefklimaat. 	CiP gegevens Toewijzing binnen inkomensgrenzen Wht: 2011: 45,2% 2010: 38,3% 2009: 33,7% Passend toewijzen inkomensgrenzen: 2011: 88,1% 2010: 87,7% 2009: 84,3%	Binnen wht: veel lager gemiddelde dan referentiegroep en dan landelijk gemiddelde. Passend: iets lager dan gemiddelde van referentiegroep en dan landelijk gemiddelde, maar stijgt wel de komende jaren Afwijking heeft te maken met het feit dat de woningen van complex 1 en 2 na mutatieonderhoud niet meer in de sociale huursector vallen.	6
<ul style="list-style-type: none"> Goedkope woningen bij voorkeur toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. 	CiP gegevens Te goedkope toewijzing: 2011: 4,8% 2010: 6,2% 2009: 7,9%	Betreft toewijzing van goedkope woning aan huishoudens met inkomen buiten WHT. Iets minder passend toegewezen dan referentiegroep en landelijk gemiddelde.	6,5
<ul style="list-style-type: none"> Ontwikkeling nieuw woonruimteverdeelsysteem voor het gewest Gooi- en Vechtstreek. 	WBV is geïnformeerd en heeft geadviseerd. Nieuw systeem is in 2011 ingevoerd.		7
<ul style="list-style-type: none"> Toewijzing zo regelen dat zo min mogelijk een beroep wordt gedaan op de huurtoeslag. 	2011: 35 personen ontvingen huurtoeslag, die ook huur laten matigen. 2010: 39 personen ontvingen huurtoeslag, die ook huur laten matigen. 2009: 41 personen ontvingen huurtoeslag, die ook huur laten matigen. 2008: 40 personen ontvingen huurtoeslag, die ook huur laten matigen.	Er is een dalende lijn te zien in het aantal mensen dat huurtoeslag ontvangt.	7
<ul style="list-style-type: none"> Tegengaan woonfraude 	Afwezig door strakke richtlijnen voor toewijzing, contractueel verbod op onder- en doorverhuur en grote sociale controle.		7
<ul style="list-style-type: none"> Huurverhoging volgens 	2011: 1,3%		7

toegestaan maximum	2010: 1,2% 2009: 2,5% 2008: 1,6%		
<ul style="list-style-type: none"> Huurharmonisatie: bij mutatie naar 80% 	<p>Momenteel bedraagt percentage maximaal redelijk huur bij toewijzing 80%.</p> <p>CiP cijfers: 2010: 69,2% 2009: 68,5% 2008: 72,5%</p>	Administratiekantoor voert huurverhoging bij mutatie uit.	7
<ul style="list-style-type: none"> Huurachterstanden worden zo snel mogelijk aangepakt. 	<p>Huurachterstanden: 2008: 0,70% 2009: 0,52% 2010: 0,58% 2011: 1,01%</p>	Relatief hoge achterstand in 2011 wordt veroorzaakt door een paar huurders (is snel zichtbaar in het percentage).	7
<ul style="list-style-type: none"> Corporaties stellen in overleg met de gemeente voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders 	<p>2011: 2 gezinnen gehuisvest 2010: 0 personen gehuisvest 2009: 1 gezin gehuisvest 2008: 2 personen/gezinnen gehuisvest en 1 woning gevorderd door gemeente</p>	Was volgens wethouder tot 2010 te weinig, nu ligt gemeente (met corporaties) weer op schema.	6
Gemiddelde score			6,8

Kwaliteit woningen en woningbeheer 2008-2011

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
<ul style="list-style-type: none"> Woningvoorraad op verhuurbaar peil houden 	<p>CiP: kwaliteit gelijk aan referentiegroep en puntprijs iets hoger</p> <p>CiP: lagere besteding aan onderhoud dan ref. groep (behalve in 2008, toen significant hoger); geen besteding aan woningverbetering.</p> <p>Bedragen volgens jaarverslagen: 2011: Planmatig onderhoud: € 60.267 serviceonderhoud: € 71.662 Mutatie-onderhoud: € 71.879 2010: Planmatig onderhoud: € 200.114 serviceonderhoud: € 59.322 Mutatie-onderhoud: € 9.891 2009: Planmatig onderhoud: € 184.160 serviceonderhoud: € 68.606 Mutatie-onderhoud: € 39.497 2008: Planmatig onderhoud: € 253.963 serviceonderhoud: € 126.913 Mutatie-onderhoud: € 235.173</p>	<p>De leegstand (wat een indicatie zou kunnen zijn van onverhuurbaarheid woningen) is volgens CiP gegevens 0.</p> <p>In 2011 is het onderhoud vanwege financiële situatie doorgeschoven.</p> <p>Bij mutatie worden woningen opgeknapt naar schoon, heel en veilig.</p>	7
<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse inspectie van het bezit 	Gebeurt door aannemersbedrijf dat onderhoud uitvoert, samen met (gedeelte van) het bestuur.		7
<ul style="list-style-type: none"> Groot onderhoud zoveel mogelijk planmatig realiseren volgens meerjarenbegroting. 	Meerjarenonderhoudsbegroting per complex beschikbaar.	Moeilijk te controleren of er volgens deze begroting wordt gewerkt.	7
<ul style="list-style-type: none"> Mutatieonderhoud: vrijkomende 	Zie bedragen hierboven:		7

