



**Woningbouwvereniging
Goed Wonen**

Visitatierapport



Utrecht, december 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris)

Voorwoord

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

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

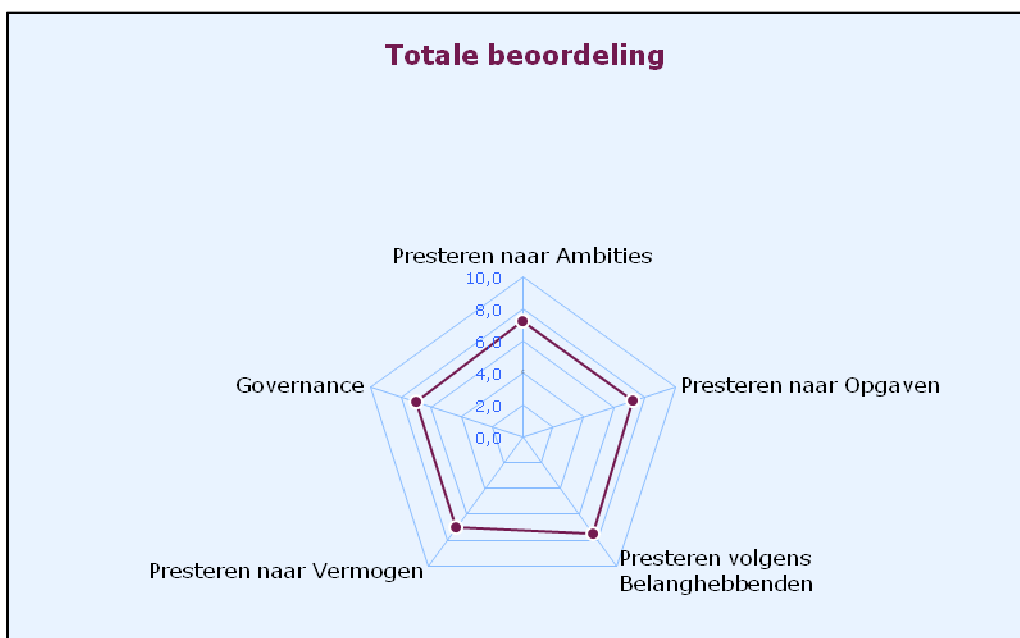
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In december 2010 heeft Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen juni 2011 en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 oktober 2011.

Woningbouwvereniging Goed Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,2.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,2
Presteren naar Opgaven	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	7,1
Governance	7,0
Gemiddelde score	7,2

De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging Goed Wonen ruim voldoende presteert op alle onderdelen. De waardering voor belanghebbenden valt daarbij hoger uit: over het algemeen zijn de belanghebbenden zeer te spreken over de resultaten die deze corporatie weet te boeken, met name waar het gaat om de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening.

Het is opvallend hoe sterk de woningbouwvereniging zich geprofessionaliseerd heeft sinds de bestuurlijke hervorming in 2009, waarbij de corporatie van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur is overgestapt.

Presteren naar Ambities

Woningbouwvereniging Goed Wonen in Benschop weet ruim voldoende te Presteren naar haar Ambities. De commissie heeft dit onderdeel met een 7,2 gemiddeld beoordeeld. In 2009 heeft Goed Wonen een ondernemingsplan opgesteld. De ambities die zij daarin heeft geformuleerd, zijn ruim voldoende gerealiseerd op alle prestatieonderdelen. De corporatie heeft oog voor de belangen van de primaire doelgroep. Ze gaat goed om met het bezit en weet haar energiedoelstellingen te bereiken en bij te stellen naar een ambitieuzer niveau. De zorg voor de leefbaarheid in de kernen is op orde. Zichtbaar zijn ook de inspanningen die de corporatie levert om aan de vraag naar woonvormen voor ouderen met een potentiële zorgvraag tegemoet te komen. De prestaties wat betreft het investeren en desinvesteren van vastgoed zijn hoger gewaardeerd: de commissie heeft deze prestaties met een 8 beoordeeld. De onvermoeibaarheid waarmee Goed Wonen plannen maakt om projecten te realiseren op lastige locaties zijn bewonderenswaardig. De corporatie maakt haar ambitie om kansen te grijpen waar ze zich voordoen waar, zonder daarbij de grenzen van haar kunnen uit het oog te verliezen.

Presteren naar Opgaven

Ook wat betreft het Presteren naar Opgaven presteert Woningbouwvereniging Goed Wonen ruim voldoende. De commissie heeft dit onderdeel dan ook met een 7,2 gemiddeld beoordeeld. Woningbouwvereniging Goed Wonen Benschop weet door haar lokale verankering in Benschop, Polsbroek en Polsbroekerdam, adequaat in te spelen op de vraagstukken die daar spelen. Dat is zichtbaar in de verschillende prestaties die de corporatie levert. Ook hierbij geldt dat met name de prestaties voor wat betreft het (des-)investeren in vastgoed, hoger gewaardeerd zijn dan de overige prestaties. De corporatie onderzoekt alle mogelijkheden om bijvoorbeeld de Vergeerlocatie in de kern Benschop te ontwikkelen als wooncomplex voor ouderen. Hiermee komt de woningbouwvereniging aan een belangrijke opgave in de gemeente Lopik tegemoet. Daarnaast weet de corporatie haar bestaand bezit op zodanig niveau te renoveren, dat ook de energieprestaties van de bestaande woningen op hoog niveau zijn gebracht.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Woningbouwvereniging Goed Wonen een 7,5 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden omschrijven de woningbouwvereniging als open, goed bereikbaar, prettig in de omgang en gefocust op kwaliteit. Met name dat laatste onderdeel, de kwaliteit van de woningvoorraad en de dienstverlening, wordt hoog gewaardeerd: met een 8,0 gemiddeld. De laagdrempeligheid van de corporatie en de snelle reactie van de woningbouwvereniging op klachten van huurders, dragen daar aan bij. Belanghebbenden waarderen de bereidheid om woningen te verkopen. Ook het al eerder genoemde doorzettingsvermogen om projecten ondanks de beperkte mogelijkheden alsnog van de grond te tillen, leidt tot veel positieve reacties.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het Presteren naar Vermogen van deze corporatie met een 7,1 gemiddeld. De financiële continuïteit is op orde, nadat in 2008/2009 een aantal maatregelen zijn getroffen om het effect van investeringen beter zichtbaar te maken in de kasstromen en op het vermogen. Het financieel beheer is de afgelopen twee jaar sterk geprofessionaliseerd.

De doelmatigheid van deze corporatie is goed: de inzet van middelen, het zoeken naar samenwerking en het houden van een gezamenlijk klanttevredenheidonderzoek zijn daar voorbeelden van. Daarnaast werkt de corporatie aan het vastleggen van processen om de continuïteit van de bedrijfsvoering te borgen. De commissie is verder van mening dat deze corporatie haar vermogen op een passende manier inzet om maatschappelijke prestaties te leveren. Woningbouwvereniging Goed Wonen gaat daarbij beargumenteerd te werk en maakt zorgvuldige afwegingen waar zij haar vermogen wel of niet inzet.

Governance

De governance van Woningbouwvereniging Goed Wonen heeft zich de laatste jaren sterk ontwikkeld, na de bestuurshervorming in 2009. De planning- en controlcyclus is opnieuw ingericht, er is een ondernemingsplan opgesteld, de reglementen zijn geactualiseerd en op de nieuwe tweelagenstructuur toegesneden. De commissie heeft de kwaliteit van de governance met een 7,2 gemiddeld gewaardeerd. Het planningsonderdeel van de interne bedrijfsvoering heeft de commissie met een 8,0 gewaardeerd. De kwaliteit en de exactheid van het ondernemingsplan is goed afgestemd op de omvang en de complexiteit van de activiteiten bij Goed Wonen Benschop. Ook het functioneren van de raad van commissarissen en de kwaliteit van het toetsingskader heeft de commissie met een 8 gewaardeerd. De commissie heeft bewondering voor de snelle en adequate wijze waarop Goed Wonen Benschop de nieuwe bestuurs- en toezichtsstructuur sinds 2009 heeft geïmplementeerd. De externe legitimatie komt minder goed uit de verf bij deze corporatie, maar is nog wel voldoende.

Recensie

Woningbouwvereniging Goed Wonen uit Benschop is een kleine, goed gewortelde, professioneel werkende corporatie, die op een adequate wijze invulling weet te geven aan haar volkshuisvestelijke taken in haar werkgebied.

De corporatie is ondanks haar omvang verrassend ambitieus, maar wel op een verantwoorde en doordachte manier. Ze is zich goed bewust van haar rol en de vraag in haar werkgebied, waar mogelijk zoekt zij kansen om aan deze vraag tegemoet te komen. Daarbij speelt zij met name in op de behoefte aan ouderenhuisvesting, het bevorderen van de doorstroming en het behoud van de leefbaarheid in de kernen. Klanten en belanghebbenden noemen Goed Wonen laagdrempelig, toegankelijk, open voor suggesties en prettig in de omgang. Dat geldt voor allen die werkzaam of op een andere wijze betrokken zijn bij deze corporatie.

De wijze waarop Goed Wonen haar nieuwe bestuursstructuur heeft geïmplementeerd, getuigt in de ogen van de commissie van professionaliteit. Dat geldt voor het functioneren van de raad van commissarissen, de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de verschillende rollen in het huidige bestuursmodel en de wijze waarop de planning- en controlcyclus is ingevoerd. De externe legitimatie kan doorontwikkeld worden.

De financiële prestaties van Woningbouwvereniging Goed Wonen tot slot, zijn passend bij de aard en omvang van deze corporatie. Goed Wonen onderneemt initiatieven om haar vermogen optimaal voor haar doelgroep en werkgebied aan te wenden op een solide manier. De corporatie is kostenbewust en risicomijdend, hetgeen in de ogen van de commissie een verstandige koers is, gelet op de omvang van de investeringen en het financiële draagvlak van de corporatie.

Goed Wonen Benschop is zich bewust van de mogelijkheden die zij heeft en de grenzen die zij daarbij tegenkomt, zowel financieel als organisatorisch. De commissie heeft er vertrouwen in dat vanuit dat besef de leiding van deze corporatie goed in staat is om een toekomstige koers uit te stippelen.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Woningbouwvereniging Goed Wonen en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningbouwvereniging Goed Wonen	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar Ambities	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar Opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	18
3.3 Conclusies en motivatie	19
4 Presteren volgens Belanghebbenden	21
4.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Goed Wonen	21
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	22
4.3 Conclusies en motivatie	22
5 Presteren naar Vermogen	25
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	25
5.2 Conclusies en motivatie	25
6 Governance	29
6.1 Governance bij Woningbouwvereniging Goed Wonen	29
6.2 Conclusies en motivatie	29
7 Integrale scorekaart	33
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	35
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	37
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	43
Bijlage 4 Definities	45
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	49

1 Woningbouwvereniging Goed Wonen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In december 2010 heeft Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen juni 2011 en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 oktober 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren had woningcorporatie Woningbouwvereniging Goed Wonen nog een andere reden om een visitatie te houden. De woningcorporatie wilde zich een spiegel laten voorhouden door haar belanghebbenden ten behoeve van haar eigen ontwikkeling en professionalisering.

De visitatie betreft de periode 2007-2011.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningbouwvereniging Goed Wonen

Woningbouwvereniging Goed Wonen is opgericht in 1947, vanuit initiatieven van de christelijke vakbonden. De woningbouwvereniging beheert 291 woningen en werkt in het noordelijk gedeelte van de gemeente Lopik, specifiek in de kernen Polsbroek, Polsbroekerdam en Benschop. De gemeente Lopik telt circa 14.000 inwoners. De kern Polsbroek telt circa 1.200 inwoners, in Polsbroekerdam en Benschop wonen samen circa 3.400 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Lopik, de huurders, diverse zorginstellingen zoals Stichting Philadelphia, Stichting Thuis, Vitras en Axion Continu, Woningbouwvereniging Lopik en tot slot vertegenwoordigers in de kernen zoals het dorpsbestuur en de klankbordgroep Benschop. In dit werkgebied zijn ook Woningbouwvereniging Lopik en stichting Woonzorg Nederland actief. Zij beheren respectievelijk 656 en 60 woningen in de gemeente. Bij Woningbouwvereniging Goed Wonen werken 5 medewerkers; in totaal 1,8 fte. In 2009 heeft de organisatie een wijziging ondergaan. Tot dan toe beschikte de woningbouwvereniging over een drielagenstructuur met een vrijwilligersbestuur, een Raad van Toezicht en een werkorganisatie. In 2009 is gekozen voor een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan een lid namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting heeft.

1.3 Het werkgebied

Woningbouwvereniging Goed Wonen is werkzaam in de gemeente Lopik, provincie Utrecht. Dit werkgebied bevindt zich in het Groene Hart, een landelijk gebied dat zich bevindt tussen de steden Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. De woningmarkt in dit gebied bestaat voor 97 procent uit eengezinswoningen en voor circa 79 procent koopwoningen. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 10 in, dat wil zeggen bij de corporaties met een stabiele portefeuille. Wanneer Woningbouwvereniging Goed Wonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 28 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging Goed Wonen in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Woningbouwvereniging Goed Wonen heeft in 2005 haar missie vastgesteld: *'Het bieden van passende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting. Hierbij met speciale aandacht voor de kwetsbare groepen in de samenleving.'*

In 2010 is een ondernemingsplan voor de jaren 2010-2015 vastgesteld, waarin de corporatie het motto 'Klein en ambitieus' als leidraad heeft gekozen. De corporatie wil alert en actief in de lokale omgeving staan en de ontwikkelingskansen grijpen die zich voordoen.

Goed Wonen streeft een zelfstandige positie binnen het werkgebied na en heeft daarbij de volgende strategische aandachtsgebieden benoemd:

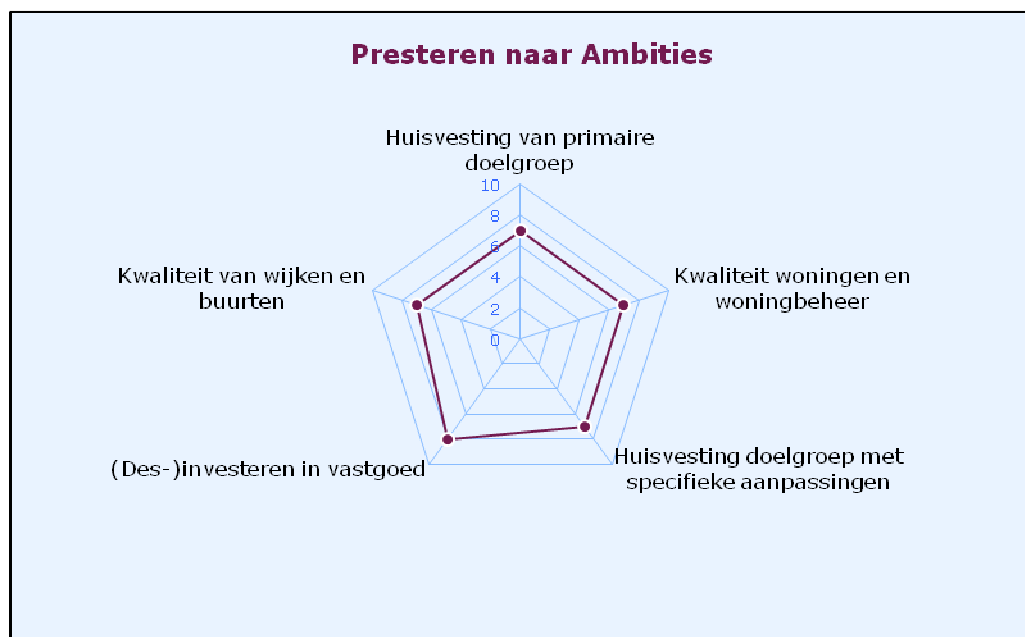
- Een gezonde financiële situatie (zie verder het hoofdstuk Presteren naar Vermogen);
- Een effectieve en professioneel opererende organisatie (valt buiten het bestek van de visitatiemethodiek);
- Weten wat er leeft onder de huurders en de woningzoekenden;
- Goede contacten met de samenleving.

Onder de laatste twee aandachtsgebieden zijn een aantal doelstellingen benoemd, die in dit hoofdstuk nader worden beoordeeld. In het kort zijn de ambities als volgt samen te vatten:

- 'Luisteren naar de huurders': systematisch nagaan hoe huurders de dienstverlening waarderen;
- Keuzevrijheid van huurders vergroten;
- Het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen herzien;
- Oprichting kleinschalig zorgcomplex in Benschop en indien mogelijk ook in andere kernen;
- Mogelijkheden zoeken voor realiseren woningen voor senioren;
- Aandacht voor het vergroten van mogelijkheden voor starters, ondermeer door het reserveren van 50 procent van de nieuwbouw in Benschop-Oost voor deze doelgroep;
- Activiteiten op het gebied van leefbaarheid door aandacht voor de uitstraling van de woningen, onderhoud gemeenschappelijke tuinen;
- Werken aan duurzaamheid, onder meer door maatregelen op energiegebied (doelstelling 58 procent van de voorraad heeft in 2015 A-, B- of C-label, stijging van 10 procent ten opzichte van 2010) en materiaalkeuze.

De ambities zoals door Woningbouwvereniging Goed Wonen vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,2.

De woningcorporatie presteert ruim voldoende tot goed op de verschillende prestatieonderdelen. De commissie is onder de indruk van de resultaten die deze woningbouwvereniging weet te behalen, met de relatief beperkte middelen die gezien haar schaalgrootte tot haar beschikking staan.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Goed Wonen heeft de ambitie om alleen woningen onder de huurtoeslaggrens te verhuren en weet deze ambitie ook te realiseren. Alle vrijkomende woningen zijn in 2010 passend toegewezen, conform de ambitie. Daarnaast heeft de woningbouwvereniging een aantal bestaande woningen te koop aangeboden, conform de wensen van huurders en woningzoekenden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Goed Wonen doet wat ze ambieert. De woningen zijn van een goed onderhoudsniveau. De corporatie heeft een klanttevredenheidonderzoek gehouden en een doelstelling ten aanzien van energieprestaties benoemd. Deze doelstelling is eerder bereikt dan voorzien, hetgeen leidt tot een verdere aanscherping van de energieambities. Er is weliswaar geen formeel strategisch voorraadbeleid geformuleerd, maar uit de gesprekken met zowel de directeur-bestuurder als de raad van commissarissen blijkt wel degelijk strategische overwegingen bij de besluiten over de toekomstige samenstelling en kwaliteit van het woningbezit, een rol te spelen. Gezien de beperkte omvang van de woningvoorraad (circa 280 woningen) acht de commissie dit toereikend.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Goed Wonen zoekt naar mogelijkheden om binnen de beperkingen die kleine kernen nu eenmaal met zich mee brengen, naar mogelijkheden om kleinschalige woonvoorzieningen te realiseren. Daarin stelt de corporatie zich flexibel op. Als plannen niet haalbaar zijn, dan zoekt Goed Wonen naar mogelijkheden om de plannen alsnog haalbaar te maken. Een voorbeeld daarvan is de Vergeerlocatie in Benschop. De corporatie presteert daarmee volgens haar ambitie.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Als ambitie heeft Woningbouwvereniging Goed Wonen de wens geformuleerd om kansen te grijpen waar ze zich voordoen. Deze ambitie maakt de corporatie meer dan waar. Als een project niet haalbaar blijkt te zijn, dan schakelt de corporatie bij en zoekt zeer actief naar mogelijkheden om een project alsnog te realiseren. De inspanningen die de corporatie levert om de Vergeerlocatie opnieuw in te vullen met een project dat bijdraagt aan de kwaliteit van Benschop, is daar een voorbeeld van. Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Goed Wonen flink geïnvesteerd in de renovatie van bestaand bezit. Onlangs heeft de corporatie besloten om ook delen van bestaand bezit te verkopen en de middelen die daarbij vrijkomen in te zetten voor nieuwe investeringen. De commissie is onder de indruk van de prestaties die deze corporatie met haar beperkte mogelijkheden weet te realiseren.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Goed Wonen onderneemt verschillende activiteiten om de leefbaarheid van de kernen op peil te houden. De corporatie is aantoonbaar bereid om speelgelegenheden te verbeteren, participeert op de 'Beursvloer', een jaarlijks terugkerend evenement waarin vraag en aanbod naar vrijwilligerswerk op elkaar wordt afgestemd. Daarnaast zoekt zij naar mogelijkheden om het wonen voor ouderen en voor jongeren zo optimaal mogelijk te laten verlopen. Een voorbeeld daarvan is het project om de leefbaarheid in Polsbroek vanuit de ogen van de jeugd te bekijken. Dit project is niet doorgegaan, om redenen die buiten de invloedssfeer van de corporatie liggen. De commissie vindt desalniettemin dat Goed Wonen haar ambitie op dit terrein weet waar te maken.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging Goed Wonen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De gemeente Lopik bevindt zich midden in het Groene Hart van Nederland. Al enige decennia beperkt de overheid in dit gebied de bouwactiviteiten. Er mag alleen gebouwd worden voor de natuurlijke aanwas van de bevolking. Het Groene Hart is een gewild woongebied en dat geldt ook voor de gemeente Lopik. De vraag naar woningen is groot, het verloop is gering.

