

Maatschappelijke visitatie Stichting Wonen Vierlingsbeek

Stichting Wonen Vierlingsbeek

Oprachtgever: Stichting Wonen Vierlingsbeek

Rotterdam, 16 juli 2015



Maatschappelijke visitatie Stichting Wonen Vierlingsbeek

Stichting Wonen Vierlingsbeek
Visitatieperiode 2011 tot en met 2014

Opdrachtgever: Stichting Wonen Vierlingsbeek

Wouter Vos
Hugo ter Heegde
Marieke Kalkman

Rotterdam, 16 juli 2015

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Stichting Wonen Vierlingsbeek	9
Recensie	9
Scorekaart	11
Samenvatting	12
Beoordeling	14
Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	20
1.1 Inleiding	21
1.2 Opgaven	21
1.3 Prestaties in het licht van de opgaven	21
1.4 Ambities	25
1.5 Ambities in relatie tot de opgaven	25
1.6 Beoordeling	26
2 Presteren volgens Belanghebbenden	27
2.1 Inleiding	28
2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	28
2.3 Beoordeling	28
3 Presteren naar Vermogen	29
3.1 Inleiding	30
3.2 Financiële continuïteit	30
3.3 Doelmatigheid	33
3.4 Vermogensinzet	33
3.5 Beoordeling	34
4 Presteren ten aanzien van Governance	35
4.1 Inleiding	36
4.2 Besturing	36
4.3 Intern toezicht	37
4.4 Externe legitimering en verantwoording	39
4.5 Beoordeling	40
Deel 3: Bijlagen ten aanzien van het proces	41
Bijlage 1: Bestuurlijke reactie Stichting Wonen Vierlingsbeek	42
Bijlage 2: Geïnterviewde personen	44
Bijlage 3: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	45
Bijlage 4: Curricula Vitae van de visitatoren	47
Bijlage 5: Bronnenlijst	51

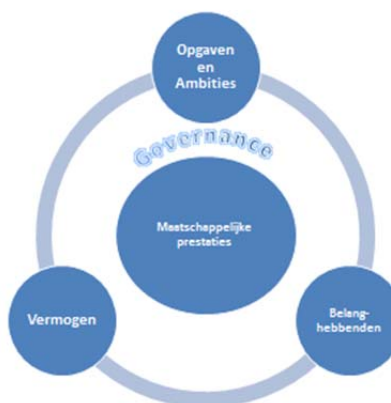
Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.



De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.

In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Indien een corporatie groter is dan 1.000 verhuurbare eenheden stelt de bestuurder aan het begin van de visitatie een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. Voor corporaties kleiner dan 1.000 verhuurbare eenheden, hetgeen van toepassing is op Stichting Wonen Vierlingsbeek, geldt echter dat het opstellen van een Position Paper niet verplicht is. Wonen Vierlingsbeek heeft er voor gekozen geen Position Paper te schrijven vanwege de tijd die dit in beslag neemt.

Aanpak van Ecorys

Stichting Wonen Vierlingsbeek is een corporatie met minder dan 500 verhuurbare eenheden. De visitatiemethodiek biedt een aantal vereenvoudigingen ten opzichte van de methodiek die voor corporaties groter dan 1.000 verhuurbare eenheden van kracht is. Om die reden heeft deze rapportage een afwijkende opbouw en is de omvang beknopt. Deel 1 omvat de standaardrapportage. In deel 2 en 3 zijn bijlagen opgenomen die verdere inkleuring geven op de inhoud en het proces.

Stichting Wonen Vierlingsbeek heeft Ecorys in 2015 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden over de periode 2011 tot en met 2014. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Wouter Vos, Hugo ter Heegde, Marieke Kalkman. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	1	2	3	4	5	6	7
Desk research							
Interne interviews							
Belanghebbenden							
Concept rapport							
Interne bespreking							
Eindrapport							

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

Cijfer	Prestatie
10	Uitmuntend
9	Zeer goed
8	Goed
7	Ruim voldoende
6	Voldoende
5	Onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
3	Zeer onvoldoende
2	Slecht
1	Zeer slecht

Leeswijzer

Vanwege de beperkte omvang van de corporatie (<500 verhuurbare eenheden) wordt de volgende (afwijkende) rapportopbouw gebruikt:

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Deel 2 bevat de bijlagen ten aanzien van de inhoud.

Deel 3 bevat de bijlagen ten aanzien van het proces:

1. Bestuurlijke reactie Stichting Wonen Vierlingsbeek;
2. Betrokken personen (intern en extern);
3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
4. Curricula vitae van de visitatoren;
5. Bronnenlijst.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Stichting Wonen Vierlingsbeek

Recensie

Stichting Wonen Vierlingsbeek is een kleine corporatie uit het oosten van Brabant. In het landelijk gebied rond Boxmeer, in de schaduw van de Maas is het rustig wonen. Als zodanig past de corporatie wat betreft uitstraling bij het gebied waarin het werkzaam is. Het is overzichtelijk, gemoedelijk en zonder al te grote uitschieters. Dat wil overigens niet zeggen dat er niets gebeurt. Uit het presteren naar opgaven en ambities blijken prestaties die passen bij de opgave. Met name op gebied van leefbaarheid in de kernen voorziet de corporatie een blijvende opgave. Hier is expliciet aandacht voor.

Ook belanghebbenden herkennen in Wonen Vierlingsbeek een corporatie die doet wat het zegt. Men is toegankelijk en bereikbaar. De aanwezigheid en maatschappelijke betrokkenheid in de dorpen Groeningen, Holthees, Maashees, Overloon, Vierlingsbeek en Vortum-Mullem wordt op prijs gesteld. Als zodanig wordt nadrukkelijk in een behoefte voorzien. Hierbij valt op dat het lastig blijkt om de huurders te mobiliseren in deze dorpen. Dit is een blijvend aandachtspunt voor de corporatie.

Uit de interviews met huurders blijkt dat de perceptie van de huurders grotendeels gevormd wordt door ontwikkelingen die zich recent hebben voorgedaan en door het specifieke project Merletgaarde in het centrum van Vierlingsbeek. Huurders spreken zich in dit aspect negatief uit over de huurverhoging en de ontwikkeling van voornamelijk (dure) appartementen. Omdat de feiten en het gevoel van de huurders inzake deze aspecten niet helemaal overeenkomen kan de feedback van huurders als aanleiding worden gezien om de communicatie naar huurders te verbeteren en intensiveren.

De corporatie is klein. Op dit moment is de corporatie in staat om te doen wat nodig is. De omvang maakt de corporatie echter ook kwetsbaar. Er worden in toenemende mate eisen gesteld aan de corporaties, en daarmee ook aan de werknemers van de corporatie. Met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder zien we dat de corporatie al een aantal stappen in de juiste richting heeft gezet. Met name op gebied van financieel beheer. Deze stappen waren echter ook noodzakelijk. Vier jaar geleden werd dit in de eerdere visitatie als aandachtspunt meegegeven. Op dit moment constateren we dat de corporatie in termen van beleid en systemen voldoet aan hetgeen van de corporatie gevraagd wordt, zonder dat dit overhoudt. Bij eventueel wegvallen van bepaalde capaciteit (bijvoorbeeld medewerkers of financiën) staat de corporatie direct weer onder druk.

Het voordeel van de corporatie is dat het de basis goed op orde heeft. In financieel opzicht is de corporatie gezond. Dat betekent dat de corporatie ruimte heeft om te kunnen schakelen als het nodig is. Deze ruimte zal de corporatie moeten blijven houden. Evenzo constateren we een ambitie bij de corporatie om te groeien. Dit kan de corporatie meer ruimte geven om verder te professionaliseren. Dit lijkt een wenselijke ontwikkelingsrichting. De vraag op welke wijze de corporatie kan groeien zal belangrijk zijn de komende periode. Opschaling lijkt op langere termijn noodzakelijk.

Ook op gebied van governance zien we dat de Raad van Commissarissen stappen zet in termen van professionaliteit. Desalniettemin constateren we dat de Raad vanuit een sterke lokale binding

en vanuit het eigen netwerk een bijdrage levert aan de corporatie. Hiermee staat het toezicht relatief dicht op de organisatie. Het toestaan van ideeën en toezichthouders van buiten de gemeente zou het toezicht kunnen versterken. Het formaliseren van processen en kaders kan hier eveneens behulpzaam bij zijn. Gelet op de positieve en toekomstgerichte houding van de Raad verwachten we dat de corporatie hier de komende periode verdere stappen in zal zetten.

Aandachtspunten:

- Wonen Vierlingsbeek kent relatief lage netto bedrijfslasten. Probeer dit vast te houden of nog verder te verbeteren. Leg de doelstelling vast in beleid en formuleer hierbij een plan van aanpak.
- Zoek naar een passende vorm om de betrokkenheid van huurders te formaliseren.
- Breng de formele governance in lijn met hetgeen in de Governancecode overeen gekomen is (werven RvC leden buiten eigen kring, zittingstermijn RvC, externe onafhankelijke adviseur betrekken bij de evaluatie).
- Heb aandacht voor het capaciteitsvraagstuk en de professionalisering van de organisatie bij verdere ambitie en groei.
- Zet in op het gezamenlijk opstellen van prestatieafspraken met de gemeente en collega corporatie.

Vorige visitatie

In 2010 heeft Stichting Wonen Vierlingsbeek opdracht gegeven een maatschappelijke visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0 en beslaat de periode 2007-2010. In bovenstaande recensie is reeds opgenomen op welke wijze Wonen Vierlingsbeek de aandachtspunten vanuit de vorige visitatie heeft verwerkt.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
<i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	6,3	7,0	7,0		6,9	75%	6,9
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
Prestaties	6,7	7,0	7,5	6,0	7,8		7,0	50%	7,3
Relatie en communicatie							7,5	25%	
Invloed op beleid							7,6	25%	
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							8,0	30%	7,3
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						7,0	33%	6,3
	Check								
	Act								
Intern toezicht	Functioneren Raad						6,0	33%	
	Toetsingskader								
	Governancecode								
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						6,0	33%	
	Openbare verantwoording								

Samenvatting

Profielschets

Werkgebied

Stichting Wonen Vierlingsbeek is een kleine en sterk lokaal verankerde corporatie. De corporatie heeft ultimo 2013 494 woonegelegenheden. Daarnaast heeft de corporatie ook 1 object in bezit van 623 m² dat tot het 'overig bezit' hoort, waardoor het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 495. Het werkgebied is gelegen tussen de rivier de Maas in het oosten en De Peel in het westen en omvat de dorpen Groeningen, Holthees, Maashees, Overloon, Vierlingsbeek en Vortum-Mullem. De corporatie speelt in deze dorpen een belangrijke rol op het gebied van sociale huisvesting. In het ondernemingsplan 2011-2014 is te lezen dat Stichting Wonen Vierlingsbeek als volkshuisvester meer betrokken wil zijn bij de ontwikkelingen in de zes genoemde dorpen. Gelet op de opgaven als vergrijzing, ontgroening en de verder onder druk komende leefbaarheid, wil de corporatie de betrokkenheid de komende jaren vergroten. Een goed woon- en leefklimaat gaat daarbij verder dan huisvesting alleen. Voldoende voorzieningen, goede bereikbaarheid en aanbod van zorg en welzijn in de dorpen zijn daarin mede bepalend.