woningen krijgen indien nodig een grote onderhoudsbeurt (waaronder indien nog niet aanwezig het aanbrengen van een CV en dubbel glas en wettelijk noodzakelijke verbeteringen) zodat ze weer voldoen aan het criterium "schoon, heel en veilig"	afhankelijk van aantal mutaties per jaar en ook van kosten die nodig zijn voor bezit uit jaren '20 vorige eeuw.		
• Service onderhoud: verhelpen bouwkundige klachten.	Zie bedragen hierboven.		7
• Extra wensen van bewoners zijn mogelijk en worden vertaald in de huur.	Aannemelijk uit bestuursverslagen.		7
• Indien nodig bij mutatie aanpassing van woningen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.	In 2003 mee begonnen. Bij mutatie wordt gekeken of er nog aanpassingen nodig zijn.		7
• Sinds 2009/2010 energielabeling van woningen in orde maken.	Nog niet gerealiseerd.		4
Gemiddelde score			6,6

Huisvesting doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting 2008-2011

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
• Oog hebben voor de zorg voor de bejaarden en gehandicapten in de gemeente.	Sinds 2007 worden 12 woningen verhuurd aan een Sherpa tbv de huisvesting en begeleiding van mensen met een lichamelijk/verstandelijke beperking. Aandeel ouderen-, gehandicapten- en nul-tredenwoningen is lager dan ref. groep. Toewijzing aan ouderen in 2010 en 2009 veel hoger dan referentiegroep.		7
Gemiddelde score			7

(Des)investeren in vastgoed 2008-2011

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
• Realisatie plan Postiljon fase 1	2008 opgeleverd: <ul style="list-style-type: none"> • 22 eengezinswoningen • 13 appartementen voor jongeren • 12 woningen tbv begeleid wonen 		7
• Vervolgfase II en III: realisatie van zeven huurwoningen en ongeveer 10 sociale koopwoningen voor jongeren.	Plannen in ver gevorderde staat, realisatie naar verwachting in tweede helft 2012.	Wordt gestaag aan gewerkt.	7
• Op verzoek van gemeente meedenken en ontwikkelen van nieuwe bouwplannen. Sociale koopwoningen worden gerealiseerd als daarmee de	Zie hierboven. Eventueel herinrichten van de ruimte in complexen 1 en 2 en toevoegen enkele woningen.	Plannen zijn nog in ontwikkeling	7

doorstroming op de huurmarkt in Laren wordt bevorderd.			
• Verkoop van woningen indien nodig voor de liquiditeit van de vereniging.	2011: 1 2010: 1	Woning, verkocht in 2010, was in 2005 aangekocht tbv gebiedsontwikkeling. Door veranderde plannen was woning/gebied niet meer nodig.	7
• Als er mogelijkheden zijn voor aankoop van woningen in de sociale huursector, zullen deze worden onderzocht.	Geen aankopen in deze periode		
Gemiddelde score			7

Kwaliteit van wijken en buurten 2008-2011

<i>Opgave/ambities</i>	<i>Feitelijke resultaten</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Oordeel</i>
• Aanpakken en oplossen van maatschappelijke misstanden in contact met gemeente een andere sociaal/maatschappelijke instellingen.	Veelvuldig contact met gemeente en andere instellingen		7
• Aanwezigheid klachtencommissie.	Aanwezig en geen klachten ontvangen		7
• Structureel contact met huurders via twee bewonerscommissies en de algemene ledenvergadering.	Is gerealiseerd.	Er is regelmatig contact met de bewonerscommissie, de ledenvergadering vindt minimaal een maal jaar plaats.	7
• Maandelijks spreekuur voor huurders.	Wordt regelmatig gebruik van gemaakt.		7
• Wekelijks inloopsprekuren van het administratiekantoor waar huurders alle vragen rondom de woning kunnen stellen.	Wordt regelmatig gebruik van gemaakt.		7
Gemiddelde score			7

Presteren naar Opgaven

Prestatieafspraken zijn gemaakt in 2008 tussen de gemeente, Woningbouwvereniging Laren en Woningbouwvereniging van Erfgooiers. Deze afspraken gelden voor de periode waarop de visitatie betrekking heeft. Zowel de gemeente als de WBV van Erfgooiers geven aan dat geen van de partijen met de afspraken heeft gewerkt. Ze zijn gemaakt en daarbij is het gebleven. In de periode waarop de visitatie betrekking heeft, heeft er ook geen evaluatie plaatsgevonden.

