



**Woningbouwvereniging Beter Wonen
Ammerstol**

Visitatierapport



Utrecht, januari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer A.T. A. Koopmanschap (voorzitter)
De heer A. Potters-Kemp (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.

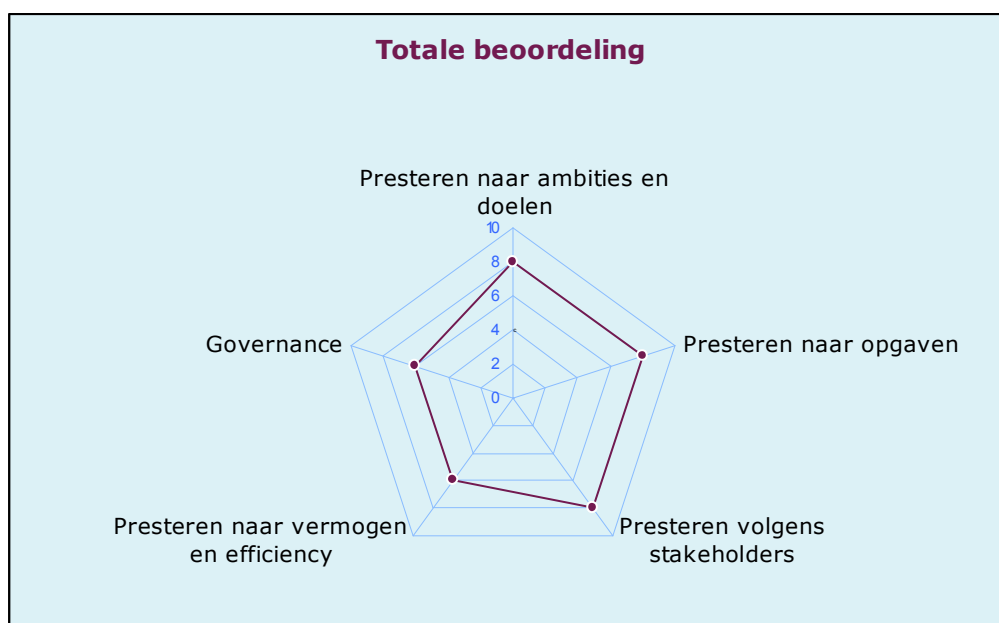
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke 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 plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In juni 2010 heeft Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van het Beoordelingskader Maatschappelijke visitatie conform Methodiek 3.0 voor kleine woningcorporaties (< 1.000 vhe) (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, 2010) en vond plaats tussen augustus 2010 en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 oktober 2010.

Woningbouwvereniging Beter Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	8
Presteren naar vermogen en efficiency	6
Governance	6
Gemiddelde score	7

De commissie komt tot een positief oordeel over Beter Wonen. Beter Wonen scoort op alle velden, met uitzondering van Governance, goed. De prestatievelden worden achtereenvolgens toegelicht.

Het onderdeel presteren naar ambities en doelen beoordeelt de commissie als goed, omdat de corporatie haar ambities weet waar te maken. De corporatie heeft een sterke lokale binding en zet zich hier 100 procent voor in. Beter Wonen is zeer ambitieus en weet zich hierom ook gewaardeerd in Ammerstol. De corporatie zet zich met name in voor starters en senioren. Daarnaast is de leefbaarheid binnen de kern Ammerstol een

speerpunt binnen de ambities. De inzet die zij daar op pleegt is meer dan men van een corporatie van deze grootte zou mogen verwachten.

Ook het onderdeel presteren naar opgaven beoordeelt de commissie als goed. Het aanbod van voldoende beschikbare woningen, de kwaliteit van zowel bezit als de geleverde diensten en leefbaarheid en de stedelijke- of dorpsvernieuwing is zeer goed. Op het terrein van bijzondere doelgroepen en bouwproductie scoort Beter Wonen goed. De commissie heeft in haar oordeel zwaar laten wegen dat Beter Wonen het maximale uit haar kunnen weet te halen. Daarnaast speelt de grootte van de corporatie een rol. Het vermogen en de investeringsmogelijkheden van corporaties als Beter Wonen worden sterk beïnvloed door het al dan niet verkopen van enkele woningen of het bouwen van relatief kleine aantallen woningen. Deze organisaties zijn hiermee extra gevoelig voor de gevolgen van de economische crisis. Het is daarom te waarderen dat Beter Wonen haar prestaties op de kaart weet te zetten.

De stakeholders zijn tevreden over het presteren van Beter Wonen. De mate van tevredenheid vindt haar weerslag in het cijfer. De corporatie presteert vrijwel op elk vlak goed. Eén thema komt telkens terug bij alle stakeholders. Beter Wonen geeft onvoldoende inzicht in het hoe en waarom met betrekking tot de keuzes die zij maakt. De commissie constateert dat het voor anderen niet altijd duidelijk is waarom Beter Wonen voor een bepaalde aanpak of standpunt kiest. De stakeholders zouden het waarderen als de corporatie hierin een ontwikkeling zou doormaken.

Op het onderdeel presteren naar vermogen en efficiency oordeelt de commissie dat Beter Wonen voldoende presteert. De commissie constateert dat de corporatie haar vermogen over de afgelopen jaren heeft ingezet voor de kwaliteit van de woningen en het welzijn van haar huurders en de leefomgeving. Ondanks dat de corporatie op dit onderdeel goed presteert is er een opmerking te plaatsen; Beter Wonen heeft een laag aantal fte in verhouding tot het aantal verhuureenheden. Dit heeft mogelijk effect op de efficiency van de corporatie.

Het onderdeel governance is met een 6 het zwakst scorende prestatieveld. Op het onderdeel goed bestuur beoordeelt de commissie de prestaties met een 4. Beter Wonen blijft in gebreke over de verantwoording waarom de corporatie afwijkt van de Aedescode. De commissie constateert dat Beter Wonen onvoldoende transparant is en dat dit tot onvrede van stakeholders kan leiden. De commissie is van mening dat de mogelijke risico's van de huidige organisatiestructuur in het bestuur bespreekbaar zijn en ook besproken worden. Onderwerpen die aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: eerlijke aanbesteding en afstand en nabijheid van bestuursleden. Om de schijn van belangverstrengeling en/of zelfverrijking weg te nemen dient Beter Wonen extra alert te zijn op transparantie en verantwoording van keuzes.

De commissie constateert daarnaast dat Beter Wonen een sterke ontwikkeling doormaakt op het gebied van maatschappelijke verantwoording. Er worden nu prestatieafspraken gemaakt en de gemeente heeft met name een sterk verbeterd inzicht in de prestaties van Beter Wonen.

De commissie heeft de prestaties gerelateerd aan de context waarbinnen de corporatie actief is. Beter Wonen valt onder het gebied van de gemeenten in de Krimpenerwaard (K5). In de beleidsopgaven spelen drie belangrijke thema's een rol: leefbaarheid, duurzaamheid en samenwerking. Beter Wonen speelt op deze punten een grote rol.

Beter Wonen heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de buurtsupermarkt en de aankoop van een snackbar. Beter Wonen probeert op de vraag naar huisvesting voor starters tegemoet te komen door de verkoop van woningen en het labelen van huurwoningen voor deze categorie. Daarnaast heeft Beter Wonen rondom duurzaamheid maatregelen getroffen die gestandaardiseerd zijn binnen het takenpakket. De corporatie acteert op deze punten goed. De laatste jaren is de samenwerking tussen Beter Wonen en de gemeente verbeterd.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Beter Wonen goed presteert in relatie tot de capaciteit van de organisatie. De corporatie heeft een sterke regionale afbakening en zet zich ruim in voor lokale samenleving. De corporatie is zich sterk bewust van haar eigen rol. Beter Wonen is zeer ambitieus en weet zich ook gewaardeerd in Ammerstol. De corporatie wordt door de stakeholders gezien als prettige samenwerkingspartner. Beter Wonen kan op het terrein van transparantie een verbeterslag maken. Er is echter een ontwikkeling zichtbaar bij corporatie van een gesloten organisatie richting een open organisatie.

De corporatie is rolbewust en heeft een gezonde en solide financiële basis. De relatie met haar stakeholders is goed te noemen. Beter Wonen functioneert binnen een uiterst hechte en sociale gemeenschap. Binnen deze kleine gemeenschap heeft de corporatie een brede taakopvatting. De corporatie zet zich in voor de kern Ammerstol, en dan wel voor al haar inwoners. Beter Wonen presteert hier veel meer dan dat men van een corporatie van deze grootte zou mogen verwachten. De commissie constateert dat Beter Wonen op dit onderdeel duidelijk de grote voordelen laat zien van een 'doe' organisatie. De corporatie laat haar daden voor zich spreken. De commissie weet dan ook zeer te waarderen dat de inzet qua tijd en inspanning van de leden van de organisatie onbetaald is. Dit vormt tevens de achilleshiel/kwetsbaarheid van de organisatie. Het bestuur en de Raad van Toezicht zijn zich bewust van dit gegeven en van de voor- en nadelen die dit met zich mee brengt.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Woningbouwvereniging Beter Wonen en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningbouwvereniging Beter Wonen	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar ambities en doelen	13
2.1 Missie, ambities en doelen	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambitie en doelen	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	19
3.3 Conclusies en motivatie	19
4 Presteren volgens stakeholders	23
4.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging Beter Wonen	23
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	23
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	25
4.4 Conclusies en motivatie	25
5 Presteren naar vermogen en efficiency	29
5.1 Kerngegevens	29
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	30
5.3 Efficiency	31
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	32
5.5 Conclusies en motivatie	32
6 Governance	35
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	35
6.2 Conclusies en motivatie	35
7 Scorekaarten	37
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	45
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	51
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	55
Bijlage 5 Definities	65

1 Woningbouwvereniging Beter Wonen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In juni 2010 heeft Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van het Beoordelingskader Maatschappelijke visitatie conform Methodiek 3.0 voor kleine woningcorporaties (< 1.000vhe) (Stichting visitatie woningcorporaties Nederland, 2010) en vond plaats tussen augustus 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 oktober 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer A.T.A. Koopmanschap (voorzitter) en de heer A. Potters-Kemp (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 is Beter Wonen van mening dat het visitatierapport ook gebruikt kan worden als verantwoordingsinstrument naar stakeholders. Tenslotte vindt Beter Wonen dat er middels een visitatie ook beter vooruit gekeken kan worden.

De visitatie betreft de periode 2006-2010 en 2010-2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningbouwvereniging Beter Wonen

De Woningbouwvereniging Beter Wonen is bij Koninklijk Besluit in 1947 toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting.

Woningbouwvereniging Beter Wonen beheert 265 woningen en werkt in de kern Ammerstol met 1.544 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn gemeente Bergambacht, de Vierstroom, SWOB, en stichting Kwadraad. In dit werkgebied is ook Qua Wonen actief. Zij beheren 8.230 woningen. Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft één medewerker in dienst; in totaal 0,94 fte. Beter Wonen heeft een bestuur bestaande uit zeven personen. Drie leden uit het bestuur vormen het Dagelijks Bestuur. Het interne toezicht bestaat uit de Raad van Toezicht (RvT). De RvT bestaat uit drie leden. Beter Wonen is een vereniging. Dit betekent dat het hoogste orgaan binnen de organisatie de Algemene Ledenvergadering (ALV) is. Alle leden van het bestuur, de leden van de Raad van Toezicht zijn huurder, met uitzondering van de secretaris en de medewerker.

1.3 Het werkgebied

Woningbouwvereniging Beter Wonen is werkzaam in Ammerstol, in de provincie Zuid-Holland. Ammerstol valt in de Krimpenerwaard. Dit werkgebied kenmerkt zich door rust en een groen landschap. De regio beschikt over een diversiteit aan kernen en woonmilieus. Ammerstol is één van de plattelandskernen. Gouda en Rotterdam zijn de steden die op 20 kilometer afstand liggen. De commissie heeft de indruk dat de

inwoners binnen de kern Ammerstol een grote betrokkenheid richting elkaar en de gemeenschap hebben. Inwoners ondernemen veel in verschillende verbanden. De woningmarkt in de Krimpenerwaard is als volgt: 26 procent sociale huurwoningen, 9 procent vrije sectorwoningen en 65 procent koopwoningen. Ruim de helft van de sociale huurwoningen zijn van voor 1970 en van relatief goede bouwtechnische kwaliteit. Het woningbezit stamt uit verschillende bouwperiodes; 14,3 procent uit de periode 1945-1959, 37 procent uit de periode 1960-1969, 33,2 procent uit 1970-1979, 11,3 procent uit 1980-1989 en 3 procent uit 1990-1999 en 1,1 procent sinds 2000 (CFV 2009).

Het Centraal Fonds deelt Beter Wonen in categorie 6, dat wil zeggen een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. Wanneer Woningbouwvereniging Beter Wonen wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit 90 corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen; (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (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 6, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 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 en doelen

Omdat Beter Wonen een kleine corporatie is, zijn de ambities, doelen en opgaven vrijwel identiek. In het kader van de leesbaarheid en overzichtelijkheid is dit hoofdstuk presteren naar ambities en doel sterk ingekort¹. Waar dit noodzakelijk is wordt dan ook een opmerking gemaakt op de plaats waar ambities en opgaven uiteen lopen.

2.1 Missie, ambities en doelen

Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft haar missie en ambities niet specifiek verwoord. Uit de Meerjarenstrategie is af te leiden dat Beter Wonen streeft naar een gevarieerd woningbezit dat tot uitdrukking komt in enerzijds een differentiatie in grootte en kwaliteit van de woningen en anderzijds in gedifferentieerde huurprijzen.

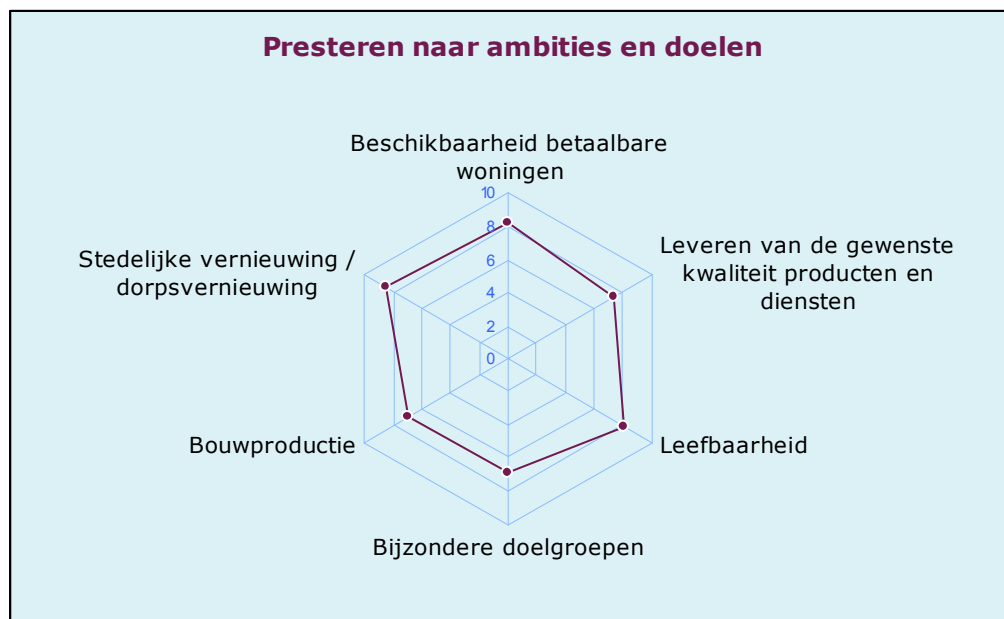
De ambities en doelen voor Beter Wonen liggen in de kern Ammerstol. De definitie van de ambities komen in grote lijnen overeen met de prestatievelden van het BBSH. Binnen deze velden heeft Beter Wonen de volgende ambities nader gespecificeerd. Deze worden als volgt weergegeven:

Ambities

- Duurzaamheid: In 2010 wordt beleidsplan opgesteld in kader van Duurzaamheid. Nu neemt Beter Wonen enkele vaststaande maatregelen in het kader van Duurzaamheid. Dit gebeurt bij mutatie van woningen.
- Verkoop van bestaande woningen conform het verkoopbeleidsplan.
- Beter Wonen maakt een actuele toekomstvisie op haar bezit.
- Beter Wonen streeft naar een betere inzichtelijkheid richting haar belangenhouders.
- Beter Wonen sluit aan bij het regionale systeem van woonruimteverdeling.
- Beter Wonen wil de leefbaarheid vergroten in buurten en wijken.
- Beter Wonen zet zich in voor het aanbod aan woningen voor zowel starters als ouderen.

¹ Zie ook Beoordelingskader Maatschappelijke Visitaties conform Methodiek 3.0 voor kleine corporaties (<1.000 vhe).

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambitie en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,4
Leefbaarheid	8,1
Bijzondere doelgroepen	6,9
Bouwproductie	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8,6
Gemiddelde score	8

2.3 Conclusies en motivatie

In 2009 heeft Beter Wonen besloten om de maximaal redelijke huurprijs van 65 procent naar 70 procent te verhogen. De corporatie streeft naar een redelijk huurniveau in lijn met wat elders in de regio gebruikelijk is. Daarnaast biedt deze verhoging de corporatie meer investeringsruimte. De commissie ziet het als positief punt dat de corporatie nadenkt over de samenstelling van het bezit in Ammerstol en welke rol ze hier zelf in kunnen vervullen. Ten aanzien van de opgave in de nieuwbouw ligt de nadruk op senioren en starters.

Beter Wonen beoordeelt of een woning op het moment van mutatie grondig aan dient te worden gepakt. Beter Wonen heeft hiervoor een lijst met standaardmaatregelen opgesteld. Het is een bewuste keuze van Beter Wonen in het kader van het woongenot van bewoners. Zij kiezen daarom niet voor een complexgewijze benadering van het onderhoud (met uitzondering van het verbeteren of vervangen van kozijnen). De keuze om de woning te renoveren bij mutatie heeft als consequentie dat zittende huurders zelf verantwoordelijk zijn om bij Beter Wonen aan te geven wanneer zij kleine

reparaties wensen. Dit betekent dat er een kans is dat er woningen zijn die zich op dit moment onder het gewenste kwaliteitsniveau bevinden.

Het planmatig of grootonderhoud van de woningen wordt uitgevoerd met een vijftientwintigjarige onderhoudsplanning, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Daarnaast participeert Beter Wonen in het regionaal statuut Krimpenerwaard: dit is een product voor herstructurering, woningverbetering en planmatig onderhoud van de regionale woningcorporaties. De commissie vindt het positief dat Beter Wonen in staat is om mee te bewegen met wat huurders wensen.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging Beter 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

Zoals eerder in het rapport genoemd valt Ammerstol in het gebied van de K5 gemeenten. Aan het samenwerkingsverband K5-gemeenten doen mee Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist. De vijf gemeenten in de Krimpenerwaard werken sinds 2001 nauw samen. Door de samenwerking kunnen de gemeenten efficiënter en effectiever werken en aan de inwoners betere dienstverlening leveren. Deze gemeenten hebben in 2007 een gezamenlijke woonvisie opgesteld. Eén van de centrale punten is dat de K5 gemeenten voldoende woningbouw willen realiseren om vergrijzing en ontgroening tegen te gaan en de leefbaarheid in alle kernen te waarborgen. De K5 houden niet alleen rekening met aantallen woningen, maar ook met het soort woningen. Woningen voor starters vormen hierbij een belangrijk aandachtspunt.

De hoofddoelstelling uit de K5 woonvisie wordt vertaald in vier beleidsopgaven:

1. Voldoende en de juiste woningbouw, die een bijdrage levert aan een evenwichtige leeftijdsopbouw met een goede verhouding tussen starters, jonge gezinnen en senioren;
2. Een integrale en gecoördineerde aanpak van de herstructurering;
3. Een goede afstemming van wonen, zorg en welzijn;
4. Zorgen voor keuzevrijheid op de lokale en subregionale woningmarkt en een betaalbaar woningaanbod.

Uit de woonvisie blijkt dat er in kwalitatieve zin in de periode 2003-2006 weinig huurwoningen zijn gebouwd (dertien procent van het totale aantal gebouwde woningen). Daarnaast zijn er ook weinig goedkope koopwoningen gebouwd². Daarmee is de door de provincie bepaalde taakstelling van 30 procent sociale woningbouw (sociale huur en goedkope koop) niet gehaald. Het aandeel gerealiseerde appartementen was met 37 procent vrij groot. Dit sluit volgens de woonvisie aan op de landelijke trend.

Uit de woonvisie blijkt dat bij ongewijzigd beleid de ontgroening en vergrijzing aanzienlijk zal zijn. Mede hierdoor zal het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toenemen. Daarmee dreigt een onevenwichtige bevolkingsopbouw te ontstaan en komen het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in het gedrang. Dat geldt vooral voor de kleine kernen, waar elementaire voorzieningen als basisscholen maar bijvoorbeeld ook het verenigingsleven in hun voortbestaan worden bedreigd.

De woningbouwcapaciteit komt op een opgave van 670 woningen in de gemeente Bergambacht (in de periode 2010t/m 2020). Er is geen expliciet onderscheid gemaakt wat dit betekent voor de gemeente Ammerstol.

² Hiervan ontbreken exacte getallen in het document. Wel is er de verwijzing dat het er weinig zijn.

De gemeenten uit de Krimpenerwaard, K5 genoemd, hechten waarde aan differentiatie van woningen. In de woonvisie wordt de volgende differentiatie aan woningen voorgesteld:

categorie	grondgebonden	appartement	totaal
betaalbare huur, sociaal (< € 485)	8%	10%	18%
middeldure huur, sociaal (€ 485-620)	4%	4%	8%
dure huur, markt (> € 620)	3%	6%	9%
goedkope koop (< € 200.000)	4%	3%	7%
middeldure koop (€ 200.000-300.000)	25%	12%	37%
dure koop (> € 300.000)	17%	4%	21%
totaal	62%	38%	100%

De woonvisie laat gemeenten vrij om de percentages aan te passen aan de lokale situatie.

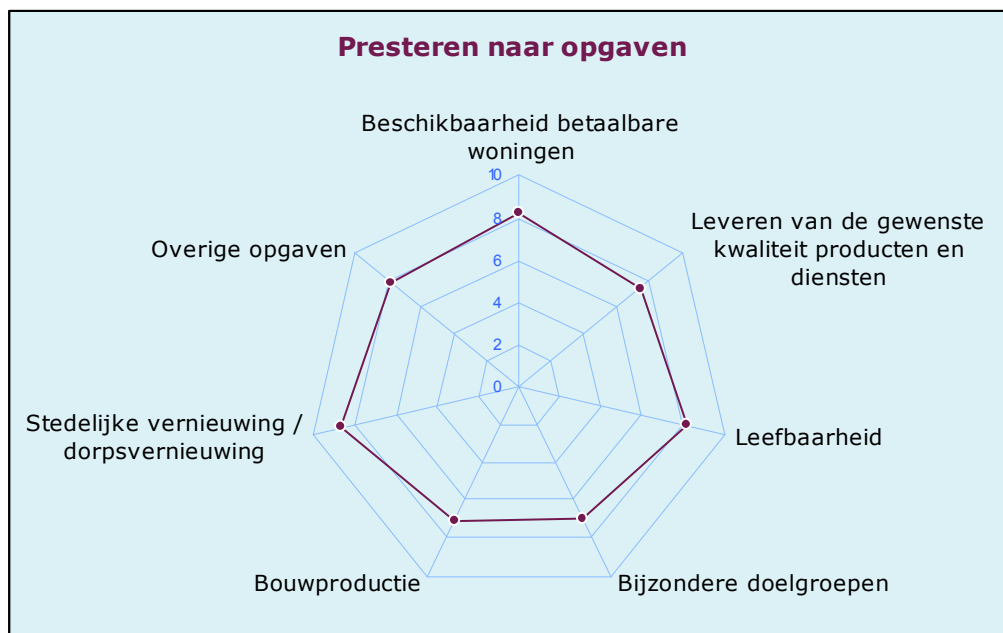
Ammerstol valt onder de gemeente Bergambacht. Deze heeft op basis van provinciale afspraken een bouwopgave van 670 woningen. Beter Wonen is niet de enige corporatie die actief is in Ammerstol. Qua Wonen heeft voornamelijk bezit in Bergambacht, maar is ook betrokken in een nieuwbouwproject in Ammerstol. Qua Wonen is met 8.230 woningen een veel grotere speler op het speelveld.

De belangrijkste opgaven voor Ammerstol kunnen als volgt worden benoemd:

1. Er worden 26 huurwoningen in de complexen 11 en 12 verkocht. De verkoopprijs ligt onder het bedrag van € 181.512.
2. Beter Wonen investeert in de nieuwbouw van buurtsupermarkt en snackbar.
3. Beter Wonen maakt samen met de gemeente een PvE voor levensloopbestendige woningen.
4. Beter Wonen wil vanaf 2008, 58 woningen bij mutatie labelen voor starters .
5. In 2010 zullen zes woningen gerealiseerd worden aan de Achterweg. Daarnaast nog een snackbar en buurtsupermarkt. De onrendabele investering is € 920.000,-.
6. Beter Wonen is sinds 2007 eigenaar en beheerder van het Groene Kruisgebouw voor zorg- en welzijnsdiensten.
7. Gedurende de periode 2009-2013 bouwt Beter Wonen in totaal 6 woningen.
8. Beter Wonen neemt in het kader van Duurzaamheid een aantal standaard maatregelen (zie bijlage vier).

Eén van de belangrijke punten voor de opgaven binnen het werkgebied is huisvesting voor jongeren. De kern Ammerstol heeft er baat bij dat jongeren zich blijven huisvesten binnen de kern. Op dit moment is er onvoldoende huisvesting voor deze doelgroep. Daarnaast is er een beperkt aantal voorzieningen voor deze groep in de kern Ammerstol.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,4
Leefbaarheid	8,1
Bijzondere doelgroepen	6,9
Bouwproductie	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8,6
Duurzaamheid	7,7
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid van betaalbare woningen

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8,2. Beter Wonen heeft haar bezit verdeeld in twee categorieën goedkope en betaalbare huurwoningen. Het grootste gedeelte van de woningen valt in de eerste categorie (60,8 procent). Beter Wonen heeft de goedkoopste woningen binnen de regio. De gemiddelde huurprijs ligt 65 euro onder het landelijk gemiddelde. (Corporatie in Perspectief, 2009)

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7,4. De kwaliteit van producten en diensten wordt ook gezien door de stakeholders en huurders. Het planmatig of grootonderhoud van de woningen wordt uitgevoerd met een vijfjarige onderhoudsplanning, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Daarnaast participeert Beter Wonen in het regionaal statuut Krimpenerwaard: dit is een product voor herstructurering, woningverbetering en onderhoud van de regionale woningcorporaties.

De commissie vindt het positief dat Beter Wonen in staat is om mee te bewegen met wat huurders wensen.

Leefbaarheid

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8,1. Beter Wonen investeert in vitale buurten. Dit bij voorkeur in samenwerking met andere partijen. Beter Wonen gaat uit van het principe "voor en door bewoners". De organisatie ondersteunt leefbaarheid zowel financieel als met menskracht. De corporatie denkt na over de wijze waarop zij een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid in de kern Ammerstol. Beter Wonen heeft zowel oog voor de grote als kleine investeringen. Als voorbeeld zijn alle openbare ruimten in de Amerhof vernieuwd en sponsort ze op twee locaties in Ammerstol twee jaarlijks een nieuw laken voor het biljart. Beter Wonen heeft daarnaast met onrendabele marge het Groene Kruisgebouw en winkelpand opgekocht. In dit laatste wordt samenwerking gezocht met gehandicaptenorganisatie Gemiva. Beter Wonen participeert ook in de Open Eettafel.

De commissie constateert dat de grote betrokkenheid van Beter Wonen past binnen de sfeer die Ammerstol tekent. Beter Wonen neemt een grotere verantwoordelijkheid dan dat men van de grootte van de organisatie zou mogen verwachten. Daarnaast zet zij zich in voor de gehele kern Ammerstol en beperkt zich niet tot haar bezit. Kenmerkend is daarbij het impliciete karakter.

Bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6,9. Tot de bijzondere doelgroepen behoren ouderen, starters op de woningmarkt en statushouders. Beter Wonen heeft hierover met de gemeente Bergambacht afspraken gemaakt. Een voorbeeld hiervan is het labelen van 58 woningen voor jongeren. Dit labelen vindt plaats bij mutatie van de woning. Samen met de gemeente en collega corporatie zijn er gemeente brede afspraken gemaakt over levensloopbestendige woningen. De commissie constateert dat Beter Wonen zoveel mogelijk rekening probeert te houden met de wensen vanuit de kern Ammerstol.

De commissie constateert dat Beter Wonen in de praktijk soms wat minder gelukkige keuzes maakt. Zo is er een jonge asielzoeker geplaatst in een ouderenappartement. Het plaatsen van een jongere tussen oudere bewoners leidde tot meldingen van overlast van geluid en bezoek van vrienden en kennissen. Verschillende generaties hebben een andere woonbeleving.

Beter Wonen heeft aan de gemeente Bergambacht schriftelijk te kennen gegeven geen huisvesting meer te bieden aan vluchtelingen / statushouders totdat er professionele begeleiding gegarandeerd is.

Bouwproductie

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7. Beter Wonen maakt jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente. De commissie constateert dat Beter Wonen haar steentje wil bijdragen in de regionale opgave. De gestelde bouwproductie is door Beter Wonen de afgelopen jaren niet gehaald. Beter Wonen heeft zich in 2009 in verband met de crisis uit een groot bouwproject (zie bijlage 4) teruggetrokken. De commissie constateert dat dit gegeven dubbele kenmerken in zich draagt: enerzijds worden afgesproken intenties niet nageleefd of realistisch ingeschat, anderzijds toont Beter Wonen zich in de ogen van stakeholders een betrouwbare partner omdat zij haar grenzen in eigen kunnen duidelijk aangeeft. Het aangeven van grenzen is een ontwikkeling die zich de afgelopen twee jaar heeft ingezet. De commissie heeft besloten de duidelijke afbakening van het eigen kunnen zwaarder in de beoordeling te laten

wegen. Dit omdat grenzen stellen ten tijden van economische crisis de corporatie behoedt voor eventuele misstappen en daarmee het vertrouwen van haar stakeholders heeft gewonnen. Beter Wonen heeft voor de komende vier jaar enkele woningen in de planning staan die gebouwd gaan worden.

Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8,6. Beter Wonen is in 2009 gestart met werkzaamheden voor zes appartementen en Beter Wonen heeft een uniek project: de Buurtsuper, dit is een supermarkt waar mensen werken met een handicap. De formule is ontwikkeld voor plaatsen waar gewone supermarkten geen winst kunnen maken omdat er weinig mensen wonen³. Beter Wonen pleegt een maximale inzet en realiseert dit onder meer door vrijwillige uren. Beter Wonen weet in dorpsvernieuwing samenwerkingsverbanden te vinden en projecten zoals de Buurtsuper te realiseren. Beter Wonen presteert hier veel meer dan dat je van een corporatie van deze grootte zou mogen verwachten. De commissie constateert dat Beter Wonen op dit onderdeel duidelijk de grote voordelen laat zien van een 'doe' organisatie. De corporatie laat haar daden voor zich spreken.

Overige opgaven

Bij Beter Wonen wordt het thema duurzaamheid op beleidsniveau uitgewerkt. Daarnaast neemt de corporatie standaard maatregelen om de duurzaamheid van hun bezit te vergroten. Beter Wonen start daarnaast in 2011 een energiebeleidsplan waarin de bedragen van de ingrepen zijn vastgelegd. Het streven is om het energielabel van allen woningen te verbeteren.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Beter Wonen legt haar activiteiten vast in de prestatieafspraken met de gemeente Bergambacht. Beter Wonen weet hier ook meer aan te sluiten binnen de totale opgave van de Krimpenerwaard. Beter Wonen participeert in het regionaal systeem voor Woonruimteverdeling. Beter Wonen heeft een gedegen inzicht in de opgave op de afzonderlijke prestatievelden. Daarnaast heeft de organisatie goed in beeld wat de kwaliteit van haar woningen is. De inzage met betrekking tot de kwaliteit van het bezit herbergt een risico, zoals het mogelijke ontstaan van achterstallig onderhoud.

Beter Wonen is voornemens een Strategisch Voorraadbeleid op te stellen de komende periode. De opgaven zijn vastgelegd conform de door BBSH gedefinieerde prestatievelden. De prestatieafspraken worden in overleg met de gemeente vastgesteld. De commissie constateert dat er een positieve ontwikkeling heeft plaats gevonden ten aanzien de totstandkoming van de prestatieafspraken. De verhouding tussen gemeente en corporatie is de afgelopen twee jaar sterk verbeterd.

De commissie constateert dat Beter Wonen de afgelopen jaren haar prestaties onvoldoende monitort. De organisatie schat de afgelopen jaren telkens te realiseren bouwopgave onjuist in. Beter Wonen legt verantwoording af in haar jaarverslag. In 2009 heeft Beter Wonen in een brief aan de gemeente de vastgoedontwikkelaar met een onderbouwing te kennen gegeven niet te kunnen participeren in de projectontwikkeling De Kromme Draai. De commissie ziet dit als een goede aanzet naar meer transparantie.

³ Bron: <http://www.gemiva-svg.nl>

De commissie is van mening dat de transparantie en verantwoording van keuzes nog verder uitgewerkt dient te worden. Het is op dit moment in de rapportage van Beter Wonen niet voldoende duidelijk wat de motivatie is om bepaalde aanvragen wel of niet te honoreren. In de jaarverslagen wordt niet duidelijk wat de investeringen in leefbaarheid zijn geweest.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,3;
- Planning: 6,0;
- Monitoring: 6,6.

4 Presteren volgens stakeholders

Stakeholders 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. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen.

4.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging Beter Wonen

De belangrijkste stakeholders van Beter Wonen zijn:

- Huurders
- Gemeente Bergambacht
- Stichting Welzijn Ouderen Bergambacht (SWOB)
- Vierstroom, een instelling voor thuiszorg, jeugdgezondheidszorg, verpleeghuiszorg, verzorgingshuiszorg en hulp bij huishouden
- Kwadraat, een instelling op het brede veld van maatschappelijke ondersteuning, zorg en welzijn.

De commissie heeft met bovenstaande stakeholders ook de visitatiegesprekken gevoerd.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Het functioneren van Beter Wonen wordt door de stakeholders als positief gewaardeerd. Ze omschrijven Beter Wonen in termen als passie en bezieling. Beter Wonen is een organisatie die dicht bij mensen staat. De gehechtheid binnen deze kern is groot. Stakeholders waarderen de voordelen van de gehechtheid van Beter Wonen binnen deze kleine kern maar zien ook dat de professionaliteit soms tekort schiet.

De commissie constateert dat de huurders tevreden zijn over het functioneren van Beter Wonen. Daarnaast zijn ze ook tevreden over de technische staat van de woningen. De huurder geeft zelf aan wanneer er iets aan de woning gedaan moet worden, dat wordt dan ook snel gedaan. Er is één keer per jaar een Algemene Leden Vergadering (ALV) en één keer per jaar een huurdersoverleg. Weinig huurders gaan hier naartoe. Beter Wonen draagt volgens huurders veel bij aan de leefbaarheid in Ammerstol. De huurders zijn tevreden dat Beter Wonen het Groene Kruisgebouw heeft aangekocht. Er wordt opgemerkt dat het zichtbaar is dat het bestuur van Beter Wonen hart voor de zaak heeft en hun werk met enthousiasme verrichten. Tenslotte zijn de huurders erg tevreden over de totstandkoming van de bewonerscommissie in de Amerhof.

Er zijn daarnaast door de huurders enkele verbeterpunten genoemd. Beter Wonen zou beter kunnen reageren als er door bewoners punten ter verbetering worden aangedragen. Hier lijkt in eerste instantie te weinig mee gedaan te worden. Na enige tijd blijkt dat Beter Wonen het signaal wel heeft opgepakt, maar vervolgens dit niet

helder communiceren naar bewoners. Als voorbeeld werd genoemd dat bij het vernieuwen van de achtergevels achteraf bleek dat bewoners zelf keuzes hadden over de plaats van onder andere de deur. Dit was op het moment dat dit speelde niet helder voor alle bewoners. Het is daarnaast niet altijd duidelijk wie voor welk onderdeel binnen de corporatie het aanspreekpunt is. Dit is een onderdeel binnen de communicatie.

De enige medewerker bij Ammerstol is belast met de financiële functie maar is daarnaast ook belast met de publieksfunctie. De commissie constateert, in gesprekken met de huurdervertegenwoordiging, dat de publieksfunctie extra aandacht verdient. Met name jongere huurders hebben naast hun werk minder zicht op en aandacht voor de interne procedures maar willen vooral hun opmerkingen kwijt kunnen. Dit is met de beperkte openingstijden lastig. Het kantoor van Beter Wonen is van 9:00 uur tot 12:30 uur geopend.

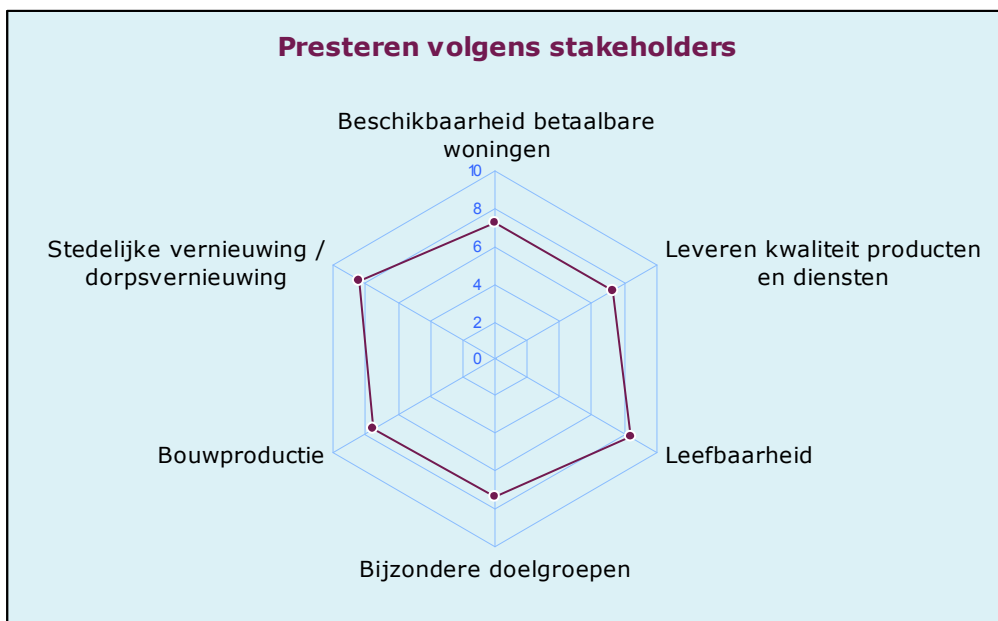
De commissie constateert dat de gemeente de prestaties van Beter Wonen waardeert. Samen met de corporatie worden doelstellingen geformuleerd en de gemeente merkt dat hier bij Beter Wonen een ontwikkeling heeft plaats gevonden. Beter Wonen was tot twee jaar geleden een meer intern gerichte organisatie. Beter Wonen denkt momenteel meer in mogelijkheden, er is een openheid richting de omgeving. De gemeente waardeert het zeer dat Beter Wonen in staat is om grenzen te trekken ten aanzien van haar eigen kunnen. Daarnaast weet Beter Wonen ook samen op te trekken met andere organisaties in het veld. Beter Wonen weet de creatieve input van buitenaf ook te waarderen.

De gemeente heeft als kanttekening dat de huidige structuur van Beter Wonen mogelijk in de toekomst kwetsbaar is. De organisatie draait momenteel op een gepassioneerd bestuur die een groot deel van de werkzaamheden tegen een geringe vergoeding uitvoeren. Ook andere stakeholders noemen de huidige verenigingsstructuur kwetsbaar. Zij stellen hierbij de vraag of de huidige structuur passend is binnen de huidige samenleving.

De commissie constateert dat de zorg- en welzijnorganisaties tevreden zijn over het functioneren van Beter Wonen. De leden van de organisatie zijn gemakkelijk benaderbaar en bereikbaar. Beter Wonen doet veel voor de bevolking in Ammerstol. Zo geven ze sponsorgelden aan onder meer de Voetveer en draaien mee met de open eettafel. Ook deze groep constateert een keerzijde wat betreft de professionaliteit en de voordelen van een kleine compacte en grotendeels op vrijwilligers draaiende organisatie. Als verbeterpunt benoemen zij dat niet alles duidelijk verwoord is. Zo kan de website een stuk informatiever en kunnen keuzes beter worden verwoord. Als voorbeeld wordt het in gebruik nemen van het nieuwe systeem van toewijzingen van woningen benoemd. Wat is momenteel de rol van Beter Wonen in de toewijzing van woningen, et cetera. Kortom, qua communicatie heeft Beter Wonen ruimte om zich verder te ontwikkelen.

De commissie constateert dat Beter Wonen als integere en daadkrachtige organisatie wordt gezien, waarbij het niet altijd duidelijk is waarom welke keuzes op welk moment worden gemaakt. De verantwoording vindt plaats achteraf.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,2
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,2
Leefbaarheid	8,3
Bijzondere doelgroepen	7,3
Bouwproductie	7,4
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8,3
Gemiddelde score	8

4.4 Conclusies en motivatie

De commissie is van mening dat Beter Wonen volgens stakeholders goed presteert.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit prestatieveld samen met een 7,2. De stakeholders zien dat Beter Wonen een belangrijke bijdrage heeft in de levering van betaalbare en goedkope huurwoningen. Beter Wonen voldoet hierin ruimschoots aan de verwachtingen die de stakeholders hebben.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit prestatieveld samen met een 7,2. De commissie constateert dat het voor stakeholders in de samenwerking soms balanceren is tussen de voordelen van de gedrevenheid van het bestuur en de ontwikkelmogelijkheden ten aanzien van de professionaliteit van Beter Wonen. De kwaliteit van met name de onderhoudswerkzaamheden liggen op hoog niveau. De commissie heeft meerdere malen moeten constateren dat de communicatie van Beter Wonen beter kan worden vormgegeven.

Leefbaarheid

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit prestatieveld samen met een 8,3. Leefbaarheid is één van de sterkste punten van Beter Wonen. De corporatie zet in op zowel relatief grote als relatief kleine ingrepen. Voorbeelden hiervan zijn de aankoop van het Groene Kruisgebouw en snackbar, de inzet bij de Open Eettafel en de sponsoring voetveer en biljartlaken. De totstandkoming van de winkel in samenwerking met de zorgpartij Gemiva wordt door de stakeholders gezien als landelijk voorbeeld. De commissie is onder de indruk over de lof van de meeste stakeholders.

Bijzondere doelgroepen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit prestatieveld samen met een 7,3. Het valt de commissie op de aandacht voor bijzondere doelgroepen geldt als een vanzelfsprekendheid. De samenwerking met de verschillende stakeholders op het gebied van bijzondere doelgroepen verloopt soepel. De inzet voor elkaar is hoog. Dit zijn voordelen van een kleine doch hechte gemeenschap.

Bouwproductie

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit prestatieveld samen met een 7,4. Alhoewel er meer woningen waren gepland dan dat er in werkelijkheid zijn gerealiseerd waardeert de commissie op basis van de gesprekken met stakeholders dit onderdeel als ruim voldoende. De reden hiervoor is dat het zeer gewaardeerd wordt dat Beter Wonen haar grenzen heeft gesteld en duidelijkheid heeft gemaakt waarbinnen zij wel en niet kan participeren. Dit maakt Beter Wonen tot een betrouwbare partner. De commissie is van mening dat Beter Wonen handelt naar vermogen (zie ook hoofdstuk 4). De kern Ammerstol is een kleine kern binnen de beleidsopgave voor de gehele gemeente Bergambacht. Het is dan ook niet vreemd dat Beter Wonen op het terrein van bouwproductie in de marge opereert.

Stedelijke of dorpsvernieuwing

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit prestatieveld samen met een 8,3. Het is alle stakeholders zeer duidelijk dat Beter Wonen zich inzet voor de vernieuwing van Ammerstol. Ze draaien daarin naar vermogen mee met de andere partijen. Het behoud van de voorzieningen binnen de kern Ammerstol ligt het bestuur aan het hart. De corporatie zet zich daarom ook met hart en ziel in voor de kern. Dit gebeurt met een zekere mate van vanzelfsprekendheid en past binnen de manier van werken van Ammerstol.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie is positief over de wijze waarop Beter Wonen zich inzet en verhoudt tot haar stakeholders en de kern Ammerstol. De commissie is zich daarbij van bewust dat de grootte van de corporatie een effect heeft op de voorgenomen prestaties van Beter Wonen. Prestaties wijken nogal eens af van de vooraf gestelde aannames. De commissie meent dat dit voldoende verklaard is door de corporatie: enerzijds zijn afwijkingen in kleine organisaties beter zichtbaar en anderzijds heeft de corporatie door de crisis minder bestedingskracht.

De commissie heeft grote waardering voor het feit dat Beter Wonen ervoor gekozen heeft om niet verder te kunnen participeren in een groot nieuwbouwproject. Ze maakt hiermee duidelijk aan welke verwachtingen kan worden voldoen. Dit is een verandering ten opzichte van enkele jaren geleden. Beter Wonen was toen meer in zichzelf gekeerd. Momenteel is de blik meer naar buiten gericht en Beter Wonen weet ook beter bij de verwachtingen en wensen van de stakeholders aan te sluiten. De commissie heeft geconstateerd dat het bestuur van Beter Wonen deze ontwikkeling heeft vorm gegeven

en verder wil uitwerken. Stakeholders ervaren dit als positief en hoopt dat Beter Wonen zich hier verder in ontwikkelt.

Het is voor stakeholders niet altijd even duidelijk wat Beter Wonen doet en waarom ze deze dingen doet. Op transparantie heeft Beter Wonen nog enkele verbeterlagen te maken. Echter de dingen die ze doen, doen ze met passie. De stakeholders zien en waarderen zeer de behoorlijke tijd die het bestuur van Beter Wonen investeert.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 6,9;
- Planning: 5,0;
- Monitoring: 6,0.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kerngegevens	Beter Wonen	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	28.502	32.255	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	179.732	161.465	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	18.992	15.583	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	9.098	14.718	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	10.804	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	9.498	20.368	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	502	1.062	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	1.509	1.856	1.905
- netto kasstroom na rente	502	1.062	1.404
Rentedekkingsgraad in %	3,0	1,7	1,4
Schuldverdien ratio in %	7,2	12,1	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	770	1.217	1.340
Aantal VHE per fte	294	97	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	25%	24,1%	20,3%
Onderhoudskosten (per VHE x) (Per gewogen VHE 2008 x € 1000)			
- Klachtenonderhoud	325	281	300
- Mutatieonderhoud	472	175	186
- Planmatig onderhoud	958	1.094	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	15.769	10.016	13.928
Continuïteitsoordeel	C	88% A-oordeel	81% A-oordeel
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende	99 % Voldoende	98 % Voldoende

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

In deze kerngegevens wordt Beter Wonen vergeleek met de referentiecorporaties en met het landelijk gemiddelde van alle corporaties. Beter Wonen is ingedeeld in referentiegroep 6. Dit wil zeggen een gemiddeld profiel met nadruk op eengezinswoningen.

De afgelopen jaren kreeg Beter Wonen het A-oordeel. Toen werd door het CFV geconstateerd dat de financiële continuïteit voldoende was gewaarborgd en dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Beter Wonen.

Op basis van de prognosegegevens van 2010-2014 zal het CFV een onderzoek uitvoeren. Mogelijk is er sprake van onvoldoende inzet van het vermogen. Deze afwijking wordt voor het grootste gedeelte veroorzaakt door het niet participeren in het plan De Kromme Draai. Deelname aan dit project had ook (te) groot risico betekend voor Beter Wonen. Maar door deze voorgenomen investering niet te doen heeft dit wel een vermogenoverschot opgeleverd. Vanaf 2010 wordt extra geïnvesteerd in het energiebeleidsplan. In 2011 plant Beter Wonen het begin van de sloop- nieuwbouw van acht woningen.

Uit een vergelijking van de Kerngegevens met de referentiecorporatie zijn een aantal significante verschillen zichtbaar. Opvallend zijn het hogere volkshuisvestelijk vermogen en de lagere prognose 2013, de lagere nominale waarde langlopende leningen, een hoge rentedekkingsgraad en het relatief lagere leningenbedrag. Oorzaak hiervan is ook de vertraging in het realiseren van investeringen door de corporatie.

Ook vallen de lagere netto bedrijfslasten, het klachten- en mutatieonderhoud en de hogere kosten voor woningverbetering op. Dat kan aan de ene kant worden verklaard door het hogere ambitieniveau van Beter Wonen, aan de andere kant door het feit dat al het werk moet worden uitbesteed aan derden. Als er onderhoud wordt gepleegd neemt Beter Wonen regelmatig ook de verantwoordelijkheid voor huurdersonderhoud. (bijvoorbeeld ophogen van zand bij woningen).

Als kleine corporatie heeft Beter Wonen het nadeel dat het uitstellen van relatief grotere investeringen snel een effect kunnen hebben op het oordeel van het CFV. Beter Wonen laat zich door externen ruim voldoende ondersteunen en is bekend met de kengetallen zoals zichtbaar wordt in de jaarverslagen en het concept treasury statuut.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Beter Wonen beschikt relatief gezien over een behoorlijk vermogen. De organisatie boekte een positief resultaat over de afgelopen jaren. De netto bedrijfswaarde ligt anno 2009 rond de 7,3 miljoen euro. Het percentage van het eigen vermogen op het balanstotaal is met 27 procent ruim voldoende. In de prognoses stijgt de solvabiliteit van Beter Wonen van 27 procent in 2009 (jaarrekening) naar 56 procent in 2013. Ook de kasstroom laat tot 2014 een stijgende lijn zien. De leningenportefeuille van Beter Wonen is relatief laag. Op de lange termijn is het voor Beter Wonen zeker mogelijk meer te investeren. De mate van vermogensopbouw is wel afhankelijk van de verkoop van woningen. In 2007 en 2008 zijn vier woningen verkocht. In 2009 en 2010 nul.

Het CFV noemt in het continuïteitsoordeel over 2009 het risicoprofiel zeer hoog. Dit had te maken met de plannen die toen nog bestonden, de toen voorgenomen investeringen in het plan De Kromme Draai (zie bijlage 4). Nu Beter Wonen deze plannen in 2009 heeft geannuleerd, dreigt de situatie te ontstaan dat Beter Wonen haar vermogen onvoldoende kan inzetten.

In dit verband vraagt de commissie extra aandacht voor de opmerking in de oordeelsbrief 2009 van VROM dat de gerealiseerde aantallen gemiddeld genomen aanzienlijk afwijken van de geprognosticeerde aantallen.

Beter Wonen heeft in 2010 besloten om de huren bij mutatie te verhogen naar 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Daarmee constateert de commissie dat tot

en met 2009 de prijs-kwaliteitverhouding voor de woningen van Beter Wonen uit balans was en de corporatie met deze maatregel beter aansluit bij collega corporaties in de regio.

Beter Wonen heeft een lagere gemiddelde schuld ten opzichte van de referentiecorporatie. Daarmee zijn ook de lagere rentelasten verklaard. De leningen hebben een relatief korte looptijd. De aflossingen zijn hoger dan gemiddeld. Zoals eerder vermeld laten zowel de solvabiliteit als de kasstroom de komende jaren een stijgende lijn zien. Daarbij zijn de extra voorgenomen investeringen nog niet opgenomen.

Beter Wonen heeft de afgelopen jaren voldaan aan de criteria van de WSW en zal daar naar verwachting ook de komende jaren aan blijven voldoen.

Beter Wonen zal met de voorgenomen extra investeringen naar vermogen gaan acteren en participeren in haar omgeving. Beter Wonen beoordeelde zichzelf als te klein om zelfstandig De Kromme Draai te initiëren. Beter Wonen heeft vanaf 2010 extra middelen ingezet voor het energiebeleidsplan en zal de komende jaren extra blijven investeren.

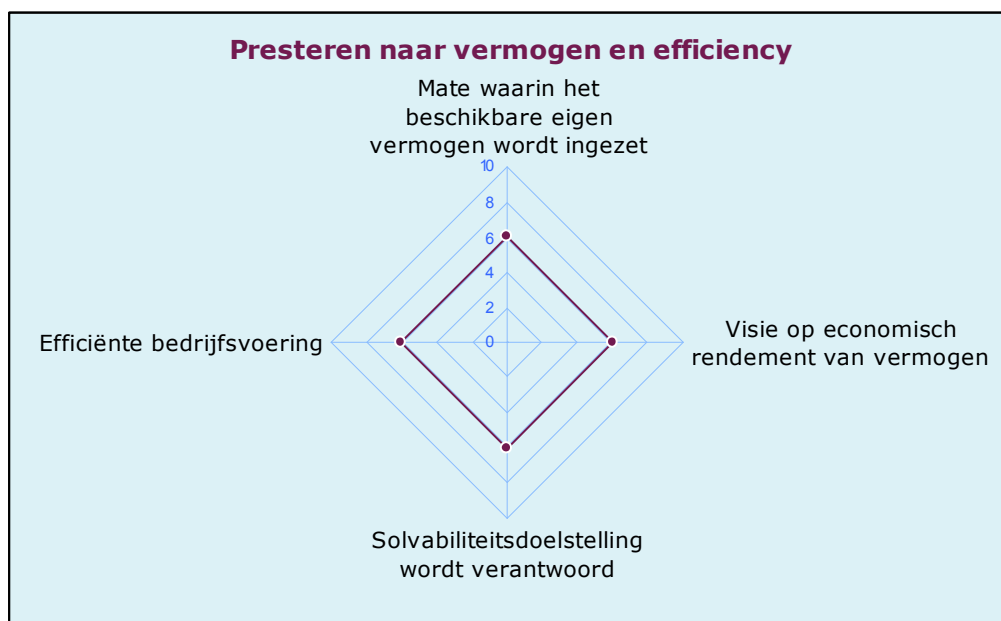
5.3 Efficiency

De ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten laat een gemiddelde stijging zien van 25 procent (2005: 616, 2008:770). Landelijk zijn de bedrijfslasten in die periode met 20,3 procent gestegen. De bedrijfslasten zijn redelijk stabiel. De lasten voor het planmatig onderhoud zijn in 2009 minder geworden. Beter Wonen lijkt met 0,93 Fte efficiënt te functioneren.

	Beter Wonen	Landelijk	Referentie
Aantal VHE per fte	294	97	92

Daarbij valt wel op dat de kosten voor klachten/ en mutatieonderhoud en woningverbetering ten opzichte van de referentiecorporatie hoger uitvallen. Gezien de ruime mate van uitbesteding en het gedeeltelijk meewerkend bestuur is hier mogelijk ook sprake van een verschuiving van personeelskosten naar externe kosten.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	6,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	6,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	6,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	6,0	10%
Gemiddelde score	6	

5.5 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar vermogen en efficiency met een 6. Per onderdeel wordt beschreven op grond waarvan de commissie tot haar oordeel is gekomen.

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6. Beter Wonen heeft de afgelopen jaren laten zien dat het vermogen (deels onrendabel) wordt ingezet voor de leefbaarheid en de levering van voldoende betaalbare en kwalitatief geschikte woningen. De operationele cashflow voldoet aan de criteria van het WSW, waardoor er sprake is van een continue toegang tot de kapitaalmarkt. Beter Wonen verwacht daarnaast de komende jaren financieel aan haar verplichtingen te kunnen blijven voldoen. De commissie vraagt aandacht voor de noodzaak om meer realistisch te prognosticeren. Toch waardeert de commissie het genomen besluit van Beter Wonen om niet te participeren in het project De Kromme Draai. Daarmee is tijdig gereageerd op de te grote risico's die deelname aan dit project met zich mee zouden hebben gebracht. Daarnaast worden in 2010 aanzienlijke investeringen gedaan in het realiseren van de nieuwbouw van een buurtsupermarkt en snackbar.

Visie op economisch rendement van vermogen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6. Beter Wonen is behoedzaam met haar vermogen omgegaan. Grote risico's zijn vermeden. Het behalen van een gezond economisch rendement op het geïnvesteerd vermogen is belangrijk voor de continuïteit van de organisatie. Daarvan is Beter Wonen zich bewust. Het is de commissie onvoldoende duidelijk wat de visie van Beter Wonen op het economisch rendement van haar vermogen is.

De commissie is van mening dat Beter Wonen haar visie beter moet verwoorden en onderbouwen. De ambitie om een actuele toekomstvisie te maken op haar bezit zal ook vertaald moeten worden naar een goede inschatting van het beslag op het vermogen.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6. Beter Wonen heeft een ruim voldoende solvabiliteit (27 procent in 2009). In 2013 is de prognose voor de solvabiliteit 56 procent. Beter Wonen heeft voor zichzelf een minimale eis van 10 procent. De Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord met het oog op toekomstige investeringen.

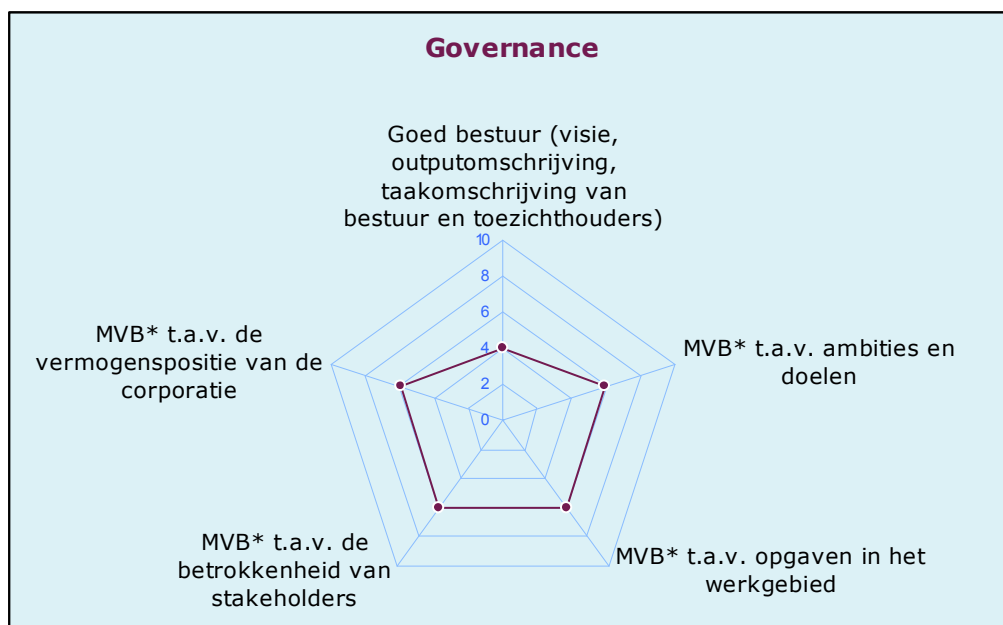
Efficiënte bedrijfsvoering

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6. De commissie is van mening de prestaties van Beter Wonen een grillig verloop laten zien. De commissie adviseert dan ook meer realistisch te plannen en de prognoses tijdig bij te stellen. Dat betreft de effectiviteit van de werkzaamheden. De commissie is van mening dat de effectiviteit laag is. Dit wordt weliswaar gedeeltelijk gecompenseerd door de meewerkend bestuursleden en het uitbesteden van diverse werkzaamheden maar daarmee zijn de totale kosten hiervan niet in beeld. De huidige situatie betekent enerzijds dat er ondanks een lage bezetting bovenmatig goed wordt gepresteerd. Anderzijds kan een hogere bezettingsgraad meer recht doen aan de efficiëntie en effectiviteit van de organisatie. De commissie is van mening dat Beter Wonen op dit terrein kwetsbaar is.

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 sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	4,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	6,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	6,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	6,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	6

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 4. De corporatie wijkt sterk af van de formeel gestelde regels zoals geformuleerd in de Aedescode. Beter Wonen past niet toe en legt niet uit wanneer zij afwijkt van de Governancecode voor woningcorporaties. Beter Wonen kiest bewust voor de manier waarop de organisatie wordt vorm gegeven. De organisatie heeft echter de verantwoordelijkheid om haar keuzes te verantwoorden

en uit te leggen. De manier van werken binnen de organisatie is niet goed beschreven en de risico's van de huidige organisatiestructuur zijn onvoldoende in kaart gebracht. Een risico is bijvoorbeeld de kwetsbaarheid van de organisatie. De commissie constateert in de gesprekken met het bestuur dat de mogelijke risico's zijn besproken en dat op grond hiervan wel min of meer afspraken zijn gemaakt. Er is echter geen officieel beleid op geformuleerd. Thema's zijn onder meer: rol van toezichthouders, mate van distantie bestuur en organisatie en de formele rol van de algemene ledenvergadering.

Gezien de setting en de cultuur binnen Ammerstol is de verenigingsstructuur de meest passende keuze geweest voor de organisatie van Beter Wonen. De commissie is van mening dat juist daarom ook de keerzijde helder dient te worden geformuleerd.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding

De mate waarin maatschappelijke verantwoording plaats vindt ten aanzien van ambities en doelen, opgaven, van stakeholders in het werkgebied en van vermogen worden door de commissie allen beoordeeld met een 6.

Beter Wonen heeft goed in beeld wat de kwaliteit van haar woningen is. Beter Wonen heeft zichtbaar een ontwikkeling doorgemaakt op het gebied van maatschappelijke verantwoording. De commissie oordeelt daarom voldoende in deze. Daar waar Beter Wonen een zwakke verantwoording gaf gedurende de laatste jaren, worden er nu prestatieafspraken gemaakt en heeft met name de gemeente een sterk verbeterd inzicht in de prestaties van Beter Wonen. Ook worden er stappen gezet zoals het opstellen van een toekomstvisie op het bezit van Beter Wonen.

Daarnaast geeft Beter Wonen formeel inzicht in de jaarverslagen en is er jaarlijks overleg met de huurders, middels een Algemene Leden Vergadering. Alle huurders ontvangen jaarlijks ook een nieuwsbrief. Onderdeel van de maatschappelijke verantwoording is ook het leveren van heldere prognoses van prestaties van Beter Wonen in de toekomst.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	9	8	5	6	8,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	6	6	6	7,4
Leefbaarheid	9	7	5	6	8,1
Bijzondere doelgroepen	7	7	6	7	6,9
Bouwproductie	7	7	7	7	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	9	9	7	7	8,6
Gemiddelde score	8,2	7,3	6,0	6,5	8

Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	9	8	5	6	8,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	6	6	6	7,4
Leefbaarheid	9	7	5	6	8,1
Bijzondere doelgroepen	7	7	6	7	6,9
Bouwproductie	7	7	7	7	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	9	9	7	7	8,6
Duurzaamheid	8	7	7	7	7,7
Gemiddelde score	8,1	7,3	6,1	6,6	8

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	5	6	7,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	6	5	5	7,2
Leefbaarheid	9	8	5	7	8,3
Bijzondere doelgroepen	8	6	5	6	7,3
Bouwproductie	8	7	5	6	7,4
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	9	8	5	7	8,3
Gemiddelde score	8,3	7,2	5,0	6,2	8

Toelichting:

- I. De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		6,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	<i>ja</i>		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	<i>ja</i>		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	<i>ja</i>		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	<i>nee</i>		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	<i>nee</i>		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	<i>nee</i>		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	<i>ja</i>	6,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	<i>ja</i>	6,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		6,0	10%
Gemiddelde score		6	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	4,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	20%
Gemiddelde score	6	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Presteren naar Ambitie/Doelen /Opgaven

- Jaarafspraken 2009: gem. Bergambacht en BW.
- Regionaal Sociaal Statuut Krimpenerwaard (okt2009)
- Activiteitenplan 2007
- Verkoopbeleidsplan (2007)
- Meerjarenstrategie (vastgesteld november 2003)
- Groot Onderhoud 2009/2019
- Bouwprogramma 2010-2020
- Brief gemeente Bergambacht aan BW Jaarafspraken 2010
- Prestatieafspraken met gem. Bergambacht
- Overzicht voorgenomen activiteiten 2010 (brief BW aan gemeente Bergambacht)
- Brief BW aan gem. Bergambacht over jaarafspraken 2009.
- Overzicht realisatie jaarafspraken 2009
- Oordeelsbrief VROM 2009
- Oordeelsbrief VROM 2008 (over gebieden 1-5)
- Oordeelsbrief VROM 2006
- Besluitenlijst 2010, 2009, 2008, 2007 en 2006
- Brief gemeente Bergambacht inzake woningen Achterweg Ammerstol, 17 juni 2010.
- Overeenkomst Huisvestingsverordening K5 gemeente Bergambacht.
- Convenant Huurschulden
- Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking: subregionale woonvisie K5

Presteren volgens Stakeholders

- Notulen jaarlijks overleg huurders 2010, 2009, 2008 en 2007
- Notulen Algemene Jaarlijkse Ledenvergadering 2009, 2008, 2007 en 2006
- Gespreksverslag BW en gemeente (juni 2007)
- Gespreksverslag BW en gemeente (feb 2007)

Presteren naar Vermogen en Efficiency

- Voorlopig continuïteitsoordeel 2010: C-oordeel
- Oordeelsbrief 2009: VROM aan BW
- Solvabiliteitsoordeel 2009 (Centraal Fonds Volkshuisvesting)
- Continuïteitsoordeel 2009: A-oordeel
- Corporatie in Perspectief: Analyse CFV 2009 (+samenvatting)
- Continuïteitsoordeel 2008: A-oordeel
- Solvabiliteitsoordeel 2008 (Centraal Fonds Volkshuisvesting)

Governance

- Huurhuis "Op Maat", regeling ZAV, feb 2009
- Gespreksverslag Bestuurlijk overleg gem. Bergambacht en BW (20 okt 2009)
- Gespreksverslag Bestuurlijk overleg gem. Bergambacht en BW (3 sept 2008)
- Gespreksverslag Bestuurlijk overleg gem. Bergambacht en BW (27 juni 2008)

- Reglement Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard
- Nulmeting integer handelen woningcorporaties
- Brieven VROM 2008 over ontbreken verhuiskostenreglement
- Huishoudelijk Reglement
- Integriteitsplan (2008)
- Statuten Beter Wonen

Overig

- Jaarverslagen: 2009, 2008, 2007, 2006 en 2005
- BDO accountantsverslagen: 2009, 2008, 2007, 2006 en 2005
- Nieuwsbrief Beter Wonen 2009, 2008, 2007, 2006

Geïnterviewde personen

Raad van Toezicht

- Dhr. R. de Jong (vz)
- Mw. J.W. den Ouden-Brand
- Dhr. W. de Jong

Bestuur

- Dhr. J.J. de Graaf (vz)
- Mw. A. de Jong (secr)
- Dhr. H. Ouwerkerk (penningm)
- Dhr. C. de Jong

Medewerker

- Mw. Struijs-Huffmeier

Huurders

- Mw. C. van Walen
- Mw. M. de Groot-van Veen

Zorg en Welzijnsinstellingen

- Mw. A. Smits (SWOB)
- Mw. A. de Haan (Vierstroom)
- Mw. M. Liefers (Vierstroom)
- Dhr. A. Schouten (Kwadraad)
- Dhr. L. Timmerman (SWOB)

Gemeente

- Mw. D. Blok (wethouder)
- Mw. A. van Houtem

Telefonische interviews

Huurders

- Mw. J. Voorrips
- Dhr. M.D. Kleinendorst

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.

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Koopmanschap AC, A.T.A.

Geboorteplaats en -datum:
Zwolle, 11 juli 1953

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Concerncontrolling, adviseur, mediator

Onderwijs:

- Vanaf 2008: TiasNimbas masterclasses non profit
- 2007: SqEME procesmanagement
- 2004: INK-auditor
- 2001: Allround mediationopleiding
- 2001: Collegeserie resultaatgerichte bedrijfsvoering
- 1996: post HBO opeding leergang controller
- 1995: Controleleer voor controllers
- 1994: Hogere Opleiding Bedrijfskunde. diverse modules
- 1990: MBA
- Cursussen: Volkshuisvesting; Grondbeleid; Verandermanagement; Controlling; Dualisme

Loopbaan:

- 2002 – heden: Visitator Raeflex
- 2001- heden: werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als Interim-concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent.
- 2001: Gemeente De Bilt; Concerncontroller, afdelingshoofd; adviserend lid managementteam
- 2000: Provincie Utrecht; Controller Dienst Water en Milieu; Hoofd Stafbureau
- 1995 - 2001: Bestuur Regio Utrecht, onafhankelijk adviseur; dagelijks bestuur; lid MT
- 1994 - 1995: Regionaal Beraad Utrecht; Beleidsmedewerker algemene zaken
- 1994 - 1994: Interim-coördinator integrale veiligheid, wijkbeheer
- 1993 - 1994: Projectleider Stadswachten
- 1993 - 1993: Opzetten en implementatie Financiële administratie privatiseringsproces Woonwagenzaken Gemeente Utrecht
- 1993 - 1993: Freelance medewerker Adviesbureau
- 1985 – 1992: Dienst Woningbeheer Utrecht; Business Unit manager ouderenhuisvesting; Voorzitter Medezeggenschaps-commissie
- 1984: GSD Gemeente Utrecht; Projectleider

Nevenfuncties:

- 2007 - heden: penningmeester MeanderOmnium stichting voor zorg en Welzijn te Zeist

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol

visitatieweek: 41 - 2010

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

Naam : de heer A.T.A. Koopmanschap AC

Geboortedatum : 1-7-53

Handtekening : 

Datum : 26 maart 2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vs. 2.0

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

Secretaris:

Naam, titel, voorletters:
Potters-Kemp, drs, A.

Geboortedatum en -plaats
Leiden, 21 augustus 1972

Woonplaats:
Voorschoten



Huidige functie:

- Adviseur Wonen, Welzijn en Zorg bij bureau Laagland'advies.

Onderwijs:

- 2004 – 2008: Cultuur, Organisatie en Management aan de VU te Amsterdam
- 1999 – 2001: Culturele Antropologie aan de VU te Amsterdam
- 1994-1998: Maatschappelijk Werk en Dienstverlening aan de Haagse Hogeschool

Loopbaan:

- 2010-heden Secretaris Raeflex
- 2007-heden Adviseur bij Laagland'advies
- 2005-2007 Coördinator Mantelzorg en Vrijwilligersondersteuning bij Informele Zorg Gouda
- 2001-2005 Pedagogisch medewerker bij Stichting Cardea, Leiden
- 1998-2001 Maatschappelijk werker bij Stichting de Binnenvest, Leiden

Nevenfuncties:

- Voorzitter en oprichter van Stichting UP
- Lid van de Commissie Permanente Educatie voor Stichting Register Tolken Gebarentaal.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol

visitatieweek: 41 - 2010

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

Naam : de heer drs. A. Potters-Kemp

Geboortedatum : 24-08-1972

Handtekening : 

Datum : 16 aug 2010

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). 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:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Excellent (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Excellent (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Excellent (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Excellent (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Excellent (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014
Verkoop van bestaande huurwoningen (VB)	26 huurwoningen in de complexen 11 en 12. Verkoop onder bedrag van € 181.512 (VB).	Er zijn in 2008 twee huurwoningen verkocht in 2009 niets (JV 2008 en 2009).	Beter Wonen actualiseert de Meerjarenstrategie in 2010 (JV2009). 26 huurwoningen in de complexen 11 en 12. Verkoop onder bedrag van € 181.512 (VB).
Behoud van voorzieningen in Ammerstol	Aankoop Groene Kruisgebouw (onrendabel)	Groene Kruisgebouw is in 2007 aangekocht. (JV 2007).	Behoud van het zorgsteunpunt in de kern Ammerstol. (JAF2010)
	BW investeert in de nieuwbouw van buurtsuper en snackbar (JV2009).		In het kader van leefbaarheid stelt BW zowel financiën als personele capaciteit ter beschikking.
Beter Wonen maakt een actuele toekomstvisie op haar bezit (SVB). (JAF2010).			In 2010 wordt beleidsplan opgesteld in kader van Duurzaamheid (JV 2009).
BW verstrekt jaarlijks voor 1 november een overzicht aan de gemeente van voorgenomen activiteiten voor het komende jaar. (JAF2009).		Dit is doorgeschoven naar 2014.	BW verstrekt jaarlijks voor 1 november een overzicht aan de gemeente van voorgenomen activiteiten voor het daaropvolgende jaar.
Aansluiten woonruimte verdeling	BW maakt in samenspraak met Qua Wonen afspraken in het kader van lokaal maatwerk op basis van K5 huisvestingsverordening JAF2009	Gereed volgens overzicht realisatie jaarafspraken 2009.	
	BW sluit zich aan bij het woonruimte verdelingssysteem zoals Qua Wonen dit voert. JAF2009	Gereed volgens overzicht realisatie jaarafspraken 2009.	

⁴ Overzicht realisatie jaarafspraken 2009.

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
a. Zorg dragen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen	Huurprijsbeleid van BW is dat alle personen die behoren tot de primaire doelgroep, toegang kunnen hebben tot woningen van BW,5 EGW goedkoop 35%, betaalbaar 65% Senioren goedkoop 100%, Betaalbaar 0% Jongeren goedkoop 0% betaalbaar 100%	In 2005 geen nieuwbouw opgeleverd. (JV2005). CFV 2009 Gemiddelde huurprijs € 65,- onder landelijk gemiddelde. 60,8% huurwoningen in goedkope prijssegment. 6 38,9% huurwoningen in betaalbare prijssegment.	BW verhoogt bij mutatie de huur tot 70% van de maximaal redelijke huurprijs (JV2009). Tot april 2011 is de overgangsregeling van kracht voor woningzoekende die door wijziging van het systeem woonduurpunten zouden kunnen verliezen (JV2009).	9
	Nadruk van nieuwbouw ligt op senioren en starters.			
	Verkoop van 26 huurwoningen in de complexen 11 en 12. Verkoop onder bedrag van € 181.512 (VB).	In 2009 zijn geen woningen verkocht. In 2008 zijn twee woningen verkocht. In 2007 zijn twee woningen verkocht (JV 2008 en 2009).	26 huurwoningen in de complexen 11 en 12. Verkoop onder bedrag van € 181.512 (VB).	
	BW geeft in jaarverslag 2008 de percentages goedkope, betaalbare en dure woningen aan.	BW heeft het percentage goedkope, betaalbare en dure woningen in het jaarverslag weergegeven. ⁷	In 2010 komt er een evaluatie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem en waar nodig volgt bijsturing. (JAF2010)	
b. Kwaliteit van woonegelegenheden	BW legt voor 1 september 2010 verantwoording af over de in 2009 toegewezen woningen (JAF2010)	CFV 2009 Samenstelling bezit Egw 74,7% Mgw (zonder lift) 10,9% Mgw (met lift) 14,3% Hoogbouw, overig 0% Bouwperiodes: 1945 = 0% 1945-1959 = 14,3% 1960-1969 = 37% 1970-1979 = 33,2% 1980-1989 = 11,3% 1990-1999 = 3,0% 2000 en later = 1,1 Uitgaven aan onderhoud (in € per gewogen verhuureenheid) Klachtenonderhoud 2006: 67.000 2007: 137.000 2008: 86.000 Mutatieonderhoud 2006: 2.000 2007: 95.000 2008: 125.000		8

⁵ Meerjarenstrategie, 2003

⁶ T.o.v. 26,6% landelijk.

⁷ Overzicht realisatie jaarafspraken 2009

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		<p>Planmatig onderhoud 2006: 272.000 2007: 105.000 2008: 254.000</p> <p>Woningverbetering 2006: 95.000 2007: 209.000 2008: 205.000</p> <p>Jaarverslag 2005 € 141.189,- aan planmatig onderhoud € 129.129,- aan groot onderhoud. € 74.157,- aan onderhoud n.a.v. klachten € 109.346,- aan onderhoud n.a.v. mutatie.</p>		
	Het planmatig of grootonderhoud van de woningen wordt uitgevoerd met een vijfjarige onderhoudsplan die jaarlijks wordt geactualiseerd. ⁸	Totstandkoming van het regionaal statut Krimpenerwaard (2009). Gezamenlijk regionaal product voor herstructurering, woningverbetering en onderhoud. ⁹	BW maakt een actuele toekomstvisie op haar bezit (SVB). (JAF2010)	
c. Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	BW investeert in vitale buurten, bij voorkeur met andere partijen. BW gaat hierbij uit van voor en met bewoners. BW ondersteunt financieel en met menskracht. ¹⁰	<p>Dit is gebeurd (overzicht jaarafspraken 2009). Als kanttekening wordt genoemd dat het sociaal investeren apart op de begroting / jaarverslag wordt meegenomen.</p> <p>Investeringen Beter Wonen in leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groene Kruisgebouw met een jaarlijks verlies van: <ul style="list-style-type: none"> € 23.174 (2009) € 31.827 (2008) € 8.846 (2007) <p>CFV 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgave (2008) aan leefbaarheid € 3.000,- per woongegelegenheid (sociaal) - Uitgave (2008) aan leefbaarheid € 4.000,- per woongegelegenheid (fysiek) - Mutatiegraad 2005 (6,3), 2006 (7,5), 2007 (7,1) en 2008 (8,3). 	In 2010 zullen enkele appartementen gerealiseerd worden aan Achterweg. Daarnaast nog een snackbar en buurt-super. De onrendabele investering is € 234.374,- (JV2009).	9
		In 2009 zijn alle openbare ruimten in de Amerhof ver-	Elke twee jaar sponsort BW een	

⁸ Meerjarenstrategie 2003.

⁹ Regionaal Sociaal Statuut Krimpenerwaard: Voor herstructurering, (ingrijpende) woningverbetering. En Planmatig onderhoud. Oktober 2009.

¹⁰ Jaarafspraken 2009 met gemeente Bergambacht en Meerjarenstrategie 2003.

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		nieuwd. Totale kosten € 135.322. (JV2009).	nieuw laken voor het biljart. (JV2009).	
	In het kader van behoud van voorzieningen in Ammerstol ¹¹ . Aankoop Groene Kruisgebouw (onrendabel)	Groene Kruisgebouw is in 2007 aangekocht. (JV 2007).	Behoud van het zorgsteunpunt in de kern Ammerstol. (JAF2010)	
	BW spant zich in om samen met K5 gemeenten tot komen tot een convenant in uitvoering en preventieplan schuldhulpverlening. (JAF2009).	Convenant schuldhulpverlening is gereed. (ORJ 2009). Het is de bedoeling dat dit in 2010 wordt ondertekend.	Continueren beleid om huisuitzettingen te voorkomen. Doorverwijzen van huurders met huurschuld en/of andere problemen naar het nieuw opgerichte signalerings- en verwijzingsnetwerk.	
d. Bijzondere doelgroepen	BW maakt samen met de gemeente een PvE voor levensloopbestendige woningen. (JAF2009)	Is gereed volgens het Overzicht realisatie jaarafspraken 2009. Op dit moment is 14,3% van de woningen een 'toegankelijke' woning (nultredenwoning). ¹²		7
	In 2010 wordt in samenspraak met WMO een besluit genomen over het al dan niet hanteren voor een vaste prijslijst van veelvoorkomende woningaanpassingen. (JAF2010)	Is gereed. QuaWonen heeft samen met de gemeente afspraken gemaakt over levensloopbestendige woningen. De afspraken met BW kunnen hierop gebaseerd worden. (ORJ 2009)		
	BW wil vanaf 2008, 58 woningen bij mutatie labelen voor jongeren t/m 27 jaar. ¹³	BW heeft 58 woningen voor 1 a 2 persoonshuishoudens. Hiervan zijn er 23 voor starters t/m 30 jaar.		
		Beter Wonen is sinds 2007 eigenaar en beheerder van Groene Kruisgebouw voor zorg en welzijnsdiensten. (JV2009)		

¹¹ Huisarts, fysiotherapeut, pedicure.

¹² CFV 2009.

¹³ Brief VROM, 30 november 2007.

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		BW heeft schriftelijk gemeld geen woningen beschikbaar meer te stellen aan vluchtelingen / statushouders, totdat er professionele begeleiding gegarandeerd is.		
e. Bouwproductie	Over de periode 2009 t/m 2013 wil BW 6 woningen bouwen ¹⁴ . - 6 plan achterweg	In 2009 heeft BW zich uit bouwproject De Kromme Draai teruggetrokken i.v.m. crisis (in totaal 35 woningen) CFV 2009 Realisatie bijdrage aan voorzien woonbehoefte is 0%.	Over de periode 2009 t/m 2013 wil BW 6 woningen bouwen ¹⁵ . - 6 plan achterweg	7
f. Stedelijke- of dorpsvernieuwing	De RvT heeft het bestuur in juni 2009 schriftelijk toestemming gegeven voor aankoop grond snackbar. (JV2009)	Er is gestart in 2009 met werkzaamheden voor 6 appartementen, Buursuper en snackbar (Plan Achterweg) 6 van de geplande 96 woningen. ¹⁶ De snackbar en buursuper worden december 2010 opgeleverd. De appartementen worden omstreeks februari 2011 opgeleverd.		9
	BW verstrekt jaarlijks voor 1 november een overzicht aan de gemeente van voorgenomen activiteiten voor het komende jaar. Dit in het kader van inzichtelijkheid (JAF2009).	Dit is doorgeschoven naar 2010 ¹⁷	BW verstrekt jaarlijks voor 1 november een overzicht aan de gemeente van voorgenomen activiteiten voor het daaropvolgende jaar.	
Overig (Duurzaamheid)			In 2010 wordt beleidsplan opgesteld in kader van Duurzaamheid (JV 2009).	
			BW neemt standaard de volgende maatregelen: – Bij complexmatige vervanging van kozijnen wordt FCS hout gebruikt en HR++ glas gebruikt. – Bij schilderbeurt of kapotte ruiten waar mogelijk HR++ glas vervangen. – C.V. ketels ouder dan 15 jaar vervangen door HR	

¹⁴ Bouwprogramma 2010-2020.

¹⁵ Bouwprogramma 2010-2020.

¹⁶ Volgens het Overzicht realisatie jaarafspraken 2009 wel.

¹⁷ Overzicht realisatie jaarafspraken 2009.

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
			combiketels. – Binnenschilderwerk op waterbasis, keuze buitenverf ook minder belasten voor milieu. – Waterbesparende stortbakken. – Kapotte douchekranen vervangen door thermostaatkranen. – Plaatsen van spaarlampen in alle openbare ruimten en kantoor. BW maakt geen gebruik van gifspuit bij tuinonderhoud Amerhof. (JV2009)	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (2005 -2009)	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	Verkopen van 26 sociale huurwoningen (ong. 10% van het bezit).	Tot begin 2009 is ongeveer 1,5% van het bezit verkocht. (NJOH2009)	Gemeente Bergambacht levert actuele nieuwbouwplanning op in 2010. Dit wordt bestuurlijk met BW besproken. (JAF2010)	8
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten		Er zijn stappen genomen met een aantal ambitieuze doelstellingen voor energiebesparing: HR-Ketels, HR++ glas. Er is opdracht gegeven om voor alle woningen energielabels af te geven. (NJOH2010)	Bij nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar het verkrijgen van het Politiekeurmerk Veilige Woning. (JAF2010).	8
	Vernieuwing van het ZAV beleid uit 2003.	Begin 2009 is het nieuwe ZAV beleid in werking getreden. (NJOH2009)		
	Bestuur stelt integriteitplan op en plaatst dit op de site. ¹⁸	Integriteitplan in 2008 vastgesteld en staat op de site ¹⁹ .		
c. Leefbaarheid	Objectieve oplossing zoeken voor behandeling van overlastklachten.	Sinds december 2009 worden overlastklachten in behandeling genomen door Buurtbemiddeling Factor G. (NJOH2010)	BW investeert in vitale en aantrekkelijke kernen en buurten. Er worden op vlak van SHV activiteiten ontplooid, bijvoorbeeld samen met andere partijen. BW zet activiteiten op met bewoners en steunen bewonersinitiatieven als buurtfeesten financieel. (JAF2010)	9
d. Bijzondere doelgroepen	Er is samenwerking met Vierstroom (o.a. personalarmering Amerhof). De Vierstroom gaat stoppen met het huidige systeem. Er komt een veel duurder systeem voor in de plaats. (NJOH2010). Bestuursbesluit. BW betaalt de aansluitkosten	In november 2010 wordt een informatieavond gehouden voor de bewoners van de Amerhof. Beter Wonen streeft naar een ingangsdatum van 1 januari 2011.	Gemeente Bergambacht en BW maken afspraken over de aantallen levensloopbestendige nieuwbouwwoningen 2011-2014. (JAF2010)	8
e. Bouwproductie	Zie opgaven			8
f. Stedelijke- of dorpsvernieuwing	Zie opgaven			9

¹⁸ Notulen Algemene Ledenvergadering oktober 2008.

¹⁹ Site bezocht augustus 2010.

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Beter Wonen op economisch rendement van het vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Meetbare opgave / Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Economisch rendement vermogen	Jaarverslagen en stukken CFV.	De operationele cashflow voldoet aan de criteria van het WSW, waardoor er sprake is van een continue toegang tot de kapitaalmarkt. Het volkshuisvestelijk vermogen voldoet aan het CFV criterium 'A-status'. Ook de komende jaren verwacht BW hieraan te blijven voldoen.	6
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma	JV 2009	Het eigen vermogen is 27% van het balanstotaal.	6
	JV 2009	Solvabiliteit 2009: 27% 2008: 29,9% 2007: 22,5% 2006: 24,7% 2005: 18,9% BW wenst minimale solvabiliteit van 10% (MJ2003).	
		Op basis van ingediende gegevens in 2006-2008 een continuïteitsoordeel van A. Op basis van ingediende gegevens in 2009 een continuïteitsoordeel van C. ²⁰	
Inzet van overmaat		Investeringen Beter Wonen in leefbaarheid: - Buurtsuper 932.000 met onrendabele top van € 234.374,- - Groene Kruisgebouw met een jaarlijks verlies van: € 23.174 (2009) € 31.827 (2008) € 8.846 (2007)	6
Efficiënte bedrijfsvoering	Brief VROM, 27 november 2009	Voorgenomen activiteiten 2009-2013 BW passen bij financiële mogelijkheden. Financiële positie A.	6
		Informatie wordt wel tijdig maar niet accuraat ingeleverd.	
		Kritische kanttekening dat resultaten over 2005-2007 sterk afweken van de beoogde prognose. Er wordt i.v.m. kleine organisatie geen consequenties aan verbonden. Wel moet voorspelkracht van BW worden verbeterd.	

²⁰ Brief Centraal Fonds Volkshuisvesting, 6 mei 2010

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezicht-houder aanwezig is	Brief VROM 27/11/2009 mogelijkheden tot verbeteren van instrumentarium om integer handelen te bevorderen.	<ul style="list-style-type: none"> - Integriteitsplan vastgesteld in 2008. - Benoemd in brief van VROM²¹ dat kwaliteit geleverde informatie niet up to date was en dat er stappen genome moeten worden om de informatievoorziening te verbeteren. Dit was overigens ook in 2008²² het geval. 	4
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen	In 2007 is de kwaliteit van de verantwoording naar Raad van Commissarissen onvoldoende. ²³	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. Het jaarverslag wordt aan alle belanghouders verstuurd en via de website beschikbaar gesteld. - Jaarlijks is er een overleg met de huurders. - Jaarlijks is er een algemene ledenvergadering. - BW stuurt jaarlijks een nieuwsbrief naar alle bewoners en belanghouders. 	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	BW maakt een actuele toekomstvisie op haar bezit. JAF2010 BW streeft ernaar dat het beleidsplan 31 december 2010 gereed is.	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. Het jaarverslag wordt aan alle belanghouders verstuurd en via de website beschikbaar gesteld. - Jaarlijks is er een overleg met de huurders. - Jaarlijks is er een algemene ledenvergadering. - BW stuurt jaarlijks een nieuwsbrief naar alle bewoners en belanghouders. 	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	BW heeft het Groene Kruisgebouw van de Vierstroom onrendabel aangekocht. BW ziet het als maatschappelijke taak om de voorzieningen binnen Ammerstol te behouden. ²⁴	<ul style="list-style-type: none"> - Structureel overleg met stakeholders en belanghouders. - Visitatie 2010. 	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks wordt een jaarverslag en jaarrekening opgesteld. Deze zijn openbaar. - Accountantsverklaring 	6
Overigen		<ul style="list-style-type: none"> In 2009 is de website www.beterwonen.info online gegaan. - In 2009 is de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl van start gegaan. Hierop staat huurwoning aanbod in K5 gemeenten. 	

²¹ Brief VROM, 27 november 2009.

²² Brief VROM, 28 november 2008.

²³ Brief VROM, 30 november 2007.

²⁴ Notulen Algemene Ledenvergadering oktober 2007.

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

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 ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

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.

Vermogenovermaat

De vermogenovermaat 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.

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.