In 2006 heeft de gemeente Lopik, samen met de naburig gelegen gemeente Montfoort, een nota volkshuisvesting uitgebracht.

Kort samengevat komen de verwachte ontwikkelingen op het volgende neer:

- Net als elders in het land treedt ook in de gemeente Lopik vergrijzing en ontgroening van de bevolking op. Het aantal huishoudens neemt toe, de omvang van de huishoudens neemt af;
- De woningvoorraad in Lopik bestaat voor 97 procent uit eengezinswoningen, vooral in de koopsector. Ruim zeventig procent van de woningen zijn koopwoningen, waarvan ongeveer de helft tot de duurdere sector behoort (koop prijs boven de 300.000 euro, prijspeil 2006);
- Voor starters zijn de mogelijkheden om huisvesting in dit gebied te vinden gering;
- Het aandeel senioren in Lopik is nagenoeg veertig procent; het merendeel heeft een laag inkomen;
- Dertig procent van de huishoudens in Lopik heeft de beschikking over een laag inkomen: de keuzemogelijkheden voor deze inkomensgroepen zijn gezien de samenstelling van de woningvoorraad beperkt;
- Er is meer behoefte aan aanvullende diensten op maat, voor mensen met een beperking;
- De leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de sociale cohesie in de kleine kernen staan onder druk. Woningen die vrijkomen, worden meer en meer bewoond door mensen van buiten de kernen.

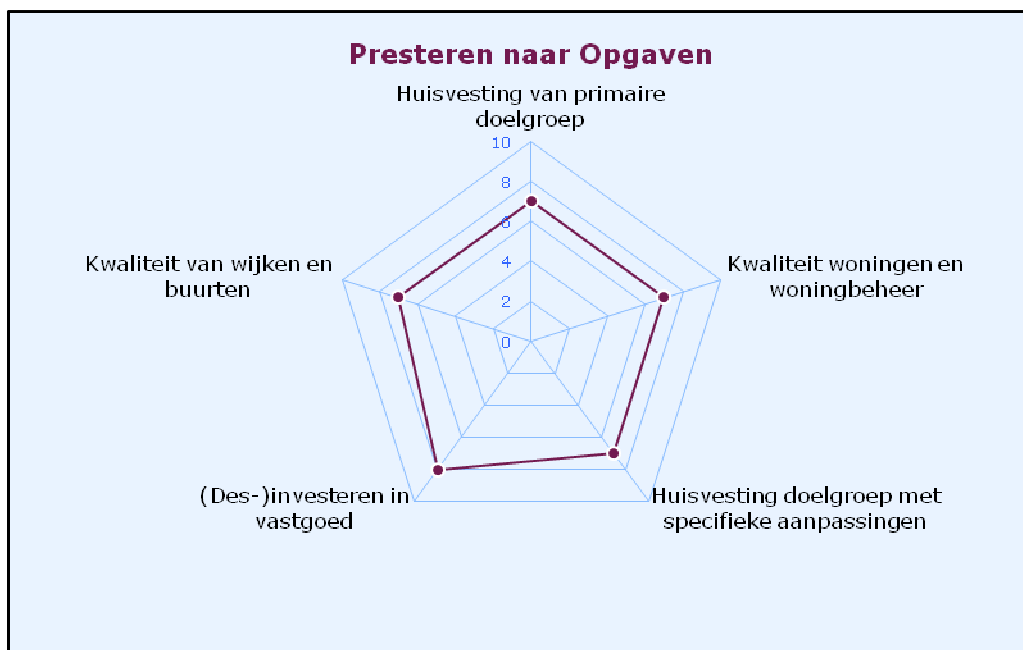
De gemeenten Lopik en Montfoort hebben op basis van deze woningmarktgegevens een visie geformuleerd, onderverdeeld naar vier beleidslijnen:

- Huisvesten specifieke doelgroepen.
De gemeente Lopik streeft naar het behoud van de sociale samenhang en de identiteit van de eigen gemeente op de langere termijn. Dat betekent dat dertig procent van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen dient te bestaan. De slaagkans voor starters in de gemeente dient even groot te zijn als de slaagkans van starters in West-Utrecht. Het aantal beschikbare woningen voor starters zal daarvoor moeten toenemen, hetzij door uitbreiding, hetzij door maatregelen in de woningtoewijzingsregels te nemen.
Voor senioren van 75 jaar en ouder wil de gemeente voldoende huisvesting realiseren, onder meer door de bestaande voorraad op te plussen.

- **Kernenbeleid.**
De gemeente wil de woonruimteverdeling zodanig aanpassen, dat woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan een kern voorrang hebben bij woningtoewijzing.
- **Wonen, zorg en welzijn integraal benaderen:** de gemeente wil woonzorgzones ontwikkelen.
- **De rol van de gemeenten.**
Beide gemeenten geven aan prestatieafspraken te willen maken met de lokaal actieve corporaties.

In 2010 is een nieuw woningmarktonderzoek gehouden in Lopik. De uitkomsten van dit onderzoek bevestigen de ontwikkelingen die in 2006 zijn beschreven in de nota volkshuisvesting. De onderzoekers constateren een woningtekort in 2014 van 252 woningen in de betaalbare en goedkope meergezinshuurwoningen en koopwoningen. Er is vooral een tekort aan appartementen met lift en eengezinstussenwoningen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2.

Woningbouwvereniging Goed Wonen Benschop weet door haar lokale verankering in Benschop, Polsbroek en Polsbroekerdam adequaat in te spelen op de vraagstukken die daar spelen. Dat is zichtbaar in de verschillende prestaties die de corporatie levert.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Binnen de beperkte mogelijkheden die er zijn, weet Woningbouwvereniging Goed Wonen tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare en beschikbare woningen. De toewijzing verloopt conform de regels: de huurprijs is gematigd en de corporatie heeft een verkoopbeleid ingezet om aan de vraag naar betaalbare koopwoningen tegemoet te komen. Daarnaast probeert de woningbouwvereniging de voorraad uit te breiden met betaalbare huurwoningen voor senioren. Ook dat is conform de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De woningen zijn goed onderhouden en de dienstverlening is eveneens goed op orde. De korte lijnen en de lokale verankering in de gemeenschap van Benschop, Polsbroek en Polsbroekerdam dragen bij aan een dienstverlening 'op maat'. De woningbouwcorporatie werkt actief aan het verbeteren van de energieprestaties van haar woningbezit. Ondanks het feit dat circa zestig procent van haar woningbezit uit de jaren voor 1980 is gerealiseerd, beschikt inmiddels 58 procent over het A-, B- of C-label. De commissie vindt dat een zeer behoorlijke prestatie.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is omschreven, onderneemt Woningbouwvereniging Goed Wonen diverse initiatieven om nieuwe projecten voor ouderen te ontwikkelen. Daarnaast heeft zij ook in de bestaande voorraad een verhoudingsgewijs redelijk aanbod van ouderen- en nultredenwoningen. Volgens het Centraal Fonds bestaat 23 procent van de voorraad uit ouderen- en gehandicaptenwoningen (14,4 procent bij de referentiecorporatie, 15,0 procent landelijk gemiddelde) (gegevens CiP 2010). Het aandeel nultredenwoningen is 25,1 procent, ten opzichte van 35,2 procent bij de referentiecorporatie en 28,0 procent als landelijk gemiddelde.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Woningbouwvereniging Goed Wonen heeft de afgelopen vier jaar al het mogelijke gedaan om te kunnen investeren en desinvesteren in vastgoed. Daarbij heeft zij de grenzen van haar mogelijkheden niet overschreden, maar op tijd teruggeschakeld en mogelijkheden onderzocht om alsnog investeringen, zoals de Vergeerlocatie mogelijk te kunnen maken. Ook in het renoveren van bestaande woningen heeft de corporatie goed gepresteerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Goed Wonen speelt adequaat in op de leefbaarheidsvraagstukken van haar werkgebied. Ze participeert in het bestrijden van hennepsteelt. Daarnaast speelt de corporatie in op huurdersoverlast, ook in ernstige gevallen, om het woongenot van andere huurders te waarborgen. De prestaties zijn daarmee in overeenstemming met de opgave in het werkgebied.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Goed Wonen

Huurdersorganisatie

Goed Wonen kent geen huurdersorganisatie. Jaarlijks voert de corporatie tweemaal overleg met de huurders tijdens het huurdersoverleg in maart en de ledenvergadering in november. De bijeenkomsten worden druk bezocht (circa 20-35 huurders/leden). Onderwerpen die daar aan de orde komen zijn het huurbeleid, het onderhoudsbeleid, energiebeleid en bijvoorbeeld de verhuiskostenregeling.

In het ondernemingsplan geeft Goed Wonen aan zich open te stellen voor de vorming van een huurderscommissie en actief op zoek te gaan naar andere manieren om huurders te betrekken bij het beleid. Tot nu toe is dat niet gelukt. De commissie heeft gesproken met enkele huurders en een vertegenwoordiger van de Klankbordgroep.

Gemeente

Woningbouwvereniging Goed Wonen overlegt regelmatig met de gemeente, al dan niet gezamenlijk met collega-corporatie Woningbouwvereniging Lopik.

De samenwerking is in een aantal overeenkomsten geformaliseerd:

- Lokaal maatwerk, een overeenkomst tussen beide corporaties en de gemeente over de woningtoewijzing;
- Afspraken over de huisvesting van statushouders;
- Een hennepconvenant, met politie, energiemaatschappijen en beide corporaties;
- Convenant buurtbemiddeling gezamenlijk met stichting Buurtbemiddeling IJsselstein en beide corporaties;
- Een overeenkomst gericht op de herontwikkeling van een bouwlocatie (Vergeer).

In 2010 is er een toekomstvisie opgesteld voor en door de gemeente Lopik. Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Lopik. De contacten zijn nauw, men weet elkaar goed te vinden, waardoor de noodzaak tot het maken van afspraken zowel door het bestuur van de gemeente als door de leiding van de corporatie, niet tot prioriteit is gekozen. De commissie heeft gesproken met de wethouder Volkshuisvesting en de beleidsmedewerker Volkshuisvesting van de gemeente Lopik.

Zorg- en Welzijnspartijen

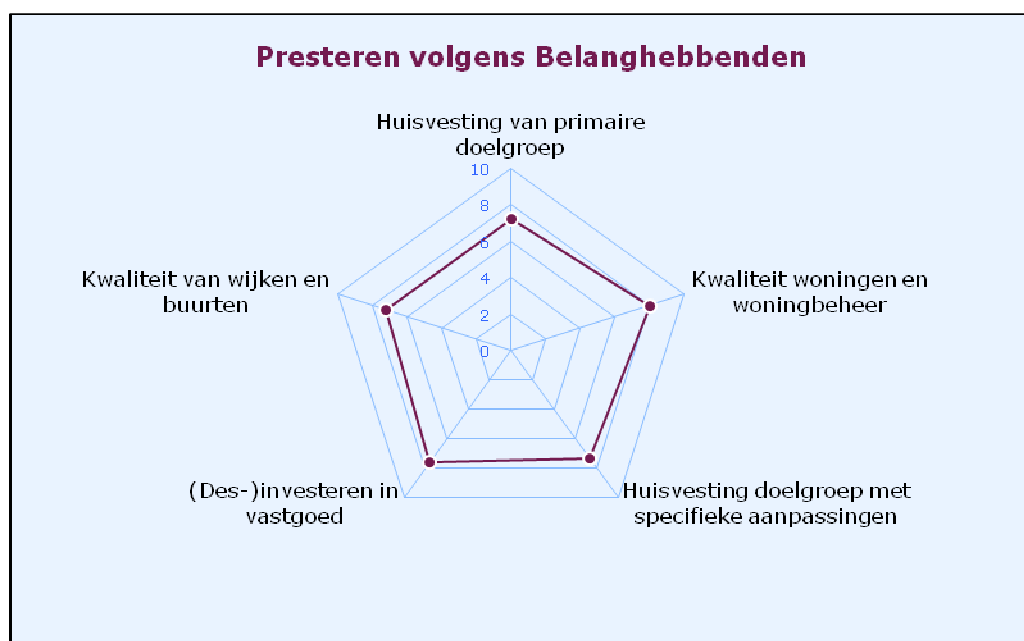
Woningbouwvereniging Goed Wonen onderhoudt verschillende contacten met zorg- en welzijnspartijen zoals Vitras, Axion Continugroep, Stichting Thuis de Groene Driehoek, Stichting Samenlevingsopbouw Lopikerwaard, Stichting Seniorenraad Lopik, WMO-raad, Stichting Philadelphia en de lokale huisartsenpraktijk.

De samenwerking is met een aantal zorginstellingen vastgelegd in intentieovereenkomsten, onder meer gericht op het realiseren van kleinschalige woonvormen. De commissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de seniorenraad, stichting Thuis en de Stichting Vitras.

Overige partijen

Woningbouwvereniging Goed Wonen onderhoudt nauw contact met de lokale collega-corporatie Woningbouwvereniging Lopik.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,2
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,3
(Des-)investeren in vastgoed	7,6
Kwaliteit van wijken en buurten	7,2
Gemiddelde score	7,5

4.3 Conclusies en motivatie

De commissie heeft de belanghebbenden gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de prestaties van Woningbouwvereniging Goed Wonen. Gemiddeld scoort Woningbouwvereniging Goed Wonen een 7,5 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden omschrijven de woningbouwvereniging als open, goed bereikbaar, prettig in de omgang en gefocust op kwaliteit.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,2. Huurders zijn over het algemeen wel tevreden over de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de woningen, maar vinden tevens dat er te weinig woningen voor jongeren beschikbaar zijn. De gemeente ziet dat woningbouwvereniging Goed Wonen let op de betaalbaarheid in de nieuwbouw, bijvoorbeeld door de bouwwijze aan te passen (houtskeletwoningen). De gemeente constateert dat de doorstroming beperkt is, omdat de woningmarkt weinig tot geen beweging kent. Woningbouwvereniging Goed Wonen probeert nu woningen te verkopen aan zittende huurders. De gemeente juicht dat toe, omdat er zo wellicht middelen vrijkomen voor andere investeringen, maar ook omdat woningbouwvereniging Goed Wonen hiermee tegemoet komt aan een wens van verschillende huurders. Een van de zorginstellingen is van mening dat Woningbouwvereniging Goed Wonen zorgvuldig omgaat met de toewijzing van vrijkomende woningen in een zorgcomplex, zodat de woningen beschikbaar komen voor de mensen met de meest urgente woningvraag.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0. Alle belanghebbenden zijn zeer te spreken over de benaderbaarheid van de woningbouwvereniging. Voor klachten kan men snel terecht; het onderhoud is op orde en de dienstverlening is goed op maat. De woningbouwvereniging is dichtbij en speelt direct in op klachten.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3. Bij de beoordeling speelt mee dat een aantal belanghebbenden, onder wie huurders en de gemeente, van mening zijn dat de vraag naar huisvesting van deze doelgroep het aanbod vele malen overtreft. De inzet van de woningbouwvereniging om nieuwe projecten voor ouderen te bouwen, wordt hoog gewaardeerd. De gemeente daarentegen vindt dat er meer mogelijk zou moeten zijn in de aanpak van bestaande woningen.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,6. De hoge waardering betreft zowel het doorzettingsvermogen om binnen de beperkte mogelijkheden toch te blijven zoeken naar kansen om projecten te ontwikkelen, als de renovatie van bestaande woningen. De woningbouwvereniging pakt dat goed aan, zo vinden de belanghebbenden. De gemeente zou graag zien dat de corporatie wat meer in zou zetten op de verkoop van woningen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,2. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden met de inzet van de woningcorporatie. Een van de zorginstellingen constateert dat de woningbouwvereniging in het beheer van de woonomgeving van een zorgcomplex, goed kijkt naar de belangen van de bewoners. Ook de gemeente vindt dat de corporatie meer dan voldoende doet om de leefbaarheid op orde te houden.

De huurders zijn wat kritischer naar de woningbouwvereniging. Zij missen de woningbouwvereniging soms als partner in het bestrijden van overlastproblemen van jongeren of bij de herinrichting van een centraal plein in een van de kernen. Woningbouwvereniging Goed Wonen zou daarbij wat meer haar gezicht kunnen laten zien. Desondanks vinden zij de inzet van de corporatie wel voldoende.

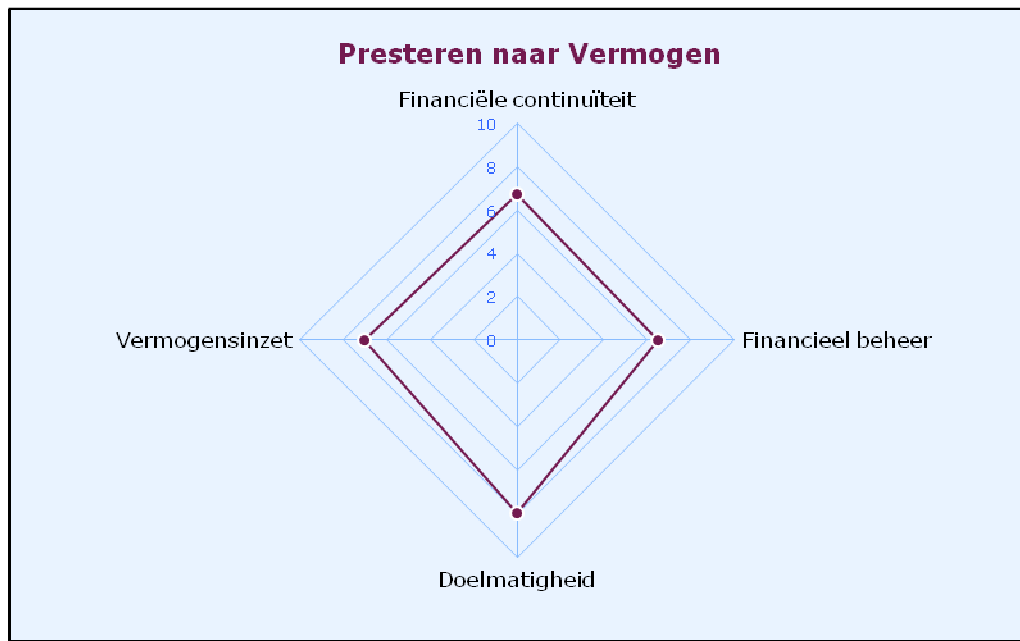
Overige/andere prestaties

De belanghebbenden hebben geen overige prestaties beoordeeld.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwvereniging Goed Wonen, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,8	20%
Financieel beheer	6,8	20%
Doelmatigheid	8,0	20%
Vermogensinzet	7,0	40%
Gemiddelde score	7,1	

5.2 Conclusies en motivatie

Over het algemeen beoordeelt de commissie het presteren naar vermogen met een 7,1 gemiddeld. Daarmee geeft de commissie aan dat Woningbouwvereniging Goed Wonen op een ruim voldoende wijze haar financiële continuïteit bewaakt, haar middelen beheert en haar vermogen inzet voor maatschappelijke doeleinden. De doelmatigheid van deze corporatie beoordeelt de commissie als goed.

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

Woningbouwvereniging Goed Wonen heeft een A1-oordeel gekregen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting in 2009 en 2010. In 2008 was dat nog een B1-oordeel. Door investeringsaanpassingen is het oordeel positief bijgesteld.

Het volkshuisvestelijk vermogen is voor 2009 vastgesteld op 42,7 procent, aanzienlijk hoger dan dat van de referentiecorporatie (33,3 procent) en het landelijk gemiddelde (29,3 procent). De commissie constateert dat de corporatie volgens de norm presteert en waardeert deze prestatie met een 7,0.

In 2009 bedroeg het volkshuisvestelijk vermogen 21.451 euro per VHE; bijna twee keer zoveel als dat van de referentiecorporatie. In 2014 is het volkshuisvestelijk vermogen ongeveer gelijk aan dat van de referentiecorporatie (21.281 euro Goed Wonen versus 21.310 euro referentie corporatie).

De commissie is van mening dat het B1-oordeel van het Centraal Fonds in 2008 niet nodig was geweest, als Goed Wonen op tijd had ingegrepen. Daartegenover staat dat de corporatie in het vervolg op de B1-status adequaat heeft gereageerd en maatregelen heeft genomen, om haar vermogenspositie op het gewenste niveau te handhaven. De liquiditeitspositie van de corporaties is goed.

De commissie heeft geen beredeneerde doelstelling aangetroffen op basis van bedrijfswaarde. Goed Wonen stelt zich ten doel haar A1-status te behouden. Als gevolg van deze doelstelling geeft de corporatie aan behoedzamer te willen omgaan met het aangaan van investeringsverplichtingen.

Middelen

Bij kleine corporaties, waartoe Woningbouwvereniging Goed Wonen behoort, hebben investeringen in onderhoud en nieuwbouw grote effecten op de kasstromen. In 2009 bleek dat de kasstromenbegroting niet voldoende ruimte bood voor een fictieve aflossing van aangegane leningen van 2 procent per jaar, conform de voorwaarden voor borging van het WSW. Inmiddels voldoet de corporatie aan de normen van het WSW. Goed Wonen heeft voldoende faciliteringsvolume toebedeeld gekregen. Daarmee kan de woningbouwvereniging de concrete investeringsplannen en de nodige herfinanciering realiseren.

Kasstromen

Als gevolg van het B1-oordeel van het Centraal Fonds en de kasstroomontwikkelingen in 2009, heeft Woningbouwvereniging Goed Wonen een aantal maatregelen getroffen om haar kasstromen beter in beeld te brengen en te bewaken. Zo is besloten om een beoogd nieuwbouwproject te wijzigen en de effecten van nieuwbouwprojecten op de kasstromen vooraf in kaart te brengen.

Woningbouwvereniging Goed Wonen werkt inmiddels met kasstroomoverzichten waarin de kasstromen voor de komende tien jaar in beeld zijn gebracht. Voor deze periode voorziet de corporatie een positieve kasstroom uit operationele activiteiten. Omdat in de eerste twee jaar van de periode die de commissie beoordeelt de kasstroombewaking nog niet voldoende was geregeld, heeft de commissie haar oordeel over dit onderdeel tot een 6,5 beperkt.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8: meer dan voldoende. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning- en controlcyclus

Goed Wonen heeft met ingang van 2009 haar financiële planning en control geprofessionaliseerd. Jaarlijks stelt zij begrotingen op en rapporteert zij daarover in kwartaalrapportages. Ook de effecten en de monitoring van nieuwbouwinvesteringen zijn in de afgelopen twee jaar sterk verbeterd. Per project wordt nu een overzicht opgesteld om de effecten van nieuwbouwprojecten op kasstromen zichtbaar te maken. Tevens wordt per project een kostenrapportage bijgehouden.

Tot 2009 was de financiële planning- en controlcyclus minder goed op orde. De commissie constateert dat de corporatie zich op dit punt zichtbaar heeft geprofessionaliseerd. Gekeken naar de gehele periode waarop de commissie haar oordeel baseert, acht de commissie de financiële planning voldoende op orde en heeft zij deze met een 6,5 beoordeeld.

Treasury

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie. Woningbouwvereniging Goed Wonen kent geen actueel treasurystatuut. De kasstromen zijn voor tien jaar in beeld: er is een liquiditeitsplanning voor de eerste 1,5 à 2 jaar.

De woningbouwvereniging zorgt ervoor geen onnodige langdurige financiële overschotten te laten ontstaan. Voor een corporatie met een omvang als die van Goed Wonen, acht de commissie de bewaking van de treasury toereikend.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.118 euro	1.242 euro	1.293 euro
Toename netto bedrijfslasten	22,5 procent	26,2 procent	19,5 procent
Aantal vhe per fte	160	134	88
Personeelskosten per fte	58.333 euro	58.980 euro	61.818 euro

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat Woningbouwvereniging Goed Wonen verhoudingsgewijs weinig netto bedrijfslasten per vhe kent. De corporatie weet met weinig medewerkers en vergelijkbare personeelskosten haar dagelijks beheer te kunnen uitvoeren.

In het ondernemingsplan van 2010 heeft woningbouwvereniging Goed Wonen aangegeven meer werk van kostenbeheersing te willen maken, om de continuïteit van de organisatie ook op de langere termijn te kunnen waarborgen.

De corporatie kijkt daarbij naar twee maatregelen:

- Het beheersen van de onderhoudskosten, onder meer door het jaarlijkse budget te onderbouwen met kostenramingen per project en deze ook te bewaken.
- Deelname aan het benchmarkonderzoek van Aedes en de uitkomsten daarvan te verwerken in toekomstig beleid.

De corporatie werkt verder aan het professionaliseren van haar werkwijze, door processen te beschrijven en te stroomlijnen.

Woningbouwvereniging Goed Wonen werkt samen met Woningbouwvereniging Lopik om kennis te delen en eventuele calamiteiten te kunnen opvangen. De commissie heeft waardering voor deze passende werkwijze van Goed Wonen.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De drie subonderdelen zijn met een 7,0 gewaardeerd. De corporatie voldoet aan de norm die van haar verwacht mag worden.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in.

Op basis van de documentatie en de gesprekken met directeur-bestuurder en raad van commissarissen, heeft de commissie geconstateerd dat woningbouwvereniging Goed Wonen beargumenteerd haar vermogen inzet voor volkshuisvestelijke prestaties. De corporatie maakt zorgvuldige afwegingen waar zij haar vermogen wel en niet voor inzet. Het ondernemingsplan geldt daarvoor als toetsingskader.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen.

In het ondernemingsplan van 2010 heeft woningbouwvereniging Goed Wonen de mogelijkheden van opbrengstenverbetering onderzocht. Daarbij heeft zij vastgesteld dat er nog ruimte te vinden is in het huurbeleid. De woningbouwvereniging rekent gemiddeld 66,6 procent van de maximaal redelijke huurprijs door. Dat is relatief beperkt in vergelijking met het landelijk gemiddelde (71,5 procent) en de referentiecorporatie (71,8 procent) (CiP 2010).

De corporatie heeft daarom haar huurbeleid aangescherpt en tevens de puntenwaardering van haar woningen geactualiseerd.

De woningbouwvereniging heeft verder de mogelijkheden onderzocht om bestaand bezit te verkopen. Het aantal verkopen is tot nu toe laag (één woning per twee jaar), zodat de opbrengsten hiervan slechts in beperkte mate (hebben kunnen) bijdragen in het verruimen van de investeringsmogelijkheden. De commissie vindt de prestaties op dit vlak ruim voldoende gezien de omvang van het woningbezit.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties.

Ook hierbij oordeelt de commissie dat woningbouwvereniging Goed Wonen ruim voldoende presteert. De corporatie is actief op zoek naar mogelijkheden om haar vermogen in te zetten, om daarmee te kunnen inspelen op de maatschappelijke opgave in haar werkgebied. Goed Wonen maakt daarbij beargumenteerde afwegingen, zonder daarbij de grenzen van haar kunnen uit het oog te verliezen en blijft op zoek naar kansen om meer te kunnen doen voor haar (toekomstige) klanten. Een voorbeeld daarvan is het blijven zoeken naar mogelijkheden om de Vergeerlocatie te ontwikkelen, conform de vraag naar ouderenwoningen in Benschop.

6 Governance

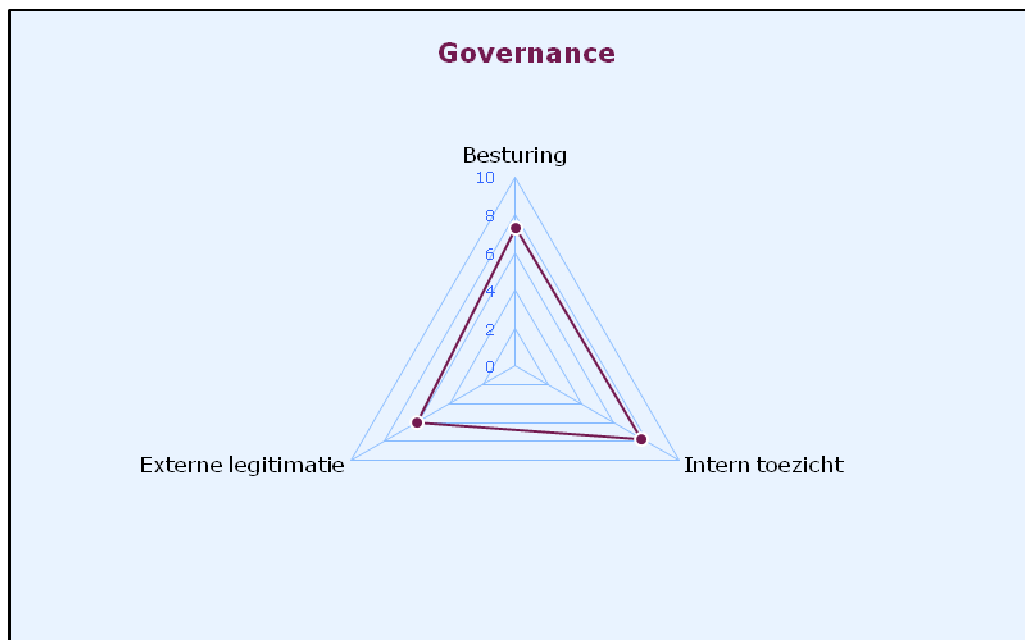
Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Governance bij Woningbouwvereniging Goed Wonen

De governance bij woningbouwvereniging Goed Wonen heeft de afgelopen vier jaar een ingrijpende wijziging ondergaan. In 2009 heeft de woningbouwvereniging een structuurwijziging ondergaan, waarbij de drielaagstructuur (werkorganisatie, bestuur, Raad van Toezicht) is vervangen door een tweelaagstructuur (werkorganisatie met directeur-bestuurder en een raad van commissarissen).

Tegelijkertijd is er een professionaliseringslag gemaakt in de organisatie. Er is een financiële planning- en controlcyclus ingericht, er is een ondernemingsplan opgesteld en de verantwoording in de vorm van kwartaalrapportages is verder ingericht. Woningbouwvereniging Goed Wonen kent, zoals uit haar naam blijkt, een verenigingsstructuur en organiseert jaarlijks een ledenvergadering, waarin zij verantwoording aflegt aan de leden.

6.2 Conclusies en motivatie



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

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met gemiddeld een 7,3: ruim voldoende.

Woningbouwvereniging Goed Wonen heeft in korte tijd haar besturing geprofessionaliseerd. Er is een voor de maat van deze corporatie toegesneden planning- en controlcyclus ingericht. De commissie heeft veel waardering voor het ondernemingsplan dat Goed Wonen in 2009 heeft opgesteld. Het is een overzichtelijk, concreet en compleet plan met meetbare doelstellingen, door de organisatie zelf in eigen beheer opgesteld. De commissie waardeert de wijze van plannen dan ook met een 8,0.

Met behulp van kwartaalrapportages bewaakt de corporatie de voortgang van haar activiteiten en het effect van externe ontwikkelingen. De rapportages zijn met name cijfermatig van aard. De wijze van rapporteren is nog in ontwikkeling, zo geeft de woningbouwvereniging zelf aan. De commissie acht de kwaliteit van de rapportages passend bij de omvang en de complexiteit van de activiteiten en waardeert derhalve de 'check' met een 7,0.

De afgelopen jaren hebben aangetoond dat woningbouwvereniging Goed Wonen goed in staat is gebleken om haar activiteiten bij te sturen, indien ontwikkelingen daartoe dwongen. Voorbeelden daarvan zijn ingrepen in de projectontwikkeling, die al eerder in het rapport zijn genoemd. Een ander voorbeeld betreft de energieprestaties van de woningbouwvereniging. Het afgelopen jaar bleken de doelstellingen eerder behaald te worden dan verwacht. De corporatie heeft daarop besloten om haar doelstellingen bij te stellen. De commissie waardeert de wijze van bijsturen met een 7,0.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met gemiddeld een 7,7.

In 2009 is de huidige raad van commissarissen aangetreden. De huidige raad bestaat voor een deel uit vertegenwoordigers uit de voormalige Raad van Toezicht en het oude bestuur. In 2009 is tevens een profielschets voor de raad van commissarissen opgesteld, om te zorgen dat er voldoende kennis en kunde binnen de raad aanwezig is. Bij de werving van nieuwe commissarissen dient deze profielschets als toetssteen. Uit de notulen van de RvC-vergaderingen en uit het gesprek met de raad van commissarissen, komt een beeld naar voren van een raad van commissarissen die zich goed bewust is van haar rol en functie. De raad zoekt in samenhang met de directeur-bestuurder naar de balans tussen de rol van toezichthouder en klankbord en weet die balans naar de mening van de visitatiecommissie op een passende wijze in te vullen. De vergaderfrequentie is daar een voorbeeld van: regulier vinden er niet meer dan vier tot zes vergaderingen per jaar plaats. De directeur-bestuurder, op wie toezicht wordt gehouden, heeft een deeltijdaanstelling bij Goed Wonen en is daarnaast werkzaam in een andere niet-bestuurlijke functie, waarmee geen belangenconflicten te verwachten zijn.

De cultuur is open, er is sprake van dialoog tussen de leden onderling en samenspraak met de directeur-bestuurder, waarbij ieder alert is op de rol die hij of zij vervult. De commissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 8,0, met het oog op de snelle en professionele ontwikkeling die het intern toezicht heeft doorgemaakt sinds de bestuurlijke herstructurering.

Door de professionalisering van de besturing (zie de paragraaf hierboven) is een werkzaam toezichtskader ontstaan. De kasstroomoverzichten en de effectrapportages die worden opgesteld bij projecten, bieden mogelijkheden om de risico's te bewaken en indien nodig in te grijpen. De commissie beoordeelt het toetsingskader met een 8,0. Het toetsingskader is op hoger niveau dan verwacht mag worden van een corporatie van deze omvang.

Op een aantal punten wijkt de samenstelling van de raad van commissarissen af van de Governancecode. Zo had bijvoorbeeld de huidige voorzitter van de raad van commissarissen kort voor de overgang naar de tweelagenstructuur, de positie van bestuursvoorzitter aanvaard. Deze afwijking is afdoende toegelicht in de jaarverslagen. Ook in de invulling van haar rol als voorzitter van de raad van commissarissen blijkt in de praktijk geen sprake te zijn van enige rolwisseling. De commissie acht dit toereikend, volgens de norm en waardeert de toepassing van de code met een 7,0.

De commissie heeft waardering voor de wijze waarop het toezicht van de woningbouwvereniging zo snel na de structuurwisseling zich heeft ontwikkeld.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0: voldoende.

De commissie vindt dat woningbouwvereniging Goed Wonen meer werk van haar communicatie en haar externe legitimatie kan maken dan ze nu doet. Uit gesprekken met huurders blijkt ondermeer dat het voor hen niet duidelijk is wat zij in de belangenbehartiging naar derden, wel en niet van Goed Wonen kunnen verwachten. Het ondernemingsplan is intern opgesteld, zonder betrokkenheid van externen. Een duidelijk en formeel vastgelegde beïnvloeding door huurders is daarentegen niet geregeld, hoewel informeel de corporatie als laagdrempelig bekend staat. Ook de jaarverslaglegging is 'bescheiden' en mag meer zichtbaar naar externen onder de aandacht worden gebracht, om daarmee de activiteiten van de corporatie meer in het voetlicht te brengen en daarmee te legitimeren.

Daartegenover staat dat de woningbouwvereniging in de directe contacten zeer toegankelijk is voor externen. De huurdersoverleggen worden goed bezocht en de verenigingsstructuur van de corporatie biedt ruimte voor beïnvloeding.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfevaluatie Goed Wonen 2011 • Jaarplannen 2010 en 2011 • Ondernemingsplan 2010-2015 (opgesteld in 2009) • Jaarverslagen 2008, 2009 en 2010 • Kwartaalrapportages 2010 en 2011 • Plan beschrijving woonservice wijk Benschop • Verkoopbeleid Goed Wonen
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbehoefte onderzoek Lopik 2010 • Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 • Demografische gegevens werkgebied • Convenant buurtbemiddeling • Nota volkshuisvesting: Volkshuisvesting Montfoort en Lopik 2006-2010 • Samenwerkingsovereenkomst Vergeerplan • Presentatie WMO-raad • Overeenkomst Lokaal Maatwerk 2011 • Intentieovereenkomst St. Thuis, Philadelphia en Goed Wonen (2007) • Nota Wonen Welzijn en Zorg gemeente Lopik, 2007 • Werkafspraken statushouder 2010 en 2011
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Overzicht belanghebbendes Goed Wonen • Verslagen ledenvergaderingen 2008, 2009 en 2010 • Verslagen huurdersoverleg 2006, 2007, 2009 en 2010 • Onderzoek huurderstevredenheid (USP-scan 2010) • Verslag bijeenkomst seniorenraad 2009
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2010 • Oordeelsbrief ministerie 2010 • Beoordeling kredietwaardigheid WSW 2010 • Jaarrekeningen en jaarverslag 2008, 2009, 2010 • Liquiditeitenplanning 2011 • Kasstroomoverzicht tien jaar 2011 • Kwartaalrapportages 2010 en 2011 • Accountantsrapport over 2010
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Notulen vergaderingen RvC 2009, 2010 en 2011 • Statuten 2009, 2010 en 2011 • Reglement RvC 2009 • Reglement Bestuur en Toezicht, 2009 • Klokkeluidersregeling 2009 • Integriteitsregeling 2009 • Huishoudelijk reglement 2009 • Toepassing Governancecode (VTW-checklist)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Mevrouw J.M. te Hennepe-Stolk (voorzitter)
- De heer drs. A.J. van der Sloot

Directeur/bestuurder

- De heer H. Visee

Huurders

- Mevrouw A. Eenhuizen (huurster en lid Klankbordgroep Benschop)
- Mevrouw R. van Hazendonk (huurster)
- De heer J. den Houdijker (huurder).

Gemeente Lopik en zorginstellingen

- De heer G. Spelt (wethouder Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling)
- Mevrouw V. Sijm (beleidsmedewerker Volkshuisvesting Lopik)
- Mevrouw I. Nederend (samenlevingsopbouw, voorheen voorzitter van Stichting Thuis)

Telefonische interviews

- De heer D. Gmelig Meijling (voormalig bestuurslid stichting Thuis, gemeenteraadslid Lopik en lid van de seniorenraad)
- Mevrouw C. Janmaat (teammanager zorginstelling Vitras)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Grashof, drs., A.H.

Geboorteplaats en -datum:
Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:
Bennekom



Huidige functie:

- Vennoot, senior adviseur,
Woonlab Ondernemen | Innoveren | Gebiedsontwikkeling

Onderwijs:

- 1995 – 1997: Nederlandse Opleiding Vastgoedmanagement (NOVAM)
- 1986 – 1991: Doctoraal Bestuurs- en Beleidswetenschappen (RU Nijmegen)
- 1988 Opleiding Tutor Probleemgestuurd Onderwijs (IOWO)
- 1985 – 1986: Propedeuse Politicologie (RU Nijmegen)
- 1983 – 1985: VWO (H.S.G. "De Bouwmeester" Haaksbergen)
- 1978 – 1983: HAVO (H.S.G. "De Bouwmeester" Haaksbergen)

Loopbaan:

- 2009 – heden: Lid Orde van Organisatiekundigen en Adviseurs
- 2008 – heden: Vennoot, Senior adviseur Woonlab BV
- 2007 – heden: Visitator Raeflex
- 2005 – 2008: Vennoot, Senior Adviseur KOCK BV
- 2001 – 2004: Senior consultant en Interim manager Quintis BV
- 1998 – 2001: Accountmanager belangenbehartiging en projectleider
brancheorganisatie
- 1997 – 1998: Projectleider bedrijfsintegratie Woningstichting Mitros Utrecht.
Adjunct-portfoliomanager Mitros Wonen
- 1995 – 1997: Lid directieteam Woningbouwvereniging Nieuwegein,
verantwoordelijk voor woonbeleid en strategisch voorraadbeleid.
- 1993 – 1995: Waarnemend hoofd afdeling Verhuur – bewonerszaken.
Beleidsmedewerker Woningbouwvereniging Onze Woning Nieuwegein.
Administrateur voor een aantal VvE's.
- 1991 – 1993: Wetenschappelijk medewerker Bestuurskunde ministerie VROM,
directoraat generaal volkshuisvesting, waaronder voorbereiding implementatie
BBSH, BWS en BLS.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van de gezamenlijke visitatie van:

Woningbouwvereniging Lopik te Lopik en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop

visitatieweek: 41 - 2011

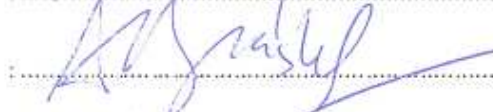
verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporaties en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporaties ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum

: 10 Mei 1966

Handtekening

: 

Datum

: 21 januari 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, MOC, C.M.F.

Geboorteplaats en -datum:
's-Gravenhage, 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2009 - 2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007 - 2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach!
- 2002 - 2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976 - 1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970 - 1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2010 - heden: visitator Raeflex
- 2003 - heden: secretaris Raeflex
- 1995 - heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985 - 1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 - 1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 - 1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van de gezamenlijke visitatie van:

Woningbouwvereniging Lopik te Lopik en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop

visitatieweek: 41 - 2011

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 17 januari 2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 60
www.raeflex.nl
secretarisat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningbouwvereniging Goed Wonen

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 24 oktober 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010	Opgaven 2007 - 2010																																													
<p>Huisvesten van primaire doelgroep</p> <p><i>Beschikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Kernvoorraad(beleid) <table border="1" data-bbox="190 507 815 646"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>76</td> <td>78</td> <td>78</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>208</td> <td>204</td> <td>204</td> <td>198</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Analyse CFV 2010 + jaarrekening 2010 In 2010 worden de effecten van het gewijzigde (harmonisatie)beleid bij woningmutaties zichtbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> Differentiatieaanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau: in de betreffende periode is het bezit uitgebreid met 4 woningen. Dit betreft allen appartementen. Passend toewijzen en tegengaan woonfraude <table border="1" data-bbox="190 882 721 1018"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Passend</th> <th>Te duur</th> <th>Te goedkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>14</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>9</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>7</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Analyse CFV 2010 + bijlage E 31-12-2010 Toewijzing op basis van huisvestingsverordening met huur-inkomenstabel. Met ingang van 2010 geen gezinssamenstellingeisen meer.</p> Keuzevrijheid voor de doelgroep <i>Binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening.</i> <p><i>Betaalbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbeleid <i>Nieuwbouw en mutatiwoningen worden conform beleid verhuurd. In 2009 sterkere huurharmonisatie (75%), in 2011 is dit beleid aangepast (differentiatie per complex).</i> 		2007	2008	2009	2010	Goedkoop	76	78	78	74	Betaalbaar	208	204	204	198	Duur	2	4	4	18	Duur > toeslaggrens	1	1	1	1	Jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop	2007	14	1	4	2008	9	0	0	2009	5	2	0	2010	7	0	0	<p>Waardering: 7,0</p> <p>Kernvoorraad <i>Er is geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot de omvang van de kernvoorraad. Goed Wonen heeft als ambitie om alleen woningen te verhuren onder de huurtoeslaggrens.</i></p> <p>Differentiatie <i>Er is geen specifiek beleid vastgelegd. Wel is er een beleid om bij nieuwbouw de aandacht te richten op woningen voor ouderen (dicht bij de kern) en woningen voor starters (verder van de kern af).</i></p> <p>Passend toewijzen <i>Toewijzing conform het beleid in de provincie Utrecht. Goed Wonen heeft de intentie om geen woningen meer boven de huurtoeslaggrens te verhuren.</i></p> <p>Tegengaan woonfraude <i>Zie jaarverslag: er is geen actief beleid om huurfraude tegen te gaan. Daar waar wij hierop worden geattendeerd, treden wij op.</i></p>	<p>Waardering: 7,0</p> <p>Kernvoorraad: <i>Gemeentelijk beleid is om bij nieuwbouwprojecten 30% sociaal te realiseren.</i></p> <p><u>Toekomstvisie Lopik 2030:</u> <i>In de nabije toekomst zal de trend zijn gericht op realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren en nieuwe concepten (woonzorg/ generatiewonen). Deze behoefte aan sociale woningbouw en goedkopere koopwoningen blijkt onder meer uit het woningbehoefteonderzoek 2010.</i></p> <p><u>WBO-onderzoek Lopik (2010)</u> <i>constateert voor heel Lopik een woningtekort van 252 woningen in periode 2010-2014. Voornamelijk betaalbare en goedkope meergezinsuurwoningen (huur tot 548 euro) goedkope en betaalbare meergezinskoopwoningen (koop prijs tot 230.400 euro) en betaalbare en duurdere eengezinskoopwoningen. Voor Benschop (werkgebied Goed Wonen) geldt een woningbehoefte van 34, over het algemeen betaalbare meergezinswoningen, overige kernen behoefte aan circa 5 woningen. Er zijn 227 woonstarters in heel Lopik die mogelijk door doorstroming op de markt kunnen worden gehuisvest, voor Benschop zijn dat er 62.</i></p> <p><u>Overeenkomst Lokaal Maatwerk 2011</u> <i>In 2011 18 woningen op basis van lokaal maatwerk toewijzen door de woningbouwverenigingen Lopik en Goed Wonen Benschop.</i></p>
	2007	2008	2009	2010																																											
Goedkoop	76	78	78	74																																											
Betaalbaar	208	204	204	198																																											
Duur	2	4	4	18																																											
Duur > toeslaggrens	1	1	1	1																																											
Jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop																																												
2007	14	1	4																																												
2008	9	0	0																																												
2009	5	2	0																																												
2010	7	0	0																																												

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010	Opgaven 2007 - 2010										
<ul style="list-style-type: none"> Huur-inkomenverhouding <i>Toewijzing op basis van huisvestingsverordening met huur-inkomenstabel. Met ingang van 2010 geen gezinssamenstellingseisen meer. Met ingang van 2011 is de huur-inkomenstabel vrijwel komen te vervallen (zie Woningkrant).</i> Overige woonlasten <i>Naast de huur wordt een bedrag gerekend voor een ontstoppingsfonds (incl. goten schoonmaken) van 1,- euro; glasverzekering: 0,79 euro; lidmaatschap WBV: 0,23 euro.</i> <p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop woningen <i>In de periode 2007-2010 geen woningen verkocht. In 2011 is 1 woning verkocht. In 2011 is ook een gewijzigd beleid voor verkoop van woningen vastgesteld.</i> Tussenvormen <i>In 2005 is een complex opgeleverd waarin 4 MGE-woningen zijn opgenomen.</i> 	<p>Huur inkomensverhouding <i>Geen eigen ambities.</i></p> <p>Overige woonlasten <i>Geen veranderingen voorzien.</i></p> <p>Verkoop woningen <i>Er is een lijst "te verkopen woningen" waarop nog 6 woningen staan. Deze zijn allen aan de zittende huurders aangeboden.</i></p> <p>Tussenvormen <i>Goed Wonen staat open voor uitbreiding van het aantal woningen met MGE.</i></p>	<p>Keuzevrijheid <i>Conform de huisvestingsverordening van de Gemeente Lopik.</i></p>										
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>	<p>Waardering: 7,0</p>	<p>Waardering: 7,0</p>										
<p><i>Woningkwaliteit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Prijs-kwaliteitverhouding <table border="1" data-bbox="188 1007 568 1145"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>% maximaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>65,9</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>66,8</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>66,6</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>65,1</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Bron: Corporatie in perspectief CFV en opgave</p> <ul style="list-style-type: none"> Conditie en onderhoudstoestand Tevredenheid over de woning <i>De tevredenheid over de woning is volgens de huurderscan uit 2010: redelijk goed (7,4).</i> 	Jaar	% maximaal	2007	65,9	2008	66,8	2009	66,6	2010	65,1	<p>Onderhoudstoestand <i>Goed Wonen ambieert een hoog onderhoudsniveau van de woningen. E.e.a. wordt weerspiegeld in de onderhoudsbegrotingen.</i></p>	<p>Geen specifieke opgave.</p>
Jaar	% maximaal											
2007	65,9											
2008	66,8											
2009	66,6											
2010	65,1											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010	Opgaven 2007 - 2010																					
<p><i>Kwaliteit dienstverlening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid over dienstverlening Huurderscan uitgevoerd, waardering 7,6. <p>Goed Wonen belt huurders na, maar zoekt naar verbetering in systematiek (eigen zeggen 2011). Ook bij groot onderhoud wordt klanttevredenheid gemeten.</p> <p>Woningbehoefte onderzoek door gemeente uitgevoerd, inbreng van Goed Wonen en WBV Lopik in de begeleiding van het onderzoek.</p> <p><i>Energie en duurzaamheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan energienormen/-label <i>Per 31-12-2010 had 55% van het aantal woningen een label A, B of C. Zie hieronder de aantallen en percentages.</i> <table border="1" data-bbox="188 722 488 916"> <tr><td>A</td><td>19</td><td>7%</td></tr> <tr><td>B</td><td>38</td><td>13%</td></tr> <tr><td>C</td><td>103</td><td>35%</td></tr> <tr><td>D</td><td>57</td><td>20%</td></tr> <tr><td>E</td><td>53</td><td>18%</td></tr> <tr><td>F</td><td>19</td><td>7%</td></tr> <tr><td>G</td><td>2</td><td>1%</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Beleid en uitvoering duurzaamheid 	A	19	7%	B	38	13%	C	103	35%	D	57	20%	E	53	18%	F	19	7%	G	2	1%	<p>Ondernemingsplan 2009 <i>Voornemens om klanttevredenheidonderzoek te houden, steekproefsgewijs nabellen van huurders bij klachtenonderhoud, huurders ondervragen bij grote onderhoudsprojecten en doen van een woningbehoefte onderzoek.</i></p> <p><i>Nieuw beleid ontwikkelen: keuzevrijheid voor huurders voor eind 2011 bij vervangen keukens en badkamers.</i> ZAV-beleid actualiseren voor 2011.</p> <p>Energielabels <i>Doelstelling is om in 2015 58% van de woningen label C of beter te hebben.</i></p> <p>Jaarplan 2011 <i>Door ingrepen in bestaande voorraad (sloop woningen aan Kapt. Van Zijllaan en groot onderhoudsproject Schreudersplantsoen) wordt doelstelling al in 2011 gerealiseerd. Leidt tot bijstelling doelstelling en nieuw plan van aanpak, op te stellen in 2011.</i></p>	
A	19	7%																					
B	38	13%																					
C	103	35%																					
D	57	20%																					
E	53	18%																					
F	19	7%																					
G	2	1%																					
<p>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p> <p>Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte - 2004 oplevering woonzorgcomplex Groenenhof. <i>Nieuwe initiatieven voor projecten Vergeerlocatie en Polsbroek. Om financiële redenen is realisatie kleinschalige woonvorm in Benschop in 2009 met stichting Thuis en Philadelphia niet gelukt. Wel betrokken bij realisatie medisch cluster Ellenborgh (ondernemingsplan 2009). In jaarverslagen diverse werkzaamheden gemeld in het kader van WMO (plaatsen en onderhouden trapliften en liften, waardoor woningen beter toegankelijk zijn).</i> 	<p>Waardering: 7,0</p> <p>Zorg <i>Initiatieven voor Vergeerlocatie en Polsbroek (ondernemingsplan 2009).</i></p> <p>Jaarplan 2010: <i>Onderzoek naar haalbaarheid wooncentrum voor ouderen in Polsbroek; verder onderzoek naar mogelijkheid realiseren tien woningen voor ouderen met gemeenschappelijke ruimte op Vergeerlocatie.</i></p>	<p>Waardering: 7,0</p> <p><u>Nota volkshuisvesting 2006-2010</u> <i>Aandeel senioren in bevolking is 40 procent: huisvesting in de toekomst door opplussen bestaande voorraad en inrichting woonzorgzones.</i></p> <p><u>Woningbehoefteonderzoek Lopik 2010</u> <i>Ouderen willen graag eigen woning aanpassen om zo lang mogelijk in eigen woning te kunnen blijven. Ouderen die wel willen verhuizen zijn op zoek naar seniorenwoningen, met zorg aan huis.</i></p>																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010	Opgaven 2007 - 2010
<ul style="list-style-type: none"> Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) <i>Er wordt 1 woning verhuurd aan Stichting Philadelphia. Hierin wonen een aantal personen met een geestelijke beperking.</i> Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen. 	<p>Jaarplan 2011 <i>Met andere partijen onderzoek naar woonservicezone in Benschop rond Vergeerlocatie.</i></p>	
<p>(Des-)Investeren in vastgoed</p>	<p>Waardering: 8,0</p>	<p>Waardering: 8,0</p>
<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw <i>In 2007 is de voormalige bodewoning, die aan het kantoor vastgebouwd was, weer hersteld tot "gewone woning".</i> <i>In 2009 project Vergeerlocatie bijgesteld om financiële redenen, om project alsnog haalbaar te krijgen. Projectontwikkelaar in Benschop-Oost is failliet gegaan, waardoor oorspronkelijk voorziene ontwikkeling van 24 sociale woningen voorlopig (2013) geen doorgang vinden (jaarverslag 2009). Inmiddels is nieuwe overeenkomst met nieuwe projectontwikkelaar en gemeente afgesloten, mogelijk neemt Goed Wonen 24 woningen via projectontwikkelaar af (2013-2014) (eigen zeggen).</i> <i>In 2010 opgeleverd 4 appartementen in complex "De Ellenborgh" Deze ontwikkeling is door een projectontwikkelaar gedaan. Goed Wonen heeft de woningen aangekocht tijdens de initiatieffase.</i> Sloop, samenvoeging <i>Geen sloop.</i> Verkoop <i>Er zijn geen verkoopwoningen ontwikkeld en in deze periode ook geen woningen verkocht van het bestaande bezit.</i> Verbetering bestaand woningbezit <i>In de afgelopen jaren is er als onderdeel van het planmatig onderhoud steeds een aantal woningen ingrijpend verbeterd. Daarbij zijn noodzakelijke ingrepen (vervangen van kozijnen) gecombineerd met verbetering van de isolatie en de uitstraling van de woningen.</i> 	<p>Nieuwbouw <i>Zie boven bij huisvesten doelgroepen met huisvestingsbehoefte: Vergeerlocatie en Polsbroek.</i></p> <p>Sloop <i>4 woningen Vergeerlocatie.</i></p> <p>Verkoop <i>Zie verkooplijst (nog 6 woningen), begroting: 1 per 2 jaar</i></p> <p>Verbetering woningbezit <i>Jaarlijks wordt bij de opstelling van de onderhoudsbegroting het voornemen voor het volgende jaar vastgesteld. In het huurdersoverleg van 2008 is (onder voorbehoud) een meerjarenperspectief voor groot onderhoudsprojecten gepresenteerd.</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>2007: 2+2+4+4 woningen Kapitein van Zijll-laan; daken en gevels. 2008: 10 woningen Herman de Manstraat 17-35 daken en gevels en bodemisolatie. 2009: 3+5 woningen Kapitein van Zijll-laan 6-10 en 21-31 Daken en gevels en bodemisolatie. 2010: 8 woningen Kapitein van Zijll-laan 38-52 daken, gevels en bodemisolatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijk vastgoed In 2010 is een ruimte voor huisartsenpraktijk/apotheek en andere paramedische disciplines opgeleverd in het gebouw de Ellenborgh. 		
<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p> <p><i>Leefbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Schoon, heel en veilig Vanzelfsprekend proberen wij ons bezit schoon, heel en veilig te houden. <p>In 2011: hennepconvenant afgesloten en overleg met gemeente over bewustwording veiligheid (voetjesactie).</p> <p><i>Jaarplan 2011</i> Verbetering speeltuinen laat op zich wachten (hangt af van drainage werkzaamheden gemeente Lopik), dus nog geen besteding.</p> <ul style="list-style-type: none"> Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving Tevredenheid over leefbaarheid buurt <p><i>Vitale buurten en wijken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Versterken voorzieningen in de buurt Versterken sociale infrastructuur Versterken economische infrastructuur <p>Jaarverslag 2009 In Polsbroek overleg over leefbaarheid Regelmatig overleg met klankbordgroep Benschop</p>	<p>Waardering: 7,0</p> <p>Geen specifiek beleid In het huurdersoverleg van 2008 is aan huurders een mogelijkheid geboden om leefbaarheidprojecten aan te dragen (van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt).</p> <p>Jaarplan 2010 Bijdrage leveren aan uitvoering verbetering twee bestaande speeltuinen in Benschop.</p> <p>Project opstarten in Polsbroek om leefbaarheid door ogen van jeugd te bekijken (is ondermeer wegens wisseling in leiding school niet doorgezet).</p> <p>Onderzoek naar toevoeging voorzieningen bij ontwikkeling ouderenproject in Polsbroek</p> <p>Jaarplan 2011 Goed Wonen is betrokken bij Beursvloer: jaarlijks evenement waarin maatschappelijke behoeften worden verhandeld (vraag en aanbod vrijwilligerswerk).</p>	<p>Waardering: 7,0</p> <p>Woningbehoefte onderzoek Lopik 2010 Verreweg de meeste inwoners zijn tevreden over de voorzieningen in de gemeente, met uitzondering over de voorzieningen voor jongeren van 13-23 jaar in Polsbroekerdam.</p> <p>Hennepconvenant Overleg met gemeente Lopik en WBV Lopik over terugdringen woninginbraken.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeugd • Langdurige werklozen • Immigranten /statushouders <p><i>In de gemeente Lopik wordt de huisvesting van statushouders gerealiseerd in goede harmonie met de WBV Lopik. De opgave wordt naar rato van het aantal woningen verdeeld tussen de beide corporaties. Goed Wonen heeft een lichte achterstand bij het huisvesten van statushouders. Daar staat tegenover dat er een "overschot" was bij de huisvesting van de pardonners. Probleem is dat er alleen in de kernen Benschop en Lopik statushouders kunnen worden geplaatst en dat de mutatiegraad laag is.</i></p>	<p>Statushouders</p> <p><i>De ambitie is om de opgave die er ligt te realiseren. Een en ander in goed overleg met de gemeente.</i></p>	<p>Statushouders</p> <p><i>(Zie afspraken per halfjaar) voor Goed Wonen circa 5 personen per 1,5 jaar.</i></p>
<p>Overige/andere prestaties</p>	<p>Niet beoordeeld</p>	<p>Niet beoordeeld</p>
<p>Prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</p> <p>Goed Wonen verhuurt kantoorruimte tegen een sociaal tarief aan de Agrarische Natuurvereniging en stelt (om niet) opslagruimte beschikbaar aan het oranjecomité Benschop.</p> <p>Ten slotte stelt Goed Wonen (om niet) ruimte ter beschikking aan de gemeente Lopik voor het voltrekken van huwelijken. Hierdoor kunnen ingezetenen van Benschop in een lokale ambiance hun huwelijk laten voltrekken. Hiervan wordt gemiddeld 5 keer per jaar gebruik gemaakt.</p>	<p>Geen specifiek beleid.</p>	<p>Geen opgave bekend.</p>