Momenteel worden nieuwe afspraken gemaakt waarvan beide partijen aangeven dat ze concreter zijn en meer draagvlak hebben. Ook is een regionale woonvisie in ontwikkeling. Deze komt tot stand in een aantal stappen en is voor de periode waarop de visitatie betrekking heeft, niet van kracht geweest. Op basis van de regionale woonvisie wordt momenteel door de gemeente ook gewerkt aan de woonvisie voor Laren. Dit gebeurt onder andere samen met de corporaties.

De beoordeling met een 5 is op basis van de volgende overwegingen tot stand gekomen:

- Vanwege het feit dat de afspraken als geheel niet zijn nagekomen, beoordeelt de visitatiecommissie "Presteren naar opgaven" als een geheel. Er is geen beoordeling per prestatieveld gegeven omdat aan het geheel geen vervolg is gegeven, een nuance per veld is daarmee niet te maken.
- Omdat de afspraken door geen van de partijen (in elk geval Van Erfgooiers en de gemeente, de derde partij is niet bij deze visitatie betrokken) zijn nagekomen en ze daarin beide gelijke verantwoordelijkheid

hebben, is het cijfer een 5 (en niet bijvoorbeeld een 1, die zou aangeven dat er geen prestaties zijn geleverd).

- Er zijn bovendien wel prestaties geleverd door Van Erfgooiers, maar niet gerelateerd aan de prestatieafspraken.

Presteren volgens Belanghouders

De belanghouders waar WBV van Erfgooiers het meest mee te maken heeft zijn de gemeente, de bewonerscommissies, Aedes waar Van Erfgooiers lid van is, en de woningcorporaties in de Gooi- en Vechtstreek.

Met de gemeente en de andere corporatie die in de gemeente actief is, zijn in 2008 prestatieafspraken gemaakt. Deze worden zoals onder 'Presteren naar opgaven' is aangegeven door geen van de partijen nageleefd. Sinds het aantreden van het nieuwe college in 2010 zijn de contacten frequenter en meer op het maken en realiseren van concrete afspraken gericht.

De belanghouders waarderen over het algemeen de prestaties van WBV van Erfgooiers van ruim voldoende tot (zeer) goed. De volgende opmerkingen/uitzonderingen zijn gemaakt.

- Huisvesting primaire doelgroep: de huurders geven aan dat er voldoende en voldoende gedifferentieerde woningen zijn. De gemeente geeft aan dat er een gebrek is aan sociale huurwoningen maar dat er tevens geen bouwgrond is om meer woningen te bouwen en het gebrek niet aan te rekenen is aan WBV van Erfgooiers; tevens dat de corporatie de laatste jaren zeer coöperatief is geweest bij de huisvesting van asielzoekers; de verkoop van woningen is een lastig punt omdat er geen ruimte is om vervangende nieuwbouw te realiseren en daarmee het bezit op peil te houden.
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer: beide partijen geven aan dat de kwaliteit van de woningen ruim voldoende tot goed is. De kwaliteit van de zeer oude woningen van de complexen 1 en 2 (uit de 20-ger jaren van de vorige eeuw) is veel minder, maar WBV van Erfgooiers doet daaraan wat binnen de mogelijkheden valt. Daar staan nieuwe woningen tegenover die een goede kwaliteit hebben. De kwaliteit van het woningbeheer wordt positief ervaren door de huurders. De gemeente geeft aan hierover geen klachten te ontvangen. Over energie en duurzaamheid wordt door de gemeente geen oordeel gegeven en de huurders geven aan dat het wisselend is, afhankelijk van de leeftijd van de complexen: bij de oude woningen wordt gedaan wat moet om gebreken te verhelpen en de allernieuwste woningen hebben bijvoorbeeld warmtepompen.
- Het bouwen van woningen met specifieke voorzieningen: beide partijen geven aan dat begeleid wonen en het huisvesten van ouderen aan bod komen. Tevens zien de huurders dat WBV van Erfgooiers bij het realiseren van dit soort huisvesting "oog heeft voor de leefbaarheid van de totale buurt". De woningen voor Sherpa, ten behoeve van begeleid wonen, worden bijvoorbeeld gekarakteriseerd als "een positief onderdeel in het totale project".
- (Des)investeren in vastgoed: de gemeente waardeert de inspanning van WBV van Erfgooiers met een 8,8 (zeer goed) omdat de vereniging de beperkte inbreidingsmogelijkheden in de gemeente die er zijn, met beide handen aangrijpt en daar creatief mee omgaat. De huurders geven voor dit prestatievelde een 7. Gezien wordt dat renovatie waar nodig plaatsvindt bij mutatie en verkoop niet zozeer uit het bestaande bezit maar momenteel wel van woningen uit een gecombineerd nieuwbouwproject van sociale huur- en koopwoningen.
- Kwaliteit van buurten en wijken: beide partijen geven aan dat er in Laren weinig kwesties zijn op gebied van leefbaarheid. De fysieke inrichting van de directe woonomgeving is in orde. Waar sociale problemen dreigen te ontstaan wordt actief bemiddeld door WBV van Erfgooiers.

De visitatiecommissie stelt vast dat de stakeholders in het algemeen de prestaties van WBV van Erfgooiers van ruim voldoende tot zeer goed beoordelen en heeft geen reden om af te wijken van hun waardering.

Presteren naar Vermogen

De prestatie op dit gebied wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,4. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende bevindingen.

WBV van Erfgooiers heeft de afgelopen jaren een positief solvabiliteitsoordeel gekregen van het CFV. Dit betekent dat WBV van Erfgooiers financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop. In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Daarin worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de toekomstige vermogenspositie. WBV van Erfgooiers heeft een continuïteitsoordeel A1 (de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een voldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting) gekregen over de periode 2008 tot en met 2011. De kredietwaardigheid van WBV van Erfgooiers is door het WSW in de periode 2008-2011 als voldoende beoordeeld. Conclusie is dat de financiële continuïteit van WBV van Erfgooiers gewaarborgd is.

De visitatiecommissie ziet dat WBV van Erfgooiers stuur op kasstromen, maar de risico's worden onvoldoende ingeschat. Er wordt bijvoorbeeld geen goede scenarioanalyse opgesteld. De operationele kasstromen minus 2% aflossingsfictie zijn voor de jaren 2012 en 2013 licht negatief. Weliswaar is er in 2014 weer een positieve operationele kasstroom minus 2% aflossingsfictie, maar hier is nog geen rekening gehouden met een eventuele bijdrage in de huurtoeslag. Eventuele negatieve afwijkingen door tegenvallende onderhoudscijfers en de risico's hiervan worden dan ook onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

WBV van Erfgooiers heeft voor haar omvang een uitgebreid treasurystatuut opgesteld, waarin een groot aantal aspecten op het gebied van financiering, renterisicomanagement, derivaten, beleggingsbeleid et cetera is vastgelegd. Het treasurybeleid oogt dan ook professioneel gezien de omvang van WBV van Erfgooiers. De visitatiecommissie constateert echter dat in het beleggingsbeleid een aantal contradicties zitten. Zo wordt in het beleggingsbeleid geformuleerd dat beleggingen die worden aangegaan, dienen te beschikken over een hoofdsomgarantie, terwijl verderop in het treasurystatuut het beleggen in aandelen is toegestaan (aandelen beschikken niet over hoofdsomgarantie). Het beheer van de beleggingsportefeuille is uitbesteed aan een vermogensbeheerder. De visitatiecommissie constateert dat WBV van Erfgooiers onvoldoende notie neemt van de risico's van het beleggen van maatschappelijk vermogen in effecten, naast het feit dat dit ook verboden is voor woningcorporaties.

WBV van Erfgooiers heeft haar Planning- en Controlcyclus niet expliciet vastgelegd. Er wordt weliswaar een MJOB opgesteld die nauwlettend gevolgd wordt, maar er is geen expliciete managementinformatie voorhanden, waardoor verschillen tussen begroting en realisatie niet inzichtelijk worden gemaakt en sturing wordt bemoeilijkt. Voor de grootte van de corporatie verwacht de visitatiecommissie geen uitgebreid vastgelegde P&C-cyclus, maar wel een beknopt periodiek overzicht van een aantal basisgegevens en een verschillenanalyse tussen geprognosticeerde en gerealiseerde onderhoudsuitgaven.

WBV van Erfgooiers is een doelmatige en efficiënte organisatie die geen personeel in dienst heeft. De bedrijfslasten zijn dan ook gemiddeld lager dan de referentiegroep (€ 1.209 versus € 1.238 per verhuureenheid). WBV van Erfgooiers houdt de kosten nauwlettend in de gaten. De bedrijfslasten per verhuureenheid zijn de laatste vijf jaar ook gedaald met circa 21%. Het is dan ook een sobere en doelmatige organisatie.

WBV van Erfgooiers heeft nog geen beredeneerde plannen om haar vermogen maximaal in te zetten voor de maatschappij. Zij laat onvoldoende zien op welke wijze zij haar vermogen kan vergroten. Ze zoekt echter actief naar en reageert alert als er mogelijkheden zijn om het vermogen in te zetten.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 7,8.

In de plan, act, check cyclus vindt de visitatiecommissie dat WBV van Erfgooiers goed op de hoogte is van de ontwikkelingen die er spelen in haar werkgebied. De beleidscyclus is niet expliciet vastgelegd maar er is zeker sprake van een gestructureerde werkwijze. Hierbij komen onderwerpen zoals projecten, financiën, terugkoppeling spreekuur, onderhoud, actualiteiten volkshuisvesting terug in de bestuursvergaderingen.

Op basis van de gesprekken met leden van de Raad van Commissarissen (RvC) en het bestuur, en de verslagen van de bestuursvergaderingen constateert de visitatiecommissie dat er sprake is van een open cultuur tussen de RvC en het bestuur. De Raad evalueert haar eigen functioneren niet expliciet en systematisch. Aandachtspunt vindt de visitatiecommissie dat de RvC aanwezig is bij bestuursvergaderingen. Het gevaar bestaat dat de RvC onvoldoende afstand heeft in haar toezichthoudende rol. WBV van Erfgooiers – zowel bestuur als RvC – onderbouwt de aanwezigheid van de RvC bij de bestuursvergaderingen als volgt. Het betreft een kleine organisatie, de RvC is op deze manier meteen op de hoogte van wat er speelt en kan direct advies geven aan het bestuur. Dit bevordert de efficiëntie in het besluitvormingsproces. De visitatiecommissie constateert op basis van de gesprekken met het bestuur en de RvC en de notulen dat de RvC alleen adviezen geeft tijdens de bestuursvergaderingen en niet deelneemt aan de besluitvorming. De kans bestaat echter terdege dat de RvC op onvoldoende afstand staat van het bestuur en daarmee de toezichthoudende rol onder druk komt te staan. Daartegenover is uit de gesprekken gebleken dat de RvC qua kennis en ervaring een stevige indruk maakt en zich onafhankelijk opstelt.

De RvC is samengesteld uit vier personen. Zowel in het bestuur als in de RvC is er voldoende expertise – financiën, vastgoed, volkshuisvesting – aanwezig en is die op een goede wijze verdeeld tussen de verschillende raadsleden. Zowel het bestuur als de RvC heeft voldoende niveau en professionaliteit. De governance is zeker professioneel te noemen, zeker gezien de omvang van de organisatie.

De RvC hanteert een beperkt toetsingskader; het bestaat voornamelijk uit een MJOB per complex. Er is geen expliciet ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleid aanwezig, waarop gestuurd kan worden. Ondanks het ontbreken van expliciete managementinformatie is aannemelijk gemaakt dat de voor een corporatie belangrijke onderwerpen zoals onderhoud, kosten en kasstromen, op een directe wijze worden (bij)gestuurd. De evaluatie van de prestatieafspraken die in 2008 met de gemeente vindt niet plaats.

WBV van Erfgooiers hanteert de Governancecode en volgt die ook grotendeels. Het is niet duidelijk of de maximale zittingstermijn van de leden van de RvC wordt gevolgd. Ze geeft aan dat dit onder andere wordt veroorzaakt doordat vrijwilligers voor de RvC moeilijk te werven zijn.

Externe legitimatie

Er is goed en voldoende contact met de gemeente, de collega corporaties en de bewoners via de bewonerscommissies en de algemene ledenvergadering. Belangrijke besluiten worden een keer per jaar voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Indien nodig wordt een extra vergadering uitgeroepen. De corporatie is goed verankerd in de gemeente Laren en de bestuursleden worden veelal direct aangesproken door bewoners. Het spreekuur wordt regelmatig bezocht door bewoners en bestuursleden bezoeken ook regelmatig bewoners met wie er iets te bespreken valt. De relevante documenten staan voor het merendeel niet op de website.

Bijlage 2 Visiterend bureau en visitatiecommissie

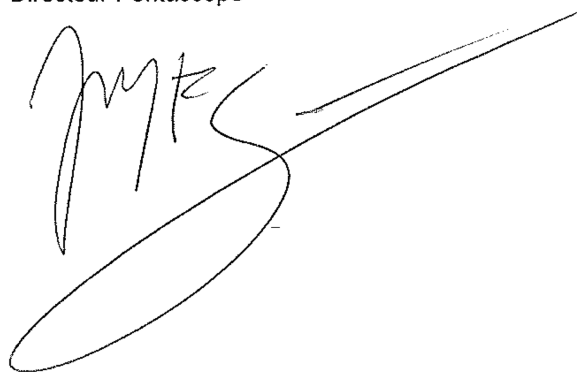
Onafhankelijkheidsverklaring Pentascope

Pentascopel verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Pentascopel geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op de beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Pentascopel geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Van Erfgooiers op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats	Datum	Naam, functie, handtekening
Hilbersum	2/7/2012	Dr. J.P.J.F. Scheepens, Directeur Pentascopel



Onafhankelijkheidsverklaring Quintis

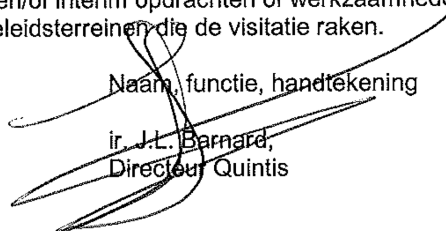


Quintis verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Quintis geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op de beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Quintis geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Van Erfgooiers op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats	Datum	Naam, functie, handtekening
		ir. J.L. Barnard, Directeur Quintis

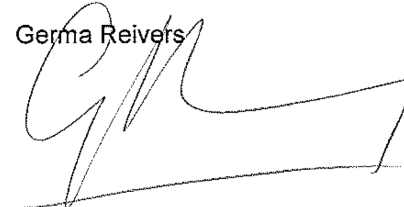


Onafhankelijkheidsverklaring Germa Reivers

Germa Reivers verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Germa Reivers heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Germa Reivers geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal Germa Reivers geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Van Erfgooiers op beleidsterreinen die de visitatie raken.


Plaats	Datum	Naam, handtekening
Hilversum	29-6-2012	Germa Reivers 

Onafhankelijkheidsverklaring Ruud Pijpers

Ruud Pijpers verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ruud Pijpers heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ruud Pijpers geen zakelijke noch persoonlijke banden gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal Ruud Pijpers geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Van Erfgooiers op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats	Datum	Naam, handtekening
HILVERSUM	29-6-2012	Ruud Pijpers 

CV Germa Reivers



Curriculum Vitae



Germa Reivers (v)

Woonplaats : Voorburg
 Geboortedatum : 21 januari 1957

Ervaring bij:

- Anva
- College Bouw
- Ziekenhuisvoorzieningen
- Bloemenveiling Aalsmeer
- Woningcorporaties:
 - Portaal
 - Delftwonen
 - Woonbron
 - Wel Wonen
 - Woonbedrijf
 - Weller
 - Veenendaalse Woningstichting
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Gemeente Sittard-Geleen
- A&O Services
- Telecom:
 - SNT Callbedrijf
 - KPN Telecom Vaste Net
 - Research
 - TOS
 - CSN
 - Uniworld
- PTT Post Bedrijfservice
- Postkantoren BV
- Banken en verzekeringen:
 - ABN-AMRO
 - Ohra
- LNV, Directie Beheer Landbouwgronden

Persoonlijke verbinding

Germa werkt reeds vele jaren op het gebied waar mensen in organisaties met processen en systemen een doel realiseren. Ze houdt van een combinatie van inhoud (kennis en deskundigheid) en proces (de weg naar het resultaat, het draagvlak en de acceptatie, de politiek): ze brengt mensen graag bij elkaar om samen de voorliggende vraagstukken op te lossen. Vervolgens zet ze snel een gedegen aanpak of uitwerking op papier waardoor de vaart erin blijft.

Ze gaat graag in dialoog op zoek naar de kern: van de organisatie, van het project, van de uitdagingen. Ze heeft een onafhankelijke oordeel en een scherpe waarneming (van het geheel en de details). Ze is loyaal, resultaatgericht en doet wat nodig is om het gewenste te bereiken.

Zij wordt omschreven als positief kritisch en vervult vaak de rol van 'geweten van het project': doen we nog de goede dingen en doen we die ook goed, zijn we klaar of moet er nog wat gebeuren? Het blijft daarbij niet bij het stellen van vragen; ze geeft ook vorm aan alternatieven.

Ze heeft ervaring in het zoekproces rondom strategische vraagstukken en cultuurverandering: waar willen we heen, wat zijn mogelijkheden en belemmeringen en hoe gaan we de gewenste situatie bereiken. Tevens vervult ze de rol van auditor: visitaties bij woningcorporaties, second opinion bij A&O Services en hoe loopt ons proces bij College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen.

De laatste jaren vervult ze tevens een rol als coach, zowel binnen als buiten onze organisatie. Hierbij gebruikt ze zowel haar inhoudelijke kennis als haar vaardigheden op het gebied van procesbegeleiding. Ook heeft ze leidinggevende ervaring als competentie manager/teamleider bij Pentascopel: consultants helpen hun kracht te ontwikkelen, ook ten behoeve van Pentascopel.

Germa heeft meegewerkt aan de boeken 'Implementeren. Het speelveld in de praktijk' en 'Emoties bij veranderingen'.

Ontwikkeling

Klinische psychologie, Arbeid- & en organisatiepsychologie, omscholing informatica, Leergang Bestuurlijke Informatieverzorging en administratieve organisatie; diverse trainingen op het gebied van coaching, kernkwaliteiten, spiritualiteit en werk, projectmanagement, systeemontwikkeling, gegevensbeheer

Rollen:

- Managementconsultant
- Implementatieleider
- Project(bege)leider
- Procesontwerper
- Coach
- Visitor
- woningcorporaties

Ervaring & Resultaten (diverse relevante projecten)

Visitatie woningcorporatie Veenendaalse Woningstichting (2011)

De visitatie volgens de methode volgens Pentascopel uitgevoerd. Dit gaat volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Loopt nog

Visitatie woningcorporatie Weller (2010 - 2011)

De visitatie volgens de methode volgens Pentascopel uitgevoerd. Dit gaat volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Een door de Visitatiestichting goedgekeurd visitatierapport.

Rondom de visitatie van Woonbedrijf (2010)

Toetsen van het nieuwe koersplan bij de belanghouders en het voorzitten van interne en externe dialogen ten behoeve van de visitatie door Raeflex.

Resultaat:

Meer betrokkenheid van medewerkers bij de visitatie, meer focus op maatschappelijk presteren, visitatie en toets koersplan met elkaar in verbinding, beleidsagenda voor toekomst getoetst, constructieve dialoog met omgeving, belanghouders die zich betrokken voelen.

Anva (maart 2009-maart 2010)

Cultuurtraject waarbij met het MT is gewerkt aan teamvorming, samenwerking en cultuur, verbeterteams zijn ondersteund in het realiseren van de gewenste verandering en de organisatie als geheel is betrokken in kwartaalsessies en communicatietraining.

Resultaat:

Gerealiseerde veranderingen in werkwijze, andere manier van samenwerken, meer open en resultaatgerichte cultuur.

Districtsbezoeken Woonbedrijf (2009 - 2010)

Op basis van het visitatiekader de districtsbezoeken van de directie aan de districten opnieuw ingericht en gepilot.

Resultaat:

Werkwijze en kader voor districtsbezoeken die meer aansluiten bij ambities Woonbedrijf en districten meer resultaatgericht laten communiceren.

Visitatie woningcorporatie Wel Wonen (2008 - begin 2009)

De visitatie volgens de methode volgens Pentascopel uitgevoerd. Dit gaat volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Een door de Auditraad goedgekeurd visitatierapport.

Competentiemanager Pentascopel (begin 2007 - juli 2008)

Samen met de branchetrekker verantwoordelijk voor het reilen en zeilen binnen het brancheteam overheid Den Haag. Verantwoordelijk voor de competentie-ontwikkeling en de resultaatafspraken van de consultants.

Resultaat:

Consultants die in hun kracht zitten en verbonden zijn met Pentascopel.

Visitatie woningcorporatie Woonbron (eind 2006 - begin 2007)

De methode van visiteren volgens Pentascopel mee vormgegeven en tevens in de pilotfase een visitatie uitgevoerd. Dit is gebeurd volgens de aanpak van de vierde generatie-evaluatie waarin dialoog een belangrijk middel is.

Resultaat:

Een door de Auditraad goedgekeurd visitatierapport.

Implementatiemanager processen en systemen bij WSW (begin 2006)

Implementatie voorbereid en meegewerkt aan overkoepelend projectplan waarin implementatiewerkzaamheden zijn geïntegreerd. Tevens veel aandacht besteed aan samenwerking tussen verschillende partijen. Operationele taken verricht in het kader van testen van ASP-kantoorautomatiseringsomgeving.

Resultaat:

Projectplan en verbeterde relaties.

CV Ruud Pijpers

Naam ir. R.W.J. (Ruud) Pijpers MRE
Geboortedatum 27 september 1965
Mobiel 06 – 55 88 40 26
Organisatie Quintis b.v.
Adres Fultonbaan 30-32, Nieuwegein
Postadres Postbus 350
Plaats 3430 AJ NIEUWEGEIN



Functie senior consultant bij Quintis voor thema Bedrijfsvoering

- Opleiding**
- Technische Universiteit Eindhoven, Bedrijfskunde met afstudeerrichting bedrijfseconomie.
 - Hogeschool West-Brabant, opleiding tot Controller.
 - TIAS Business School, Master of Real Estate.
 - Diverse nascholing als adviesvaardigheden en projectmanagement.

- Werkervaring**
- 1990 – 1997: Diverse functie bij ING Bank, waaronder de laatste 2 jaar leiding gegeven aan de Task Force Bruterling.
 - 1997 – 2005: senior consultant Atrive voor de business Treasury en Financieel Management.
 - 2005 – 2006: senior consultant bij Brink Groep, verantwoordelijk voor acquisitie in de business woningcorporaties.
 - 2006 – 2009: senior consultant bij HabITask Management & Organisatieadvies. In drie jaar tijd meegeholpen om de adviestak op te zetten en uit te bouwen.

- Selectie van projecten**
- Financieel crisismanagement: diverse corporaties begeleidt bij het opstellen van herstelplannen in geval van een B-status (CFV).
 - Projectleider bij opstellen financieel beleid, treasury-beleid, risicobeleid bij woningcorporaties
 - Projectleider bij diverse onderzoeken naar efficiency-maatregelen bij woningcorporaties.
 - Projectleider bij opzetten van risicomanagement(systemen) bij woningcorporaties.
 - Diverse projecten bij woningcorporaties op het gebied van (pre-) visitatie.
 - Diverse projecten op het gebied van opzegging staatssteun (Europa) en voor bepaling van de nieuwe strategische koers van de woningcorporatie.
 - Diverse projecten bij woningcorporaties voor het opzetten van het strategisch voorraadbeleid.
 - Bij een aantal woningcorporaties en zorginstellingen zitting in de treasury-commissie.

Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde documenten

Onderstaand is een overzicht gegeven van de referentiedocumenten, zoals gebruikt en ontvangen door de visitatiecommissie.

Document	Datum	Auteur
Algemene documenten		
Methodiek Maatschappelijke Visitatie woningcorporaties. Handleiding	2010	Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland
Aanpassingen in de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties 4.0 voor de allerkleinste corporaties (< 500 vhe)	2011	Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland
Corporatie in perspectief WBV Van Erfgooiers	2009	Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)
Corporatie in perspectief WBV Van Erfgooiers	2010	Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)
Corporatie in perspectief WBV Van Erfgooiers	2011	Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)
Aedescode woningcorporaties	2007	Aedes
Governancecode Woningcorporaties	11-2006	Aedes
Besluit Beheer Sociale Huursector	2005	Ministerie VROM
Jaarverslagen/-plannen		
Jaarbericht 2011 concept	1 feb 2012	WBV van Erfgooiers
Jaarbericht 2010	9 juni 2011	WBV van Erfgooiers
Jaarbericht 2009	17 juni 2010	WBV van Erfgooiers
Jaarbericht 2008	20 mei 2009	WBV van Erfgooiers
Meerjarenbegroting 2008-2018 complexen 3 en 4	1 nov 2007	WBV van Erfgooiers
Overige		
Accountantsverslag controle 2011 concept	23 april 2012	BDO Audit & Assurance B.V.
Treasury statuut Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren	Jan 2004	Zanders en partners
Addendum Treasury statuut 2004 Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren	Febr 2009	WBV van Erfgooiers
Huishoudelijk reglement Regeling van de bestuurlijke verhoudingen binnen Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren N.H.	5-1-2009	WBV van Erfgooiers
Onze integriteitsprincipes		WBV van Erfgooiers
Oordeelsbrief Woningbouwvereniging Van Erfgooiers	28-11-2008	Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie (VROM)
Oordeelsbrief Woningbouwvereniging Van Erfgooiers	27-11-2009	Min. Wonen, Wijken en Integratie
Oordeelsbrief Woningbouwvereniging Van Erfgooiers	29-11-2010	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Beoordeling kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WBV van Erfgooiers	23-08-2011	WSW
Solvabiliteitsoordeel 2011 (verslagjaar 2010) WBV van Erfgooiers	5-10-2011	Centraal Fonds Volkshuisvesting
Continuïteitsoordeel 2011 Van Erfgooiers	18-04-2011	Centraal Fonds Volkshuisvesting
Continuïteitsoordeel 2010 Van Erfgooiers	19-05-2010	Centraal Fonds Volkshuisvesting
DPI (De Prospectieve Informatie) 2010	31-01-2011	WBV van Erfgooiers

Document	Datum	Auteur
Notulen Algemene Ledenvergaderingen	2007-2011	WBV van Erfgooiers
Notulen bestuursvergaderingen	2011	WBV van Erfgooiers
Zelf klussen in uw woning. Concept voorstel		WBV van Erfgooiers
Memo: overzicht en analyse van de toewijzing van sociale huurwoningen in Laren over de periode 2007-2011	8-6-2012	College van B&W van Laren
Prestatieafspraken 2008 tot en met 2012. Gemeente Laren en Woningbouwverenigingen in Laren	18 mei 2009	Gemeente Laren en woningbouwverenigingen in Laren
Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007-2020 (concept)	Januari 2008	RIGO Research en Advies BV
Regionale Strategische Agenda 2013-2019 regio Gooi- en Vechtstreek	2007	