Wonen Vierlingsbeek heeft de ambitie benoemd om door te groeien naar een corporatie met een bezit tussen de 500 en 1.000 verhuureenheden. Deze ambitie is van meer recentere oorsprong en stond nog niet beschreven in het Ondernemingsplan 2011-2014.

Stichting Wonen Vierlingsbeek wordt door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting getypeerd als een corporatie met een gemiddeld profiel.

Woningbezit

Stichting Wonen Vierlingsbeek heeft in vergelijking met het landelijk beeld relatief zeer veel eengezinswoningen in bezit (ruim 70% ten opzichte van 42% landelijk). Daarentegen heeft de corporatie geen of nauwelijks bezit dat tot het type hoogbouw of meergezinswoning met lift behoort. De corporatie heeft relatief veel (bijna 150) woningen in bezit die voor ouderen- en gehandicapten geschikt zijn. Daarnaast zijn ruim 150 woningen getypeerd als nultredenwoning.

Tabel 1 Woningbezit

Type woningen	Stichting Wonen Vierlingsbeek	Landelijk
Eengezinswoningen	71,9%	42,1%
Meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen	24,5%	25,7%
Meergezinswoning met lift	3,6%	14,6%
Hoogbouw	0,0%	11,2%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,0%	6,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CIP (2014), Stichting Wonen Vierlingsbeek, Aedes.

Kijkend naar de bouwperiode heeft de woningvoorraad van Stichting Wonen Vierlingsbeek in vergelijking met de referentiegroep en het landelijk beeld veel woningen uit de bouwperiode 1980-1999. Dit wordt voornamelijk gecompenseerd door het bezit uit de jaren voor 1969, uit deze periode heeft de corporatie naar verhouding weinig bezit.

De gemiddelde huurprijs per woonelegenheden ligt met € 461 lager dan bij de referentiegroep en het landelijk gemiddelde (respectievelijk € 479 en € 469). Het percentage maximaal toegestane huur ligt voor DAEB woningen met 62% ook lager dan in de benchmark (66% en 68%). De

corporatie heeft geen woningen die als niet-DAEB zijn getypeerd. Omdat het aantal woningwaarderingpunten (150) gelijk ligt aan die bij de referentiegroep en hoger dan landelijk, kan geconcludeerd worden dat de woningen van Stichting Wonen Vierlingsbeek een gunstige prijs-kwaliteitverhouding hebben.

In de gesprekken met de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen heeft de corporatie aangegeven de mogelijkheid open te houden om het bezit in de toekomst uit te breiden tot ongeveer 1.000 woningen.

Globale governancestructuur

Organisatie

Wonen Vierlingsbeek is ingericht volgens een tweelaags bestuursmodel, bestaande uit een Raad van Commissarissen, een directeur-bestuurder en een werkapparaat.

Per 1 april 2013 is Peter Verhoeven in dienst getreden als directeur-bestuurder bij de Stichting Wonen Vierlingsbeek. Hij volgde daarmee de vorige directeur-bestuurder op, die deze functie de zeven jaar ervoor heeft vervuld. Naast de directeur-bestuurder zijn er nog drie andere medewerkers werkzaam bij de corporatie. Het totaal fte komt daarmee uit op 3,56%.

Stichting Wonen Vierlingsbeek neemt deel in het samenwerkingsverband Domaas. Domaas is een samenwerkingsverband van 18 kleine woningcorporaties in Limburg en 1 corporatie uit Noord-Brabant. De 19 corporaties in dit samenwerkingsverband kiezen zowel voor zelfstandigheid als voor samenwerking. Samenwerking wordt gerealiseerd door kennis en kunde uit te wisselen. Doel is verbeteren van het bedrijfsmatig en maatschappelijk verantwoord functioneren. Deze community ondersteunt en draagt bij aan de realisatie van deze doelstellingen (www.aedes.nl).

Verbindingen

Stichting Wonen Vierlingsbeek heeft geen verbindingen.

Beoordeling

Stichting Wonen Vierlingsbeek krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2 Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	Ruim voldoende	6,9
Presteren volgens Belanghebbenden	Ruim voldoende	7,3
Presteren naar Vermogen	Ruim voldoende	7,3
Presteren ten aanzien van Governance	Voldoende	6,3

Presteren naar Opgaven en Ambities

6,9 Gedurende de gehele visitatieperiode is er van prestatieafspraken tussen Wonen Vierlingsbeek en de gemeente Boxmeer geen sprake geweest. In het jaarverslag van 2012 wordt wel opgetekend dat er in 2013 prestatieafspraken zullen worden opgesteld tussen de gemeente, Wonen Vierlingsbeek en collega-corporatie Mooiland, maar uiteindelijk is het zover niet gekomen. Uit de gesprekken met Wonen Vierlingsbeek is gebleken dat overeengekomen was dat Mooiland in het opstellen van de prestatieafspraken leidend zou zijn, maar dat Mooiland dit vanwege drukte met andere werkzaamheden niet heeft op kunnen pakken. Uiteindelijk is besloten eerst af te wachten wat de landelijke en Europese regelgeving voor consequenties zal hebben. Er is in de visitatieperiode tussen partijen wel regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg geweest. Door alle betrokkenen wordt dit overleg als constructief en open ervaren. De lijnen zijn kort en men weet elkaar ook buiten het formele overleg om te vinden, bijvoorbeeld over lopende projecten en rond het opstellen van de dorpsplannen.

Wonen Vierlingsbeek valt wat betreft de visitatiemethodiek in de klasse corporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. Dit betekent dat de visitatie en het rapport in beknoptere vorm zijn uitgevoerd. De prestaties in relatie tot de opgaven zijn in het hoofdstuk Presteren naar Opgaven en Ambities weergegeven, dat in dit rapport in deel 2 is opgenomen. Voor een gedetailleerd overzicht wordt hiernaar verwezen.

Omdat er geen prestatieafspraken zijn, heeft de visitatiecommissie voor het beoordelen van de prestaties van Wonen Vierlingsbeek als het gaat om de opgaven, moeten teruggrijpen op het Ondernemingsplan 2011-2014 en de uitwerking daarvan. Met een schuin oog is ook gekeken naar koepelnotitie structuurvisie Boxmeer 2010 en de Strategische Visie van het Land van Cuijk 2013, waarin de samenwerkende gemeenten hun visie op onder meer wonen en leefbaarheid hebben neergelegd. Deze beide visies zijn vooral richtinggevend en bevatten geen concrete opgaven.

De visitatiecommissie concludeert dat Wonen Vierlingsbeek in ruim voldoende mate invulling geeft aan de opgaven zoals de corporatie die heeft vastgelegd in het Ondernemingsplan 2011-2014 'Vitale kernen'. Het Ondernemingsplan is opgebouwd rond drie speerpunten van beleid:

- Investeren in passendheid;
- Investeren in kwaliteit;
- Samen investeren in vitaliteit.

Op deze drie terreinen worden door Wonen Vierlingsbeek zichtbaar maatschappelijke prestaties geleverd. In aanvulling daarop worden ook maatschappelijke prestaties geleverd op thema's die niet zijn vastgelegd in het Ondernemingsplan, bijvoorbeeld als het gaat om energie en

duurzaamheid. Met de prestaties die de corporatie op dit punt levert, wordt aangehaakt bij de afspraken die zijn vastgelegd in het Landelijke Energieconvenant.

De visitatiecommissie heeft waardering voor het feit dat Wonen Vierlingsbeek, ondanks haar geringe omvang, op alle prestatievelden van de visitatiemethodiek actief is en daarmee duidelijk invulling geeft aan de opgaven die ze in het eigen Ondernemingsplan schetst.

Vanuit de methodiek wordt niet alleen gekeken naar presteren naar opgaven, ook wordt bezien in hoeverre de ambities passen bij deze opgaven. Voor dit laatste wordt een cijfer gegeven dat voor 25% meetelt in het cijfer voor presteren naar opgaven en ambities. In het Ondernemingsplan 2011-2014 heeft Wonen Vierlingsbeek haar ambities vastgelegd en deze vertaald in doelstellingen die, waar mogelijk, SMART zijn gemaakt. De corporatie heeft zich daarbij rekenschap gegeven van huidige en toekomstige ontwikkelingen in haar omgeving.

De visitatiecommissie vindt dat Wonen Vierlingsbeek in ruim voldoende mate handelt in lijn met de opgaven in het werkgebied. Er vindt jaarlijks overleg plaats met de huurders, op zeer regelmatige basis met de gemeente en de dorpsraden en indien nodig met overige belanghebbenden.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,3

Over de gehele linie genomen zijn de belanghebbenden van Stichting Wonen Vierlingsbeek zeer tevreden over de maatschappelijke prestaties die de corporatie in de afgelopen vier jaar heeft geleverd. Dit resulteert in een gemiddeld eindcijfer van 7,3.

De belanghebbenden die in deze visitatie zijn betrokken zijn de gemeente Boxmeer en, omdat de corporatie geen officiële huurdersorganisatie kent, verschillende individuele huurders. De belanghebbenden zijn allen gevraagd naar een kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling op de volgende (prestatie)velden (in Deel 2 van dit rapport zijn de kwantitatieve beoordelingen opgenomen):

- Communicatie met de corporatie;
- De wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleid;
- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeringen in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten

Kwalitatieve toelichting prestatievelden

De beperkte omvang van de Wonen Vierlingsbeek maakt dat de communicatielijnen kort en direct zijn. Dit wordt als prettig ervaren. Er wordt regelmatig overlegd tussen de gemeente en de corporatie. Daarbij heeft de corporatie een constructieve houding waardoor een goede samenwerking tussen de corporatie en gemeente is. Per jaar wordt een activiteitenoverzicht opgesteld waar de corporatie mee aan de slag gaat. Dit activiteitenoverzicht wordt gebruikt in plaats van prestatieafspraken. Op dit moment zijn deze er niet omdat de gemeente van mening is dat de situatie met betrekking tot het beleid van corporaties te sterk onderhevig is aan maatregelen vanuit Rijks en Europees niveau.

Ook de huurders zijn zeer tevreden over de manier van communiceren. Indien zich er bijvoorbeeld een verbouwing voordoet, worden bewoners per brief of folder geïnformeerd en uitgenodigd om op het kantoor langs te komen voor een informatieavond. Ook over andere zaken die voor huurders van belang kunnen zijn worden huurders regelmatig geïnformeerd. Huurders geven aan de directe

en duidelijke manier van communiceren te waarderen en vinden dat dit op een open en transparante manier verloopt.

De gemeente voelt zich ruim voldoende betrokken bij het beleid van de corporatie. De manier waarop de dorpsplannen in gezamenlijkheid en op een interactieve manier zijn opgesteld is als zeer goed ervaren. Dat de plannen realiseerbaar zijn wordt als extra pluspunt aangemerkt. Ook bij het opstellen van het beleid van de corporatie zelf is de gemeente betrokken geweest. Dit was een intensief proces dat meer dan één avond heeft beslagen. De gemeente had gehoopt dat ook andere corporaties dit op deze manier zouden oppakken en wil expliciet een compliment maken naar Stichting Wonen Vierlingsbeek.

Binnen het prestatieveld huisvesten van de primaire doelgroep geeft de gemeente Boxmeer aan erg te spreken te zijn over de betaalbaarheid van de huurwoningen die Wonen Vierlingsbeek aanbiedt. Hoewel de huurprijzen wellicht zullen moeten stijgen om de heffingen te kunnen voldoen, wordt aandacht gevraagd om de goede prijs-kwaliteitverhouding van de woningen vast te blijven houden. Huurders geven aan dat zij het erg prettig vinden dat mensen uit het betreffende dorp voorrang krijgen op een woning. Dit heeft volgens hen ook een positief effect op de doorstroming aangezien mensen niet bang hoeven te zijn dat ze uit het dorp hoeven te verhuizen.

Op het onderdeel huisvesten van de bijzondere doelgroep heeft de gemeente aangegeven dat het kwantitatieve aanbod van woningen voor personen met een beperking niet aan de vraag vanuit de samenleving voldoet. De aandacht voor maatschappelijke zorg blijft tot nu toe beperkt tot de voorziening Merletgaarde in Vierlingsbeek. De gemeente ziet in dat de corporatie ook graag deze mensen wil bedienen maar dat de financiële slagkracht de afgelopen jaren beperkt is geweest.

Zoals hiervoor al is aangegeven is de gemeente zeer te spreken over de kwaliteit van de woningen en het beheer daarvan. Daar heeft de gemeente in algemene zin niet veel over te zeggen. Op het specifieke onderdeel energie en duurzaamheid geeft de gemeente aan dat de corporatie bij nieuwbouw voldoet aan de wetgeving die hieraan gesteld wordt, maar buiten dat niet heel veel meer doet. De gemeente is van mening dat er op dit gebied ook niet heel veel meer van de corporatie gevraagd kan worden.

Huurders zijn met name positief over de manier waarop reparatiemeldingen worden opgepakt. Dit gaat snel en zonder veel moeite.

De beoordeling van de gemeente op het gebied van (des)investeren in vastgoed (6) weerspiegelt voornamelijk de financiële capaciteit van de corporatie.

Met betrekking tot de kwaliteit van wijken en buurten geeft de gemeente aan dat er geen grote problematiek is in de kernen waar de corporatie actief is. De beperkte omvang van de corporatie maakt het mogelijk om in het geval van problemen door middel van maatwerk oplossingen te bieden. Daarbij ziet de gemeente een coproductie tussen de gemeente en corporatie als het gaat om de taken die zich binnen dit prestatieveld voordoen. De ondersteuning van en afstemming met de dorpsraden om zodoende tot dorpsplannen te komen wordt in dit kader als positief punt benoemd.

Huurders zijn op dit punt erg tevreden. Zij geven de hoogste beoordeling aan dit onderdeel.

Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Wonen Vierlingsbeek en om de corporatie een boodschap mee te geven.

Wonen Vierlingsbeek wordt getypeerd als een kleinschalige corporatie die is toegespitst op het eigen werkgebied. Hoewel de corporatie een gezonde financiële bedrijfsvoering kent is de slagkracht op financieel gebied beperkt. Desondanks is de corporatie een gelijkwaardige partner met twee andere grote corporaties die in de gemeente Boxmeer actief zijn.

Hebt u een boodschap voor Stichting Wonen Vierlingsbeek?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Stichting Wonen Vierlingsbeek de volgende 'boodschappen' mee waarin zij de aankomende jaren aan kan/moet werken:

- Blijf oog houden voor de betaalbaarheid van de huurwoningen;
- Kijk voor relevante ontwikkelingen ook op gemeenteniveau en niet alleen op dorpsniveau. Ontwikkel op basis hiervan naar plannen voor de gehele gemeente;
- Nieuwbouwhuurappartementen zijn prijzig, zorg voor betaalbaarheid;
- Houd oog voor starters. Voor hen is het moeilijk om een koop- of sociale huurwoning te bemachtigen;
- Ontwikkel ook eengezinswoningen (bijvoorbeeld woningen als op de Heihoekseweg);
- Houd oog voor alle lagen in de bevolking en richt je niet alleen op (dure) appartementen.

Presteren naar Vermogen

7,3

Wonen Vierlingsbeek voldoet aan alle externe en algemene toezichtseisen voor solvabiliteit, loan to value, solvabiliteit, Interest Coverage Ratio en Debt Service Coverage Ratio. De corporatie heeft een gezonde financiële huishouding. Daarbij voert de corporatie op een actieve wijze vermogensbeleid. In haar beleid benoemt de corporatie bijvoorbeeld het spanningsveld waarin zij werkt, strategische, financiële en operationele risico's die zich voordoen en de visie die zij heeft op het gebied van vermogensbeheer. De financiële continuïteit van de corporatie is een belangrijk uitgangspunt. Een belangrijk sturingselement hiervoor zijn kasstromen. Op projectniveau wordt er van scenariostudies gebruik gemaakt. De corporatie kent een doelmatige bedrijfsvoering in vergelijking met andere corporaties. Uit de benchmark van Aedes blijkt dat de netto bedrijfslasten van Wonen Vierlingsbeek relatief laag zijn. Het is een uitdaging om dit vast te houden en hier een plan van aanpak voor op te stellen. De inzet van het beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties motiveert en verantwoordt de corporatie in beleid. In de meerjarenbegroting wordt tevens rekening gehouden met de financiële impact van de voorgenomen maatschappelijke investeringen.

Presteren ten aanzien van Governance

6,3

Wonen Vierlingsbeek presteert voldoende op het onderdeel governance. De Plan – Check – Act cyclus is ruim voldoende vorm gegeven. De corporatie heeft een actuele visie op het toekomstig functioneren en heeft dit tot op zekere hoogte SMART geformuleerd in planningschema's. Een financiële verankering kan de planningschema's verder versterken.

Kwartaalrapportages fungeren als financieel monitorinstrument. Op basis van deze rapportages wordt waar mogelijk bijgestuurd. Met deze en andere documenten heeft de Raad van Commissarissen een overzichtelijk en compleet toetsingskader dat, met name op het gebied van financiële verslaglegging, een stuk verbeterd is sinds het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder.

De corporatie hecht veel waarde aan een verankering in de lokale gemeenschap en heeft er daarom voor gekozen om uit eigen kring te werven. Hiermee voldoet de corporatie niet aan de Governancecode. Ook voldoet de zittingstermijn van drie leden van de RvC niet aan de code. Ondanks deze afwijking oordeelt de visitatiecommissie dat de RvC bewust is van haar rol als

toezichthouder en een juiste balans heeft tussen afstand en betrokkenheid met de directeur-bestuurder.

De externe legitimering en verantwoording voldoet aan de ijkpunten die in de visitatiemethodiek zijn benoemd.

Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Stichting Wonen Vierlingsbeek wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. Omdat er geen prestatieafspraken tussen de corporatie en de gemeente Boxmeer zijn, heeft de visitatiecommissie voor het beoordelen van de prestaties van Wonen Vierlingsbeek als het gaat om de opgaven, teruggerepen op het Ondernemingsplan 2011-2014 en de uitwerking daarvan. Met een schuin oog is ook gekeken naar koepelnotitie structuurvisie Boxmeer 2010 en de Strategische Visie van het Land van Cuijk 2013, waarin de samenwerkende gemeenten hun visie op onder meer wonen en leefbaarheid hebben neergelegd. Deze beide visies zijn vooral richtinggevend en bevatten geen concrete opgaven. Daarnaast is gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

1.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer het Ondernemingsplan 2011-2014 en de uitwerking daarvan, de koepelnotitie structuurvisie Boxmeer 2010 en Strategische Visie van het Land van Cuijk 2013.

1.2.1 Regionale opgaven

Strategische visie voor het Land van Cuijk 2013

De vijf gemeenten die samen het Land van Cuijk vormen, hebben een gezamenlijke visie vastgelegd op onder meer wonen en leefbaarheid. Als het gaat om wonen wordt voor de toekomst een toename van en meer variatie in woningbouw voorzien door nieuwe bouwprogramma's, herbouw en herinrichting van wijken en dorpen zullen daarop inspelen.

1.2.2 Lokale opgaven

Gemeente Boxmeer

In de Koepelnotitie structuurvisie Boxmeer uit 2010 legt de gemeente een nieuwbouwambitie vast van 1.550 woningen in de kern Boxmeer. Voor de overige kernen streeft de gemeente het behoud van het dorps karakter na. Op het gebied van welzijn en leefbaarheid dringt de gemeente aan op behoud van voorzieningen, waar nodig door clustering en multifunctioneel gebruik en uitgaande van de wens van ouderen om te kunnen blijven wonen in de eigen kern.

1.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Stichting Wonen Vierlingsbeek ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,0	6,9
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,0	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,3	
(Des)investeren in vastgoed	7,0	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	

1.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,0

Aan het eind van 2013 beschikt Wonen Vierlingsbeek over 487 sociale huurwoningen, 7 dure huurwoningen en een niet-DAEB eengezinswoning. De jaarlijkse huurverhoging die Wonen Vierlingsbeek haar huurders oplegt is inflatievolgend en bedroeg in 2011 1,3%, in 2012 2,3% en in 2013 3%. Wonen Vierlingsbeek maakt tot en met dat jaar geen gebruik van de mogelijkheid om ook een inkomensafhankelijke huurverhoging op te leggen. Dat verandert in 2014. Dan wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging gedeeltelijk opgelegd, waarbij Wonen Vierlingsbeek het volgende aantekent: "Daarmee geven we wel een richting aan (huren zijn t.o.v. maximaal redelijk niet te hoog) maar vragen we ook niet het onderste uit de kan."

Gedurende de gehele visitatieperiode zijn alle woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.678 (peiljaar 2014). Vrijgekomen huurwoningen worden toegewezen volgens het aanbodmodel na te huur te zijn aangeboden via de website van Wonen Vierlingsbeek en via advertenties in het regionale huis-aan-huisblad *Boxmeers Weekblad*. Op deze advertenties kan alleen worden gereageerd door woningzoekenden die bij Wonen Vierlingsbeek zijn ingeschreven. De wachttijden zijn relatief laag, zo'n zes maanden tot een jaar, maar de verwachting is dat de wachttijden zullen stijgen door een stijging van het aantal woningzoekenden in combinatie met een daling van het aantal vrijkomende woningen: doorstroming is een probleem.

Een aantal van de woningen is voor jongeren geschikt; zij hebben een lage huur, < € 374,44, en voor deze woningen kan huurtoeslag worden verkregen. Wat betreft statushouders: de gemeente Boxmeer heeft in de periode 2011-2014 in dit verband geen beroep gedaan op Wonen Vierlingsbeek.

Vanwege de relatief forse stijging van de huurachterstanden begin 2013 is extra aandacht besteed aan het incassoproces en met name de benadering van de huurders met een huurachterstand. Van structurele leegstand is bij Wonen Vierlingsbeek geen sprake.

Beoordeling

Als het gaat om de huisvesting van de primaire doelgroep constateert de visitatiecommissie dat Woningstichting prestaties levert die de eigen ambities evenaren. In het Ondernemingsplan 2011-2014 'Vitale kernen' heeft Wonen Vierlingsbeek vastgelegd voor de doelgroepen van beleid betaalbare en geschikte huisvesting te willen bieden. Primair richt de corporatie zich conform de Europese regelgeving op de huishoudens met een bruto jaarinkomen tot maximaal € 33.614 (prijspeil 2011). De corporatie scoort daarmee een 7.

1.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,0

Gedurende de gehele visitatieperiode bestaat de voorraad van Wonen Vierlingsbeek voor ongeveer 30% uit seniorenwoningen. Samen met thuiszorgorganisatie Pantein, collega-corporatie Mooiland en Dichtbij, een instelling die mensen met een verstandelijke beperking ondersteunt, heeft Wonen Vierlingsbeek

een servicepunt gerealiseerd, die niet alleen gemaksdiensten levert, maar ook zorggerelateerde services.

Het nieuwbouwplan Merletgaarde, dat is gericht op een goede integratie van wonen, welzijn en zorg, biedt ruimte aan de plaatselijke huisarts, tandarts en fysiotherapeut. Merletgaarde is opgeleverd in 2012 en bestaat uit 16 levensloopbestendige woningen. Ernaast bevindt zich een steunpunt voor ouderen van Pantein. Voor aanvang van het plan bevonden zich al 25 bestaande ouderenwoningen in het gebied.

Beoordeling

In het Ondernemingsplan van Vierlingsbeek Wonen worden senioren en mensen met een geestelijke of verstandelijke beperking genoemd als doelgroepen van beleid. Ook voor deze doelgroepen streeft Wonen Vierlingsbeek naar passende en betaalbare huisvesting. Gedurende de visitatieperiode zijn er met name voor senioren voldoende woningen. Met Merletgaarde is dit aantal nog uitgebreid. De prestatie is hiermee gelijk aan de eigen ambities, waarmee een 7 wordt gescoord.

1.3.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

6,3

De woningen van Wonen Vierlingsbeek hebben een gunstige prijs-kwaliteitverhouding. De huren liggen lager dan zowel die van de referentiegroep als het landelijk gemiddelde, en het aantal woningwaarderingpunten is gelijk aan dat van de referentiegroep, maar hoger dan landelijk.

Onderhoud geschiedt op basis van de Meerjarenonderhoudsbegroting. Het bestaat uit dagelijks onderhoud en klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en groot onderhoud. In 2011 wordt in totaal € 680.510 uitgegeven, in 2012 € 434.390 en in 2013 € 665.002.

In het Ondernemingsplan is vastgelegd dat in 2012 en 2014 de tevredenheid van de huurders over de door de corporatie geleverde producten en diensten zal worden onderzocht. De metingen worden niet uitgevoerd, maar in 2014 start een onderzoek naar de methode die hiervoor gebruikt zal worden en wordt besloten om het tevredenheidsonderzoek verder in Domaas-verband op te pakken.

Indien er nieuw gebouwd wordt, gebeurt dit conform het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen en Woonkeur. In 2012 is aan het grootste deel van het bezit een energielabel toegekend en in maart 2013 zijn de resterende woningen gelabeld. Het totale bezit heeft gemiddeld een hoger label dan landelijk.

Beoordeling

Wonen Vierlingsbeek streeft, zo is in het Ondernemingsplan 2011-2014 vastgelegd, naar een woningvoorraad die nu en in de toekomst voldoet aan de vraag. In dat kader dienen de woningen goed te worden onderhouden. De corporatie wil sturen op de prijs-kwaliteitverhouding. De laatste CiP-cijfers laten onderhoudsuitgaven zien die boven die van de referentiegroep liggen en hoger zijn dan het landelijk gemiddelde. De cijfers tonen bovendien een gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Het energiezuinig maken van de woningvoorraad en producten ontwikkelen die duurzaam zijn zoals woningen voor meerdere doelgroepen is als voornemen opgenomen in het Ondernemingsplan. Met labels die boven het landelijk gemiddelde liggen en de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld, voldoet Wonen Vierlingsbeek hier in ruim voldoende mate aan. Impliciet wordt hiermee ook voldaan aan de eisen uit het convenant Energiebesparing Corporatiesector.

De tevredenheidsonderzoeken waarin het Ondernemingsplan voorziet, worden niet uitgevoerd. Daarmee is de prestatie met betrekking tot de kwaliteit van de dienstverlening lager dan de opgave en scoort Wonen Vierlingsbeek op dit punt een onvoldoende (5).

De visitatiecommissie acht de prestaties op het gebied van woningkwaliteit (7) en energie en duurzaamheid (7) in overeenstemming met de eigen ambities. Wonen Vierlingsbeek scoort daarmee op het prestatieveld kwaliteit van woningen en woningbeheer een 6,3.

1.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

7,0

In 2012 wordt Merletgaarde opgeleverd, een zorgcomplex met onder andere 16 levensloopbestendige woningen. In 2013 levert Wonen Vierlingsbeek vier woningen op in Maashees. In 2013 heeft Wonen Vierlingsbeek het eigen verkoopbeleid vastgesteld. Dit verkoopbeleid heeft betrekking op de verkoop van bestaande woningen en is opgesteld om voldoende middelen te kunnen genereren om de toekomstige verhuurdersheffing (deels) te kunnen financieren. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de verkoop van twee woningen per jaar. In 2013 werden vijf woningen verkocht.

Beoordeling

De eigen ambities van Wonen Vierlingsbeek met betrekking tot nieuwbouw zijn realistisch en derhalve bescheiden. Zij worden waargemaakt gedurende de visitatieperiode. Ten aanzien van verkoop wordt in het Ondernemingsplan beleid aangekondigd in 2012. Een jaar later is dit daadwerkelijk geformuleerd. De gedurende de visitatieperiode verkochte aantallen woningen passen bij het eigen beleid op dit punt. Wat betreft (des)investeren in vastgoed zijn de prestaties van Wonen Vierlingsbeek gelijk aan de eigen ambities, waarmee een 7 wordt gescoord.

1.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

Vanaf 2011 oormerkt Wonen Vierlingsbeek jaarlijks een bedrag van € 20.000,- voor het verbeteren van de leefbaarheid. In dat jaar wordt het geld onder meer gebruikt voor het onderhoud van openbaar groen. Vanuit de filosofie dat bewoners en corporaties gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor leefbaarheid, heeft Wonen Vierlingsbeek in 2012 bijgedragen aan het behoud van de openbare bibliotheken in Overloon en Vierlingsbeek. Ook het realiseren van Merletgaarde ziet Wonen Vierlingsbeek nadrukkelijk als bijdrage aan een betere leefbaarheid.

In de begroting 2013 is € 240.000,- opgenomen voor leefbaarheid. Dit bedrag is zo hoog door een eerder toegezegde bijdrage aan Stichting Gemeenschapshuis Overloon (ad € 200.000,-) en het project dorpsvisies (ad € 20.000,-). In dat jaar wordt het gemeenschapshuis daadwerkelijk verbouwd en verschijnen, in samenwerking met de gemeente en de dorpsraden, dorpsvisies voor alle zes de kernen.

In 2014 wordt daar op een aantal fronten een vervolg aan gegeven. Zo is met de gemeente Boxmeer en de dorpsraad Vierlingsbeek overlegd over de mogelijkheden van het gemeenschapshuis. Daarnaast is Atrivé gevraagd het actiepunt 'Informatiemarkt' voor de individuele kernen uit te werken. Verder is bij een aantal complexen de algemene tuinen in opdracht en voor rekening van Wonen Vierlingsbeek onderhouden. Voor 2014 heeft de corporatie een bedrag van € 35.000 begroot voor leefbaarheidsuitgaven. Uiteindelijk is hier € 17.800 aan uitgegeven aangezien er geen nieuwe leefbaarheidsinitiatieven zijn ingediend. Met betrekking tot sponsoring voert Wonen Vierlingsbeek een terughoudend beleid.

Beoordeling

In het Ondernemingsplan 'Vitale kernen' heeft Wonen Vierlingsbeek bepaald dat voor kleinschalige initiatieven op het gebied van leefbaarheid jaarlijks een bedrag gereserveerd zal worden van € 20.000,-. Daarnaast neemt de corporatie zich voor om, samen met haar partners, afgeleid uit de bondige visie per kern, vanaf 2013 jaarlijks een actieplan op te stellen. Met dit actieplan bestaande uit concrete activiteiten wordt, onder gezamenlijke verantwoordelijkheid, gericht bijgedragen aan de leefbaarheid in de kern. Deze eigen ambities heeft Wonen Vierlingsbeek volledig waargemaakt. De prestatie is daarmee gelijk aan de ambities en hiermee scoort Wonen Vierlingsbeek een 7.

1.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

1.4.1 Ondernemingsplan 2011-2014

Wonen Vierlingsbeek heeft de volgende missie geformuleerd, die naar eigen zeggen past bij de schaalgrootte van de corporatie, ontwikkelingen in de maatschappij als vergrijzing en ontgroening en de onder druk staande leefbaarheid in de dorpskernen:

"Met oog voor de primaire doelgroep en met het accent op wonen gaat Wonen Vierlingsbeek voor vitale dorpskernen. Passende huisvesting en ondersteuning van activiteiten op het gebied van leefbaarheid staat daarin centraal. Dit kunnen we niet alleen, maar doen we in samenwerking met onze partners."

Voor het waarmaken van haar ambities is zowel het vastgoed als de organisatie een belangrijk middel. De organisatie is op de onderstaande kernwaarden aanspreekbaar:

- laagdrempelig;
- betrokken;
- samenwerkend.

Na een korte beschrijving van de zes kernen waarin Wonen Vierlingsbeek actief is, wordt het beleid voor de komende vier jaar uitgezet aan de hand van de speerpunten:

- investeren in passendheid;
- investeren in kwaliteit;
- samen investeren in vitaliteit.

1.5 Ambities in relatie tot de opgaven



In het Ondernemingsplan 2011-2014 heeft Wonen Vierlingsbeek haar ambities vastgelegd en deze vertaald in doelstellingen die, waar mogelijk, SMART zijn gemaakt. Bij het formuleren van de ambities is rekening gehouden met de vernieuwde Europese wet- en regelgeving, de Primos prognose Huishoudensamenstelling Gemeente Boxmeer 2011-2040 en de Koepelnotitie structuurvisie Boxmeer uit 2010.

De in het Ondernemingsplan geformuleerde drie speerpunten zijn onderverdeeld in subdoelen met daaraan gekoppeld een planningsschema. De doelen zijn zoveel mogelijk SMART geformuleerd. Er heeft een doorvertaling van de doelen plaatsgevonden in een aantal beleidsdocumenten. Zo is het verkoopbeleid vastgelegd en de meerjarenonderhoudsbegroting geactualiseerd.

De ambities en doelstellingen worden vertaald in jaarbegrotingen met daarop een toelichting. De monitoring vindt t/m 2012 impliciet plaats in kwartaalrapportages en meer expliciet vanaf 2013 in bedrijfsvoortgangsrapportages. Verantwoording over het gevoerde beleid vindt plaats in jaarverslagen.

Wonen Vierlingsbeek geeft in de formulering van de eigen ambities en doelstellingen blijk van een goed inzicht in en kennis van de opgaven. Ze sluiten aan bij de structuurvisie van Boxmeer en de demografische ontwikkelingen die voor de toekomst worden verwacht.

Beoordeling

De commissie is van mening dat de beschreven ambities van Wonen Vierlingsbeek de leidraad vormen in het handelen van de corporatie en in lijn zijn met de opgaven in het werkgebied. Wonen Vierlingsbeek heeft jaarlijks overleg met de huurders en op zeer regelmatige basis met de gemeente over de opgaven in het werkgebied. Bij de totstandkoming van het Ondernemingsplan in 2011 zijn gemeente, huurders, dorpsraden en een zorginstelling betrokken geweest. Op grond van het voorgaande wordt dit onderdeel beoordeeld met een 7.

1.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 1.2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer	Weging	Eindcijfer	
<i>Prestaties in het licht van de opgaven</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,0	6,9	75%	6,9
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,0			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,3			
(Des)investeren in vastgoed	7,0			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0			
<i>Ambities in relatie tot de opgaven</i>	7	25%		

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Stichting Wonen Vierlingsbeek, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid.

2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 voor kleine corporaties, kan de beoordeling door belanghebbenden worden beperkt tot een kleinere kring van belanghebbenden, namelijk de huurders en de gemeenten die beide afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. Wonen Vierlingsbeek heeft er daarom voor gekozen om geen andere maatschappelijke belanghebbenden in het proces te betrekken. In Deel C is opgenomen welke belanghebbenden zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

2.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Stichting Wonen Vierlingsbeek op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

2.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/2) en gemeente (1/2). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,3	7,0	n.v.t.	6,7
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	6,0	n.v.t.	7,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,8	7,3	n.v.t.	7,5
(Des)investeren in vastgoed	6,0	6,0	n.v.t.	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	8,5	7,0	n.v.t.	7,8
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	8,0	7,0	n.v.t.	7,5
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	7,2	8,0	n.v.t.	7,6
Gemiddeld				7,3

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

3.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Stichting Wonen Vierlingsbeek en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Waarborgfonds Sociale Woning (WSW), documenten van de accountant, etc.

8 Wonen Vierlingsbeek voldoet aan alle externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Daarmee voldoet de corporatie aan het ijkpunt. Omdat de corporatie ook op een actieve wijze vermogensbeleid voert en hierbij aansluit op de vermogenspositie beoordelen wij de financiële continuïteit met een 8. In het kader van het vermogensbeleid en -positie maakt de corporatie bijvoorbeeld gebruik van scenario's, risicoanalyses en stuurt het op kasstromen.

3.2.1 Vermogenspositie

Toezichtbrief

Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2012-2016, dVi 2012 en andere informatie, heeft het CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie. Het bij Stichting Wonen Vierlingsbeek uitgevoerde onderzoek geeft het CFV geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.

Solvabiliteit

Het CFV heeft de solvabiliteit van Wonen Vierlingsbeek over alle jaren van deze visitatie als 'voldoende solvabel' beoordeeld.

Kredietwaardigheid

Bij de kredietwaardigheid merkt het WSW in 2011 op dat het project Merletgaarde een relatief groot project is voor Wonen Vierlingsbeek. Binnen het project worden 13 koopwoningen gerealiseerd. Op het moment van start bouw was een groot deel van deze appartementen nog niet verkocht. Het WSW heeft zodoende de vraag gesteld of ultimo 2012 alle koopwoningen zullen zijn verkocht, gelet op de precare situatie op de kopersmarkt.

Wonen Vierlingsbeek zal vanaf 2012 jaarlijks enkele woningen uit de bestaande voorraad moeten verkopen om interne financiering van onrendabele investeringen mogelijk te maken. Waarvoor de corporatie door het WSW is aangemaand beleid te formuleren. Daarnaast stelt het WSW de vraag of de huidige woningvoorraad niet voldoende is om de lokale markt te bedienen, waarbij wel rekening gehouden moet worden met de transformatie van een deel van de bestaande voorraad.

Met uitzondering van 2011 genereren de operationele kasstromen jaarlijks voldoende middelen om gedurende het prognosetijdvak fictief 2% van de leningportefeuille te kunnen aflossen, waarbij vanaf 2014 rekening is gehouden met de te betalen huurtoeslagheffing.

In 2012 geeft het WSW aan dat Wonen Vierlingsbeek een acceptabele financiële positie heeft met een solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde van circa 30%. Wel maakt het WSW de volgende opmerkingen:

1. In 2015 zijn eenmalig hoge onderhoudsuitgaven ingerekend, waardoor de operationele kasstroom in dat jaar negatief wordt na aflossingsfrictie. Door het egaliseren en beter spreiden van deze uitgaven in relatie tot het strategisch voorraadbeleid wordt voorkomen dat niet voldaan kan worden aan de aflossingsfrictie.
2. De corporatie moet extra inspanningen leveren om ervoor te zorgen dat de nog niet verkochte woningen in het project Merletgaarde zo snel mogelijk worden verkocht om zodoende met de te genereren middelen de kredietfaciliteit verder te reduceren, aangezien deze volgens de normen van het WSW te hoog zijn.

Uit de laatste brief van het WSW blijkt dat de corporatie kan voldoen aan de aflossingsfrictie. Dat betekent dat de corporatie punt 1 (onderhoudsuitgaven 2015), dat hierboven is genoemd, heeft opgepakt en adequaat heeft gehandeld om de geprognostiseerde kasstromen in de zwarte cijfers te houden. In deze brief laat het WSW weten vanuit risicobeheersing graag geïnformeerd te worden over de terugkoopplicht die de corporatie is aangegaan bij de verkoop van zeven woningen. Ten slotte vraagt het WSW, net zoals in 2012, het maximum van de kredietfaciliteit te verlagen, zodat dit voldoet aan de norm die het WSW daaraan stelt.

Met betrekking tot het laatste punt (het verlagen van de kredietfaciliteit) van het WSW is een en ander uit te leggen en in perspectief te plaatsen. De faciliteit is aangetrokken in 2009 en in 2011 verhoogd. Daar zijn toen ter tijd geen opmerkingen en/of beperkende voorwaarden door het WSW over gemaakt. Het was bekend dat de faciliteit begin 2015 zou aflopen. Omdat er aan de faciliteit een hypotheekverplichting zat gekoppeld aan de niet verkochte woningen in Merletgaarde, is met de bank afgesproken alleen bij verkoop van woningen de faciliteit te verlagen. Het voldoen aan de opmerking van het WSW zou de gemaakte afspraken met de Rabobank ondermijnen en extra kosten met zich meebrengen. Daarbij was bekend dat de faciliteit bijna afliep en er feitelijk geen gebruik van werd gemaakt. De visitatie commissie is van mening dat de corporatie wat betreft dit punt zorgvuldig te werk is gegaan. Inmiddels zijn er voldoende liquide middelen, zodat er in zijn geheel geen gebruik meer van de faciliteit wordt gemaakt.

De visitatiecommissie heeft begrip voor de keuze die Wonen Vierlingsbeek gemaakt heeft om het project Merletgaarde (combinatie van welzijn, zorg en wonen (onder andere koopwoningen)) te ontwikkelen. De corporatie heeft beargumenteerd dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de leefbaarheid in de kern van Vierlingsbeek voor de oudere en zorgbehoevende doelgroep. De gemeente heeft dit gevalideerd door te stellen dat Merletgaarde op dit moment het enige maatschappelijke zorgvastgoed is in Vierlingsbeek en dat het aanbod nog niet in de vraag kan voorzien.

Wij constateren verder dat de corporatie voldoende heeft gedaan om de koopappartementen verkocht te krijgen. In de gesprekken is naar voren gekomen dat er een professionele makelaar is

ingesteld en er in verschillende bladen/websites is geadverteerd. De precaire situatie op de woningmarkt in Vierlingsbeek, maar ook in de rest van Nederland als gevolg van de economische crisis, heeft een remmende werking gehad op de verkoop. Dit neemt verder niet weg dat de WSW terecht opmerkingen heeft gemaakt, maar dat de aangedragen aandachtspunten ook reeds hoog op de prioriteitenlijst van de corporatie stond en acties werden ondernomen.

De visitatiecommissie is daarom van mening dat de opmerkingen vanuit het WSW met betrekking tot de Merletgaarde geen weerslag op de uiteindelijke beoordeling van het onderdeel 'financiële continuïteit' mag hebben. Wel dient de corporatie het maximum van de kredietfaciliteit te verlagen zodat dit voldoet aan de norm die het WSW daaraan stelt.

Interest Coverage Ratio

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. Uit de cijfers van Wonen Vierlingsbeek, die het CFV heeft gepubliceerd in Corporatie in Perspectief, blijkt dat de ICR in de periode 2011-2013 tussen de 2,35 en 2,6 lag. Voor de periode 2014/2018 wordt een ICR van 2,56 verwacht. Hiermee voldoet de corporatie aan de norm van 1,4.

Loan to value

Woningstichting Vierlingsbeek heeft op basis van de bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) in de jaren 2012 tot 2014 een Loan to Value die tussen de 60 en 70% schommelt. Hiermee voldoet de corporatie aan de norm van maximaal 75%.

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Het WSW verwacht een minimale score van 1,0. Uit de cijfers van het CFV blijkt dat de corporatie, met een DSCR die tussen 1,2 en 5,6 lag, heeft voldaan aan deze eis. In de komende jaren neemt de DSCR naar verwachting toe van 1,2 tot 1,3.

Naast het feit dat de corporatie aan alle financiële parameters heeft voldaan, spreekt de visitatiecommissie haar waardering uit voor de ontwikkeling in het financiële instrumentarium. Hoewel er niets afgedaan kan worden aan de vrij ouderwetse manier waarop in het begin van de visitatieperiode de financiële administratie werd gevoerd, is de professionaliseringsslag die gemaakt is door het aanschaffen en toepassen van moderne programma's een verstandige keuze geweest.

3.2.2 Vermogensbeleid

In het jaarverslag en ondernemingsplan besteedt Wonen Vierlingsbeek aandacht aan de financiële continuïteit van de corporatie. De corporatie benoemt onder andere het spanningsveld waar zij in werkt, risico's die zich voordoen en de visie die zij heeft op het gebied van vermogensbeheer. De corporatie beschrijft onder andere dat de vermogenspositie van dien aard moet zijn dat zowel de buffer- als financieringsfunctie te allen tijde wordt gewaarborgd. Het eigen vermogen dient onder andere om verliezen in de exploitatie van het woningbezit en onrendabele investeringen op te vangen. Daarnaast wil Wonen Vierlingsbeek renterisico's zo veel mogelijk reduceren door het spreiden van de (her)financieringsbehoefte in de tijd. Het op lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor het behoud van financiële continuïteit. Kasstromen vormen de grondslag voor de financiële sturing.

In het jaarverslag 2013 zijn drie type risico's (zonder volledig te zijn) benoemd: strategische, financiële en operationele. In dit kader zijn de financiële risico's het belangrijkste. Hier wordt aangegeven dat de financiële risico's vooral liggen op het vlak van de projectfinanciering. Deze

worden inzichtelijk gemaakt door een projectraming die ook gebruikt wordt om risico's te beperken en om het project financieel te monitoren. Ook geeft de corporatie aan dat financiële risico's in belangrijke mate door overheidsmaatregelen veroorzaakt worden.

Ten slotte lezen we dat de Raad van Commissarissen in 2011 een extra vergadering heeft belegd om de risicoscenario's van het plan Merletgaarde te bespreken. Op projectniveau maakt de corporatie gebruik van scenariostudies.

3.3 Doelmatigheid

De mate waarin Stichting Wonen Vierlingsbeek de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. Bij dit onderdeel wordt gekeken of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen.

7 **Wonen Vierlingsbeek heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering in vergelijking met soortgelijke corporaties en voldoet daar mee aan het ijkpunt voor een 6. Daarnaast kent de corporatie een positieve afwijking op drie benchmark parameters en de ontwikkeling van de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid in de afgelopen vier jaar. Hiervoor wordt een pluspunt toegereikt waardoor de beoordeling uitkomt op een 7.**

3.3.1 Netto bedrijfslasten

Wonen Vierlingsbeek wijkt positief af ten opzicht van de benchmark als het gaat om de drie, hieronder weergegeven parameters. Hoewel de bedrijfslasten per verhuureenheid minder hard zijn teruggelopen dan in de referentiegroep, liggen deze lasten nog altijd een stuk lager dan zowel bij de referentiegroep als in het landelijk gemiddelde. Dit leidt tot de conclusie dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft.

Tabel 3.1 Netto bedrijfslasten [2013] en ontwikkeling netto bedrijfslasten, [2010-2013]

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2010-2013 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	997	1.140	1.091	-1,6	-11,6	9,4
Personeelskosten / fte	69.167	71.954	72.323			
Aantal vhe / fte	137	98	97			

Bron: CiP (2014), Stichting Wonen Vierlingsbeek, Aedes.

3.3.2 Efficiencyverbetering

In de documentatie van de corporatie wordt niet ingegaan op de positieve afwijking ten opzichte van de benchmark op het gebied van bedrijfsvoering. Hoewel de corporatie nu zeer goed scoort is het een uitdaging dit vast te houden of nog verder te verbeteren. Een dergelijke doelstelling met bijbehorende werkwijze kan de corporatie in beleid vastleggen.

3.4 Vermogensinzet

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Stichting Wonen Vierlingsbeek de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. Daarbij is aandacht voor de inzet

van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

7 Omdat de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verwoordt en motiveert (ijkpunt 6) én in de meerjarenbegroting rekening houdt met de maatschappelijke investering die vanuit dorpsvisies gewenst zijn, is dit onderdeel beoordeeld met een 7.

Wonen Vierlingsbeek heeft in het Ondernemingsplan beschreven dat zij belang hecht aan maatschappelijk vastgoed als dit een extra bijdrage levert aan de leefbaarheid en daarmee het woongenot. Als een voorziening dreigt te verdwijnen, wil de corporatie zich inzetten om dat te voorkomen. Ook wil de corporatie meedenken en meedoen als er nieuwe initiatieven zijn voor primaire voorzieningen. De rol die de corporatie hierbij vervult kan verschillen van initiator tot ontwikkelaar en/of beheerder. Uit de jaarverslagen wordt duidelijk dat de corporatie bereid is om onrendabele investeringen te doen. Zij wil deze verliezen opvangen met het eigen vermogen. Er ontbreekt echter een norm of beleidsstuk dat als kader fungeert bij het maken van de afweging om wel of niet een project op te pakken. In het ondernemingsplan wordt beschreven dat de corporatie beschikt over interne rendementseisen. Het rendement op projecten wordt uitgedrukt in Internal Rate of Return (IRR).

Om ook kleine leefbaarheids- en maatschappelijke initiatieven te kunnen ondersteunen reserveert Wonen Vierlingsbeek jaarlijks € 20.000.

Wonen Vierlingsbeek heeft de dorpsraden van de dorpen waar zij actief is, ondersteund bij het schrijven van dorpsvisies. Deze visies omvatten plannen die maatschappelijke investeringen behoeven. Hoewel deze plannen 'eigendom' zijn van de dorpsraden, heeft Wonen Vierlingsbeek in de meerjarenbegroting een hoger budget opgenomen voor leefbaarheidsuitgaven die voortvloeien uit de dorpsplannen.

3.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Stichting Wonen Vierlingsbeek resulteert het volgende beeld.

Tabel 3.2 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	8	30%	7,3
Doelmatigheid	7	30%	
Vermogensinzet	7	40%	

4 Presteren ten aanzien van Governance



4.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen worden beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Stichting Wonen Vierlingsbeek omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

4.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.



De corporatie heeft een actuele visie vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren (ijkpunt 6). Daarbij heeft de corporatie relevante ontwikkelingen, kansen en bedreigingen besproken. Ook de behoefte en wensen van belanghebbenden zijn hierin opgenomen. De corporatie heeft haar visie vertaald naar een planningsschema. Deze is tot op zekere hoogte SMART verwoord: een financiële component ontbreekt maar de planning is realistisch en monitoring is goed mogelijk, dit is in de afgelopen jaren echter niet geformaliseerd. Op financieel gebied hebben de kwartaalrapportages als monitorinstrument dienst gedaan. Deze rapportages worden snel beschikbaar gesteld en in de Raad besproken. Op basis van deze rapportages wordt bijgestuurd. Het gehele onderdeel 'besturing' wordt zodoende met een 7 beoordeeld.

De corporatie beschikt over een ondernemingsplan 2011-2014. Dit is de basis voor de huidige koers van de corporatie. In het ondernemingsplan toont de corporatie bewust te zijn van het speelveld waarin zij opereert. De corporatie benoemt bijvoorbeeld de belangrijkste trends en ontwikkelingen waar een groot deel van de risico's uit voort komt waar de corporatie mee te maken heeft en/of krijgt.

De corporatie is bewust van het feit dat zij in een speelveld actief is waar verschillende partners en belanghebbenden actief zijn. Wonen Vierlingsbeek heeft met regelmaat verschillende belanghebbenden geconsulteerd. Het Ondernemingsplan is mede tot stand gekomen op basis van de input van de gemeente Boxmeer, de dorpsraden, de katholieke bonden van ouderen (KBO), zorgorganisatie Pantein en huurders. Ook bij het opstellen van de dorpsvisies heeft Wonen Vierlingsbeek een belangrijke (verbindende) rol gespeeld.

Het ondernemingsplan omvat een planningsschema waarin de doelen zijn verwoord in concrete acties die zijn ingedeeld naar jaar waarin uitvoering plaats moet vinden.

Het financiële monitorinstrument wordt gevormd door de kwartaalrapportages en bedrijfsvoortgangsrapportages. Deze rapportages worden zeer snel na het aflopen van het kwartaal opgesteld en besproken met de RvC. Uit de kwartaalrapportages blijkt dat de corporatie gedurende het jaar op het financieel vlak bijstuurt.

4.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

6

De RvC stelt in overleg met de directeur-bestuurder een profielschets voor de selectie van een nieuw RvC-lid. Er is echter ruimte voor verbetering als het gaat om het werven van RvC-leden. Dit gebeurt niet op een openbare wijze en niet buiten de eigen kennis kring. De zittingstermijn van drie huidige RvC-leden is niet conform de voorschriften van de Governancecode. Ook de aanstelling van de directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd voldoet niet aan de code. De RvC is zich hiervan bewust, maar een beredenering van deze afwijkingen ontbreekt in de stukken. Het onderdeel 'Governancecode' wordt daarom beoordeeld met een 5.

De RvC is zich bewust van haar rol als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, houdt deze rollen scherp in de gaten en heeft de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de RvC en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. Een keer per jaar bespreekt de RvC, buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC. Het onderdeel 'functioneren Raad van Commissarissen' wordt beoordeeld met een 6.

De RvC hanteert een actueel toetsingskader en kan daar inzicht in geven. Het onderdeel 'toetsingskader' wordt beoordeeld met een 6.

De drie onderdelen resulteren in een 6 als gemiddelde eindbeoordeling op het punt 'intern toezicht'.

4.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, de cultuur binnen de Raad, het reflecterend vermogen van de Raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen moet volgens de statuten van de Stichting Wonen Vierlingsbeek uit een oneven aantal leden bestaan van minimaal vijf en maximaal zeven personen. Op dit moment bestaat de RvC uit vijf leden (zie tabel 4.1).

In de jaarrekeningen beschrijft de corporatie dat de Raad van Commissarissen de taak heeft toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Wonen Vierlingsbeek en tevens het bestuur met raad ter zijde staat. De taken zijn vastgelegd in de statuten van de corporatie en verder uitgewerkt in het reglement van de Raad van Commissarissen. Bij het werven van een nieuw lid van de RvC stelt de RvC in overleg met de directeur-bestuurder een schriftelijke profielschets op.

Uit de gesprekken blijkt dat de RvC nieuwe leden niet buiten de eigen kring en niet openbaar werft. De RvC motiveert deze werkwijze met het belang dat zij hechten aan verbondenheid met de dorpen waar Wonen Vierlingsbeek actief is. Desalniettemin handelt de corporatie niet conform de

Governancecode waarin staat dat nieuwe commissarissen op een openbare wijze geworven dienen te worden. Hier is de RvC zich bewust van.

Ook is tijdens het gesprek met de RvC toegelicht dat de RvC gebruik maakt van cursussen en dagen die worden georganiseerd door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Tabel 4.1 Samenstelling

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Toelichting
R. van Daal	27-05-2005	2015	Voorzitter
I. Kroezen	01-01-2006	2016	Vicevoorzitter
R. Franssen*	12-05-2014	2018	Lid RvC
C. de Boer	01-04-2006	2017	Lid RvC
H. van Mil*	29-08-2011	2015	Lid RvC

* Herbenoembaar.

In het bovenstaande overzicht is de samenstelling van de Raad van Commissarissen weer-gegeven. Uit dit overzicht blijkt dat de maximale zittingstermijn van twee keer vier jaar, die in de Governancecode Woningcorporaties 2011 is vastgesteld, door drie commissarissen wordt overschreden. De introductie van de Governancecode in 2011 heeft ertoe geleid dat de maximale zittingsduur van deze drie commissarissen feitelijk werd overschreden. De Governancecode schrijft in dit geval voor dat het redelijk is om, met het oog op de continuïteit binnen de Raad voor deze commissarissen een overgangsregeling in te stellen, in de zin dat zij in staat worden gesteld (een deel van) de lopende benoemingstermijn waarvoor zij zijn benoemd, uit te dienen. Echter: het uitdienen van de lopende benoemingstermijn mag, gezien het belang dat maatschappelijk algemeen wordt toegekend aan het beperken van zittingstermijnen, geen vanzelfsprekendheid zijn. Op commissarissen wordt onder verwijzing naar deze maatschappelijke ontwikkelingen, een beroep gedaan het gesprek hierover aan te gaan en kritisch te bezien of in dergelijke gevallen een versnelde benoeming van nieuwe commissarissen plaats kan vinden. Van een dergelijke gesprek of een gemotiveerde afwijking (in het jaarverslag) is geen sprake. Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen dient het aanbeveling dit alsnog te doen.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De RvC geeft aan dat haar primaire taak toezichthouden is. De RvC treedt vanwege de kleine omvang van de corporatie ook op als sparringpartner en klankbord. In dergelijke situaties gaat de RvC niet in op de inhoud. De RvC doet dit op een professionele manier. De directeur-bestuurder geeft aan dat er een juiste balans is tussen afstand en betrokkenheid.

Zelfreflectie

Enmaal per jaar vergadert de RvC buiten de aanwezigheid van de directie. Deze vergadering heeft als doel het functioneren van de RvC te evalueren. De afgelopen jaren is de evaluatie intern uitgevoerd. Dit doet de RvC aan de hand de handleiding die door de VTW is opgesteld. Omdat er ieder jaar gebruik is gemaakt van deze handleiding heeft de RvC het functioneren in de tijd af kunnen zetten. De evaluatie heeft geen uitgebreid plan van aanpak voor het aankomende jaar als output. De evaluatie wordt voornamelijk gebruikt ter bewustwording van de commissarissen over het eigen functioneren. Er wordt wel een verslag van de evaluatie gemaakt. Het verdient de aanbeveling om te overwegen op termijn een extern bureau de evaluatie te laten begeleiden.

4.3.2 Toetsingskader

De taken en verantwoordelijkheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Om de toezichthoudende taak

goed uit te kunnen voeren maakt de Raad van Commissarissen gebruik van een toezichtskader welke onder andere gevormd wordt door:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector (het BBSH);
- de Governancecode;
- het jaarplan;
- de jaar- en meerjarenbegroting;
- de investerings- en exploitatieramingen ten behoeve van bouwprojecten;
- het ondernemingsplan 'Vitale kernen' (vanaf 2012);
- het bestuursreglement;
- het Treasurystatuut;
- het aanbestedingsbeleid;
- het reglement voor de Raad van Commissarissen;
- het in 2013 vastgestelde verkoopbeleid;
- het jaarlijks vast te stellen huurbeleid.

De Raad geeft aan dat de informatievoorziening, ook met name op het gebied van financiële verslaggeving, een stuk verbeterd is sinds het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder.

4.3.3 Governancecode

Wonen Vierlingsbeek geeft in het jaarverslag aan de in de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties vastgelegde beginselen te onderschrijven. Op de bepaling uit hoofdstuk V geeft zij de volgende nadere toelichting: in 2011 is een ondernemingsplan, c.q. beleidsplan gepresenteerd. Bij de samenstelling van dat beleidsplan zijn de belanghebbenden (gemeente, huurders, dorpsraden en zorginstelling) betrokken. Tot nu toe is er geen gestructureerd overleg met de belanghebbenden geweest. Wel vindt er jaarlijks een overleg plaats met de huurders, waarin o.a. het huur- en onderhoudsbeleid aan de orde wordt gesteld.

In het jaarverslag noch op de website gaat de corporatie in op het feit dat:

1. De directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd is aangesteld, terwijl de Governancecode aangeeft dat een lid van het bestuur benoemd mag worden voor een periode van maximaal vier jaar.
2. De leden van de RvC niet openbaar worden geworven.
3. De maximale zittingstermijn van de RvC-leden wordt overschreden.

4.4 Externe legitimering en verantwoording



Wonen Vierlingsbeek voldoet aan de eisen van de externe legitimatie conform de Governancecode en Overlegwet. Ook staan de gerealiseerde prestaties vermeld in publicaties die op de website toegankelijk zijn en waar belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6.

4.4.1 Externe legitimatie

Wonen Vierlingsbeek kent geen officiële huurdersorganisatie. In het verleden is verschillende keren geprobeerd huurdersbelangenvereniging op te richten, maar dat is tot nu toe niet gelukt. Desalniettemin geeft de directeur-bestuurder aan dat hij nogmaals een poging wil doen. In februari 2015 is een eerste bijeenkomst geweest met 10 geïnteresseerden. Een en ander is erg laagdrempelig gehouden aangezien huurders afschrikt worden door het idee verantwoordelijkheden te krijgen. De directeur-bestuurder geeft aan dat een dergelijke organisatievorm een recht is van de

huurders maar het wat hem betreft geen must moet zijn. Dit mede vanwege de kleine omvang van de corporatie en huurders en medewerkers elkaar kennen. De Raad van Commissarissen geeft onafhankelijk van de directeur-bestuurder aan het hier mee eens te zijn. Zij geven aan dat de huurders erg tevreden zijn en er vrijwel nooit een klacht bij de klachtencommissie binnen is gekomen.

De inspraak van de huurders wordt nu geregeld via een huurdersoverleg dat jaarlijks in april wordt georganiseerd. Hier komen ongeveer 40 tot 60 huurders op af, hetgeen ongeveer 10% van het totaal aantal huurder is. Hier is ook de Raad van Commissarissen bij aanwezig. Zoals eerder genoemd zijn verschillende belanghebbenden betrokken bij het opstellen van het Ondernemingsplan.

4.4.2 Openbare verantwoording

Op de website van Wonen Vierlingsbeek is een uitgebreid aantal documenten te downloaden waaronder het Ondernemingsplan, dorpsvisies, jaarverslagen en begrotingen. De gerealiseerde prestaties zijn op een vrij technische en financiële manier verwoord in het jaarverslag. De verslaglegging kan verder verbeterd worden zodat de geleverde prestaties sterker naar voren komen.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Stichting Wonen Vierlingsbeek resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	7	7,0	33%	6,3
	Check				
	Act				
Intern Toezicht	Functioneren Raad	6	6,0	33%	
	Toetsingskader				
	Naleving Governancecode				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	6	6,0	33%	
	Openbare verantwoording				

Deel 3: Bijlagen ten aanzien van het proces

Bijlage 1: Bestuurlijke reactie Stichting Wonen Vierlingsbeek

Wonen Vierlingsbeek is een kleine, klantvriendelijke woningcorporatie met een bezit van ongeveer 500 woningen, die zich tezamen met haar belanghouders inzet voor passende betaalbare huisvesting en leefbare kerkdorpen. Het bezit bevindt zich in de 6 kerkdorpen van de voormalige gemeente Vierlingsbeek (valt nu onder de gemeente Boxmeer).

Wonen Vierlingsbeek ondersteunt de mening dat visiteren een onafhankelijke beoordeling geeft van de geleverde maatschappelijke prestaties. Het levert daarnaast verbeterpunten op waar we mee aan de slag kunnen. Dit was de tweede visitatie (na die van 2011) en deze werd in tegenstelling tot de vorige visitatie uitgevoerd volgens de methodiek versie 5.0.

Dit legde een minder grote druk op de eigen organisatie gezien de vereenvoudigde visitatiemethodiek. Er wordt slechts een beperkt aantal recensies opgehaald. Dit heeft echter als gevaar in zich dat een sterk gekleurde recensie zwaar kan wegen in de beoordeling.

Na het lezen van het visitatierapport kunnen we concluderen dat wij in algemene zin een positief beeld hebben teruggekregen. Hier zijn we als organisatie blij mee. Genoemde aandachtspunten zijn grotendeels herkenbaar, maar roepen ook een aantal vragen op.

Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieafspraken is een onderwerp dat aandacht vraagt. Daarbij dient aangetekend te worden dat er in het verleden afgesproken is dat er aangehaakt wordt bij Mooiland. Mooiland heeft ruim 2.000 woningen in de gemeente Boxmeer. Op dit gebied is het echter de laatste jaren stil geweest. De gemeente Boxmeer heeft in 2012 een regionale woonvisie opgesteld samen met de gemeenten in het Land van Cuijk. Vanuit de betrokken gemeenten hebben wij begrepen dat zij nog zoekende zijn naar de vorm van een update; regionaal en/of lokaal. Aangezien de gemeentelijke woonvisie, als onderlegger moet dienen voor het maken van prestatieafspraken is dit traject van belang voor ons als corporatie. Daar is in stadium nog onvoldoende zicht op.

Ons ondernemingsplan 2014 "Vitale kernen" biedt momenteel nog voldoende houvast. Wij zijn trots op het feit dat de visitatiecommissie vaststelt, dat Wonen Vierlingsbeek ondanks haar geringe omvang, op alle prestatievelden van de visitatiemethodiek actief is en daarmee duidelijk invulling geeft aan de opgaven die ze in dit ondernemingsplan heeft vastgesteld. In 2015 zal een start worden gemaakt met het opstellen van een nieuw (geactualiseerd) ondernemingsplan.

Wel vinden we het niet goed uitlegbaar, dat het niet uitvoeren van een tevredenheidsonderzoek wat wel genoemd werd in het ondernemingsplan zwaarder weegt dan een positief huurderstevredenheids- oordeel vanuit de Aedes benchmark.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn over de gehele linie zeer tevreden over de maatschappelijke prestaties in de afgelopen 4 jaren en de waardering voor onze samenwerking met de verschillende dorpsraden in de kernen. Dat doet ons deugd. Deze conclusie verbaast ons niet gezien de hoge score in de Aedes benchmark in 2014.

Huurders vragen aandacht voor een goede prijs-kwaliteitverhouding en de betaalbaarheid van de woningen. Met name bij het wat oudere bezit voldoen de huren daaraan prima. Natuurlijk zien we bij de nieuwbouw hogere huren, maar nog steeds in goede verhouding tussen prijs en kwaliteit. Wonen Vierlingsbeek levert graag net iets meer kwaliteit dan dat je bij sociale verhuur mag verwachten. Als de huurprijzen daarin leidend worden zullen er keuzes gemaakt moeten worden.

De gemeente geeft aan dat het kwantitatieve aanbod van woningen voor personen met een beperking niet aan de vraag vanuit de samenleving voldoet. Dit is voor ons een nieuw gegeven waarover wij met de gemeente in gesprek zullen gaan.

Presteren naar Vermogen

Goed te constateren dat Wonen Vierlingsbeek voldoet aan alle externe en algemene toezichteisen op het gebied van de financiële parameters. We zijn financieel gezond. Financiële continuïteit is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor Wonen Vierlingsbeek.

Presteren ten aanzien van de Governance

We stellen vast dat de visitatie op dit punt het meest kritisch is in haar conclusies, hoewel ook hier uiteindelijk een voldoende wordt gescoord.

De Plan-Check-Act cyclus geeft met planningsschema's en rapportages een overzichtelijk en compleet toetsingskader voor de Raad van Commissarissen, dat de afgelopen twee jaar is verbeterd.

De werving en selectie van nieuwe RvC-leden is niet voldoende conform de uitgangspunten van de Governance code. Hier zijn inmiddels intern voor de toekomst afspraken over gemaakt. We vragen ons echter wel af wat een werkbare methode voor een kleine corporatie is welke uiteindelijk zorgt voor het aantrekken van de juiste betrokken commissaris.

Net voor de vaststelling van de vorige Governance code heeft er een organisatiewijziging plaatsgevonden (van 3 naar 2 bestuurslagen). Op dat moment is een schema van aftreden en herbenoeming vastgesteld dat nog uitging van een zittingstermijn van 12 jaar. Wonen Vierlingsbeek heeft daarna, na vaststelling van de Governance code besloten deze te handhaven en gebruik te maken van de overgangstermijn.

Gezien het feit dat in 2013 een nieuwe bestuurder is aangetreden, is hier niet van afgeweken om te voorkomen dat er te veel kennis uit de bestuurlijke organisatie zou verdwijnen, temeer daar het o.a. ook de voorzitter van de RvC betreft. We accepteren hiermee dat er een aantal RvC-leden langer blijft zitten dan de code voorschrijft. Deze RvC-leden zitten nu echter allen in hun laatste termijn. We voldoen daarmee aan het uitgangspunt van pas toe of leg uit.

Vanaf 1 mei 2015 geldt de nieuwe code. Eén van deze RvC leden treedt af in 2016 en de andere twee in 2017, zodat we na deze overgangsperiode volledig voldoen aan de huidige Governance code.

De visitatiecommissie oordeelt dan ook dat de RvC zich bewust is van haar rol als toezichthouder en een juiste balans heeft tussen afstand en betrokkenheid met de directeur bestuurder.

Tot slot

Wonen Vierlingsbeek heeft de afgelopen periode op verschillende onderdelen goede resultaten bereikt. Dat betekent natuurlijk niet dat we klaar zijn. Er zijn voldoende vraagstukken en aandachtspunten om de komende periode mee aan te gang te gaan. Ons nieuwe ondernemingsplan zal daarbij leidend worden en mede opgesteld gaan worden vanuit de vraag of kleine woningcorporaties naar de toekomst toe voldoende levensvatbaar zijn. Deze uitdaging zullen we met elkaar aangaan.

Vierlingsbeek, 27 mei 2015

Ron van Daal
Voorzitter RvC
Wonen Vierlingsbeek

Peter Verhoeven
directeur-bestuurder
Wonen Vierlingsbeek

Bijlage 2: Geïnterviewde personen

Stichting Wonen Vierlingsbeek

Naam	Functie
Peter Verhoeven	Directeur Bestuurder
R.L.J.M. Franssen	Lid Raad van Commissarissen
H.M.C.A. van Mil	Lid Raad van Commissarissen
C. de Boer	Lid Raad van Commissarissen
I. Creemers-Kroezen	Lid Raad van Commissarissen
R.J.J.B. van Daal	Voorzitter Raad van Commissarissen

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. Rongen	Huurder
Mevrouw Raedts	Huurder
Dhr. Schelbergen	Huurder
Wethouders Erik Ronnes	Gemeente Boxmeer
Wethouder Willy Hendriks-van Haren	Gemeente Boxmeer
Ambtenaar Jos Nijtmans	Gemeente Boxmeer

Bijlage 3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Wonen Vierlingsbeek in 2015 volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Stichting Wonen Vierlingsbeek te hebben.

Rotterdam, 20 juli 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rob Out', is written over a faint, illegible stamp or watermark.

Rob Out

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Stichting Wonen Vierlingsbeek

Visitatieperiode januari 2015 – mei 2015

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en
- c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Wouter Vos

Naam en handtekening:

Hugo ter Heegde

Naam en handtekening:

Marieke Kalkman

Naam en handtekening:

Plaats:

Rotterdam

Datum:

16 juli 2015

Bijlage 4: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Vos, drs., W.

Geboorteplaats en –datum:

Boskoop, 11 juli 1979

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Adviseur/ondernemer RebelGroup

Manager Ecorys Vastgoed

Partner Ecorys

Onderwijs:

1997 – 2003: Sociale en institutionele economie, Universiteit Utrecht

1991 – 1997: Vwo, Coenecoop College Waddinxveen

Loopbaan:

2014 – heden: Rebelgroup, adviseur en ondernemer

2009 – 2014: Ecorys Vastgoed, Manager/Partner

2003 – 2009: Ecorys, diverse functies

Profielchets:

Wouter Vos is een allround professional met een uitgebreide adviesportefeuille op gebied van vastgoed en stedelijke ontwikkeling. Maatschappelijk rendement vormt hierbij een belangrijke leidraad. In zijn vorige functie als manager en partner bij Ecorys was hij betrokken bij allerlei activiteiten, die ontplooid worden op het gebied van de vastgoedmarkt. Zo is hij onder meer bezig met gebiedsontwikkeling, project- / procesmanagement, stedelijke vernieuwingsprojecten, procesanalyses, maatschappelijke kosten-batenanalyses en beleidsvisies. Wouter was tevens verantwoordelijk voor alle door Ecorys uitgevoerde visitaties en was actief betrokken bij de methodiekontwikkeling en het overleg tussen alle geaccrediteerde bureaus. Binnen de maatschappelijke visitaties vervult Wouter Vos de rol van voorzitter dan wel projectleider, waarbij zijn kennis van de vastgoedmarkt en procesmanagement een goede basis vormen voor het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Heegde, MSc, H.G.B. ter,

Geboorteplaats en –datum:

Leidschendam, 3 februari 1988

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Junior Consultant

Onderwijs:

2011 – 2012	Master Land use Planning, Wageningen University & Researchcentrum
2006 – 2011	Bachelor Landschapsarchitectuur en ruimtelijke planning, Wageningen University & Researchcentrum
2000 – 2006	Vwo Economie & Maatschappij met Wiskunde B1, Openbare Scholengemeenschap Huygenwaard (Huygens College)

Loopbaan:

2013 – heden	Ecorys, Junior Consultant
2012 – 2013	KuiperCompagnons, Planoloog

Profielchets:

Hugo heeft een zeer brede interesse in de processen die raakvlak hebben met gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan financiële, sociale, ruimtelijke, juridisch-planologische, en vastgoedkundige processen. Hij voert verschillende onderzoeks- en advieswerkzaamheden uit op het gebied van de woningmarkt en detailhandel voor zowel private- als publieke partijen zoals pensioenfondsen, investeerders, ontwikkelaars, corporaties en overheden. De projecten waar hij aan werkt zijn net als zijn interesse zeer uiteenlopend. Markt- en haalbaarheidsanalyses, second opinions, beleidsvraagstukken en rapportages die ten grondslag liggen aan de onderbouwing van juridisch-planologische instrumentarium zijn hier onderdeel van. Als commissielid neemt Hugo deel aan maatschappelijk visitaties bij woningcorporaties.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Kalkman, drs., W.M.

Geboorteplaats en -datum:

Waddinxveen, 08-12-1962

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Projectmedewerker

Onderwijs:

2004 – 2006: Diverse opleidingen, o.m. Financieel management en Bedrijfskunde (De Baak)

1984 – 1988: Doctoraal Communicatiewetenschappen (Universiteit van Amsterdam)

1982 – 1984: Propedeuse Sociologie (Universiteit Utrecht)

1975 – 1982: Vwo (Corderius College Amersfoort, Comenius College Hilversum)

Loopbaan:

2009 – heden: Ecorys Vastgoed, projectmedewerker (freelance)

2006 – heden: Ondernemer/adviseur

2003 – 2006: Directie-adviseur Woonstichting De Key

2001 – 2003: Bestuurssecretaris Vastgoedfonds Lieven de Key

1989 – 2001: Diverse beleidsfuncties, NOS

Profielchets:

Marieke is van huis uit communicatiewetenschapper en heeft haar weg weten te vinden in complexe bestuurlijke situaties bij de publieke omroep en in de corporatiesector. Na secretaris te zijn geweest van diverse omroepbrede overlegcolleges, heeft Marieke de overstap gemaakt naar de volkshuisvesting. Achtereenvolgens was zij bestuurssecretaris bij Vastgoedfonds Lieven de Key en directie-adviseur bij Woonstichting De Key in Amsterdam. In deze hoedanigheid was zij medeverantwoordelijk voor een aantal organisatorische verandertrajecten en de jaarverslaglegging. Sinds 2006 is Marieke is zelfstandig ondernemer. Zij zet de kennis en ervaring, die zij heeft opgedaan in de publieke sector, in bij de advisering van non profit-organisaties, zoals de VTW en het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam. Bij Ecorys is zij als commissielid bij diverse visitaties betrokken.

Bijlage 5: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</p> <p>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</p> <p>Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen</p> <p>Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.)</p> <p>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</p> <p>Eigen wijkvisies</p> <p>Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit</p> <p>Eigen woningmarktgegevens</p> <p>Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</p> <p>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</p> <p>Prestatieafspraken met belanghebbenden</p> <p>Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <p>Onderzoeken naar klanttevredenheid</p> <p>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</p> <p>De Oordeelsbrief van de minister van BZK</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin</p> <p>WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag</p> <p>Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</p> <p>Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen</p> <p>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</p> <p>Accountant: Managementletters, verslagen en brieven</p>
Governance	<p>Documenten over alle opgaven</p> <p>Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</p> <p>Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)</p> <p>Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen</p> <p>Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC</p> <p>Toepassing governancecode (VTW-checklist)</p> <p>Toepassing overlegwet</p>



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas