

Maatschappelijke visitatie

Patrimonium Barendrecht



Plaatsen Mozaïekbank bij de Notenhof

Rapport Maatschappelijke visitatie Patrimonium



patrimonium
barendrecht

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

Visitatiecommissie

Rob van Oostveen, voorzitter
drs. Gérard B.J. van Onna MRE
mr. Leon J.M.G. Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 28 juni 2015

VOORWOORD

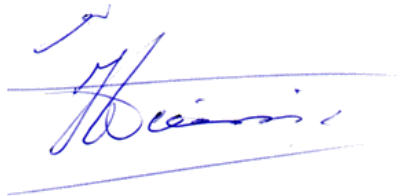
Patrimonium Barendrecht heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van februari tot en met juli 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden.

Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

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

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Patrimonium Barendrecht voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting Patrimonium	13
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 De opgaven in het werkgebied	18
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	20
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	23
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	25
2. Presteren volgens Belanghebbenden	26
2.1 De belanghebbenden van Patrimonium	26
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	28
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	32
3. Presteren naar Vermogen	33
3.1 Financiële continuïteit	33
3.2 Doelmatigheid	37
3.3 Vermogensinzet	39
4. Governance	41
4.1 Besturing	42
4.2 Intern toezicht	47
4.3 Externe legitimering en verantwoording	50
Deel 3 - Bijlagen	53
1. Gerealiseerde prestaties	53
2. Position paper	64
3. Bronnenlijst	66
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	71
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	72

Inleiding

Methodiek 5.0

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

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

Onder externe opgaven worden verstaan:

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

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

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

Governance

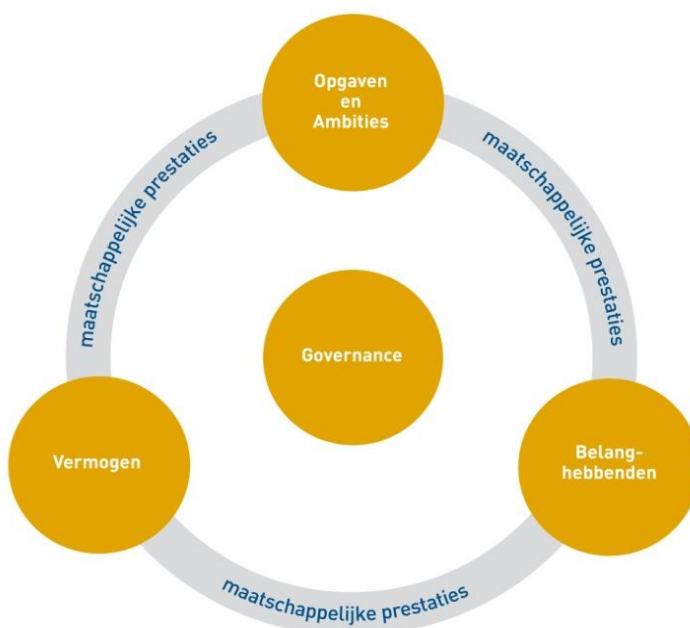
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



De meetschaal

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

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

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

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

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmundend	de prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Leeswijzer

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

- o recensie;
- o scorekaart;
- o samenvatting;
- o bestuurlijke reactie op de visitatie.

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie t/m 2010

Uit de vorige visitatie kwam naar voren dat op een drietal prestatievelden aandacht nodig was, te weten Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en Presteren naar Vermogen. In de huidige visitatiemethode zijn de prestatievelden over ambities en opgaven samengevoegd, aangezien deze in elkaars verlengde liggen.

Aandacht- en verbeterpunten voor het Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven uit de vorige visitatie zijn:

"De kwaliteit van de voorraad is voldoende, maar de onderhoudsplanning - ook die van het investeringsonderhoud - wordt structureel niet gehaald. Projecten worden telkens doorgeschoven en er was tot 2009 geen goed beeld van de conditie van het vastgoed."

In 2011 is de conditiemeting conform de NEN 2767 ingevoerd. De conditie is volgens de visitatie 2011-2014 voor meer dan 80% van het vastgoedbezit bekend en dat is een prima resultaat.

"De corporatie investeert veel in het verbeteren van de energieprestatie van de voorraad, maar de opgave op het gebied van duurzaamheid is niet volledig uitgewerkt."

De uitwerking van het duurzaamheidsbeleid heeft in de huidige visitatieperiode plaatsgevonden. Over de resultaten van dit beleid wordt echter nergens verslag gedaan.

"De in de prestatieafspraken opgestelde opgave om 246 woningen te realiseren heeft ze niet gehaald."

In deze visitatieperiode is de opgave van 110 nieuwbouwwoningen gehaald.

Resultaten visitatie t/m 2014

Beschouwing op het positionpaper

De positionpaper geeft op een goede manier weer waar Patrimonium voor staat en wat ze de laatste jaren heeft bereikt. Met het aanbrengen van focus op vijf thema's heeft Patrimonium duidelijke prioriteiten gesteld. Het aanbrengen van deze focus heeft voordelen in de communicatie naar buiten in het verhelderen waar Patrimonium voor staat. Intern geeft het een duidelijk kader bij het bepalen van inzet van mensen en middelen.

Typering corporatie

De commissie ziet Patrimonium als een zeer betrokken, maar ook een voorzichtige corporatie. Een verschuiving van de aandacht van intern de zaken op orde hebben naar

wat meer oog voor de omgeving, de markt en de regio zou zeker bij de belanghebbenden op waardering kunnen rekenen. Wat in de gesprekken met de belanghebbenden bleek, is dat zij niet helemaal helder voor ogen hebben, waar Patrimonium voor staat. Zijn de vijf thema's waar de focus op ligt onderwerpen met meer prioriteit of sluiten ze ook andere zaken uit? Belanghebbenden vinden Patrimonium actief en betrokken, maar ook afwachtend.

Lokale of regionale positionering

Het woningbezit van Patrimonium sluit niet goed meer aan op de demografische ontwikkelingen. De grote hoeveelheid eengezinswoningen zorgen voor een mismatch. Patrimonium heeft de uitdaging om hierin verandering te brengen duidelijk voor ogen. Tegelijkertijd richt Patrimonium zich hiermee juist op het 'oude' Barendrecht en is het voor belanghebbenden niet duidelijk of Patrimonium ook oog heeft voor heel Barendrecht en de samenhang met de (sub)regio. De gemeente is van mening dat er binnen BAR-verband (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk) veel meer kan worden bereikt en roept op tot meer samenwerking tussen gemeenten en corporaties.

Interne sturing

De commissie heeft geconstateerd dat Patrimonium de zaken intern behoorlijk voor elkaar heeft. Beleidsmatig zijn heldere kaders gesteld. Het ontwikkelen van een risicomonitor wordt door de commissie omarmd. Toch kan het altijd beter. Niet alle ambities en doelen in het ondernemingsplan zijn SMART beschreven, waardoor het realiseren van de doelen niet altijd te meten is. Juist het SMART maken van de doelen en ambities geeft doelinstellingen inhoud en betekenis. De doelen en ambities komen wel terug in de begroting en het jaarverslag, maar niet in de periodieke rapportages, waardoor niet duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt. Ook heeft de commissie niet kunnen constateren of er actief gestuurd wordt op de prestatieafspraken met de gemeente.

Financieel gezond

Patrimonium is een financieel en organisatorisch gezonde woningcorporatie die qua omvang en financiële spankracht haar beperkingen kent en daarop bewust stuurt. Patrimonium heeft blijk gegeven dat zij haar financiële positie gedurende de visitatieperiode heeft verbeterd en weten te borgen. Desalniettemin wordt de financiële positie van Patrimonium op de proef gesteld door onder meer de vergrijzing, saneringsheffing en de verhuurdersheffing. Door adequaat ingrijpen via herijking van haar financiële beleid, gericht sturen op ratio's en doorvoeren van een reorganisatie heeft Patrimonium gedurende de visitatieperiode haar projecten in de regio niet hoeven te rationaliseren. Patrimonium heeft binnen haar mogelijkheden onveranderd geïnvesteerd in woningen in haar wijken. Patrimonium heeft binnen haar mogelijkheden geïnvesteerd in haar woningbezit.

Realistisch zijn hoe hoog de financiële polsstok is

In verband met haar omvang kan Patrimonium niet alle ambities op eigen kracht realiseren -zoals bijvoorbeeld de Centrumontwikkeling Barendrecht- en is een zekere strategische samenwerking nodig. De aard van die samenwerking kan variëren met de aard van het investeringsvoorstel, zoals omvang, complexiteit en risico's. Patrimonium is in een dergelijke samenwerking vooralsnog terughoudend, maar de visitatiecommissie ziet dat als een goede aanvulling op haar huidig functioneren.

Race to the bottom in evenwicht met kwaliteit?

De drang om de bedrijfslasten te blijven verlagen kan op enig moment contraproductief gaan werken. De kwaliteit en effectiviteit van de organisatie kunnen daaronder gaan leiden. Op dit moment presteert Patrimonium op veel van de CiP en CBC-ratio's beter dan de corporaties uit haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De boodschap van de commissie is dan ook het onderwerp bedrijfslasten goed onder het vergrootglas te leggen.

Aanbevelingen voor de toekomst

Maak de ambities en de doelen in het nieuwe ondernemingsplan meer *SMART*. Betrek in een vroeg stadium de belanghebbenden bij die onderwerpen, waar ze affiniteit mee hebben en zorg voor draagvlak voor de ambities en doelen. Betrek bijvoorbeeld zorgpartijen niet in de volle breedte van het beleid, maar betrek deze partijen juist bij de ambities en doelen voor de bijzondere doelgroepen en de investeringen in specifiek (zorg)vastgoed.

Betrek de bewoners bij het beleid waarvoor hun inbreng het meest relevant is. Voor de Bewonersraad is dat veel meer het bedrijfsbreed strategisch en tactisch niveau. Bijvoorbeeld de huurverhoging en de financiële samenhang met de keuzes uit het ondernemingsplan.

Neem de Bewonersraad bij de hand en leg alles uit!

Communiceer en informeer met bewonerscommissies op het tactisch en operationeel niveau over alles wat speelt op wijk-, buurt- en complexniveau.

Maak expliciet duidelijk voor welke doelgroepen Patrimonium echt van betekenis wil zijn en geef met *SMART*-gemaakte doelen aan hoe die betekenis ook inhoud wordt gegeven.

Vertaal de ambities en doelen niet alleen naar de begroting en het jaarverslag, maar ga er actief mee om en neem de voortgang ook op de perioderapportages. Maak helder voor welk gebied Patrimonium zich wil inzetten. Alleen voor oud Barendrecht of voor geheel Barendrecht.

Zoek de samenwerking op in de voor Patrimonium belangrijke BAR-gemeenten en versterk daarmee de positie van de lokale corporaties en gemeenten.

Onderzoek de mogelijkheden of een gezamenlijk woonvisie binnen de BAR-gemeenten kaderstellend en richtinggevend kan zijn voor de investeringen in woningen voor alle doelgroepen die aangewezen zijn op sociale huisvesting; dus ook voor de bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking.

Voer zo snel mogelijk het nieuwe integrale risicomaneagementsysteem in, bekend onder de naam *Risicomonitor*, waarbij de afzonderlijk gesignaleerde risico's in samenhang met elkaar gezien kunnen worden.

Voeg aan de jaar- en kwartaalrapportages de doelen toe, waardoor de act beter tot uiting kan komen. Koppel daaraan tevens welke acties ondernomen worden om de doelen, bij afwijking, alsnog te halen. Op dit moment is nog te weinig zichtbaar welke bijsturing gepleegd wordt om de geformuleerde doelen te halen.

B. Scorekaart

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

C. Samenvatting Patrimonium

Profiel

Patrimonium is een lokaal verankerde woonvereniging in Barendrecht. Patrimonium is de grootste én oudste woningcorporatie (1912) in Barendrecht.

De missie van Patrimonium luidt als volgt:

"Onze missie is mensen een thuis bieden in Barendrecht. We leveren meer dan alleen een betaalbare en veilige woning: we vinden ook een leefbare woonomgeving erg belangrijk. Hieraan werken we intensief samen met klanten, medewerkers en partners."

Patrimonium bezit ultimo 2014 2.538 woningen, 259 garages en 20 bedrijfsruimten in de gemeente Barendrecht aan de zuidrand van Rotterdam. Het woningbezit bestaat uit:

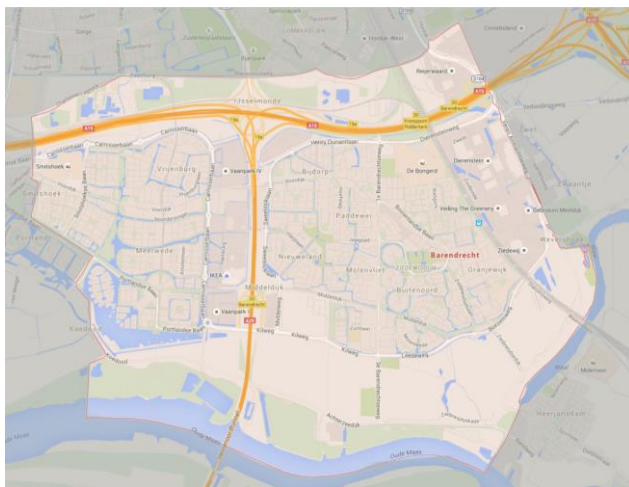
- Bejaardenwoningen: 224
- Eengezinswoningen: 1400
- Flatwoningen: 595
- Gestapelde bouw: 247
- Maisonnettes: 8
- Woongebouwen: 63

Patrimonium werkt samen met zorg- en welzijnsinstellingen, zoals Humanitas DMH, Stichting Present en Laurens Zorg.

De bestuurlijke structuur van Patrimonium bestaat uit een Algemene Vergadering, de raad van commissarissen en een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid van Patrimonium en de dagelijkse gang van zaken. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van commissarissen, die uit vijf leden bestaat waarvan twee leden op voordracht van de huurders. Bij Patrimonium waren ultimo 2014 29 medewerkers in dienst: het aantal formatieplaatsen bedroeg 25.

Werkgebied

Patrimonium is werkzaam in de gemeente Barendrecht in de provincie Zuid-Holland. Er zijn in Barendrecht circa 3.800 sociale huurwoningen, waarvan 2.500 van Patrimonium.



De gemeente Barendrecht kent ruim 47.500 inwoners. De gemeente Barendrecht bestaat uit twee delen: het Centrum en Carnisselande. Carnisselande is een jonge wijk waar vooral gezinnen wonen. In het Centrum zijn de oude dorpskenmerken nog te vinden. Patrimonium heeft haar woningbezit alleen in het Centrum. De collega-corporaties Havensteder en Vestia zijn vooral in Carnisselande actief.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting plaatst Patrimonium in referentieregio Rg31 Rijnmond in de referentiegroep Rf05Gemiddeld profiel. Als Patrimonium

in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.

Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,9.

Patrimonium komt de afspraken na met de gemeente wat betreft de omvang van de sociale voorraad, maar de commissie constateert een groot verschil tussen het aanbod van sociale huurwoningen en de vraag ernaar. De wachttijden en slaagkansen voor een woningzoekende voor sociale huurwoning zijn volgens de commissie slecht te noemen. Het effect hiervan is dat mensen zich wel inschrijven voor een woning in Barendrecht, maar uiteindelijk naar andere gemeenten binnen de regio vertrekken. Daar blijken de kansen om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen veel groter te zijn.

Alhoewel de huren die Patrimonium vraagt voor de woningen redelijk overeenkomen met de huren van woningen van vergelijkbare corporaties, zijn deze huren gemiddeld wel bijna 4% hoger. Ook is de omvang van het aantal goedkope woningen in relatie tot de hele woningportefeuille aan de lage kant. Dit draagt mede bij aan het relatief hoge aantal "te dure" woningtoewijzingen.

De prijs-kwaliteitverhouding van de woningen is ruim voldoende. De onderhoudsconditie van de woningen is zelfs goed. Alhoewel het eigen beleid daarmee niet helemaal overeen komt. Patrimonium loopt voor op de rest van Nederland met het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in de woningen. 64% van de woningen heeft al een energielabel van C of beter, tegen 57% in de rest van Nederland.

Ook de investeringen in vastgoed verlopen volgens de prestatieafspraken met de gemeente. Als ambitie heeft Patrimonium dat eind 2016 een goed functionerende dynamische vastgoedsturing gerealiseerd moet zijn, waarmee zij gericht stuurt op haar vastgoed. Dit is er echter tot op heden deels gerealiseerd. De commissie heeft geen concreet kader aangetroffen waarbinnen de vastgoedinvesteringen inhoudelijk gestuurd worden. Er is wel een Strategisch Voorraad Beleid uit 2012, waarin een goede basis gelegd wordt om keuzen te kunnen maken en een concreet kader op te kunnen stellen.

Met de kwaliteit van wijken en buurten is het goed gesteld in Barendrecht. Zowel de meting van de gemeente met de Leefbaarometer als de onderzoeken door KWH naar de waardering van de bewoners voor de wijken, geven positieve uitslagen.

Presteren volgens Belanghebbenden

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,3.

Gemiddeld scoort Patrimonium voldoende op het perspectief *Presteren volgens Belanghebbenden*. De huurders zijn echter niet tevreden over het huisvesten van de primaire doelgroep. De gemeente en overige belanghebbenden zijn positiever, van voldoende tot ruim voldoende.

Algemeen wordt door de belanghebbenden gesteld dat Patrimonium meer sociale huurwoningen beschikbaar zou moeten hebben. Huurders hebben hun bedenkingen bij de betaalbaarheid. Al met al vinden alle belanghebbenden het een gemiste kans dat Patrimonium geen specifiek vastgoed voor bijzondere doelgroepen heeft, alhoewel de corporatie het Muziekplein en de Repelwei in bezit heeft.

De woningkwaliteit wordt op ruim voldoende gewaardeerd door alle belanghebbenden. De corporatie heeft echter volgens hen te weinig nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De huurders zijn van oordeel dat vooral voor starters en ouderen te weinig woningen zijn

ontwikkeld. De zorgpartijen willen meer woningen voor hun doelgroepen. Patrimonium spant zich voorts goed in voor de kwaliteit van wijken en buurten.

De huurders en de overige belanghebbenden zijn meer dan tevreden over de relatie en de communicatie met Patrimonium. De huurders hebben waardering voor de medewerkers van de corporatie. Patrimonium is volgens de gemeente een echte lokale verhuurder met een oprechte betrokkenheid naar de huurders. Door de schaalgrootte is het nog mogelijk om van hoog tot laag persoonlijk contact te leggen met medewerkers. De belanghebbenden, behalve de gemeente, zijn tevredenheid over de mate van invloed die zij hebben op het beleid.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,7.

Patrimonium scoort goed op alle onderdelen van *Presteren naar Vermogen*. Patrimonium maakt voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Patrimonium heeft een gezonde financiële positie. De externe toezichtinstellingen, zoals CFV, WSW en Minister zijn dezelfde mening toegedaan. Patrimonium krijgt voldoende borging voor haar investeringen via het WSW. Patrimonium weet jaarlijks haar financiële positie verder op peil te houden door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Patrimonium heeft gedurende de visitatieperiode regelmatig actualisaties doorgevoerd en voldoende bijgestuurd om de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen te kunnen voldoen. Patrimonium stuurt adequaat op haar financiële kengetallen en laat dat voldoende inzichtelijk terugkomen in haar financiële overzichten.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,0.

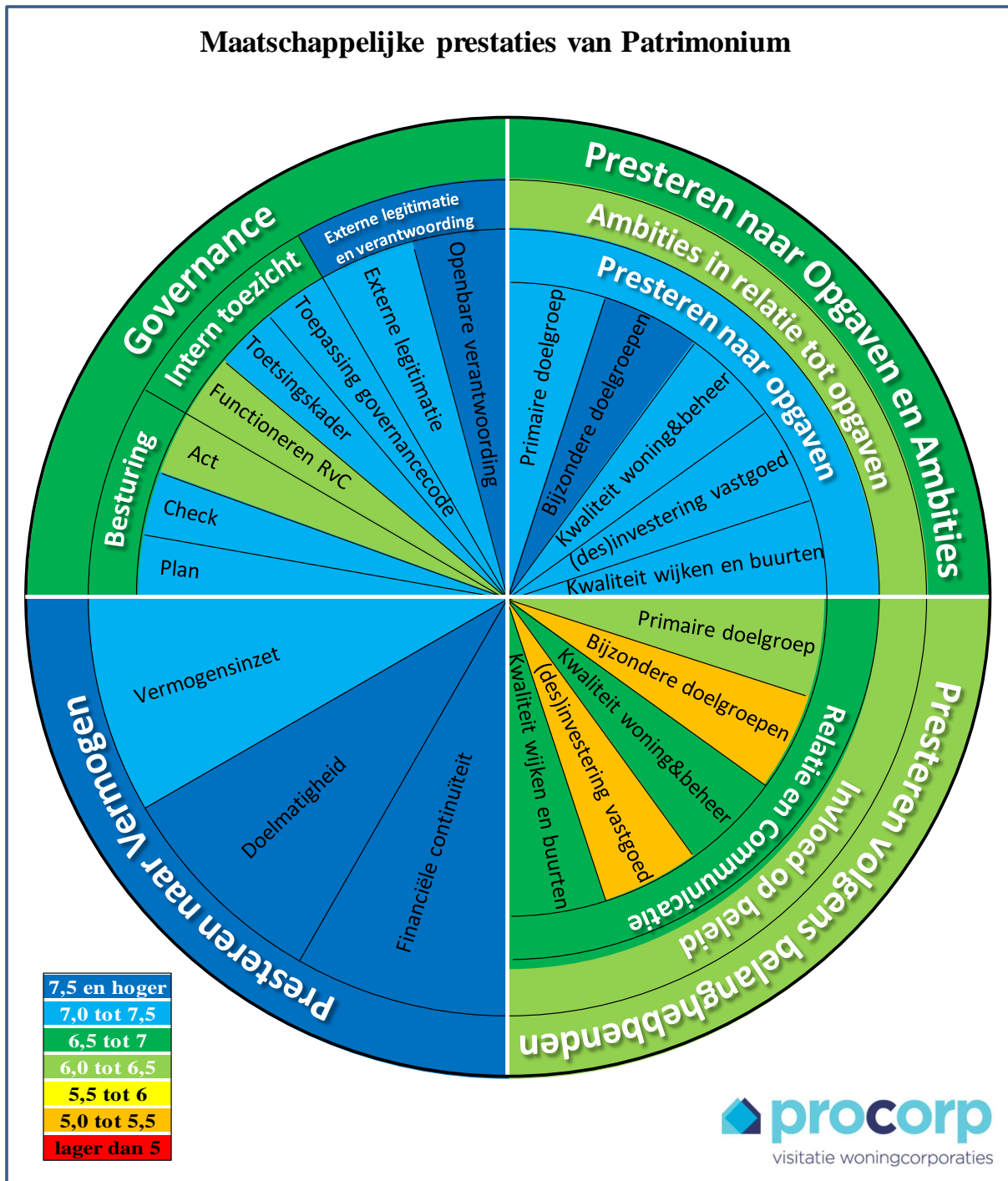
Patrimonium heeft erg veel tijd en energie gestopt heeft in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van risicoanalyses. Voor de integrale risicoanalyse is de Risicomonitor in voorbereiding, die eind 2015 in werking zal treden. Ook heeft zij veel tijd en energie gestopt in het concreet maken van de ondernemingsdoelen, maar ook daar is nog een verbeteringslag te maken. Patrimonium hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Dit systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden.

De kwartaalrapportages zijn gedurende de visitatieperiode in kwaliteit toegenomen. Patrimonium zal de Act uit de PDCA-cyclus in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten nog moeten verbeteren om tot een optimale borging te komen. Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder te weinig concreet verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de raad van commissarissen. In de rapportages documenteert Patrimonium te summier welke acties moeten worden ondernomen, indien en voor zover afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

Patrimonium verwoordt haar prestaties op een heldere en informatieve wijze en de resultaten worden toegelicht.

Beoordeling

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



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Ondertekening prestatieafspraken Bewonersraad 2014

Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld in welke mate Patrimonium voldoet aan het realiseren van de externe opgaven. De kaders waarbinnen deze externe opgaven zich bevinden, worden bepaald door het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De uitwerking van deze externe opgaven liggen op regionaal of gemeentelijk niveau veelal vast in woonvisies en prestatieafspraken met de gemeenten binnen het werkgebied van de corporatie en op landelijk niveau in bijvoorbeeld het convenant Energiebesparing Huursector uit 2012.

De cijfers die Patrimonium scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Patrimonium deze opgaven behaalt of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van Patrimonium aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie worden gegeven voor de manier waarop zij de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing), de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast, de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving, de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

De gemeente Barendrecht maakt onderdeel uit van de Stadsregio Rotterdam. Op het niveau van deze stadsregio worden de woonbewegingen gevolgd en de woonruimteverdeling gemonitord in samenwerking tussen de gemeenten en Maaskoepel, de vereniging van de corporaties in deze regio. Binnen de regio hebben de corporaties en gemeenten van de sub regio Zuidrand samenwerkingsafspraken gemaakt over het afstemmen van de lokale visies, ambities en prestatieafspraken. Uitgangspunt is het bouwen voor eigen (demografische) behoefte. Projecten die echter gericht zijn op een (sub)regionale behoefte behoeven echter afstemming tussen gemeenten en corporaties om ongewenste concurrentie te voorkomen in de regio Zuidrand.

Prestatieafspraken

De overeenkomst "Prestatieafspraken 2012-2015, Samen werken aan de kwaliteit van het wonen in Barendrecht" is afgesloten tussen gemeente Barendrecht en de woningcorporaties Havensteder, Patrimonium en Vestia Zuid Nederland, hierna aangeduid als "partijen".

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Herijking Woonvisie 2010, waarin is opgenomen dat het op een duurzame manier verkrijgen van balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt het belangrijkste doel is voor het beleidsveld wonen.

De voor deze visitatie belangrijke afspraken uit deze overeenkomst zijn:

Bestaande voorraad

- Het aandeel sociale woningbouw blijft 22% van de totale woningvoorraad;
- Waar mogelijk worden appartementen met een huurprijs tot de kwaliteitsgrens gelabeld voor jongeren tot en met 27 jaar;
- De corporaties houden appartementen met een seniorenlabel zoveel mogelijk

beschikbaar voor senioren.

Nieuwbouw

- Partijen realiseren nieuwbouwwoningen vooral om doorstroming op gang te brengen. Appartementen zijn levensloopbestendig, dit is 65% van het totale nieuwbouwprogramma.
- De corporaties zijn de partijen om de 25% sociale nieuwbouw te realiseren in het totale woningbouwprogramma;
- De gemeente zet in op 15% middelduur/goedkope woningbouw in de periode tot 2015, Dat zijn 110 woningen;
- Partijen werken aan het waarborgen van voldoende geschikte woningen voor zorgbehoevenden, zo nodig in nieuwbouw.

Duurzaamheid

- Partijen zetten in op het realiseren van een binnenklimaat dat blijven aan de gezondheidsnormen voldoet en geven hierover voorlichting aan (toekomstige) bewoners;
- Bij sloop wordt het slooafval gescheiden en gerecycled;
- Corporaties passen alleen FSC gecertificeerd of gelijkwaardig hout toe;
- Corporaties houden bij het bouwen rekening met Woonkeur (Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is);
- Corporaties realiseren in de periode 2008 – 2020 over hun totale woningvoorraad minimaal 20% minder energieverbruik en 20% minder CO₂-uitstoot.

Leefbaarheid

- Partijen maken afspraken over de realisatie en het beheer van maatschappelijke voorzieningen in wijken en buurten;
- Partijen stellen een convenant op om woonfraude tegen te gaan;
- Partijen stimuleren het Politie Keurmerk Veilig Wonen bij bestaande bouw;
- Er wordt een lokaal zorgnetwerk opgericht voor de integrale aanpak van huurders met meervoudige problematiek;
- De gemeente laat tweejaarlijks de Barometer uitvoeren met indicatoren van leefbaarheid.

Verhuur- en verkoopbeleid

- Woningen worden aangeboden via het regionale woonruimte verdeelsysteem van Woonnet Rijmond;
- De corporaties leveren elk kwartaal informatie uit het Woning Matching Systeem, waaruit de vraag- en aanbodverhouding blijkt;
- Corporaties stellen middeldure/goedkope woningen zo veel mogelijk beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tussen €33.614 en €43.000;
- De gemeente stelt de Starterslening beschikbaar voor starters op de koopwoningmarkt;
- Corporaties verhuren door herstructurering leeggekomen woningen via de leegstandswet zo veel mogelijk aan 1- en 2-persoonshuishoudens tot en met 27 jaar zonder kinderen;
- Partijen spannen zich in om te voldoen aan de taakstelling voor de plaatsing van statushouders.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3

Patrimonium komt de prestatieafspraken met de gemeente na over de beschikbaarheid van de sociale voorraad. De afgesproken omvang van 22% wordt in 2011 en 2012 nog wel gehaald, maar in 2013 en 2014 net niet meer. Maar deze afwijking valt binnen de marges van de visitatiemethodiek. Ook de afspraken over het labelen van de woningen voor specifieke doelgroepen en de plaatsing van statushouders zijn nagekomen.

De wachttijden voor een woning bij Patrimonium in Barendrecht liggen rond de vijf jaar. Alhoewel de gegevens daarover tegenstrijdig zijn. Uit de monitor woonruimteverdeling SRR 2014 blijkt voor de actief woningzoekenden in Barendrecht een slaagkans van 2%. Dit is de laagste slaagkans van de regio. Maar dit komt niet overeen met een wachttijd van 5 jaar. Het dashboard van deze monitor (2011) geeft een behoorlijke migratiestroom vanuit Barendrecht naar andere gemeenten binnen de regio. Deze migratiestroom blijkt ook uit de afname van het aantal woningzoekenden, zonder dat daar in dezelfde omvang toewijzingen tegenover staan. Het lijkt erop dat mensen het zoeken naar een woning in Barendrecht opgeven en vertrekken naar een gemeente waar meer kans is om een woning toegewezen te krijgen.

Met het passend toewijzen scoort Patrimonium ruim 5% lager dan vergelijkbare corporaties. Dit wordt mede veroorzaakt door de beperkte omvang van het aandeel goedkope woningen in de woningportefeuille, waardoor gemiddeld bijna 27% van de woningen te duur wordt toegewezen. Bij vergelijkbare corporaties is dit minder dan 23%.

Tijdens de gehele visitatieperiode heeft Patrimonium de maximaal toegestane huurverhoging doorgevoerd. De woningen in de sociale voorraad (het DEAB-bezit) zijn volgens de prijsbepaling van het Woning Waardering Stelsel (WWS) bijna 4% duurder dan die van vergelijkbare corporaties.

Patrimonium scoort goed op huurderiving door leegstand. Deze is ongekend laag. Ook op de aanpak van huurachterstanden wordt goed gescoord.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5

Het aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten is ruim 27% van de totale woningportefeuille. Bij vergelijkbare corporaties is dit ongeveer 17%.

Het aanbod van Patrimonium voor mensen met een lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking die aangewezen zijn op zorg, verloopt via samenwerking met drie zorginstellingen.

Patrimonium verhuurt woningen aan de zorginstellingen die daar hun cliënten onderbrengen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,1

De prijs-kwaliteitverhouding van het woningbezit, uitgedrukt in de puntprijs van het WWS, wijkt minder dan 5% af van vergelijkbare corporaties. Uit de metingen van het KWH over de tevredenheid van de bewoners over de woning blijkt een score van 7,0

tegen een landelijk gemiddelde van 6,8. De commissie is van oordeel dat Patrimonium ruim voldoende scoort op de prijs-kwaliteitverhouding.

De conditie en onderhoudstoestand van de woningen is goed te noemen. Volgens de scores uit de conditiemeting blijkt de gemiddelde score tussen 1 en 2 te liggen, op een schaal van 6. Een score 1 geeft een nieuwbouwconditie aan. Het bevreemdt de commissie wel dat beleidsmatig deze conditiescore anders zou moeten uitpakken. Het beleid van Patrimonium is in onderstaande tabel weergegeven.

Kwaliteitsniveaus van de onderhoudstoestand			
Niveau	Conditie score*	levensduur	Omschrijving
Minimum	4 - 5	< 10 jaar	veilig & gezond
Basis	3 - 4	10 - 30 jaar	veilig & gezond, technisch in orde
Plus	1 - 2	> 30 jaar	veilig & gezond, technisch in orde, mooi & als nieuw

**Conditie scores conform de NEN 2767*

Op basis van de ouderdom van het woningbezit en het gestelde beleid verwacht de commissie een gemiddelde score van ongeveer 3, waardoor de commissie moet concluderen dat Patrimonium meer doet aan onderhoud dan het eigen beleid aangeeft. De onderhoudskosten van Patrimonium zijn echter lager dan die van vergelijkbare corporaties.

De veiligheid van de woningen krijgt bij Patrimonium veel aandacht. Eind 2014 zijn 528 woningen voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, is er bij 1299 woningen een veiligheidskeuring uitgevoerd en wordt in samenwerking met de brandweer en het Servicebureau Humanitas. Inclusief kosteloos rookmelders bij mensen thuis geplaatst. Tot eind 2014 zijn er 2.245 woningen bezocht. Het aantal woningen voorzien van rookmelders lag eind 2013 op 528.

De kwaliteit van dienstverlening wordt de afgelopen jaren volgens de metingen van KWH door de bewoners gewaardeerd met cijfer tussen de 7,6 en 7,9. Deze scores ligt rond het landelijk gemiddelde.

De inzet van Patrimonium op het voldoen aan energienormen is goed. In de realisatie van hogere energielabels loopt Patrimonium 7% voor op de rest van de Nederlandse corporaties. Dit resultaat levert een positieve bijdrage aan het terugdringen van de woonlasten van de bewoners.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0

In de prestatieafspraken met de gemeente is een nieuwbouwproductie van 110 woningen opgenomen. Patrimonium realiseert in 109 woningen, waarvan 101 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen. De woningen zijn volgens de afspraken levensloopbestendig gebouwd.

Groot onderhoud en woningverbetering worden ook ingezet voor het verbeteren van de energieprestaties van de woningen. De omvang van de productie is in de laatste jaren echter niet op te maken uit de jaarverslagen of andere rapportages. In 2011 en 2012 betrof het volgens de CiP rapportages om respectievelijk 30 en 105 woningen.

De verkoop van bestaand woningbezit betreft een beperkt aantal woningen. Over de laatste vier jaar zijn 22 woningen verkocht. Geen hiervan is verkocht met een starterslening.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3

Leefbaarheid is geen groot punt van aandacht in Barendrecht. De tweejaarlijks uitgevoerde Leefbaarometer geeft positieve tot zeer positieve scores voor de Barendrechtse buurten.

De insteek van Patrimonium bij wijk- en buurtbeheer is dat bewoners de buurt als schoon, heel en veilig ervaren. Uit de laatste metingen van KWH in 2014 blijken de bewoners de buurt te waarderen met een 7,0. Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde.

In 2011 heeft Patrimonium het initiatief genomen buurtbemiddeling in Barendrecht te introduceren. De corporaties, gemeente en de politie bundelen de krachten om woonoverlast te verminderen. Daarna is een samenwerkingsovereenkomst getekend met bureau Coloured Consultancy, Buurtbemiddeling Barendrecht en JOLO jongerenbuurtbemiddeling. Sindsdien is het aantal overlastmeldingen gestaag afgenomen, van 394 in 2012 naar 133 in 2014.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	6,9	7,3
Betaalbaarheid	7,8	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	8,0	7,5
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	7,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,3	7,1
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	7,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	7,0
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,3
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	8,0	
6. Overige/andere prestaties		
Presteren naar Opgeven		7,2

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

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

De eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties passen bij of komen in grote mate overeen met de externe opgaven. Hiermee voldoet Patrimonium aan het ijkpunt voor een 6.

Niet alle doelstellingen bij de ambities zijn voldoende SMART beschreven. Veel ambities en doelstellingen leveren pas in het laatste jaar (2016) van het ondernemingsplan een al dan niet meetbaar gemaakt resultaat op.

De ambities/focusgebieden uit het ondernemingsplan komen telkens terug in de begrotingen en in de jaarverslagen.

In meerdere beleidsdocumenten vindt de commissie de effecten terug van de in het ondernemingsplan gestelde ambities.

De ambities zijn echter niet terug te vinden in de periodieke rapportages, waardoor de sturing op deze ambities voor de commissie niet inzichtelijk is geworden. Ook het bijstellen van ambities, naar aanleiding van externe ontwikkelingen, is niet geconstateerd.

De commissie ziet geen aanleiding voor het geven van plus- of minpunten.

Eigen ambities Patrimonium

De eigen ambities en opgaven voor deze visitatieperiode heeft Patrimonium verwoord in de "Opgave Patrimonium 2010 - 2014" en het "Ondernemingsplan Focus op Barendrecht 2012", waarin de visie en de ambities voor de periode 2012 - 2016 zijn opgenomen.

Opgave Patrimonium 2010 - 2014

De "Opgave Patrimonium 2010 - 2014" is een opmaat naar het nieuwe ondernemingsplan en een bevestiging van de in 2009 door het MT benoemde thema's die de dragers zijn voor het nieuwe ondernemingsplan. De vier thema's zijn:

- Klanten centraal
- Kwaliteit wonen en wijken
- Kwaliteit woning
- Integer ondernemen

Met deze notitie wordt richting gegeven aan het nieuw op te stellen ondernemingsplan "Focus op Barendrecht".

Ondernemingsplan Focus op Barendrecht 2012

De voor het Presteren naar Opgaven en Ambities relevante doelen zijn hierna weergegeven. De teksten zijn overgenomen uit hoofdstuk 3 Visie en ambities 2012-2016. De uitwerking van deze doelen naar de geleverde prestaties is weergegeven in bijlage 1 van dit rapport.

Doelgroep

Primair wordt ingezet op:

- De groep met een laag inkomen,
- Personen met een zorgbehoefte, waarbij de seniorendoelgroep extra onze aandacht heeft.

Secundair is ons aanbod voor:

- Bijzondere doelgroepen, zoals woonvormen met begeleiding voor mensen met een

- o lichamelijke, psychische of verstandelijke beperking,
- o Het bouwen of beheren van maatschappelijk vastgoed.

Focus op vergrijzing

Ambitie: In 2016 zijn er meer mogelijkheden voor ouderen om zelfstandig te (blijven) wonen in Barendrecht.

Doelstelling:

- o Het aantal woningen geschikt voor ouderen is in 2016 gestegen van 8% naar 19% van de voorraad van Patrimonium, door aanpassing van ons huidige bezit en nieuwbouw.

Focus op sociaal kwetsbaren

Ambitie: In 2016 ervaren kwetsbare huurders dat Patrimonium vroegtijdig signalen opvangt en intensief samenwerkt met partners zodat zij adequate begeleiding krijgen.

Doelstellingen:

- o In 2016 hebben wij eraan bijgedragen dat er een goed functionerend lokaal zorgnetwerk is.
- o In 2016 herkennen al onze medewerkers in contacten met klanten sociale problematiek en handelen zij adequaat.

Focus op leefbare buurten

Ambitie: In 2016 zijn huurders tevreden over hun directe woonomgeving en nemen zij hier medeverantwoordelijkheid voor.

Doelstellingen:

- o In 2016 werken wij met huurders en partners samen aan een woonomgeving die als schoon, heel en veilig wordt ervaren.
- o In 2016 ervaren huurders dat zij gestimuleerd en gefaciliteerd worden om hun directe woonomgeving te verbeteren.
- o In 2016 bieden wij toekomstige huurders inzicht in de leefstijlen van buurten.

Focus op duurzame en betaalbare woningen

Ambitie: In 2016 hebben we het energieverbruik van ons woningbezit en onze eigen organisatie verminderd; bewustzijn en gedrag van bewoners en medewerkers dragen hier mede aan bij.

Doelstellingen:

- o Vanaf 2012 faciliteren wij huurders bij het terugdringen van het energieverbruik.
- o In 2016 heeft 70% van onze woningen een groen label (A, B of C).
- o In 2016 is duurzaamheid verankerd in onze bedrijfsprocessen.

Focus op een heldere veranderingsopgave voor Barendrecht

Ambitie: In 2016 is de toekomstige vraag naar woningen in de gemeente Barendrecht kwantitatief en kwalitatief duidelijk en de verandering van ons woningbezit in uitvoering.

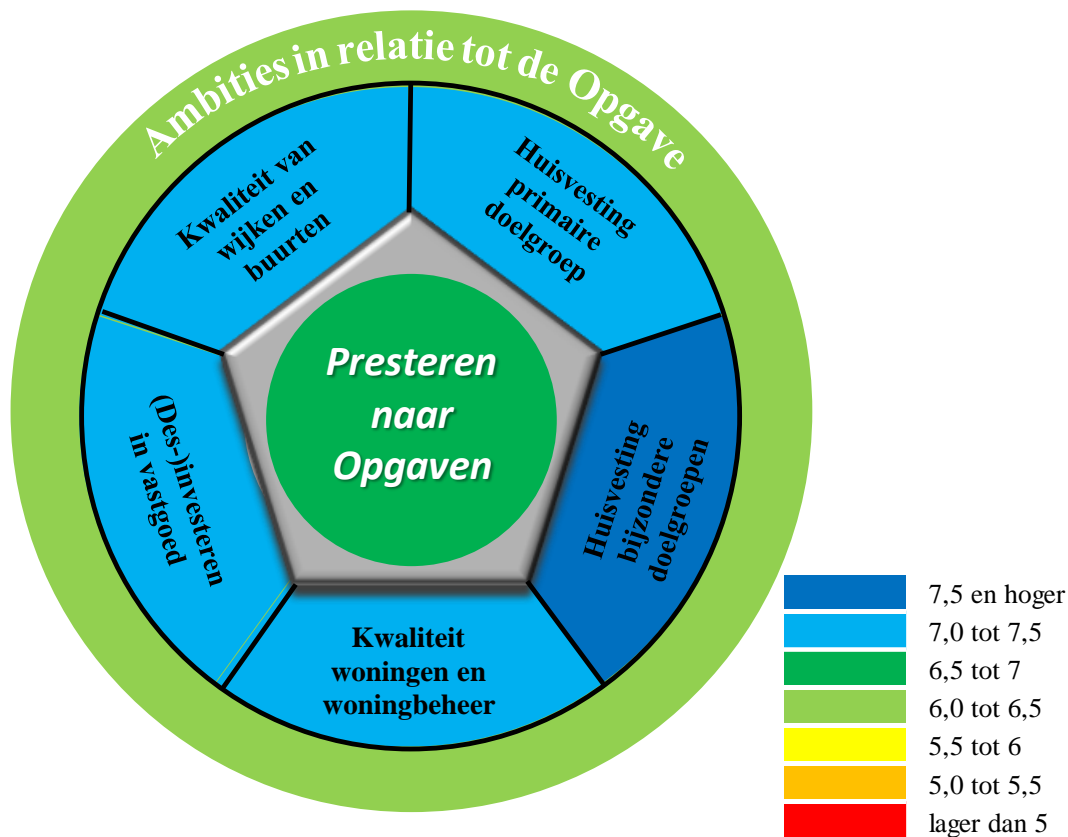
Doelstellingen:

- o In samenwerking met de gemeente en andere partijen ontwikkelen wij voor 2016 een visie op wijken in Barendrecht.
- o Eind 2016 hebben wij een goed functionerende dynamische vastgoedsturing, waarmee wij gericht sturen op ons vastgoed.

De concrete vertaling van deze strategische doelstellingen voor de periode 2011 tot en met 2014 is opgenomen bij de onderwerpen van de betreffende prestatievelen in bijlage 1 van dit rapport.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 6,9



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

2. Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o De gemeente Barendrecht;
- o Bewonersraad;
- o Bewonerscommissies Notenhof en Klipper Boeier;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen Humanitas, Stichting Present en Laurens Wonen;
- o Collega-corporatie Woonvisie;
- o Maaskoepel.

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

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

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

2.1 De belanghebbenden van Patrimonium

Huurders

De Bewonersraad is de vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de huurders van Patrimonium. Patrimonium heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Bewonersraad waarin de spelregels voor het overleg tussen Patrimonium en de Bewonersraad, maar ook de rol en verantwoordelijkheden van beide partijen, zijn vastgelegd. De Bewonersraad wordt bijgestaan door de Woonbond. Patrimonium stelt aan het begin van ieder jaar samen met de Bewonersraad prestatieafspraken op. De bepalingen van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* zijn onverkort van toepassing op deze afspraken. Tijdens het periodieke overleg bespreken Patrimonium en de Bewonersraad de voortgang.

Eén keer per jaar is er een themaoverleg tussen de Bewonersraad en de directeur-bestuurder. In het laatste jaar van de onderzochte periode stond dit overleg in het teken van de jaarlijkse huurverhoging en in het bijzonder de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Patrimonium voert voorts structureel overleg met bewonerscommissies over beheer en leefbaarheid in en rond hun wooncomplexen.

Ook tussen de huurdersvertegenwoordigers van de raad van commissarissen en de Bewonersraad wordt periodiek gesproken over de samenwerking met Patrimonium en de prestatieafspraken met de Bewonersraad.

Jaarlijks wordt door de Bewonersraad, de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het managementteam een bezoek afgelegd aan verschillende projecten van Patrimonium.

Gemeenten

Patrimonium is actief in de gemeente Barendrecht. De gemeente ziet in Patrimonium een belangrijke samenwerkingspartner om invulling te geven aan de opgaven in Barendrecht. De gezamenlijke afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in de overeenkomst *Prestatieafspraken 2012-2015, Samen werken aan de kwaliteit van het wonen in Barendrecht*. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de Herijking Woonvisie 2010.

Op jaarlijkse basis worden afspraken gemaakt, worden deze geëvalueerd en wordt het beleid van de corporatie indien noodzakelijk c.q. gewenst bijgesteld.

De gemeente Barendrecht werkt samen met de gemeenten Albrandswaard en Ridderkerk in de zogenoemde BAR-samenwerking, die tot doel heeft de dienstverlening aan de inwoners te verbeteren, tegen lagere kosten en met behoud van de politiek-bestuurlijke zelfstandigheid van elk van de drie gemeenten. De drie gemeenten hebben één gezamenlijke ambtelijke organisatie.

Wijkregie/wijkoverleg is het samenwerkingsverband in de wijk in het kader van leefbaarheid. Deelnemers zijn: politie, bewoners, gemeente, corporaties, scholen, welzijns- en andere organisaties die actief zijn op wijkniveau. Sinds 2014 is de opzet van wijkregie, met de komst van een nieuw College van B&W, gewijzigd in het wijkoverleg, dat sindsdien een sobere uitwerking heeft. Meerdere malen per jaar vinden er in diverse buurten en op diverse niveaus overleg met de bewoners plaats.

Zorg/welzijnsinstellingen

Patrimonium werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen. Enerzijds om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, anderzijds om samen te werken aan het op peil houden van de kwaliteit in buurten en wijken. Contacten vinden binnen de werkorganisatie van Patrimonium formeel en informeel plaats op diverse niveaus.

Patrimonium stelt jaarlijks een nader te bepalen aantal woningen in de verhuur beschikbaar aan Humanitas DMH, ten behoeve van huisvesting van haar cliënten en mensen met een (verstandelijke) beperking. Daarvoor is tussen partijen een raamovereenkomst gesloten.

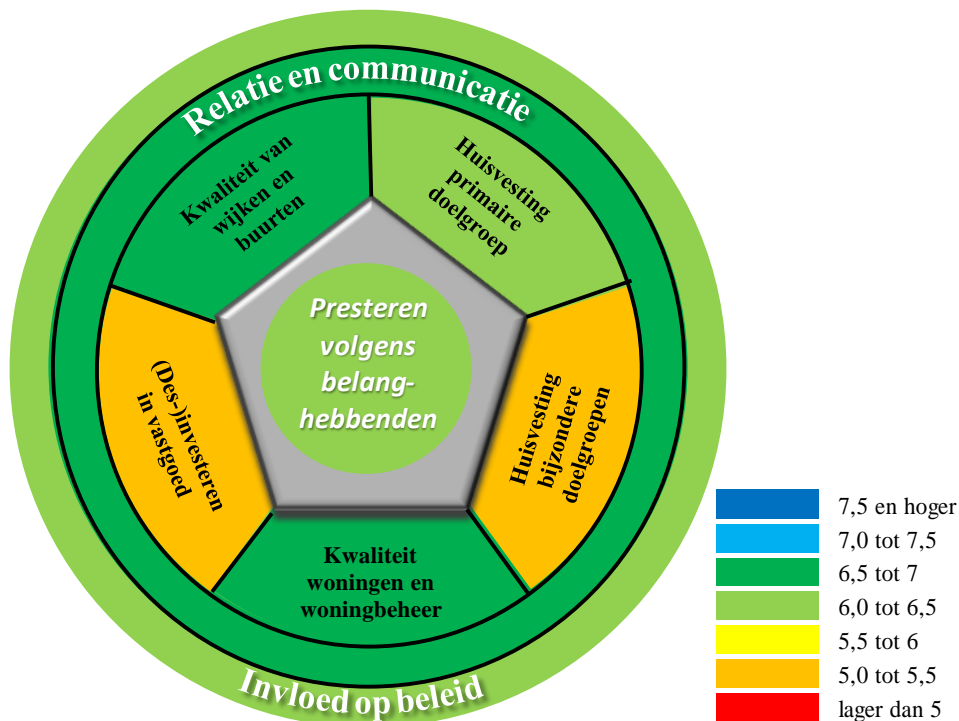
Patrimonium heeft met de gemeente Barendrecht en andere partners een convenant ondertekend voor een sluitende aanpak voor volwassenen met meervoudige problemen. Het convenant maakt het mogelijk om gegevens uit te wisselen bij een integrale aanpak van huurders met meervoudige problemen.

Collega-corporaties

Collega-corporaties Havensteder en Vestia hebben de prestatieafspraken met de gemeente medeondertekend. De belangrijkste collega-corporatie voor Patrimonium is Woonvisie uit Ridderkerk. Er bestaat een goede uitwisseling op organisatorisch niveau op het gebied van vastgoed en projecten en op het gebied van communicatie.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

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



Gemiddeld scoort Patrimonium een **6,3** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld voldoende tevreden over de prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 6,0 en met lagere scores op de onderdelen *Huisvesting van bijzondere doelgroepen* en *(Des-)investeringen in vastgoed*.

De overige belanghebbenden -de zorg- en welzijnsinstellingen- zijn het best te spreken over de prestaties van de corporatie. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de huurders en overige belanghebbenden. De gemeente is het minst tevreden over de mate van invloed op het beleid van Patrimonium. Zij beoordeelt Patrimonium in totaal 'met een zesje'. 'Net met de hakken over de sloot!'

De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 6,0.

De huurders geven op dit prestatieveld het laagste cijfer (5,2). De gemeente en overige belanghebbenden zijn positiever, van voldoende tot ruim voldoende. Algemeen wordt door de belanghebbenden gesteld dat Patrimonium meer sociale huurwoningen beschikbaar zou moeten hebben. Vooral de huurders hebben hun bedenkingen bij de betaalbaarheid. De huurders kunnen het maar moeilijk verteren dat hun advies over het huurprijsbeleid niet is opgevolgd. De boodschap van de Bewonersraad is dan ook: 'Ontzie de mensen met de laagste inkomens!' De huurders kunnen niet begrijpen dat in het complex Notenhof Barendrecht met een behoorlijk financieel vermogen ook een woning krijgen toegewezen. Het initiatief van de 'Woonambassadeurs' wordt door de huurders gewaardeerd. Dit is volgens de huurders een goed voorbeeld van de inzet op de doorstroming. De huurders geven een onvoldoende voor het prestatiegebied *Leegstand*, vanwege het feit dat woningen die door Patrimonium worden verkocht vervolgens lange tijd leeg blijven staan.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 5,5.

Al met al vinden alle belanghebbenden het een gemiste kans dat Patrimonium geen specifiek vastgoed voor bijzonder doelgroepen heeft, alhoewel de corporatie het Muziekplein en de Repelwei in bezit heeft. De huurders geven de laagste score met een 4,6 en de gemeente vindt de inspanningen van de corporatie op dit prestatieveld niet voldoende. Patrimonium heeft geen zorgwoningen. Dit wordt door de zorgpartijen jammer gevonden, alhoewel zij een score geven van een voldoende. Het lijkt de zorginstellingen alsof er bij Patrimonium een zekere angst aanwezig is voor nieuwe ontwikkelingen. Patrimonium wordt niet beschouwd als innovatief met zorgvraagstukken. Er zijn bijvoorbeeld wel woningen verhuurd aan Stichtingen IJsselmonde, Arosa en aan Humanitas. Laatstgenoemde is blij met de woningen voor haar doelgroep van mensen met een verstandelijke beperking. Kleine huizen, overzichtelijk en ideaal voor de doelgroep met een huur van zo'n € 400 en vlak bij het station. Voor de groep huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben moet volgens de belanghebbenden meer aandacht zijn.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 6,7.

De woningkwaliteit wordt op ruim voldoende gewaardeerd door de huurders en de overige belanghebbenden. De dienstverlening wordt door de belanghebbenden beoordeeld op net aan voldoende. Huurders zijn van mening dat bewoners eerder betrokken dienen te worden bij grootonderhoud. In het verleden is door Patrimonium niet adequaat en op tijd bij haar plannen met betrekking tot groot onderhoud gereageerd. Huurders weten immers precies wat er speelt met hun woning en woonomgeving. De Bewonersraad is van mening dat Patrimonium een nieuwe wijze van samenwerking dient te ontwikkelen om huurders te betrekken bij en draagvlak te creëren voor grootonderhoudsprojecten. Er is volgens hen door Patrimonium een stap in de goede

richting gemaakt door het toekennen van een adviesrol voor de bewoners bij de plannen voor Klipper, Boeier en Paddewei.

Huurders zijn tevreden over het beleid dat is uitgevoerd om hun woning naar wens aan te passen.

Om het gedrag van huurders met betrekking tot energieverbruik te verbeteren, heeft Patrimonium de energiecoach geïntroduceerd, hetgeen door de gemeente beschouwd wordt als een prima initiatief. De energiecoach adviseert de bewoners over het besparen op de energiekosten.

De zorg- en welzijnsorganisaties geven aan beperkt zicht te hebben op de prestaties van Patrimonium.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 5,4.

De gemeente en de huurders geven gemiddeld een 5,0 op dit prestatieveld. De corporatie heeft volgens hen te weinig nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De huurders zijn van oordeel dat vooral voor starters en ouderen te weinig woningen zijn ontwikkeld. De zorgpartijen willen meer woningen voor hun doelgroepen. De gemeente is van mening dat de ontgroening gestopt dient te worden door meer woningen voor jongeren te maken.

Daarentegen zijn de huurders wel enthousiast over de inspanningen die Patrimonium heeft gedaan met betrekking tot de renovaties en grootonderhoud en geven scores die de norm overtreffen.

Het verkoopbeleid wordt door de belanghebbenden als niet voldoende beschouwd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,5.

De belanghebbenden zijn tevreden over dit prestatieveld. Dat Patrimonium zorgt voor een leefbare woonomgeving staat voor hen vast. Patrimonium spant zich in voor de kwaliteit van wijken en buurten. In Buurtbemiddeling wordt Patrimonium als trekker gezien. De meeste belanghebbenden vinden het jammer dat de gemeente gestopt is met de wijkregie. Het wijkoverleg dat daarvoor in de plaats is gekomen heeft de belanghebbenden teleurgesteld. Het initiatief van Patrimonium om een prijs uit te loven voor het mooiste achterpad wordt door de belanghebbenden gewaardeerd. Door Patrimonium worden volgens de gemeente en de huurders onvoldoende initiatieven genomen om leefbaarheidsagenda's op te stellen over thema's als wonen, zorg en welzijn.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,7.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee Patrimonium wordt getypeerd:

- o Risicomijdend
- o Sociaal en benaderbaar
- o Maatschappelijk betrokken
- o Kleinschalig
- o Gericht op samenwerking
- o Maatschappelijke verankering
- o Degelijk en betrouwbaar
- o Actief, open en fris

De huurders en de overige belanghebbenden zijn meer dan tevreden over de relatie met Patrimonium. De huurders hebben waardering voor de medewerkers, zoals buurtbeheerder en sociale medewerkers. Er wordt geluisterd naar de bewonerscommissies. Patrimonium heeft aandacht en waardering voor vrijwilligers die positieve bijdragen leveren aan de buurt waarin zij wonen.

De Bewonersraad is evenwel van mening dat de communicatie niet altijd goed verloopt. Partijen zouden zich meer moeten verdiepen in elkaars standpunten, zo vindt de Bewonersraad. Er bestaat duidelijk behoefte om meer informatie te ontvangen bij de start van verschillende plannen. Inmiddels laten de huurders weten dat er een omslag bij Patrimonium gaande is waarbij de corporatie open staat voor een nieuwe aanpak om bewoners mee te laten praten en mee te denken over oplossingen bij groot onderhoud.

Patrimonium is volgens de gemeente een echte lokale verhuurder met een oprechte betrokkenheid naar de huurders. Door de schaalgrootte is het nog mogelijk om van hoog tot laag persoonlijk contact te leggen met medewerkers. De gemeente is volgens zeggen niet laaiend enthousiast over de relatie met Patrimonium. Erg voorzichtig en passief op alle fronten is de mening van de gemeente over Patrimonium. De corporatie toont zich niet creatief of innovatief in het bedenken van oplossingen voor situaties. Weinig actieve houding bij het maken van afspraken, zo tekent de commissie op. De gemeente vindt evenwel dat Patrimonium in de maatschappij staat, en een bijdrage aan lokale netwerken zoals de Duurzaamheidskring Barendrecht. Ook vindt zij dat de communicatie naar buiten, via de Schakel, helder en duidelijk is.

De overige belanghebbenden waarderen de persoonlijke betrokkenheid van Patrimonium en het kennen van haar huurders. Patrimonium is bereid een stapje harder te lopen dan strikt noodzakelijk. Patrimonium communiceert op een open en frisse manier en realiseert bijzondere projecten.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,3.

De belanghebbenden, behalve de gemeente, zijn tevredenheid over de mate van invloed die zij hebben op het beleid. De commissie heeft uit de gesprekken opgetekend dat de meningen van de Bewonersraad en de bewonerscommissies vaak uiteenlopen.

In zijn algemeenheid vinden de huurders dat zij worden betrokken bij de beleidsvorming en wordt met hen een dialoog gevoerd over de uitvoering van beleid. De huurders zijn niet tevreden over het feit dat Patrimonium hun advies over het huurprijsbeleid niet heeft opgevolgd. Dat de huurverhoging een van de gevolgen is van de verhuurdersheffing kunnen zij niet begrijpen. De gemeente vindt dat zij onvoldoende invloed op het beleid van Patrimonium kan uitoefenen. De prestatieafspraken tussen de gemeente en Patrimonium zijn niet concreet genoeg. De gemeente geeft aan dat zij een vergaande en constructieve samenwerking zoeken met Patrimonium. Binnen het BAR-verband zouden de corporaties tezamen met de gemeenten veel meer kunnen bereiken. De BAR-gemeenten hebben alle drie hun eigen woonvisie. Ook de samenwerking tussen de BAR-corporaties dient nog te worden opgezet. Belanghebbenden waarderen de Lenteborrel en de Herfstlezing, waar maatschappelijke vraagstukken aangesneden worden.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Ga vooral door om bewoners te betrekken bij het onderhoud van hun woningcomplex
- Communicatie moet beter
- Meer prioriteit kunnen geven aan de betaalbaarheid van de woningen, de winstmaximalisatie niet als doelstelling hanteren en daarbij durven af te wijken van de Haagse advies- en regelgeving.
- Ga zo door!

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Wees ondernemender;
- Probeer ten aanzien van de duurzaamheidsambities te streven naar een A-label (en niet naar B- of C-label);
- Ga nog meer samenwerken met de partners en schrijf (communiceer) de successen niet op eigen conto;
- Probeer breder te denken, "out of the box", bij het bedenken van oplossingen voor realisatie en financiering van je vastgoedportefeuille.
- Door nog meer zichzelf te zijn (blijven);
- Sta open voor een samenwerking met de gemeente. Zie ze als een partner om een gezamenlijk doel te bereiken.

Verbeterpunten volgens zorg- en welzijnsinstellingen

- Meer ontwikkelingen en meer innovatie
- Meer ondernemerschap
- Blijf zo betrokken en benaderbaar als jullie nu zijn! Midden in de lokale samenleving!
- Samenwerken met zorg aan nieuwbouw (doorstroming)
- Meer voor de vergrijzende populatie betekenen, niet alleen bij zelfstandig wonen, maar ook in zorg en diensten.
- Beeld: beheer van woningen/ voorzichtig, minder van ontwikkeling, innovatie → wat is het gewenste beeld?

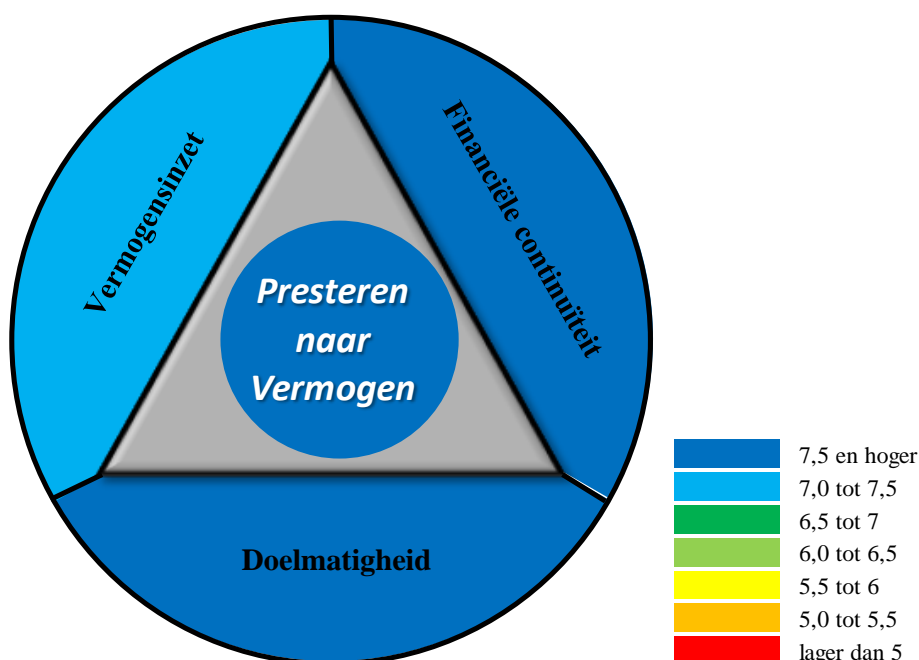
Verbeterpunten volgens collega-corporaties

- Woonvisie zou graag intensiever samenwerken met Patrimonium (en de andere corporaties in het BAR-gebied).
- Marja van Leeuwen is hét gezicht van Patrimonium. Zij heeft haar organisatie altijd op een bevolgen manier vertegenwoordigd, daarover niets dan goeds, maar er mag ook wel een gezicht van de organisatie komen.

3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of Patrimonium Barendrecht voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	8,0	30%	2,4
Doelmatigheid	8,0	30%	2,4
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
Presteren naar Vermogen			7,6



3.1 Financiële continuïteit

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8,0.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Patrimonium haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Patrimonium voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie twee pluspunten toe te kennen:

- o Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Patrimonium de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. In de visitatieperiode heeft Patrimonium de organisatie verder doorontwikkeld, de kwaliteit van het personeel verhoogd en de organisatiekosten verlaagd.
- o De toezichtinstanties CFV en WSW hebben over de gehele visitatieperiode positieve oordelen gegeven en aangegeven dat de verschillende kengetallen, zoals

solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value, zijn ruimschoots gehaald.

In de visitatieperiode zijn twee ondernemingsplannen vigerend geweest, te weten "Opgave Patrimonium 2010 - 2014" en het "Ondernemingsplan Focus op Barendrecht 2012-2016". De "Opgave Patrimonium 2010 - 2014" is een opmaat naar het nieuwe ondernemingsplan en een weerslag van de in 2009 door het MT benoemde thema's die de dragers zijn voor het nieuwe ondernemingsplan. Tegelijk met de introductie van het Ondernemingsplan 2012-2016 heeft Patrimonium in 2012 ook een organisatieaanpassing via een herstructureringsplan ingezet, die in 2014 is voltooid. Het herstructureringsplan is bedoeld om tot verdere verbetering van de bedrijfsvoering te komen en de behaalde resultaten beter en efficiënter te meten. Ultimo 2014 heeft Patrimonium haar Ondernemingsplan 2012-2016 tussentijds geëvalueerd

Uit de ondernemingsplannen blijkt dat Patrimonium ernaar streeft financieel gezond te zijn en dat de investeringen en uitgaven gedekt kunnen worden. Uit de ontvangen stukken heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat dit gedurende de visitatieperiode is gelukt. Het financieel beleid is gericht op continuïteit en behoud van potentieel vermogen om te kunnen investeren.

De strategie van Patrimonium is erop gericht om op eigen kracht in combinatie met samenwerking met collega-corporaties uit de regio (nieuwe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen het hoofd te bieden en ervoor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf blijft.

De visitatiecommissie stelt vast dat, gelet op het maatschappelijk speelveld, het uitvoeren en volbrengen van de missie en het tegelijkertijd vasthouden aan de vastgestelde financiële randvoorwaarde (zoals van WSW en CFV) steeds uitdagender wordt. De financiële positie van de woningcorporaties staat steeds verder onder druk door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. Patrimonium moet 'scherp aan de wind zeilen' waarbij haar gezonde financiële positie niet op het spel gezet mag worden. De visitatiecommissie constateert dat Patrimonium daarin geslaagd is. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Patrimonium gedurende de visitatieperiode -binnen haar mogelijkheden- onveranderd is blijven investeren in haar woningen en in haar wijken.

Patrimonium heeft de doorvertaling van haar doelstellingen in de ondernemingsplannen, investeringstatuut (vanaf 2012) en in het treasurystatuut beschreven. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. Het treasuryjaarplan is vervolgens jaarlijks opgesteld, aansluitend op het jaarplan en de begroting voor het komende jaar. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het volgende komend jaar beschreven en afgezet tegen de kaders vanuit het treasurystatuut en andere financiële kaders. Transactievoorstellen in het kader van de treasury worden vóór uitvoering daarvan besproken in de treasurycommissie. De visitatiecommissie maakt uit deze omzetting van beleid in plannen en uitvoering op, dat Patrimonium voldoende stuurt en deze daarmee passend in beeld heeft. Daarnaast brengt Patrimonium in het vigerende ondernemingsplan de risicoprofielen voldoende overzichtelijk in beeld.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt Patrimonium instrumenten zoals de jaarrekening, managementletters van de accountant, tussentijdse accountantscontroles, de meerjarenbegroting, de begroting, managementrapportages (3-maands) en bedrijfswaarde meting om op te sturen. De visitatiecommissie stelt vast dat Patrimonium haar maatschappelijk vermogen gedurende de visitatieperiode duurzaam op peil heeft gehouden. In het investeringsbeleid heeft Patrimonium de basis vastgelegd voor de beoordeling van haar financiële (toekomstige) inspanningen. De uitgangspunten zijn

gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt Patrimonium de rendementseisen gesteld aan een investering door middel van een aangelegd toetsingskader. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Mede als gevolg van de toepassing van het investeringsstatuut is in geval van projectvoorstellen en daarop gebaseerde investeringsbesluiten zichtbaar dat adequaat wordt gestuurd op de kengetallen.

De gewijzigde markt- en economische omstandigheden dwingen Patrimonium om met een strikt financieel beleids- en toetsingskader te werken ten einde het maatschappelijk rendement inzichtelijker en efficiënter te maken. Patrimonium kan daardoor flexibel en adequaat financieel bijsturen en heeft haar vermogenspositie, kasstromen en rendement beter onder controle. De noodzaak om buffers of extra reserves aan te houden ter dekking van de financiële gevolgen uit de risico's wordt daardoor lager.

In de begroting wordt met vastgestelde financiële beleidsvisies gewerkt en komt de verbinding met het investeringsstatuut terug. Patrimonium laat in haar management-rapportages de vastgestelde financiële beleidsvisies terugkomen in haar financiële paragraaf. De visitatiecommissie is van mening dat het toetsingskader voor vastgoed-investeringen voldoende duidelijk in het jaarplan en de managementrapportages naar voren komen. In de periodieke verantwoording aan de Raad van commissarissen komen de financiële beleidsvisies ook voldoende naar voren om adequaat toezicht te kunnen geven.

Om financieel gezond te blijven hanteert Patrimonium het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste dienen te voldoen aan de gestelde normen. Patrimonium is in de visitatieperiode op dit punt goed geslaagd. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen.

Het beleid van Patrimonium is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Patrimonium gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Een continue toegang tot de kapitaalmarkt betekent dat nieuwe activiteiten grotendeels extern gefinancierd konden worden. Patrimonium financiert een deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen uit operationele bedrijfsvoering aangevuld met verkoopopbrengsten. Patrimonium heeft gedurende de visitatieperiode enkele woningen verkocht, waarbij de opbrengsten positief hebben bijgedragen aan een verbeterde liquiditeitspositie, hogere solvabiliteit en een positief effect op de financieringspositie van Patrimonium.

In de visitatieperiode heeft Patrimonium steeds een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn. In verband met de waarborgfunctie – om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag, inclusief vermogensbeklemming. Patrimonium hanteert bij de solvabiliteit de norm van minimaal 25%. De corporatie zit gedurende de gehele visitatieperiode van 39,7% in 2011 aflopend tot ongeveer 27% ultimo 2014 daarboven. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat Patrimonium een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van Patrimonium in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Patrimonium aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Patrimonium ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een

positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van Patrimonium is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. Patrimonium voldoet aan deze norm. Patrimonium loopt daarbij volgens WSW een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde van het bezit, is gedurende de visitatieperiode binnen de gestelde WSW-norm van 50% gebleven. In 2011 bedroeg de Loan to Value 15,2% oplopend tot 16,3% ultimo 2014.

De Loan to Value in vergelijking met referentiewoningcorporaties -percentages tussen de 20% en 25%- is echter laag. De gestelde Loan to Value op basis van de bedrijfswaarde blijft gedurende de visitatieperiode onder de gestelde norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing, geprognosticeerde vergrijzingcijfers, alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. Patrimonium heeft deze norm gehaald, met gedurende de gehele visitatieperiode een percentage van ten minste 1,4. Daarnaast heeft Patrimonium een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode boven de WSW-norm van ten minste 1,4 ligt (in 2011 2,2 en in 2014 1,55).

Ultimo 2014 had de leningenportefeuille een nominale waarde van ongeveer € 68,7 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 4,28%. De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een niet te onderschatten risicofactor. Patrimonium speelt daarop in door de renterisico's maandelijks te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegde aflossingen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen.

Patrimonium beschikt ter afdekking van renterisico's ultimo 2014 nog over één derivaat. Patrimonium heeft één *payer swap* in haar bezit om het renterisico op een *roll-over* lening af te dekken. Deze *swap* is verstrekt door de Rabobank en heeft per 31 december 2014 een negatieve marktwaarde van € 360.000. In de overeenkomst met de Rabobank zijn geen afspraken gemaakt over marktwaardeverrekening. Ook is geen breakclausule opgenomen. Hieruit vloeien dus geen evidente risico's voor Patrimonium voort. De *swap* heeft een looptijd tot 1 februari 2016.

De overige leningen betreffen fixe-leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her-)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 10% van de uitstaande leningen. WSW rekent met een renterisicopercentage van maximaal 15% van de uitstaande leningen.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed bedroeg ultimo 2014 € 125 miljoen. De marktwaarde bedroeg ultimo 2014 € 270 miljoen. De WOZ-waarde van het gehele vastgoedbezit bedroeg circa € 399 miljoen (WOZ-waarde 2014, peildatum 1 januari 2013).

Patrimonium heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling uitgebreid onderbouwd in de financiële stukken en geeft die helder en jaarlijks overzichtelijk weer, ook waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en begrotingen. Het vermogensbeleid wordt op actieve wijze gemonitord, geactualiseerd en taakstellend opgelegd binnen de organisatie zonder daarmee in een te strak keurslijf te geraken. De financiële risico's worden periodiek in kaart gebracht en deze risico's worden

direct in de vermogens- en kasstroomprognoses doorgerekend. De toetsingscriteria die gehanteerd worden zijn gericht op een concrete vertaling van de doelstellingen en de strategie van de corporatie. Zij zijn altijd gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie.

Door Patrimonium wordt efficiënt, structureel en effectief gestuurd op kasstromen. Patrimonium verantwoordt in het financiële dashboard de resultaten. Zo is op basis van de uitkomsten van de financiële kasstromen ingezet op lagere bedrijfslasten. Patrimonium maakt een heldere aansluiting en vertaling van haar vermogenspositiebeleid naar haar kasstromen en haar strategisch portefeuillebeheer. Zij gebruikt daarbij ook risicoanalyses, verwerkt in de begrotingen.

Patrimonium heeft, gelet op veranderingen in de markt en omgeving, wijzigingen in de organisatie doorgevoerd. Belangrijke thema's waren verlaging van de fte's, procesgericht werken en concrete sturing op lagere bedrijfslasten. Deze herijking heeft geleid tot efficiency en kwaliteitsverbetering, alsmede heeft dit tot een substantiële besparing op de organisatiekosten geleid.

De visitatiecommissie is van mening dat de kasstroom (ICR en DSCR), de Loan to Value en het volkshuisvestelijk vermogen op een veilig niveau liggen en voldoen aan de normen van het WSW en/of het CFV, waarmee de maatschappelijke prestaties van Patrimonium goed geborgd en uitgevoerd kunnen worden.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Patrimonium een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Patrimonium voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie extra pluspunten toe, ter toelichting:

- o Patrimonium voert volgens de commissie een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen, die lopende de visitatieperiode geactualiseerd zijn.
- o Tevens zijn de financiële prestaties dusdanig onderscheidend genoeg om op basis daarvan een extra pluspunt toe te kennen. De afgeronde reorganisatie heeft duidelijk effect gehad en is ten goede gekomen aan de doelmatigheid van de organisatie. De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel goed.

Door de inzet van Patrimonium om haar bedrijfslasten gedurende de visitatieperiode stelselmatig op het niveau van haar referentiewoningcorporaties te houden heeft Patrimonium haar doelmatigheid verder vergroot en een verbetering ten opzichte van de vorige visitatieperiode gerealiseerd.

Patrimonium voert een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft Patrimonium blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. De doelstellingen voor zowel kosten als baten worden consequent gebruikt door de corporatie. Het strategisch voorraadbeleid wordt periodiek geactualiseerd op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. Patrimonium heeft een helder toekomstbeeld gedefinieerd van haar vastgoedbezit en houdt daarin mede rekening met de vergrijzing en de trek van haar huurders naar de stad. Vervolgens heeft Patrimonium de financiële scenario's in een gewenste toekomstige woningportefeuille vertaald en doorgerekend in haar ratio's. Deze uitkomsten worden op woningniveau verwerkt in de beleidskeuzes voor onder andere:

periodiek onderhoud, energie-investeringen, aanpassing van woningvoorraad op veranderend gebruik, levensloopbestendigheid en vergrijzing.

Deze actualisatie leidt tot additionele kosten om de woningvoorraad te laten aansluiten op de toekomstige vraag. Patrimonium heeft dit financieel doorgerekend. Op basis van deze doorberekening kan Patrimonium deze verandering financieel te kunnen dragen. Patrimonium heeft, mede door de tussentijdse bijsturing en aanpassing van haar beleid, gecombineerd met de ingezette herijking van haar organisatie, ingezien dat een passende liquiditeitspositie en gezonde vermogenspositie alleen langdurig behaald kan worden als er een sobere en doelmatige procesgeoriënteerde bedrijfsvoering is.

Patrimonium vindt het zeer belangrijk dat medewerkers goede competenties hebben, dan wel verder ontwikkelen omdat dat nodig zijn om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. Daarom wordt veel geïnvesteerd in opleiding en training. Patrimonium zet in op kostenefficiëntie, waardoor besparingen op bedrijfskosten gerealiseerd worden. De vastgoedvoorraad van Patrimonium is gedurende de visitatieperiode iets toegenomen van 2.524 in 2011 naar 2.538 ultimo 2014. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is gedurende de visitatieperiode ook afgenomen van 32 fte in 2011 naar 24 ultimo 2014.

Patrimonium is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen -energiezuiniger maken- van het woningbezit. Op basis van een strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in meerjareninvesteringsramingen. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft Patrimonium gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke normale exploitatieresultaat. Patrimonium heeft, gezien haar gezonde financiële positie, haar investeringen weten te borgen via het WSW. Waar nodig heeft Patrimonium haar plannen getemporeerd en gerationaliseerd.

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

De huur (DAEB) is gemiddeld 68,5% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiewoningcorporaties is dit 65,9% en landelijk is dat 68,6% (cijfers over 2013, CiP 2014-IV, april 2015). Periodiek verhoogt Patrimonium de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. Patrimonium maakt daarvan vanaf 2013 gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor 2014 bedroeg de maximale huurverhoging 4% bij een huishoudinkomen van minder dan € 34.085, 4,5% bij een huishoudinkomen tussen de € 34.085 en € 43.602 en 6,5% bij een inkomen van meer dan € 43.602. Patrimonium heeft in 2014 bovenstaande maximale huurverhogingen doorgevoerd.

De netto bedrijfslasten -exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe van Patrimonium liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentiewoningcorporaties en het landelijke gemiddelde (CiP 2014-IV), te weten voor 2013: € 1.337 en € 1.316 ten opzichte van Patrimonium € 1.283.

De procentuele afname van de netto bedrijfslasten in de periode 2011 - 2013 ligt bij Patrimonium op 4,5%, terwijl landelijk een stijging van 16,2% is vastgesteld. De referentiewoningcorporaties hadden over deze periode een toename van de netto bedrijfslasten met 6,8%. Patrimonium is voornemens ook in de jaren na 2014 nog een verdere aanscherping van de bedrijfslasten te realiseren. De visitatiecommissie is van mening dat een dergelijk voornemen aan te bevelen is, maar dat Patrimonium kritisch zal moeten

blijven of het sturen op bedrijfslastenverlaging niet op gespannen voet komt te staan met haar maatschappelijke taken, kwaliteit en efficiency van de organisatie.

De personeelskosten per fte zijn bij Patrimonium in de periode 2011-2013 toegenomen van € 65.483 in 2011 naar € 69.392 in 2013. De personeelskosten lagen gemiddeld genomen over de gehele periode onder het landelijke gemiddelde en de referentiecorporaties. Patrimonium heeft gedurende de visitatieperiode haar ratio's van het aantal vhe per fte duidelijk verbeterd en is ultimo 2013 zelfs boven de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde uitgekomen.

Patrimonium is gedurende de visitatieperiode van 92 vhe per fte in 2011 naar 98 vhe per fte in 2013. In 2013 was Patrimonium met een percentage van 98 vhe iets effectiever dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, te weten beide 97 vhe. In aanmerking genomen dat Patrimonium ultimo 2013 in een reorganisatie doorvoerde, is het percentage nog verder verbeterd in de cijfers 2014. De visitatiecommissie is van mening dat Patrimonium daar flinke stappen in gezet heeft.

De onderhoudskosten in 2013 liggen onder de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per vhe € 1.068 ten opzichte van haar referentiecorporaties € 1.250 en landelijk € 1.273. Patrimonium baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarenonderhoudsplanning.

3.3 Vermogensinzet

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7,0.

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

Patrimonium voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o Op het onderdeel Vermogensinzet waardeert de commissie de actieve en adequate wijze waarop Patrimonium omgaat met het sturen, bijsturen en optimaliseren van het corporatievermogen.

Patrimonium heeft de ambitie, en maakt die ook waar, de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn effectief beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Patrimonium houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gestuurd wordt op het beschikbaar zijn van voldoende liquide middelen om de maatschappelijke taken en geformuleerde doelen te kunnen uitvoeren. Patrimonium trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel te zijn, op basis van vastgestelde rendementseisen.

Tevens voert Patrimonium het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan Patrimonium de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten. Patrimonium houdt haar financiële kasmiddelen dusdanig vrij, zodat dit aan de maatschappelijke taken besteed kan worden. Patrimonium heeft weinig geld hoeven besteden aan het leefbaar houden van haar wijken en buurten. Dat wordt deels verklaard door de hoge sociale leefbaarheid in

de wijken. In 2013 betroffen de leefbaarheidsuitgaven van Patrimonium 1/3 van de gedane uitgaven van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde (CiP 2014-IV, april 2015).

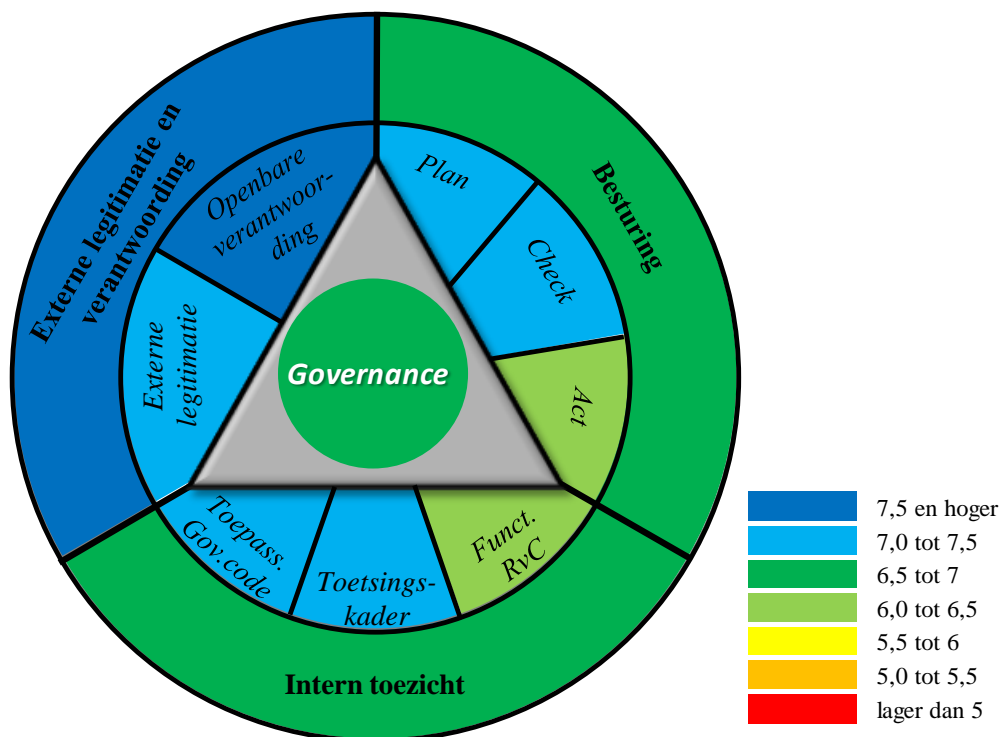
Onder meer ingegeven door het overheidsbeleid - met name de diverse heffingen die opgelegd zijn - heeft Patrimonium in de loop van de visitatieperiode, naast het aanpassen van het huurprijsbeleid en de tussentijdse begroting tevens het belang ingezien om door middel van een aangepast en aangescherpt ondernemingsbeleid in combinatie met een rationalisering van de organisatie haar financiële positie te waarborgen. Met vergroting van de huuropbrengsten en inzetten op verlaging van de organisatie- en bedrijfskosten weet Patrimonium haar financiële positie te verbeteren. Patrimonium heeft tijdens de visitatieperiode bewezen in staat te zijn huurwoningen en grondposities te verkopen. Patrimonium geeft blijk van een heldere visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, temporiseren en rationaliseren van onderhouds- en investeringsplannen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van commissarissen kunnen vaststellen dat Patrimonium haar vermogen naar behoren en doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie.

4. Governance

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

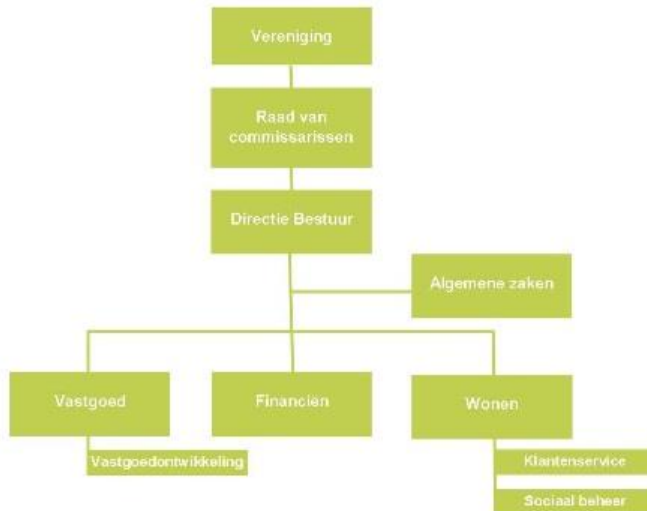
Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	7,0	6,7	33%	2,2
Check	7,0			
Act	6,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	6,3	6,8	33%	2,3
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	7,0			
Externe legitimatie en verantwoording				
Externe legitimatie	7,0	7,5	33%	2,3
Openbare verantwoording	8,0			
Governance				6,8



4.1 Besturing

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

Op basis van het beschrevenen in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 6,7.



Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7,0.

Visie

Ten opzichte van het ijkpunt van een 6 ziet de commissie een duidelijk pluspunt:

- o Aangetoond is dat Patrimonium erg veel tijd en energie gestopt heeft in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van risicoanalyses. Het is duidelijk zichtbaar dat dit resultaat heeft gehad in het maatschappelijk presteren.

Patrimonium heeft haar actuele visie vastgelegd waardoor haar eigen positie en toekomstig functioneren prima in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft Patrimonium meerdere malen haar visie, haar blik op de toekomst aangepast en nieuwe waarneembare trends geactualiseerd.

Patrimonium zit in een werkgebied, waar de vergrijzing en ontgroening al enkele jaren zich geopenbaard heeft. Inspelen en vooruitlopen op dit scenario vindt Patrimonium van essentieel belang. Patrimonium speelt daarop in door de vraag te stellen welke type woningen moeten er in de toekomst staan en hoeveel moeten dat er zijn om de verschillende doelgroepen optimaal te kunnen bedienen? Het huidige woningbezit voldoet nog niet aan de vraag van de toekomstige doelgroep. Patrimonium is daarvan doordrongen en heeft een visie hoe dat aan te pakken. Patrimonium is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in de stenen, betaalbaarheid en kwaliteit moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden en partners om aldus de leefbaarheid in de wijken en dorpen te behouden. De visitatiecommissie is van mening dat Patrimonium een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonproblemen en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en Patrimonium in het bijzonder geconfronteerd worden.

In 2012 heeft Patrimonium het ondernemingsplan vernieuwd en geactualiseerd. Patrimonium heeft vooruitlopend daarop in 2011 al de eerste aanzet daartoe gegeven. Patrimonium heeft haar medewerkers tevens betrokken bij de actualisatie door hen te vragen daarin mee te denken en hun behoeften en wensen te inventariseren en kenbaar te maken.

Patrimonium handelt vanuit haar kernwaarden lokaal betrokken, samen en sociaal. De visitatiecommissie heeft op basis van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat bovengenoemde issues adequaat zijn verankerd en feitelijk zijn uitgevoerd binnen de organisatie van Patrimonium. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat de waarden van Patrimonium door de gehele organisatie worden gedragen.

Patrimonium heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. Tevens weet zij politieke en maatschappelijke veranderingen, discussie en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht in de jaarstukken, de bedrijfsplannen en begroting. De visitatiecommissie is van mening dat Patrimonium haar risico's niet in een integraal risicomanagementsysteem heeft gebundeld. Daar valt nog iets te winnen. Patrimonium maakt voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om adequaat te kunnen reageren. De risicoanalyses en scenario's worden gedeeld met de raad van commissarissen en waar nodig door besluiten bekrachtigd. Waar nodig schakelt Patrimonium externe deskundigen in.

Patrimonium laat mede haar beleidsagenda bepalen door uitkomsten van gesprekken met belanghebbenden en deelnemers aan diverse bijeenkomsten met huurders en belanghebbenden. Patrimonium is lopende de visitatieperiode actief in overlegstructuren en samenwerkingsvormen met haar belanghebbenden, waardoor zij beter oog en aandacht krijgt voor de leefbaarheid in de wijken en buurten.

Patrimonium blijkt zich bewust te zijn van haar positie en maatschappelijke opgave in haar gemeenten en neemt daarvoor haar verantwoordelijkheid. Door de gemeenten en zorg/welzijnsinstellingen wordt nadrukkelijk gekeken hoe Patrimonium haar maatschappelijke taken vervult. Op basis van haar geformuleerde kernwaarden communiceert Patrimonium helder voor welke maatschappelijke taken zij staat en gaat. Patrimonium loopt niet weg voor haar taken en acteert alleen binnen de grenzen van door haar geformuleerde doelstellingen.

Patrimonium kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. Patrimonium heeft geen pas op de plaats moeten maken in verband met de invoering van de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen en kon haar gemaakte plannen uit het strategische voorraadbeleid uitvoeren. De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de ondernemingsplannen, jaarverslagen, managementrapportages (3-maands), begroting(-analyse) en notulen van het MT, alsmede van de raad van commissarissen.

Patrimonium heeft gedurende de visitatieperiode meerdere malen haar visie herijkt en geactualiseerd. Patrimonium kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie. Patrimonium weet proactief te reageren op veranderingen in de markt, omgeving en wetgeving. De organisatie heeft gedurende de visitatieperiode de flexibiliteit van de organisatie vergroot.

Vertaling doelen

Patrimonium voldoet ten minste aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o Aangetoond is dat Patrimonium erg veel tijd en energie gestopt heeft in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. Het heeft zichtbaar effect gehad,

maar er zijn nog verdere verbeteringen te realiseren. In de jaarbegroting zijn de harde projecten (met een uitvoeringsbesluit) opgenomen en worden jaarlijks op detailniveau de doelen en plannen geactualiseerd.

Patrimonium vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten, een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden. Patrimonium heeft haar visie verwoord in concrete bedrijfsdoelen. De doelen uit de ondernemingsplannen zijn SMART vertaald naar jaarplannen, die aan de hand van uitgewerkte hoofdstukken vertaald en verdeeld zijn. Patrimonium kan nog een slag maken in het SMART formuleren van haar doelen en het uniform laten terugkomen van alle doelen in de periodieke stukken, waardoor niet duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt. De doelstellingen zijn in de (meerjaren-) begroting financieel verwerkt naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. In het belang van de financiële positie en de continuïteit van de bedrijfsvoering heeft Patrimonium een financieel beleidskader en een investeringsstatuut opgesteld. De voornaamste doelstellingen zijn vervolgens verwerkt in de begrotingen.

In de kwartaalrapportages verantwoordt Patrimonium de voortgang van realisatie op detailniveau. De kwartaalrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Helaas komen de doelen en ambities niet concreet in de periodieke rapportages terug, waardoor niet duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt.

Patrimonium stelt waar nodig haar doelen en plannen bij. Dit gebeurt jaarlijks bij het opstellen van het jaarplan. Vervolgens wordt een financiële vertaling in de begroting gemaakt. In de begroting is ook een meerjarenplan meegenomen. Het bedrijfsplan en de begroting hebben een taakstellend karakter binnen Patrimonium. Indien gewenst voert Patrimonium ook tussentijds aanpassingen door. Zo heeft Patrimonium haar bedrijfsbegroting en meerjarenplanning 2013 aangepast in verband met de wijzigingen in regelgeving van het WSW en opmerkingen van het CFV, de hoogte van de saneringsheffing, de aanpassingen in inkomensafhankelijke huren, het bezuinigen op bedrijfskosten, het vergroten van de verkoopportefeuille en rationalisering van de onderhouds- en renovatiekosten.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7,0.

Patrimonium voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o Patrimonium heeft een doorontwikkeld controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden. Patrimonium hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Het systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden.

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

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt door in alle geledingen van de organisatie van Patrimonium. De operationele en financiële doelstellingen van Patrimonium zijn vastgelegd in de werkplannen en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd

aan de Raad van commissarissen. In de kwartaalrapportages wordt vervolgens een verantwoording op detailniveau aangebracht. De kwartaalrapportages geven de voortgang op realisatie van doelen en de koppeling met de begroting.

In de kwartaalrapportages is goed volgbaar en komt eenduidig naar voren hoe Patrimonium scoort op de belangrijkste velden. De voortgang met betrekking tot de realisatie van de prestaties wordt beschreven. Patrimonium heeft diverse overzichtelijke dashboards, waaronder prestatie-indicatoren en balanced score cards, in de managementrapportages opgenomen met een directe koppeling aan de desbetreffende doelstellingen. Via het stoplichtsysteem is op basis van kleuren direct zichtbaar of Patrimonium nog op koers ligt. De visitatiecommissie is van mening dat de huidige opzet van dit rapportagesysteem goed van opzet is. Alle rapportages worden besproken in de vergaderingen van de Raad van commissarissen. De commissie heeft de indruk dat de raad voldoende (pro-)actief opereert. De bestuurder wordt kritisch gevolgd en de rol als 'sparringpartner' met de bestuurder komt goed tot haar recht.

Patrimonium beschikt ultimo 2014 over één verbinding. Patrimonium heeft deze B.V. in 2008 opgericht voor de afwikkeling van de vaststellingsovereenkomst in het kader van de vennootschapsbelastingplicht en het moeten separeren van belaste activiteiten. In de B.V. worden geen activiteiten ontplooid en is nagenoeg leeg. Patrimonium beschikt niet over een verbindingenstatuut. Op grond van de Governancecode is een verbindingenstatuut wel vereist, als een corporatie over een verbinding beschikt.

De Raad van commissarissen overlegt met de directeur-bestuurder en het MT over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's binnen Patrimonium. De directeur-bestuurder woont de reguliere vergaderingen van de Raad van commissarissen bij. De vastgelegde financiële uitgangspunten met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit (ICR en DSRC), treasury, investeringsruimte en onrendabele investeringen zijn onderwerp van bespreking. De rapportages van het CFV, het Ministerie van BZK, het WSW en de accountant worden eveneens uitvoerig besproken.

De Raad van commissarissen heeft, soms via de auditcommissie, gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van risicobeheersing. Patrimonium brengt jaarlijks risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Binnen Patrimonium wordt aandacht besteed aan risicomanagement. Patrimonium kan haar risicomanagement nog verbeteren door een integrale benadering van al haar risico's te implementeren. Volgens Patrimonium is risicomanagement gericht op bedreigingen die het bereiken van de doelstellingen in de weg kunnen staan. Patrimonium is van mening dat prestaties alleen optimaal kunnen worden geleverd als men zich bewust is van de risico's. Patrimonium vindt de integrale benadering van risico's ook noodzakelijk en ontwikkelt hiervoor de Risicomonitor. De risicomonitor is eind 2015 klaar. Het volledige spectrum van alle risico's worden aldus dan pas in kaart gebracht.

Patrimonium is zich bewust van het belang van risicomanagement en dat heeft zij gestructureerd vastgelegd, waarmee inzicht in de belangrijke risico's naar de mening van de visitatiecommissie voldoende geborgd wordt. Risicomanagement is duidelijk verankerd in het dagelijks management. Patrimonium verantwoordt de risico's helder per gebied en project. Het belangrijkste instrument van het interne risico-beheersingssysteem is de integrale planning- en controlcyclus. Dit raamwerk bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Ondernemingsplan en hieraan gekoppelde prestatieafspraken
- Meerjarenbegroting, inclusief analyse van de controller
- Jaarlijkse prestatieafspraken met haar MT en voortgangsgesprekken
- Uitgebreide kwartaalrapportages
- Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex

- o Actuele procesbeschrijvingen
- o Risicoanalyse op strategisch-, project- en procesniveau
- o Standaardisering en gefaseerde aanpak van projectontwikkeling

De kwartaalrapportages zijn op korte termijn beschikbaar na afloop van een verslagperiode. De kwartaalrapportages sluiten aan op de geformuleerde visie. Patrimonium is zich bewust van de urgentie van de doelen, projecten, plannen en financiële risico's en controleert deze op een adequate wijze.

Act

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

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

De commissie is van mening dat Patrimonium haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. Patrimonium heeft in 2013 naar aanleiding van de regeringsplannen, het woonakkoord, de heffingen, eigen inzicht haar investeringen, onderhoud en nieuwbouw-gerationaliseerd, maar niet 'on hold' hoeven zetten.

Patrimonium heeft met het oog op demografische ontwikkelingen wel aangegrepen in te zetten op een nieuwe koers en organisatie, waardoor lastenverlaging is bewerkstelligd en de liquiditeitspositie is verhoogd. Patrimonium doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit in de toekomst. De visitatiecommissie is van mening dat Patrimonium destijds een juiste keuze heeft gemaakt. De resultaten van de beleidsherijking, de definitieve overheidsplannen, omvang van de saneringsbijdrage en grootte van de verhuurheffingen hebben gedurende de visitatieperiode ertoe geleid dat de investerings-, en onderhoudsprogramma's voortvloeiend uit het strategisch voorraadbeleid, meerjarenonderhoudsbegroting en (meerjaren-)begroting toch grotendeels onaangepast uitgevoerd konden worden. Door haar voortvarende duurzaamheidsinvesteringen ligt Patrimonium goed op koers wat haar duurzaamheidsambities betreft. Patrimonium is gedurende de visitatieperiode blijven investeren in de kwaliteit van haar woningbezit.

De rationalisering heeft ertoe geleid dat Patrimonium haar liquiditeiten op orde heeft gehouden en daardoor een goede basis heeft gelegd voor de toekomst.

Op basis van haar strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in de meerjareninvesteringsraming. Patrimonium heeft haar investeringsprogramma gekoppeld aan haar kaspositie en geprognosticeerde rendementcijfers (rendementseisen). Mocht het voorkomen dat geformuleerde doelstellingen niet gehaald worden, dan is echter niet goed in de stukken zichtbaar of Patrimonium op tijd bijstuurt. Daarover communiceert zij niet helder in de verschillende verslagen, zoals rapportages en begrotingen. De visitatiecommissie is van mening dat Patrimonium daarin een slag moet maken.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder te weinig concreet verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de Raad van commissarissen. De commissie is van mening dat het MT in haar rapportages te summier documenteert welke acties moeten worden ondernomen, indien en voor zover afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd. Patrimonium kijkt kritisch naar haar bedrijfsvoering en de beheersing van de netto bedrijfslasten. Patrimonium toetst haar bedrijfslasten doorlopend door continu de uitgaven kritisch te volgen, door periodiek offertes op te vragen, het eventueel onderzoeken naar alternatieven te initiëren en de cijfers periodiek te benchmarken.

4.2 Intern toezicht

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

Het functioneren van de raad van commissarissen

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

De commissie waardeert 'Het functioneren van de Raad van commissarissen met het cijfer 6,3

Samenstelling van de raad van commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7,0.

Volgens de commissie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

- Het herijken van de profielschets bij de benoeming van nieuwe leden en het compleet voldoen aan en het 'doorleven' van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Patrimonium heeft naar de mening van de commissie de governancestructuur op een duidelijk en zeer heldere manier omschreven. Het bestuursmodel van Patrimonium bestaat uit een Algemene Vergadering, de raad van commissarissen en een directeur-bestuurder. Patrimonium is een vereniging. De Algemene Ledenvergadering heeft wettelijk voorgeschreven taken, waaronder de benoeming van de leden van de raad van commissarissen.

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is verder vastgelegd in het *reglement van de raad van commissarissen, reglement auditcommissie, reglement remuneratiecommissie, de procuratieregeling en het treasurystatuut*. De directeur-bestuurder, mevrouw M.B. van Leeuwen, is verantwoordelijk voor het beleid van Patrimonium en de dagelijkse gang van zaken. De raad van commissarissen bestaat ultimo 2014 uit vijf personen, een vrouw en vier mannen. De raad houdt toezicht op de directeur-bestuurder. Twee leden zitten op voordracht van de huurdersorganisatie de *Bewonersraad* in de raad. De Algemene Vergadering bestaat uit de leden van Patrimonium. De raad heeft uit zijn midden twee kerncommissies ingesteld, een auditcommissie en een remuneratiecommissie. De relatie tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder is goed.

De raadsleden worden volgens de statuten benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Zij zijn eenmaal herbenoembaar voor eenzelfde periode. De maximale zittingsduur voor de raad van commissarissen bedraagt acht jaar. Alle leden voldoen aan de bepalingen van de *Governancecode Woningcorporaties* en zijn onafhankelijk.

De aandachtsgebieden binnen de raad van commissarissen zijn:

- Volkshuisvesting;
- Financieel-economisch;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Personeel en organisatie;

- o Politiek en openbaar bestuur.

De commissie is van oordeel dat deze aandachtsgebieden in de raad meer dan voldoende aanwezig zijn. Patrimonium beschikt over een uitgebreide profielschets, waarin de taak- en kwaliteitseisen beschreven zijn waaraan de raad van commissarissen en de individuele leden moeten voldoen. Deze kwaliteitseisen vormen de basis op grond waarvan de leden van de raad van commissarissen geworven worden. Voor elke werving van een nieuw lid, wordt de profielschets herijkt. De raad werft nieuwe leden openbaar en buiten de eigen kring.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6,0.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van commissarissen zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord met de kanttekening dat de rol van klankbord pas in de laatste jaren van de visitatieperiode een duidelijke inhoud heeft gekregen. Patrimonium voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De raad vervult naast de rol van toezichthouder ook een adviserende rol en heeft een klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Een actieve en gedegen invulling van de toezichtrol vindt zijn basis in een adequate informatievoorziening. De raad is van oordeel dat zij steeds de juiste informatie ontvangt. Aan de toezichtrol wordt door de raad meer aandacht gegeven dan aan de klankbordrol. De raad reageert positief kritisch op het voorgenomen beleid van de bestuurder om vervolgens in gezamenlijkheid de voorliggende zaken vanuit zoveel mogelijk perspectieven te bekijken en te beoordelen.

De raad van commissarissen is collectief lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Leden van de raad hebben volgens de jaarverslagen vergaderingen, workshops en cursussen van de VTW bijgewoond of gevolgd. De raad komt vier keer per jaar bijeen in een reguliere vergadering, waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig is.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6,0.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De taak en werkwijze zijn vastgelegd in de statuten en zijn voorts uitgewerkt in het reglement raad van commissarissen. De raad bespreekt ten minste eenmaal per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, het eigen functioneren en de inbreng van de individuele commissarissen. De raad geeft naar mening van de commissie voldoende invulling aan zelfreflectie.

Ieder jaar heeft de raad van commissarissen haar zelfevaluatie uitgevoerd. In 2013 heeft de raad onder leiding van een extern bureau een zelfreflectie gehouden. Eveneens heeft een evaluatie plaatsgevonden over de samenwerking tussen de raad en de directeur-bestuurder.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7,0.

Patrimonium voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o De raad beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel reden voor een pluspunt. Alle benodigde documenten zijn voorhanden, zoals strategische meerjarenplannen, jaarplannen, een financieel toetsingskader, investeringsstatuut met rendementseisen. Periodiek vindt daarover afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt. Op verschillende niveaus vindt

scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De raad van commissarissen beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Patrimonium:

- Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex;
- Jaarplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;
- Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
- Investeringsbegroting, waarin alle projecten zijn opgenomen;
- Financiële meerjarenbegrotingen;
- Treasurystatuut en het jaarlijkse treasuryjaarplan;
- Investeringsstatuut;
- Benchmark waaronder CBC en Corporatie in Perspectief van het CFV;
- Prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht;
- Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- Overleg met alleen de ondernemingsraad, alsmede de aanwezigheid bij de bespreking over de algemene gang van zaken tussen ondernemingsraad en de directeur-bestuurder;
- Overleg met het management.

Daarnaast zijn door de raad diverse besprekingen gevoerd om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij Patrimonium specifiek. De voortgang van resultaten en activiteiten van de missie, visie wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag en periodiek in de kwartaalrapportages. In de kwartaalrapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. Significante afwijkingen worden in beeld gebracht en getoetst in het financieel dashboard. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de ontwikkeling van projecten, belangrijke risico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties. De kwartaalrapportages en plannen worden besproken met en vastgesteld door de raad van commissarissen.

Patrimonium heeft haar financiële kaders opgenomen in haar beleidsplannen aangevuld en vertaald in de jaarplannen en investeringsstatuut. De financiële beleidsuitgangspunten zijn vastgesteld door de raad van commissarissen. Uit de stukken en de gevoerde gesprekken heeft de visitatiecommissie kunnen vaststellen dat bovenstaand toetsingskader door de raad van commissarissen gebruikt wordt bij het nemen van beslissingen en het beoordelen van het functioneren van de corporatie.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7,0.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. Patrimonium voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De actieve wijze waarop de raad omgaat met de Governancecode, die in zijn geheel op de website staat.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

Zowel de Aedescode, als de Governancecode wordt door Patrimonium onderschreven. De volledige en actuele governance-inrichting staat op de website. De governancestructuur binnen Patrimonium is uitgewerkt in:

- Statuten
- Reglement RvC;
- Patrimonium en de Governancecode;
- Reglement auditcommissie;
- Reglement remuneratiecommissie;
- Toezichtskader RvC;
- Profielschets en rooster van aftreden RvC;
- Ondernemingsplan 2012-2016 Focus op Barendrecht
- Integriteitscode Patrimonium Barendrecht;
- Investeringsstatuut;
- Treasurystatuut;
- Klokkenluidersregeling;
- Huis- en gedrageregels;
- Beleid omgaan met agressie.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 7,5

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7,0.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o De heldere en informatieve wijze waarop de prestaties zijn verwoord en de resultaten zijn toegelicht. Patrimonium betreft - actief maar ook passend - belanghebbenden bij de beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid.

Patrimonium stelt aan het begin van ieder jaar samen met de Bewonersraad prestatieafspraken op. Tijdens het kwartaaloverleg bespreken Patrimonium en de Bewonersraad de voortgang. De commissie heeft wel de indruk dat de discussies met de Bewonersraad wel vaak blijven 'hangen' in één onderwerp: de huurverhoging.

De gemeente vindt dat zij niet genoeg invloed op het het beleid van de corporatie kan uitoefenen. De commissie plaatst nuancerings bij de mening van de gemeente. Dat de prestatieafspraken niet SMART zijn geformuleerd is niet alleen Patrimonium aan te rekenen. Voorts klinken naar het oordeel van de commissie politieke uitspraken door in de beoordeling van de corporatie. De samenstelling van de gemeenteraad en daarmee het college heeft na de verkiezingen van 2014 een duidelijk ander profiel gekregen.

Patrimonium organiseert jaarlijks stakeholdersactiviteiten met als doel input te krijgen voor beleidsvorming. Elk jaar worden twee evenementen georganiseerd voor de leden van Woonvereniging Patrimonium, belanghebbenden en de medewerkers. In het voorjaar vindt de Lenteborrel plaats en in het najaar de Herfstlezing. In de visitatiegesprekken heeft de commissie vast kunnen stellen dat deze lezingen zeer gewaardeerd worden.

Ieder jaar wordt door Patrimonium een "dag uit" georganiseerd om de raad van commissarissen en de bewonersraad projecten van Patrimonium per fiets te laten zien en te beleven.

Patrimonium is druk bezig geweest met de voorbereidingen om steeds meer digitaal met onze verschillende doelgroepen te communiceren: van correspondentie tot voorlichtingsmateriaal. In de toekomst worden folders en brochures niet meer als drukwerk verstuurd. Ook de implementatie van een huurdersportaal is in volle gang, zodat de huurders vanuit huis hun dossiers kunnen inzien en wijzigingen kunnen doorgeven, op een tijdstip dat hen het beste uitkomt.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 8,0.

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

- o De heldere en informatieve wijze waarop de prestaties zijn verwoord en de afwijkingen zijn toegelicht. De openbare verantwoording geschiedt niet alleen in het jaarverslag, maar ook in het regionale weekblad en in de bijeenkomsten.

De openbare verantwoording van Patrimonium wordt gedaan door middel van een duidelijk, overzichtelijk en uitstekend leesbaar jaarverslag. Elf keer per jaar plaatst Patrimonium een paginagrote *advertorial* in het Barendrechtse weekblad *De Schakel*. Hiermee informeert zij haar huurders -en alle inwoners van Barendrecht- over haar werkzaamheden, de ontwikkelingen bij Patrimonium maar ook in de corporatiebranche, en publiceert haar visie op 'Het wonen en leven in Barendrecht.' In de week van de Lenteborrel publiceert Patrimonium het jaaroverzicht en het vooruitzicht, de maatschappelijke verantwoording naar de huurders en belanghebbenden.

De commissie is van mening dat het getuigt van het belang dat de corporatie hecht aan het fenomeen visitatie, dat zowel de directeur-bestuurder van Patrimonium, als ook de RvC hun evaluaties over visitatierapport 2011 op de internetsite hebben gepubliceerd.

Deel 3

Bijlagen

Deel 3 - Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkortingen gebruikt:

BBSH	Beheer Besluit Sociale Huursector
CFV/CBC CiP	Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief
PA 12	Prestatieafspraken 2012 – 2015
JV 20xx	Jaarverslag over jaar 20xx

GEREALISEERDE PRESTATIES

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

Beschikbaarheid

7

Opgave: BBSH artikel 13.2. (PA 12) Het aandeel sociale woningbouw blijft 22% van de totale woningvoorraad.

Ambitie: Primair richten we ons op de bediening van de groep met een laag inkomen.

Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
Goedkoop	384	312	266		10,6%	12,3%
Betaalbaar	1.790	1.751	1.715		68,6%	68,1%
Totaal kernvoorraad	2.174	2.063	1.981	-	79,2%	80,4%
Duur < toeslaggrens	339	433	492		19,7%	16,0%
Duur > toeslaggrens	11	10	27		1,1%	3,5%
Totaal	2.524	2.506	2.500	-	20,8%	19,5%

Bron: CBC CiP

Uit de rapportage 'sociale voorraad' blijkt dat de omvang in 2011 en 2012 op 22% zit. In 2013 en 2014 komt de omvang uit op 21%. Hiermee komt Patrimonium de prestatieafpraak na. In de vergelijking met de referentiegroep volgens het CIP valt op dat het aandeel goedkope woningen wat lager is.

Score voor de opgave: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.

Passend toewijzen

6

Opgave: BBSH artikel 13.1. Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: Primair richten we ons op de bediening van de groep met een laag inkomen.

Toewijzingen					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
< inkomensgrenzen	139	122	85		70,0	68,5
> inkomensgrenzen	57	55	36		30,0	31,5
passend	145	119	85		70,6	74,6
te duur	48	53	32		26,9	22,8
te goedkoop	3	5	4		2,5	2,6

Bron: CFV/CBC CiP

In de vergelijking met de referentiegroep zit Patrimonium ruim 5% lager bij het passend toewijzen.

Score voor de opgave: 6. De ambitie komt overeen met de opgave.

<p>Tegengaan van woonfraude</p> <p>Opgave: Doel: het opsporen en tegen gaan van woonfraude. (PA 12) Partijen stellen een convenant op om woonfraude tegen te gaan.</p> <p>Ambitie: --</p> <p>De commissie heeft geen gegevens aangetroffen over woonfraude. Ook is het afgesproken convenant niet aangetroffen.</p> <p><i>Score voor de opgave: 5. Geen ambitie beschreven.</i></p>	5																														
<p>Keuzevrijheid van doelgroepen</p> <p>Opgave: BBSH artikel 13.3. (PA 12) Woningen worden aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem van Woonnet Rijmond</p> <p>Ambitie: --</p> <p>Patrimonium voldoet aan de prestatieafpraak. Daarnaast meldt Patrimonium in haar jaarverslag over keuzevrijheid: "Patrimonium biedt huurders ruimte voor individuele woningverbetering. Woningverbetering gebeurt op verzoek van bewoners, maar ook bij onderhoudsprojecten. Daarnaast hebben huurders bij vervanging van sanitair, keuken en tegelwerk een aantal keuzemogelijkheden. Ook nieuwe huurders krijgen keuzes voor de inrichting en afwerking van hun woning."</p> <p><i>Score voor de opgave 7 . Geen ambitie beschreven.</i></p>	7																														
<p>Wachlijst/slaagkans</p> <p>Opgave: BBSH artikel 13.2. Het hebben van voldoende passende huisvesting. (PA12)De corporaties leveren elk kwartaal informatie uit het Woning Matching Systeem, waaruit de vraag en aanbod verhouding blijkt.</p> <p>Ambitie: --</p> <table border="1" data-bbox="165 1256 820 1458"> <thead> <tr> <th>leeftijd</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18-23</td> <td></td> <td>1,5</td> <td>2,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>23-28</td> <td>5,6-8,3</td> <td>4,3</td> <td>4,8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>28-54</td> <td>5,0-11</td> <td>5,8</td> <td>6,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 55</td> <td>5,8</td> <td>4,5</td> <td>5,1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Uit de monitor woonruimteverdeling SRR 2014 blijkt dat de gemiddelde slaagkans in Barendrecht 2,0% is. Het gaat hierbij om de slaagkans van de actief woningzoekenden. Dit is het laagst van de regio SRR.</p> <p><i>Score voor de opgave: 6. Geen ambitie beschreven.</i></p>	leeftijd	2011	2012	2013	2014	18-23		1,5	2,3		23-28	5,6-8,3	4,3	4,8		28-54	5,0-11	5,8	6,3		> 55	5,8	4,5	5,1		6					
leeftijd	2011	2012	2013	2014																											
18-23		1,5	2,3																												
23-28	5,6-8,3	4,3	4,8																												
28-54	5,0-11	5,8	6,3																												
> 55	5,8	4,5	5,1																												
<p>Leegstand</p> <p>Opgave: BBSH artikel 21.1. Toetsing aan referentiegroep CiP.</p> <p>Ambitie: Doel is 0,7% huurderving</p> <table border="1" data-bbox="165 1653 1169 1854"> <thead> <tr> <th>Huurderving door leegstand (in perc. van de jaarhuur</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>ref. 2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huurderving begroot</td> <td>0,7%</td> <td>0,7%</td> <td>0,7%</td> <td>0,7%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huurderving totaal</td> <td>0,6%</td> <td>0,6%</td> <td>0,5%</td> <td></td> <td>1,1%</td> </tr> <tr> <td>als gevolg van markt</td> <td></td> <td>0,5%</td> <td>0,5%</td> <td></td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>als gevolg van projecten</td> <td></td> <td>0,1%</td> <td>0,0%</td> <td></td> <td>0,3%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: CiP, begroting</i></p> <p>Bij de huurderving als gevolg van de markt heeft Patrimonium met maar 63% van de huurderving bij vergelijkbare corporaties, uitmuntend.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	Huurderving door leegstand (in perc. van de jaarhuur	2011	2012	2013	2014	ref. 2013	Huurderving begroot	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%		Huurderving totaal	0,6%	0,6%	0,5%		1,1%	als gevolg van markt		0,5%	0,5%		0,8%	als gevolg van projecten		0,1%	0,0%		0,3%	10
Huurderving door leegstand (in perc. van de jaarhuur	2011	2012	2013	2014	ref. 2013																										
Huurderving begroot	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%																											
Huurderving totaal	0,6%	0,6%	0,5%		1,1%																										
als gevolg van markt		0,5%	0,5%		0,8%																										
als gevolg van projecten		0,1%	0,0%		0,3%																										

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

7

Opgave: BBSH artikel 12b.

(PA 12) Waar mogelijk worden appartementen met een huurprijs tot de kwaliteitsgrens gelabeld voor jongeren tot en met 27 jaar.

Partijen spannen zich in om te voldoen aan de taakstelling voor de plaatsing van statushouders. Corporaties verhuren door herstructurering leeggekomen woningen via de leegstandswet zo veel mogelijk aan 1- en 2-persoonshuishoudens tot en met 27 jaar zonder kinderen.

Corporaties stellen middeldure/goedkope woningen zo veel mogelijk beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tussen €33.614 en €43.000.

Ambitie: In 2016 ervaren kwetsbare huurders dat Patrimonium vroegtijdig signalen opvangt en intensief samenwerkt met partners zodat zij adequate begeleiding krijgen.

Labeling van woningen		
doelgroep	aantal	aandeel
Jongeren < 23 jaar	43	2%
Jongeren < 28 jaar	134	5%
Huishoudens 1/2p	510	20%
Huishoudens ≥3p	1.254	49%
Senioren > 55 jaar	554	22%
Bijz. doelgroepen	68	3%
Totaal	2.563	100%

Statushouders	2011	2012	2013	2014
Taakstelling	28	10	16	30
Plaatsingen	28	10	16	33

Opgave Patrimonium: stand okt. 2013

Bron: jaarverslagen

Patrimonium komt de afspraken na.

Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

7

Opgave: BBSH artikel 13 en 15a. Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: --

Huurverhoging	2011	2012	2013	2014
Inflatie voorgaand jaar	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%
Maximaal toegestaan	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%
Toegepast	1,3%	2,3%		
ink < €34k			4,0%	4,0%
ink > €34k			4,5%	4,5%
ink > €43k			6,5%	6,5%

Bron: jaarverslagen/huurbeleidsplannen

Huur in % van maximaal redelijk					
	2011	2012	2013	2014	ref 2013
Per woonegelegenheid	69,4				
DAEB		69,8	68,5	70,6	65,9
niet DAEB		95,8	88,8	91,2	83,4
Huur in % woz-waarde	3,0	3,2	3,6		3,6

Bron: CFV CiP 2013/CBC 2014/jaarverslag 2014

Patrimonium zit met de huren voor het DAEB bezit minder dan 4% hoger dan vergelijkbare corporaties en presteert daarmee ruim voldoende.

Score voor de opgave: 8. De ambitie past bij de opgave.

7

Kernvoorraadbeleid

Opgave: BBSH artikel 13.2. (PA 12) Het aandeel sociale woningbouw blijft 22% van de totale woningvoorraad.

Ambitie: Onze opdracht is om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken.

Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
Goedkoop	384	312	266		10,6%	12,3%
Betaalbaar	1.790	1.751	1.715		68,6%	68,1%
Totaal kernvoorraad	2.174	2.063	1.981	-	79,2%	80,4%
Duur < toeslaggrens	339	433	492		19,7%	16,0%
Duur > toeslaggrens	11	10	27		1,1%	3,5%
Totaal	2.524	2.506	2.500	-	20,8%	19,5%

Bron: CBC CiP

Uit de rapportage 'sociale voorraad' blijkt dat de omvang in 2011 en 2012 op 22% zit. In 2013 en 2014 komt de omvang uit op 21%

Score voor de opgave: 7.

8

Overige woonlasten

Opgave: Convenant Energiebesparing Huursector (2012), waarin de relatie met de woonlastenontwikkeling wordt gelegd. Toetsing aan de uitkomsten van SHAERE.

Ambitie: --

Met de uitvoering van het Convenant Energiebesparing Huursector loopt Patrimonium meer dan 5% voor op de rest van de Nederlandse corporaties.

Score voor de opgave: 8. De ambitie past bij de opgave.

9

Aanpak huurachterstanden

Opgave: BBSH artikel 21.1. Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: --

Huurachterstanden	2011	2012	2013	2014	ref 2013
in % van de jaarhuur	0,6	0,7	0,7	1,1	1,0
Schuldhelpverlening	33	18	13	7	
Betalingsregelingen	114	110	156	156	
Ontruimingsvonnis	16	11	12	19	
Ontruiming	6	3	4	6	

Bron: CFV CiP/CBC en jaarverslagen

Patrimonium doet er alles aan om huurachterstanden te voorkomen. Om huurders met huurachterstand te helpen worden zij doorverwezen naar schuldhelpverlening, maatschappelijk werk, Centrum voor Jeugd en Gezin of Bureau Sociale Raadslieden.

Patrimonium zit met de huurachterstand ruim onder het gemiddelde van vergelijkbare corporaties (ref. 2013) en scoort daarmee zeer goed.

Score voor de opgave: 9. De ambitie past bij de opgave.

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

8

Opgave: BBSH artikel 12b. Het hebben van voldoende passende huisvesting. Toetsing aan ref. groep CiP. (PA 12) De corporaties houden appartementen met een seniorenlabel zoveel mogelijk beschikbaar voor senioren.

Ambitie: Primair wordt ingezet op personen met een zorgbehoefte, waarbij de seniorendoelgroep extra onze aandacht heeft. Het aantal woningen geschikt voor ouderen is in 2016 gestegen van 8% naar 19% van de voorraad van Patrimonium, door aanpassing van ons huidige bezit en nieuwbouw.

Labeling van woningen		
doelgroep	aantal	aandeel
Jongeren < 23 jaar	43	2%
Jongeren < 28 jaar	134	5%
Huishoudens 1/2p	510	20%
Huishoudens ≥3p	1.254	49%
Senioren > 55 jaar	554	22%
Bijz. doelgroepen	68	3%
Totaal	2.563	100%

De eigen ambitie over het aandeel woningen voor senioren (19%) wordt overtroffen (22%).

Opgave Patrimonium: stand okt. 2013

Wonen en Zorg	2013 aantal	2013 aandeel	ref. groep
<i>Totaal aantal woningen</i>	2.577		
Voor ouderen en gehandicapten	684	27,4%	17,4%
Aantal nultredenwoningen	727	29,1%	32,6%
Voor overige bijzondere groepen	7		
Aantal in bijzondere woongebouwen	-		
Toewijzing aan ouderen in 2013		14,0%	16,8%

Bron: CFV/CBC CiP

Patrimonium heeft een veel groter aandeel van de woningen geschikt voor ouderen en gehandicapten dan de referentiegroep.

Score voor de opgave: 8. De ambitie komt overeen met de opgave.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

7

Opgave: BBSH artikel 12b. (PA 12) Partijen werken aan het waarborgen van voldoende geschikte woningen voor zorgbehoevenden, zo nodig in nieuwbouw.

Ambitie: Secundair is ons aanbod voor bijzondere doelgroepen, zoals woonvormen met begeleiding voor mensen met een lichamelijke, psychische of verstandelijke beperking.

Uit het laatste jaarverslag blijkt dat Patrimonium met drie zorgorganisaties samenwerkingsafspraken heeft.

Zorginstelling	woningen	doelgroep
Stichting ArosA	7	Slachtoffers huiselijk geweld
Stichting IJsselmond-Oost	9	Verstandelijke beperking
Humanitas DMH	29	Verstandelijke beperking

Score voor de opgave: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	--
Opgave: BBSH artikel 12b. Ambitie: -- <i>Score voor de opgave: -??.</i>	

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Prijs-kwaliteitverhouding

Opgave: BBSH artikel 12. Toetsing aan referentiegroep CiP. (PA 12) Partijen stimuleren het Politie Keurmerk Veilig Wonen bij bestaande bouw.

Ambitie: --

7

Prijs en kwaliteit in WWS punten	DAEB woningen		niet DAEB won.	
	corp	ref.	corp	ref.
Punten WWS totaal	146	150	177	179
Punten WWS oppervlakte	48	64	61	71
Punten WWS overige	98	86	116	108
Puntprijs WWS (€)	3,29	3,15	4,24	4,21
Huur in % van max.redelijk	68,5	65,9	88,8	83,4

Bron: CBC CIP

De huurprijs, uitgedrukt in het percentage van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel wijkt minder dan 5% af van de huurprijs van vergelijkbare corporaties.

De commissie signaleert een verschil tussen de punten voor de oppervlakte van de woningen van het CBC (48 punten) en de opgave van Patrimonium (68 punten). Of dit verschil effect heeft op het puntentotaal en de puntprijs heeft de commissie niet onderzocht. Het is aan Patrimonium om correctheid van de cijfers uit het CBC te controleren.

Patrimonium besteed veel aandacht aan de veiligheid van de woningen.

Veiligheid woningen maatregel	totaal aantal woningen met:			
	2011	2012	2013	2014
Rookmelderproject		320	537	?
Veiligheidskeuring	656	928	1094	1299
Politiekeurmerk Veilig Wonen	116	201	443	528

Bron: jaarverslagen

De Veiligheidskeuring betreft de keuring van gas-, water- en elektrische installaties. Als alles in orde is, wordt er een veiligheidscertificaat afgegeven aan de bewoner.

De KWH-meting over de tevredenheid van de bewoners voor de woning geeft in 2012 en 2014 een score van 7,0. Het landelijk gemiddelde ligt op 6,8.

Score voor de opgave: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.

Conditie en onderhoudstoestand

8

Opgave: BBSH artikel 12: De corporatie onderhoud de woningen zodanig, dat zo veel mogelijk wordt voldaan aan de eisen die ter plaatse redelijkerwijs kunnen

worden gesteld aan de kwaliteit van woonegelegenheden. Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: (OP 12) Eind 2016 hebben wij een goed functionerende dynamische vastgoedsturing, waarmee wij gericht sturen op ons vastgoed.

Kwaliteitsniveaus van de onderhoudstoestand

Niveau	Conditie score*	levensduur	Omschrijving
Minimum	4 - 5	< 10 jaar	veilig & gezond
Basis	3 - 4	10 - 30 jaar	veilig & gezond, technisch in orde
Plus	1 - 2	> 30 jaar	veilig & gezond, technisch in orde, mooi & als nieuw

*Conditie scores conform de NEN 2767

Patrimonium stuurt vanuit een strategische keuze met een heldere differentiatie naar leeftijd van het bezit op de onderhoudsconditie. Hiermee is in ieder geval een deel van de ambitie op de vastgoedsturing al gerealiseerd.

Conditie score	1	2	3	4	5	6	onbek.
percentage woningen	61,5	18,8	3,1	-	-	-	16,7

Bron: Opgave Patrimonium

Volgens de meting van de conditiescore is de conditie van de onderhoudstoestand erg goed. Veel corporaties sturen op een gemiddelde score 3. Op basis van het beleid doet Patrimonium dat ook, maar uit de uitslag van de meting blijkt dat niet.

Onderhoud € per woning	2011	2012	2013	2014	ref 2013
Reparatieonderhoud	272	247	233	211	271
Mutatieonderhoud	114	82	81	72	148
Planmatig onderhoud	1.548	912	596	701	802
Totaal onderhoud	1.934	1.241	910	984	1.221

Bron: CBC CIP

Gemiddeld zit Patrimonium met de uitgaven voor onderhoud bijna 20% onder het referentiegemiddelde.

Score voor de opgave: 8 . Geen ambitie beschreven.

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

7

Opgave: BBSH artikel 13.3. Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: --

Samenstelling bezit 2013 (%)	corp	ref groep
Eengezinswoning	58,5	52,2
MG etage zonder lift	28,8	18,4
MG etage met lift	12,7	15,8
Hoogbouw	-	9,8
Onzelfstandige woningen	-	3,8

Bron: CBC 2014

In verhouding met vergelijkbare corporaties heeft Patrimonium wat meer eengezinswoningen en appartementen zonder lift.

Prijs en kwaliteit in WWS punten	DAEB woningen		niet DAEB won.	
	corp	ref.	corp	ref.
Punten WWS totaal	146	150	177	179
Punten WWS oppervlakte	48	64	61	71
Punten WWS overige	98	86	116	108
Puntprijs WWS (€)	3,29	3,15	4,24	4,21
Huur in % van max.redelijk	68,5	65,9	88,8	83,4

Bron: CBC CIP

Patrimonium scoort duidelijk wat beter op het uitrustingsniveau van de woningen (punten WWS overige).

Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.

Kwaliteit dienstverlening

Kwaliteit dienstverlening

Opgave: BBSH artikel 16. Toetsing aan landelijk gemiddelde van KWH
Ambitie: --

Kwaliteit dienstverlening tevredenheid bewoners over:	2011	2012	2013	2014
dienstverlening	7,7	7,9	7,8	7,6
landelijk gemiddelde	7,7	7,8	7,6	7,7

Bron: rapportages KWH

Patrimonium scoort op of rond het landelijk gemiddelde. Daarmee scoort Patrimonium ruim voldoende op de kwaliteit van dienstverlening

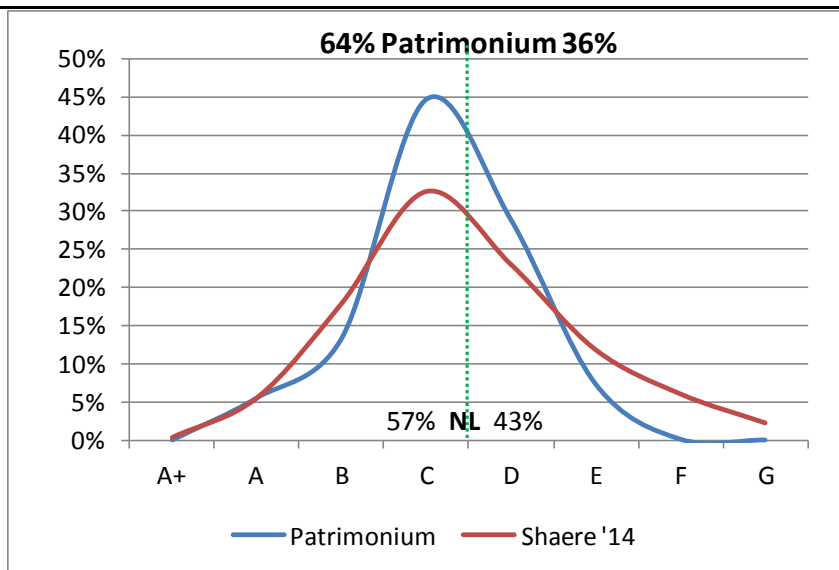
Score voor de opgave: 7. De ambitie overtreft de opgave.

Energie en duurzaamheid

Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels

Opgave: (landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25. Toetsing aan het gemiddelde van Shaere. (PA 12) Corporaties realiseren in de periode 2008 – 2020 over hun totale woningvoorraad minimaal 20% minder energieverbruik en 20% minder CO2 uitstoot.

Ambitie: Vanaf 2012 faciliteren wij huurders bij het terugdringen van het energieverbruik.
 In 2016 heeft 70% van onze woningen een groen label (A, B of C).



De prestatie van Patrimonium op het gebied van energiemaatregelen overtreft het landelijk gemiddelde volgens Shaere met 7% meer woningen met energielabel C of hoger.

De inzet van een energiecoach moet nog bekendheid krijgen bij de bewoners. In 2014 zijn 11 bezoeken aan huurders gebracht.

Score voor de opgave 8. De ambitie past bij de opgave.

Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen

6

Opgave: (PA 12) Partijen zetten in op het realiseren van een binnenklimaat dat blijvend aan de gezondheidsnormen voldoet en geven hierover voorlichting aan (toekomstige) bewoners. Corporaties passen alleen FSC gecertificeerd of gelijkwaardig hout toe.

Ambitie: In 2016 is duurzaamheid verankerd in onze bedrijfsprocessen

In het duurzaamheidsbeleid uit 2012 worden checklists benoemd die ingezet worden bij bestaande bouw. Het gaat hierbij om energie, materialen, waterbesparing en binnenmilieu. Voor nieuwbouw komen hier checklists bij voor gebruikskwaliteit en kwaliteit woonomgeving. De checklists worden gebaseerd op proven technology. Voorwaarde bij de inzet van het beleid is dat dit budgettair neutraal moet zijn.

De commissie heeft geen verantwoording aan de gemeente aangetroffen over de inzet van dit duurzaamheidsbeleid en de uitgevoerde maatregelen.

Score voor de opgave:6.

4. (Des)investeren in vastgoed

Nieuwbouw

7

Opgave: BBSH artikel 12 (kwaliteit van woongelegenheden). (PA 12) Partijen realiseren nieuwbouwwoningen vooral om doorstroming op gang te brengen. Appartementen zijn levensloopbestendig, dit is 65% van het totale nieuwbouwprogramma. De corporaties zijn de partijen om de 25% sociale nieuwbouw te realiseren in het totale woningbouwprogramma. De gemeente zet in op 15% middelduur/goedkope woningbouw in de periode tot 2015, Dat zijn 110 woningen. Corporaties houden bij het bouwen rekening met WoonKeur*

<p>Ambitie: Eind 2016 hebben wij een goed functionerende dynamische vastgoedsturing, waarmee wij gericht sturen op ons vastgoed.</p> <p><i>*(Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is).</i></p> <table border="1" data-bbox="165 454 1370 719"> <thead> <tr> <th>Project (opgeleverd)</th> <th>jaar</th> <th>sociale huur</th> <th>dure huur</th> <th>koop</th> <th>maatsch.& comm.bedr</th> <th>doelgroep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vrouwenpolder</td> <td>2011</td> <td>28</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td>levensloopbestendig</td> </tr> <tr> <td>Kerkweg</td> <td>2012</td> <td>21</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>levensloopbestendig</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2012</td> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>eengezinswoning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2013 -</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notenhof</td> <td>2014</td> <td>44</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td></td> <td>101</td> <td>0</td> <td>8</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: jaarverslagen</i></p> <p>Patrimonium houdt bij nieuwbouw rekening met de belangrijke punten uit Woonkeur, zowel uit de basiseisen als uit de pluspakketten, maar wijkt, met redenen, soms ook af.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave</i></p>	Project (opgeleverd)	jaar	sociale huur	dure huur	koop	maatsch.& comm.bedr	doelgroep	Vrouwenpolder	2011	28		8		levensloopbestendig	Kerkweg	2012	21				levensloopbestendig		2012	8				eengezinswoning		2013 -						Notenhof	2014	44					Totaal		101	0	8			
Project (opgeleverd)	jaar	sociale huur	dure huur	koop	maatsch.& comm.bedr	doelgroep																																												
Vrouwenpolder	2011	28		8		levensloopbestendig																																												
Kerkweg	2012	21				levensloopbestendig																																												
	2012	8				eengezinswoning																																												
	2013 -																																																	
Notenhof	2014	44																																																
Totaal		101	0	8																																														
<p>Sloop, samenvoeging</p> <p>Opgave: BBSH artikel 12 (kwaliteit van woongelegenheden). (PA 12) Bij sloop wordt het slooafval gescheiden en gerecycled.</p> <p>Ambitie: Eind 2016 hebben wij een goed functionerende dynamische vastgoedsturing, waarmee wij gericht sturen op ons vastgoed.</p> <table border="1" data-bbox="165 1146 435 1317"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>sloop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>In het duurzaamheidsbeleid uit 2012 is opgenomen dat materialen hergebruikt moeten kunnen worden bij sloop.</p> <p><i>Bron: CBC CiP</i></p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave</i></p>	Jaar	sloop	2011	0	2012	54	2013	10	2014	0	7																																							
Jaar	sloop																																																	
2011	0																																																	
2012	54																																																	
2013	10																																																	
2014	0																																																	
<p>Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</p> <p>Opgave: BBSH artikel 12 (kwaliteit van woongelegenheden).</p> <p>Ambitie: Eind 2016 hebben wij een goed functionerende dynamische vastgoedsturing, waarmee wij gericht sturen op ons vastgoed.</p> <table border="1" data-bbox="165 1608 493 1778"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: CBC CiP</i></p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	Jaar	Aantal	2011	30	2012	105	2013	0	2014		7																																							
Jaar	Aantal																																																	
2011	30																																																	
2012	105																																																	
2013	0																																																	
2014																																																		
<p>Maatschappelijk vastgoed</p> <p>Opgave: BBSH artikel 12b. (PA 12) Partijen maken afspraken over de realisatie en het beheer van maatschappelijke voorzieningen in wijken en buurten.</p>	--																																																	

<p>Ambitie: Secundair richten wij ons op het bouwen of beheren van maatschappelijk vastgoed. In samenwerking met de gemeente en andere partijen ontwikkelen wij voor 2016 een visie op wijken in Barendrecht.</p> <p>Er is de de periode geen maatschappelijk vastgoed gerealiseerd.</p> <p><i>Score voor de opgave: -. De ambitie past bij de opgave</i></p>													
<p>Verkoop</p> <p>Opgave: BBSH artikel 15. (PA 12) De gemeente stelt de Starterslening beschikbaar voor starters op de koopwoningmarkt.</p> <p>Ambitie: --</p> <table border="1" data-bbox="165 647 451 884"> <thead> <tr> <th>Verkoop bestand jaar</th> <th>aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table> <p>Er zijn geen woningen verkocht met een starterslening.</p> <p><i>Bron: jaarverslagen</i></p> <p><i>Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.</i></p>	Verkoop bestand jaar	aantal	2011	1	2012	5	2013	6	2014	10	Totaal	22	7
Verkoop bestand jaar	aantal												
2011	1												
2012	5												
2013	6												
2014	10												
Totaal	22												
5. Kwaliteit van wijken en buurten													
<p>Leefbaarheid</p> <p>Opgave: BBSH artikel 12a. (PA 12) De gemeente laat tweejaarlijks de Barometer uitvoeren met indicatoren van leefbaarheid.</p> <p>Ambitie: In 2016 ervaren huurders dat zij gestimuleerd en gefaciliteerd worden om hun directe woonomgeving te verbeteren.</p> <p>De laatste meting van de Leefbaarometer (2012) geeft voor de Barendrechtse buurten positieve tot zeer positieve scores. De leefbaarheid voor heel Barendrecht wordt als zeer positief aangegeven. In de periode 2008 tot 2012 geeft de Leefbaarometer een stabiel beeld.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	7												
<p>Wijk- en buurtbeheer</p> <p>Opgave: BBSH artikel 12a.</p> <p>Ambitie: In 2016 werken wij met huurders en partners samen aan een woonomgeving die als schoon, heel en veilig wordt ervaren.</p> <p>Patrimonium is actief in het wijk- en buurtbeheer. Volgens een KWH meting uit 2012 waarderen de bewoners van Patrimonium hun buurt met een 7,1 en in 2014 met een 7,0. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	7												
<p>Aanpak overlast</p> <p>Opgave: BBSH artikel 12a. (PA 12) Er wordt een lokaal zorgnetwerk opgericht voor de integrale aanpak van huurders met meervoudige problematiek.</p>	7												

Ambitie: In 2016 hebben wij er aan bijgedragen dat er een goed functionerend lokaal zorgnetwerk is. In 2016 herkennen al onze medewerkers in contacten met klanten sociale problematiek en handelen zij adequaat.

Buurtbemiddeling	2011	2012	2013	2014
in behandeling gen.	41	58	32	43

Bron: jaarverslagen

overlast te verminderen.

Daarna is een samenwerkingsovereenkomst getekend met bureau Coloured Consultancy, Buurtbemiddeling Barendrecht en JOLO jongerenbuurtbemiddeling.

In 2011 heeft Patrimonium het initiatief genomen buurtbemiddeling in Barendrecht te introduceren. De corporaties, gemeente en de politie bundelen de krachten om woon-

Overlast	aantal meldingen			
	2011	2012	2013	2014
overlast	?	394	310	133

Bron: jaarverslagen

De overlastmeldingen hebben vooral betrekking op sociaal georiënteerde klachten, geluidsoverlast en tuinonderhoud. Patrimonium meldt wel het aantal meldingen in de jaarverslagen, maar niet hoeveel er worden opgelost

Score voor de opgave: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.

2. Position paper

Positionpaper visitatie Patrimonium 2015

Patrimonium is een woonvereniging, al 103 jaar geworteld in de Barendrechtse samenleving.

Deze simpele zin kenmerkt alles wat Patrimonium is.

- o Een vereniging met leden. Lid worden van Patrimonium kan iedere Barendrechter die zich verbonden voelt met Patrimonium. De meeste leden zijn ook wel huurder van Patrimonium. We hebben ongeveer 200 leden. Dat is niet zoveel op een huurdersbestand van 2500. Op de ledenvergadering in 2014 waren 19 leden aanwezig. Dat is helemaal niet veel. Maar is dat erg? Ik denk het niet. De jaarlijkse ledenvergadering is een moment waarop de directeur-bestuurder verantwoording aflegt over het gevoerde beleid in het jaar daarvoor. Dat is toch een extra stimulans om de zaken goed voor elkaar te hebben. De meeste leden van Patrimonium zijn al flink op leeftijd en komen daardoor niet naar de ledenvergadering. Het is wel de groep die zich betrokken voelt bij Patrimonium. Moeten we de vereniging dan maar afschaffen zoals al bij veel corporaties is gebeurd? Ik denk het niet. Het is een mooie rechtsvorm, die niet in de weg staat in het dagelijks functioneren van Patrimonium. Pas als er concrete fusieplannen zijn met een andere woningstichting komt de rechtsvorm weer aan de orde.
- o 103 jaar. We zijn al oud en in 103 jaar niet veranderd qua naam en rechtsvorm. Zijn we daarmee ouderwets? Ik denk het niet. We zijn een kleine en flexibele organisatie welke meebeweegt met haar tijd. We behouden wat goed is en passen aan wat moet. Patrimonium is in Barendrecht een gevestigde naam. Waarom zouden we dat veranderen?
- o Barendrechtse samenleving. Juist als kleine dorpse corporatie voelen wij ons nauw

verbonden met de Barendrechtse samenleving. Wij hebben onze focus alleen op Barendrecht en daardoor kunnen we volop deelnemen aan de Barendrechtse samenleving. In ieder geval in het oude dorp. Samen is voor ons erg belangrijk. Wij kunnen en willen niet alleen staan en doen ook volop mee aan initiatieven in Barendrecht. Daardoor kunnen we veel betekenen voor de Barendrechtse samenleving.

Waar staat Patrimonium voor?

- Onze kerntaak is het huisvesten van mensen die op de Barendrechtse woningmarkt niet zelf een passend huis kunnen huren of kopen. Dit kan zijn vanwege een te laag inkomen of omdat er speciale eisen zijn aan de woning of woonomgeving vanwege lichamelijke, psychische of verstandelijke beperking of omdat ze op een andere wijze sociaal kwetsbaar zijn.
- Een passende woning is in de basis betaalbaar en veilig, is technisch in orde en je kunt er gezond wonen. Wij vinden het belangrijk dat huurders zich niet alleen thuis voelen in hun woning, maar ook in de woonomgeving. Daaraan leveren wij ook een bijdrage.
- Onze kernwaarden zijn:
- Lokaal betrokken. Stevig verankerd in de Barendrechtse samenleving en een natuurlijke partner voor inwoners van Barendrecht en maatschappelijke partijen
- Samen. Wij leggen verbindingen tussen klant en samenwerkingspartner en tussen partners onderling. Wij zijn transparant en betrouwbaar.
- Sociaal. We staan midden in de samenleving en zijn open en toegankelijk. We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en zijn laagdrempelig.
- Het motto van Patrimonium is *vertrouwd dichtbij*.

Wat wil Patrimonium bereiken?

Vanuit onze kracht, de lokale verankering en samenwerking met anderen hebben we in 2012 onze opgaven in ons ondernemingsplan *Focus op Barendrecht* geformuleerd. In 2016 willen we het volgende bereikt hebben:

- Focus op vergrijzing: ouderen in Barendrecht hebben meer mogelijkheden om zelfstandig te (blijven) wonen. Er komen meer woningen die geschikt zijn voor ouderen.
- Focus op sociaal kwetsbaren: we vangen vroegtijdig signalen op van kwetsbare huurders en werken intensief samen met partners zodat deze huurders adequate begeleiding krijgen
- Focus op leefbare buurten: Huurders zijn tevreden over hun directe woonomgeving en nemen hiervoor medeverantwoordelijkheid. Samen met huurders en partners werken we aan een schone, hele en veilige woonomgeving
- Focus op duurzame en betaalbare woningen: het energieverbruik van ons woningbezit en onze eigen organisatie is verminderd. 70% van onze woningen heeft een groen label (A,B of C).
- Focus op heldere veranderopgave voor Barendrecht: we hebben de toekomstige vraag naar woningen in Barendrecht helder in beeld en de verandering van ons woningbezit in uitvoering.

In 2016 maken we een nieuw ondernemingsplan, waarvoor deze visitatie een onderlegger vormt. Dan moeten we opnieuw bekijken welke ambities we formuleren.

Waar staan we nu?

In 2014 hebben we geëvalueerd wat we gerealiseerd hebben. Daaruit bleek dat we op de goede weg zitten, maar er nog een tandje bij moest om ons woningbezit duurzamer te maken. Daarop hebben we een actie gestart om VR-ketels vervroegd te vervangen voor HR-ketels. De vijf focusgebieden uit het ondernemingsplan hebben ons geholpen om soms ook 'nee' te zeggen tegen ontwikkelingen waarvoor we gevraagd zijn. Onze financiële middelen zijn beperkt, waardoor we soms strakke keuzes moeten maken. We bouwen bijvoorbeeld alleen levensloopbestendige woningen in en rond het centrum van Barendrecht. We bouwen niet nog meer eengezinswoningen in de buitenwijken van Barendrecht. Dat is een heel duidelijke keuze. Een andere duidelijke keuze is: 'niet-DAEB, niet doen' DAEB= diensten van algemeen economisch belang, dat zijn in ons geval sociale huurwoningen met een maximale huur van € 710 (prijspeil 2015). We bouwen dus geen horecagelegenheden, dure koopwoningen of garages. Ook stoten we ons huidige niet-DAEB bezit zoveel mogelijk af. Een ander adagium is: 'proven technology'. We vinden onszelf te klein om voorloper te zijn bij allerlei nieuwe ontwikkelingen. Dat is in het verleden gebeurd en dat speelt ons nog steeds parten, zoals met de WKO-installatie van de Repelwei.

Is de bestuurder daar tevreden over?

Ja, binnen de beperkte mogelijkheden van een kleine organisatie ben ik tevreden over de bereikte resultaten. Op sommige terreinen zijn we helaas wat achtergebleven. Ik had gehoopt dat we al verder waren met het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen in het centrum van Barendrecht. Met de nieuwe wethouder zijn we hard op weg om dit te bereiken. De politieke werkelijkheid heeft zo zijn eigen dynamiek. Ook de betaalbaarheid van het wonen verdient extra aandacht. Toen we in 2012 het ondernemingsplan opstelden, was er nog geen sprake van een verhuurdersheffing ter grootte van €1,5 miljoen voor Patrimonium. Dit heeft zeker invloed gehad op de hoge huurverhogingen van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd zijn we scherp gaan letten op onze bedrijfskosten en is de formatie teruggebracht van 29 fte in 2011 naar 24 fte in 2015. Onze dienstverlening (gemeten door de KWH) is wel op peil gebleven. De heldere veranderopgave is tot nu toe ook nog onvoldoende uit de verf gekomen. Vastgoedsturing is een ingewikkeld iets waarvoor meer kennis nodig is dan alleen de techniek. Dat staat bij Patrimonium nog in de kinderschoenen. Overigens zijn we daarin niet uniek. De afgelopen jaren zien we het aandeel kwetsbare huurders toenemen door de veranderingen in de zorg. Mensen blijven langer zelfstandig wonen, wat soms problemen in de omgeving geeft. In het Lokaal Zorgnetwerk werken we intensief samen met verschillende partijen in Barendrecht om dit aan te pakken. Kortom, nog niet alles uit ons ondernemingsplan is gerealiseerd. Wel heeft het ondernemingsplan ons geholpen bij het aanbrengen van focus: wat doen we wel, maar ook wat doen we niet.

Ik ben trots op onze organisatie waarin met toewijding gewerkt wordt aan het prettig wonen voor onze 2500 huurders in Barendrecht!

3. Bronnenlijst

Perspectief	Basisdocumenten	Documenten Patrimonium
Ambities en presteren naar opgaven	Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen Raad van commissarissen	Toezicht- en toetsingskader Zie notulen RvC Notulen algemene vergadering 2011, 2012, 2013, 2014

	Notulen vergaderingen Raad van commissarissen/Toezicht	Verslagen RvC-vergaderingen 2011,2012,2013 en 2014 Verslagen auditcommissie 2011,2012,2013, 2014
	Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van commissarissen/Toezicht, statuten, reglementen en zelfevaluatie	Reglement auditcommissie, remuneratiecommissie en RvC RvC jaarplan 2012, 2014 Profielschets RvC Zelfevaluatie RvC 9-3-2013 verslag Verslag reflectiebijeenkomst RvC november 2013 Zelfevaluatie RvC 2015 (direct verzonden naar Pro-corp door Marco Vriens) Reglement RvC 2006 Reglement RvC 2010 Bezoldiging commissarissen Klokkenluidersregeling Rooster van aftreden 2011, 2012, 2013 en 2014 RvC en nevenfuncties zijn te vinden in de jaarverslagen van Patrimonium.
	Toepassing Governancecode (VTW-checklist)	Actielijst Patrimonium en de Governancecode RvC toezicht vooraf onderwerpen Checklist Governancecode
	Eigen wijkvisies	
	Strategisch voorraadbeleid (SVB), Verkoopbeleid bezit	SVB 2012 Meerjarenonderhoudsprestaties 2012 Verkoopbeleid 2011 Evaluatie verkoopbeleid 2013 Aankoopbeleid 2009 Woonambassadeur
	Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses	Zie beschreven opgaven
	Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)	Opgaven en visie 2020 bij ondernemingplan – Atrive
	Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied	Gemeente Barendrecht 2025, investeert in ontmoeting Gemeente Barendrecht, collegeprogramma 2010-2014 Gemeente Barendrecht, coalitieakkoord 2014-2018 Gemeente Barendrecht, woonvisie herijking 2010 Samenwerking zuidrand 2014-2020 Stadsregio samenwerkingsafspraken 2014-2020 Gemeente Barendrecht: duurzame ontwikkeling Barendrecht
	Prestatieafspraken met belanghebbenden	Prestatieafspraken met Bewonersraad 2011, 2012,2013 en 2014 Intentieverklaring Stichting Present 2011

		Stichting present intentieverklaring 2014 Prestatieafspraken gemeente Barendrecht 2011 Prestatieafspraken gemeente Barendrecht 2012 - 2015 Lentefonds
	Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten	Gemeente Barendrecht, convenant gegevensuitwisseling Gemeente Barendrecht, visie wonen, welzijn en zorg
	Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten	Zie login CBC
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden, zoals huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen	VAC Barendrecht: jaarverslagen 2011, 2012, 2013 en 2014 Maaskoepel: Ondernemingsplan 2012-2020
	Verslagen van overleg met belanghebbenden	Geen verslagen
	Onderzoeken (klant)tevredenheid (huurders en overige belanghebbenden)	KWH resultaten 2011, 2012, 2013 en 2014
	Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden.	Prestatieafspraken Gemeente Barendrecht, zie presteren naar opgaven Humanitas raamovereenkomst Gemeente Barendrecht WWZ samenwerking
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief	CFV Solvabiliteitsoordeel 2011 en 2012 CFV Continuïteitsoordeel 2012 CFV Toezichtbrief 2013 en 2014 en correctie 2014
	De Oordeelsbrief van de minister van BZK	Min BZK oordeelsbrief 2011 en 2012
	Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin	Zie login CBC
	Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag	WSW brief kredietwaardigheid 2011, 2012 en 2013 WSW dvi 2014
	Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen	Begroting 2011, 2012, 2013 en 2014, 2015 Addendum begroting 2013 Annotatie herziene begroting 2013
	Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaarde-berekeningen	Kwartaalrapportage 2011, 2012, 2013 en 2014
	Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's en visie op vermogensinzet	Fraudebestendigheid, overzicht fraudebestendigheid, risicokaart 2014 Memo risicomangement 17-9-2014 Notitie euribor fraude Solvabiliteitsnorm 2011

		Oplegnotitie risicomanagement 2015 Risicoanalyse 2015
	Overzicht onrendabele investeringen	
	Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven	Managementletter 2011, 2012, 2013 en 2014 Accountantsverslag bij 2011,2012 en 2013
	Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency	Investeringsstatuut Procuratieregeling 2011
	Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend	Visie op rendement 2011
	Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency	Nota organisatieaanpassing 2012 Organisatieaanpassing advies OR Evaluatie organisatieaanpassing 2014 Focus op management van processen 15-8-2013 Voorstel optimaliseren processen 15-8-2013 Integriteitscode 2012 Digitaliseren, Patrimonium 3.0 2014 Digitaliseren programma van eisen 2014
	Treasurystatuut en treasuryjaarplan	Treasurystatuut 2012 Treasury jaarplan 2011,2012,2013, 2014 Verslagen treasurycommissie Thesor Treasuryrapportages
Governance	Documenten over alle opgaven	Zie andere rubrieken
	Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties	
	Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)	Geen documenten.
	Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen raad van commissarissen/Toezicht	Toezicht- en toetsingskader Zie notulen RvC Notulen algemene vergadering 2011, 2012, 2013, 2014
	Notulen vergaderingen raad van commissarissen/Toezicht	Verslagen RvC-vergaderingen 2011,2012,2013 en 2014 Verslagen auditcommissie 2011,2012,2013, 2014
	Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen/Toezicht, statuten, reglementen en zelfevaluatie	Reglement auditcommissie, remuneratiecommissie en RvC RvC jaarplan 2012, 2014 Profiel schets RvC Zelfevaluatie RvC 9-3-2013 verslag Verslag reflectiebijeenkomst RvC november 2013

		Zelfevaluatie RvC 2015 (<i>direct verzonden naar Pro-corp door Marco Vriens</i>) Reglement RvC 2006 Reglement RvC 2010 Bezoldiging commissarissen Klokkenluidersregeling Rooster van aftreden 2011, 2012, 2013 en 2014 <i>RvC en nevenfuncties zijn te vinden in de jaarverslagen van Patrimonium.</i>
	Toepassing Governancecode (VTW-checklist)	Actielijst Patrimonium en de Governancecode RvC toezicht vooraf onderwerpen Checklist Governancecode
	Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: www.visitaties.nl)	

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

Marja van Leeuwen

Raad van commissarissen

Marco Vriens

André Rouwers

Management

Ahmed Khouali

Rob van Oevelen

Frank aan de Wiel

Ondernemingsraad

Erika Heemskerk

Raoul Heij

Erik Dubbeldam

Huurders

Arie Gouweloos, voorzitter Bewonersraad

Bets van Roon, Bewonersraad

Annie Blom, bewonerscommissie Notenhof

Jan van Ouwerkerk, bewonerscommissie Klipper Boei

Gemeente

Dirk Vermaat, wethouder

Monique de Jonge

Overige belanghebbenden

Alfred van den Bosch, Woonvisie

Leo Bartelse, Maaskoepel

Pia van dalen, Stichting Present

Carolien Vermaas, Laurens Wonen

Ruud Bakker, Humanitas

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Rob van Oostveen

Hij werkte tien jaar in de ICT (Multihouse) in diverse uitvoerende, management en directiefuncties. Tijdens deze periode studeerde hij bestuurlijke informatica en marketing en was hij lid van de NEN commissie die Nederland vertegenwoordigde bij de ontwikkeling van de ISO 9000 serie. Daarna heeft hij acht jaar als directeur gewerkt bij Kolpron. Vanuit Kolpron is hij betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Structuurschets voor de Vastgoedinformatievoorziening in Nederland en heeft hij veel adviezen uitgebracht en reorganisaties, privatiseringen en fusies begeleid en interim posities bekleed bij organisaties die actief zijn in de vastgoedbranche (corporaties, gemeenten, provincies, VROM).

Vervolgens is hij ruim twaalf jaar directeur van regio Noord bij Ymere geweest. Een positie waarin hij verantwoordelijk was voor het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille van 10.000 eenheden. Binnen het directieteam was hij ook verantwoordelijk voor de portefeuilles ICT, P&O, servicebedrijven en communicatie en is hij betrokken geweest bij invoering van de aeDex/IPD en de vernieuwing en invoering van diverse informatiesystemen.

Tegenwoordig is hij zelfstandig adviseur en vervult hij een aantal commissariaten bij woningcorporaties en zorginstellingen. Zijn specialisme ligt vooral op ontwikkeling en implementatie van nieuwe strategieën, resultaatgerichte sturingsconcepten en het professionaliseren van vastgoedsturing.



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

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

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

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



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

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

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

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



Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist
Datum: 6 mei 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woonvereniging Patrimonium Barendrecht

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode april 2015 – juli 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Voorzitter van de visitatiecommissie



R. van Oostveen

Lid van de visitatiecommissie



Drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



Mr. L.J.M.G. Hulsebosch



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist
Datum: 6 mei 2015

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

Woonvereniging Patrimonium Barendrecht

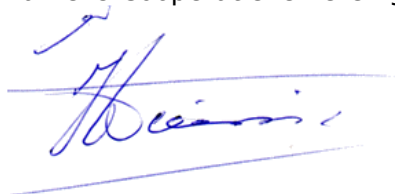
in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink