

Visitatierapport
Woningbouwstichting “Samenwerking”



Rapportinformatie

Auteur : Visitatiecommissie
Versie : 1.0
Status : Definitief
Datum : 1-7-2012

Versiebeheer

| Versie | Gewijzigd door | Opmerking |
|----------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.7 | Opgesteld door visitatiecommissie | Concept ter bespreking met Woningbouwstichting "Samenwerking" Niet bestemd voor publicatie |
| 1.0 concept | Visitatiecommissie | Versie beoordeling aan Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Niet bestemd voor publicatie |
| 1.0 definitief | Visitatiecommissie | Definitief rapport na goedkeuring door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Bestemd voor publicatie |

Inhoudsopgave

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inleiding | 4 |
| 1 WBS “Samenwerking”, werkgebied en gevoerde beleid..... | 5 |
| 1.1 Woningbouwstichting “Samenwerking” | 5 |
| 1.2 Het gevoerde beleid | 5 |
| 2 Het maatschappelijk presteren van WBS “Samenwerking” | 7 |
| 2.1 De prestaties in cijfers | 7 |
| 2.2 Recensie | 7 |
| 3 Verantwoording van gemaakte keuzes | 9 |
| 3.1 Keuze van perspectieven en prestatievelden..... | 9 |
| 3.2 Geïnterviewde personen | 9 |
| 3.3 Manier van scores | 9 |
| Bijlage 1 Onderbouwing van de oordelen | 10 |
| Presteren naar ambities en opgaven..... | 10 |
| Presteren volgens belanghouders | 14 |
| Presteren naar vermogen | 15 |
| Governance | 16 |
| Bijlage 2 Visiterend bureau en visitatiecommissie..... | 17 |
| Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde documenten | 22 |

Inleiding

Voorwoord

Dit visitierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woningbouwstichting “Samenwerking” (hierna te noemen Wbss). De visitatie is uitgevoerd door Pentascopel in de periode van maart tot juni 2012.

Wbss heeft er veel aan gedaan om de visitatiecommissie haar werk laten doen. Ze heeft documenten geleverd, ze heeft de belanghouders voor ons toegankelijk gemaakt en heeft het proces voor zover mogelijk gefaciliteerd. De visitatiecommissie waardeert Wbss voor haar medewerking tijdens de visitatie en wenst haar veel succes toe in de realisatie van haar ambities.

De visitatie

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

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

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

Het rapport

De indeling van dit rapport is als volgt.

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

1 WBS “Samenwerking”, werkgebied en gevoerde beleid

1.1 Woningbouwstichting “Samenwerking”

Woningbouwvereniging “Samenwerking” is opgericht in 1946 en sinds 1947 een toegelaten instelling. De vereniging is op 21 januari 2004 stichting geworden. Ze heeft als werkgebied de gemeenten Ouderkerk, Nederlek, Bergambacht en Vlist.

De missie van Wbss is af te leiden uit de tekst op de website: *“In Ouderkerk aan den IJssel heeft Woningbouwstichting “Samenwerking” een bekende klank. Logisch voor wie weet dat de non-profit organisatie het beheer voert over 251 huurwoningen in het IJsseldorp en in Lageweg. Heel wat inwoners van onze gemeente hebben daarom direct of indirect met de woningbouwstichting te maken. We zijn er uiteindelijk voor onze huurders.” ... “Onze huurders kennen ons, er is sprake van een persoonlijk contact waarbij wij eerst kijken naar het belang en de situatie van de huurder. Het feit dat we in de bestanden van de Regionale Geschillencommissie niet voorkomen, illustreert de kracht van deze aanpak.”*

Wbss is een corporatie met een betrekkelijk jong bezit (ongeveer 75% van de woningen zijn uit de periode 1970-1990). De 251 verhuureenheden zijn allemaal woongelegenheden (cijfers Corporaties in Perspectief 2011). Het totale bezit ligt in sterke wijken (een lage indicatie fysieke ingrepen) in de gemeente Ouderkerk aan den IJssel, verdeeld over de kernen Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg. Haar bezit bestaat uit eengezinswoningen (67%), meergezinswoningbouw zonder lift (28%) en met lift (5%) in de goedkope (15,1%), betaalbare (76,5%) en dure (onder huurtoeslaggrens) huurklasse (8,4%). 11,6% van de woningen is voor ouderen en gehandicapten. Zij heeft in de afgelopen periode nieuwbouwwoningen aangekocht voor de doelgroep starters.

Het werkgebied van Wbss ligt in het Groene Hart. Daarmee is uitbreiding van het woningbezit buiten de gemeentegrenzen nagenoeg onmogelijk.

Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt Wbss ingedeeld in de regio Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard (rg29) en ingedeeld in de referentiegroep corporaties met een gemiddeld profiel (rf05). De indeling in een referentiegroep is gebaseerd op verhuur, kwaliteit, bedrijfsvoering, vernieuwing van de portefeuille enz. In deze referentiegroep zitten 120 corporaties van de in totaal 400 corporaties (CiP 2011).

Bij Wbss zijn geen mensen in dienst. Het bestuur wordt gevormd door vijf vrijwilligers. Voor het onderhoud wordt samengewerkt met een extern bureau. Er is een Raad van Toezicht (hierna te noemen RvT) bestaande uit drie personen.

1.2 Het gevoerde beleid

Hieronder is het gevoerde beleid weergegeven per prestatievel, voor zover dat is af te leiden uit de jaarverslagen en de gevoerde gesprekken. Waar een opsommingsteken begint met de tekst ‘Afspraak’ betreft het een prestatieafspraken van de gemeente met de corporaties.

Huisvesting primaire doelgroep

- De vrijgekomen woningen worden toegewezen volgens de huisvestingsverordening en met behulp van het regionaal systeem van de Krimpenerwaard.
- Toewijzing van woningen met een huur beneden € 358 per maand uitsluitend aan de lagere inkomensgroepen.
- Voor huurachterstanden langer dan twee maanden worden regelingen getroffen, bij niet nakomen wordt de vordering overgedragen aan een gerechtsdeurwaarder.
- Afspraak: bij nieuwbouw extra aandacht voor de huisvesting van jongeren, starters en ouderen.
- Urgenten krijgen indien mogelijk binnen één jaar een woning toegewezen.

- Afspraak: corporaties stellen in overleg met de gemeente voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders.
- Afspraak: partijen spreken af inzicht te verschaffen over de bestaande samenstelling van de woningvoorraad.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

- Kwaliteit voldoet ten minste aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- Woningen in goede staat van onderhoud houden.
- Per complex wordt bekeken of de woningen kunnen worden aangepast aan de eisen van de tijd. De aanpassing vindt plaats bij mutatie.
- Afspraak: aanpassing van woningen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Afspraak: corporaties nemen energiebesparende maatregelen.

Huisvesten doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting

- Kleinere aanpassingen van woningen vinden plaats in het kader van de WMO.
- In het Pact van Savelberg is afgesproken levensloopbestendige woningen te realiseren rondom het verzorgingshuis in Ouderkerk. Hiervan is afgezien omdat met de verkoper van de grond geen overeenstemming kon worden bereikt.
- Woningaanpassingen zijn er ook op gericht om mensen langer zelfstandig te laten wonen.
- In samenwerking met de Vierstroom wordt aangesloten bij de doelstelling "Wonen en Zorg": Door lidmaatschap van de thuiszorgorganisatie kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen.
- Overleg met Vierstroom en het verzorgingshuis om te onderzoeken wat deze organisaties voor de bewoners kunnen betekenen.
- De intentie is om aan de Bakwetering ongeveer 15 woningen voor senioren te realiseren. De woningen zullen naar verwachting geen speciale voorzieningen krijgen.
- Afspraak: partijen geven aan welke zorgverleners in welke gebieden zorg verlenen.

(Des)investeren in vastgoed

- Afspraak: bij sociale woningbouw krijgen alle plaatselijk werkzame corporaties als eerste de gelegenheid deze te realiseren.
- Afspraak: bij de jaarlijkse evaluatie worden nadere afspraken gemaakt over toewijzing van de dan bekende projecten.
- De beperkte mogelijkheden die er in de gemeente zijn tot nieuwbouw, zullen worden opgepakt.
- Tot eind 2010 voerde de Wbss het beleid om geen woningen te verkopen omdat dat in strijd is met het streven om te zorgen voor passende huisvesting voor de doelgroepen en er weinig uitbreidingsmogelijkheden zijn. Alleen van één complex konden woningen worden verkocht aan de zittende huurder tegen 100% taxatiewaarde in onbewoonde staat. Eind 2010 is besloten tot verkoop van woningen uit één complex tegen 90% van de WOZ-waarde om de liquiditeitspositie te verbeteren.
- Vernieuwen woningbezit om daarmee de kosten voor oudere woningen op te vangen.

Kwaliteit van wijken buurten

- Afspraak: onderzoek in welke buurten de leef- en woonomgeving moet worden verbeterd.
- Deelname aan de regionale klachtencommissie.
- Contact met huurders via de bewonersbelangen commissie (hierna te noemen BCC).
- Contacten met wijkagent en buurtbemiddeling om individuele problemen qua sociale leefbaarheid snel op te lossen.

2 Het maatschappelijk presteren van WBS “Samenwerking”

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

2.1 De prestaties in cijfers

Het oordeel betreft de volgende gebieden.

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

De prestatievelden zijn de volgende.

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

Integrale scorekaart

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

2.2 Recensie

Wbss is een kleine corporatie in Ouderkerk met een bezit van 251 huurwoningen. Doordat Ouderkerk in het Groene Hart ligt, is er weinig mogelijkheid tot uitbreiding van het woningbezit.

De corporatie valt te typeren als een vastgoedcorporatie: vooral gericht op het beheer van het woningbezit. Deze positionering is passend bij de context van een kleine gemeenschap, beperkte uitbreidingsmogelijkheden en weinig sociale leefbaarheidskwesties. Ondanks het feit dat er weinig bouwgrond is voor uitbreiding, is Wbss actief bezig om nieuwe projecten te verkennen.

De corporatie wordt volledig bestuurd door vrijwilligers. Ook de meeste administratieve werkzaamheden worden door vrijwilligers gedaan. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er met hart en ziel wordt gewerkt en dat een mooi woningbezit wordt beheerd. De lijnen zijn kort.

Presteren naar ambities en opgaven

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

De commissie vindt dat Wbss haar ambities en prestatieafspraken ruim voldoende (bijna volgens de norm) realiseert. De ambities passen ook bij een corporatie van deze omvang. De ambities op het gebied van volkshuisvesting worden meer geformuleerd naar aanleiding van ad hoc optredende mogelijkheden, dan dat er een duidelijke visie op de toekomst is. Men vraagt zich intern af of een zelfstandig voortbestaan van de stichting voor de toekomst haalbaar blijft. Met name de beschikbaarheid van voldoende vrijwilligers en de toenemende regelgeving spelen hierbij een rol en worden als zwaar ervaren.

De meeste ambities en prestatieafspraken liggen op het gebied van huisvesten van de primaire doelgroep en van doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting (met name voor senioren). Daarbij heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat de prestatieafspraken door alle partijen weinig actief worden bewaakt en onderhouden. De score voor huisvesten primaire doelgroepen is met een 7 het hoogst. Wbss voldoet hier aan haar eigen ambities en aan de opgaven. De kwaliteit van de woningen is ruim voldoende. Voor doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting wordt via de WMO gedaan wat nodig is. Bij nieuw- en verbouw wordt ernaar gestreefd om woningen levensloopbestendig te maken. De realisatie op het gebied van investeringen in vastgoed scoort het laagst omdat met name niet aannemelijk is gemaakt dat er activiteiten plaatsvinden gericht op het "vernieuwen van het woningbezit om daarmee de kosten voor de oudere woningen op te vangen" – een ambitie die wel is beschreven in de jaarverslagen. Het feit dat er weinig mogelijkheden zijn tot nieuwbouw maakt deze ambitie minder realistisch. Wbss doet tot nu toe ook weinig aan de realisatie van maatschappelijk vastgoed, hetgeen in een kleine gemeenschap wel nodig zou kunnen zijn. De behoefte eraan is echter niet geconstateerd in de gesprekken met belanghouders. Op het gebied van leefbaarheid zijn er weinig kwesties en doet Wbss wat ze zich voorneemt.

Presteren volgens Belanghouders

De prestatie op dit perspectief wordt door de belanghouders beoordeeld met een 6,8.

Belanghouders van Wbss spreken zich over het algemeen positief uit over de ambities en prestaties van Wbss. De relatie met de belanghouders is goed en er is regelmatig contact. De kanttekeningen die worden gemaakt, betreffen het nog creatiever onderzoeken van nieuwbouwmogelijkheden en het feit dat er weinig goedkope woningen voor starters zijn.

Presteren naar Vermogen

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 5,8.

Wbss is een doelmatige en efficiënte organisatie die geen personeel in dienst heeft. De bedrijfslasten zijn gemiddeld lager dan de referentiegroep. Soberheid en doelmatigheid staat dan ook hoog in het vaandel bij Wbss. De organisatie kenmerkt zich door een solide financiële positie waarbij de sturing op kasstromen en het afdekken van risico's verder geprofessionaliseerd moet worden. Wbss heeft geen beredeneerde plannen om haar vermogen maximaal in te zetten voor de maatschappij. Zij kan hier zeker meer creativiteit in tonen.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,1.

Wbss is goed op de hoogte van de ontwikkelingen die er spelen in haar omgeving. Door de belanghouders wordt Wbss gezien als een actieve en open woningcorporatie die graag wil ontwikkelen. De beleidscyclus is niet expliciet vastgelegd, maar er is zeker sprake van een gestructureerde werkwijze. De relatie tussen het bestuur en de RvT is open en op voldoende afstand van elkaar. De RvT is echter wel te volgend naar het bestuur. De financiële expertise ontbreekt in de RvT. De Governancecode wordt grotendeels toegepast. Uitzondering hierop zijn de zittingstermijnen en de vereiste documenten op de website.

3 Verantwoording van gemaakte keuzes

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

3.1 Keuze van perspectieven en prestatievelden

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

De prestatievelden zijn allemaal relevant, zij het dat er op het vijfde veld (Kwaliteit van wijken en buurten) weinig te doen valt: Wbss werkt in relatief sterke wijken en veel fysieke maatregelen zoals achterpadverlichting en vuilopslag als taak niet bij de woningbouwstichting liggen.

3.2 Geïnterviewde personen

We hebben voor de visitatie gesproken met de volgende personen.

| Naam | Organisatie | Functie |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| Dhr C. Boudesteijn | Woningbouwstichting “Samenwerking” | Voorzitter bestuur |
| Dhr G. Schenk | Woningbouwstichting “Samenwerking” | Secretaris bestuur |
| Dhr H.J. van der Woerd | Woningbouwstichting “Samenwerking” | Penningmeester bestuur en administrateur |
| Dhr J.H. de Jong | Woningbouwstichting “Samenwerking” | Voorzitter Raad van Toezicht |
| Dhr A. van de Linde | Woningbouwstichting “Samenwerking” | Lid Raad van Toezicht |
| Mw M.G. Boere-Schoonderwoerd | Gemeente Ouderkerk aan den IJssel | Wethouder |
| Dhr S.D. Strijbos | Bewoners Belangen Commissie | Voorzitter |
| Mw R. van der Giessen | Bewoners Belangen Commissie | Secretaris |

3.3 Manier van scores

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

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

Daarnaast is steeds gevraagd naar ‘huidig’ en ‘gewenst’. Hierbij gaat het om de beoordeling van de huidige situatie en de wensen ten aanzien van het onderwerp. Met dat laatste wordt tevens de norm aangegeven. Het is vooral van belang om het verschil tussen huidig en gewenst te beschouwen; bij een groot verschil is de beoordelaar meer (on)tevreden dan bij een klein verschil. De scores zijn dus altijd relatief ten opzichte van elkaar.

Bijlage 1 Onderbouwing van de oordelen

Presteren naar ambities en opgaven

Prestatieafspraken met de gemeente Ouderkerk van 18 november 2008 staan vermeld in de jaarverslagen. Ze zijn als volgt:

- 1: Nieuwbouw woningen zullen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen
- 2: Bij sociale woningbouw krijgen alle plaatselijke werkzame corporaties als eerste de gelegenheid deze te realiseren
- 3: Bij de jaarlijkse evaluatie worden nadere afspraken gemaakt over toewijzing van de dan bekende projecten
- 4: Corporaties nemen energiebesparende maatregelen
- 5: Corporaties stellen in overleg met de gemeente voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders
- 6: Partijen zullen bij nieuwbouw extra aandacht besteden aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen
- 7: Partijen spreken af dat zij inzicht verschaffen over de bestaande samenstelling van de woningvoorraad en de wenselijke woningvoorraad en zullen onderzoeken in welke buurten de leef- en woonomgeving dienen te worden verbeterd
- 8: Partijen geven aan welke zorgverleners, in welke woongebieden zorg verlenen
- 9: De prestatieafspraken dienen jaarlijks te worden geëvalueerd

De visitatiecommissie constateert dat de prestatieafspraken weinig SMART zijn gedefinieerd. In de periode waarop de visitatie betrekking heeft, heeft er geen evaluatie plaatsgevonden.

Hieronder zijn de opgaven, ambities en feitelijke resultaten per prestatieveld weergegeven.

Huisvesting primaire doelgroep 2008-2011

| Opgave/ambities | Feitelijke resultaten | Toelichting | Oordeel |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Vrijgekomen woningen worden toegewezen volgens huisvestingsverordening en met behulp van regionaal systeem van Krimpenerwaard. Woning wordt aangeboden via advertentie en voorzitter van het bestuur wijst uiteindelijk toe. | Gerealiseerd sinds 1 oktober 2009, ook via de website. | <p>Men heeft geen beleidsplan, er zijn wel prestatieafspraken.</p> <p>De voorzitter en bestuurslid wijzen niet toe, dit gebeurt via woningtoewijzingsbeleid van de Krimpenerwaard.</p> | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Toewijzing van woningen met huur beneden € 358 per maand uitsluitend aan lagere inkomensgroepen. | <p>CiP 2011: Toewijzing binnen Wht: 50%. Passend toewijzen inkomensgrenzen: 77,8%.</p> <p>Toewijzing volgens regionaal systeem.</p> | <p>Beide CiP-percentages zijn laag tov referentiegroep en landelijke cijfers (2011). "Niet-passend" in 2009 en 2010 betekent vooral te goedkope toewijzing.</p> <p>Er zijn slechts 3 woon-slaapkamers met huur beneden € 358 p/mnd. Bijna alles wordt toegewezen aan de doelgroep, maar Wbss heeft hier weinig invloed op omdat alles volgens het systeem gaat.</p> | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Huurverhoging volgens toegestaan maximum. | <p>2012: 2,3% 2011: 1,3% 2010: 1,2% 2009: 2,5% (niet alle complexen) 2008: 1,6%</p> | | 7 |

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Huurharmonisatie: bij mutatie indien mogelijk naar 75%. | Momenteel bedraagt percentage maximaal redelijk huur bij toewijzing 75%. CiP 2011: 69,7% | | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Voor huurachterstanden langer dan twee maanden worden regelingen getroffen, bij niet nakomen wordt de vordering overgedragen aan een gerechtsdeurwaarder. | Huurachterstanden: 2008: 0,94% 2009: 0,63% 2010: 0,79% 2011: 0,84% Aantal keren gerechtsdeurwaarder: incidenteel | | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Afspraak: partijen zullen bij nieuwbouw extra aandacht besteden aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen. | Toewijzingen: 2011: geen cijfers beschikbaar 2010: 10 starters, 2 statushouders, 10 overige 2009: 4 starters, 8 overige 2008: 4 starters, 1 statushouder, 6 overige | Wbss wil hier graag aan voldoen, maar heeft daar in verband met het regionaal toewijzingssysteem minder grip op. Bij Tuindorp (2010) zijn 12 woningen toegewezen aan starters: 2 woonden al buiten het dorp zelfstandig maar zijn wel qua leeftijd binnen de doelgroep en wilden graag terugkomen (vandaar de 10). | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Urgenten krijgen indien mogelijk binnen één jaar een woning toegewezen. | Geen gegevens beschikbaar. | Volgens de wethouder ingevuld naar behoefte. | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Afspraak: corporaties stellen in overleg met de gemeente voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders | Eind 2011: -1 te huisvesten Eind 2010: nog 5 te huisvesten Eind 2009: nog 5 te huisvesten Eind 2008: nog 5 te huisvesten | Volgens de wethouder levert Wbss woningen voor statushouders als dat nodig is. | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Afspraak: partijen spreken af inzicht te verschaffen over de bestaande samenstelling van de woningvoorraad. | In jaarverslag staat bestaande samenstelling bezit. | Prestatieafspraken worden niet geëvalueerd. | 7 |
| Gemiddelde score | | | 7 |

Kwaliteit woningen en woningbeheer 2008-2011

| <i>Opgave/ambities</i> | <i>Feitelijke resultaten</i> | <i>Toelichting</i> | <i>Oordeel</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Kwaliteit voldoet ten minste aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. | Geen gegevens beschikbaar. Nieuwe technische dienst heeft woningbestand geïnventariseerd en gedigitaliseerd. | | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Woningen in goede staat van onderhoud houden. | In 2011 is het onderhoud vanwege gebrek aan liquide middelen tot het noodzakelijke beperkt. CiP: kwaliteit en puntprijs gelijk aan referentiegroep CiP: hogere besteding dan ref. groep aan onderhoud; geen besteding aan woningverbetering. 2011: mutatie/klachtonderhoud: € 220.300; PO: € 187.200 2010: mutatie/klachtonderhoud: € 140.200; PO: € 289.500 2009: mutatie/klachtonderhoud: € | Er heeft een inhaalslag plaatsgevonden qua onderhoud (2011). Het bestuur houdt wel in de gaten dat het niet te luxe wordt. Woningverbetering zit in periodiek onderhoud. Echte renovatie doet Wbss niet. Het totaalbudget voor onderhoud daalt van ca € 525.000 in 2008 naar ca € 407.000 in 2011. | 7 |

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| | 140.500; PO: € 363.300 2008: mutatie/klachtonderhoud: € 143.300; PO: € 338.900 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Per complex wordt bekeken of de woningen kunnen worden aangepast aan de eisen van de tijd. De aanpassing vindt plaats bij mutatie. | Plan bestaat om op termijn de bestaande complexen aan te passen. | Technische dienst wil veel, maar Wbss remt daarin wel vanwege liquiditeit (2011-2012). Woningverbetering zit in periodiek onderhoud. Echte renovatie doet Wbss niet. | 6 |
| <ul style="list-style-type: none"> Afspraak: aanpassing van woningen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen. | 2011: alle woningen komen in aanmerking voor keurmerk 2010: inbraak werende voorzieningen diverse complexen | | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Afspraak: corporaties nemen energiebesparende maatregelen. | Alle woningen zijn voorzien van dubbel glas en dakisolatie. | | 7 |
| Gemiddelde score | | | 6,8 |

Huisvesting doelgroepen met bijzondere voorzieningen in huisvesting 2008-2011

| <i>Opgave/ambities</i> | <i>Feitelijke resultaten</i> | <i>Toelichting</i> | <i>Oordeel</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Kleinere aanpassingen van woningen vinden plaats in het kader van de WMO. | Geen uitgaven voor aanpassingen woningen behalve WMO. | | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Afspraak in Pact van Savelberg: realisatie 300 levensloopbestendige woningen rondom (binnen 300 meter) het verzorgingshuis in Ouderkerk. | Hiervan is afgezien omdat met eigenaar van grond geen overeenstemming kon worden bereikt. | Wbss heeft het plan laten berekenen via QuaWonen. Gezamenlijke conclusie: financieel niet haalbaar. Pact is nog wel actueel. Wbss heeft serieus de mogelijkheden onderzocht en is nu bezig met een plan op wat grotere afstand. | 5 |
| <ul style="list-style-type: none"> Woningaanpassingen zijn erop gericht mensen langer zelfstandig te laten wonen. | Aandeel ouderen-, gehandicapten- en nul-tredenwoningen is lager dan referentiegroep. | In plan Bakwetering wordt voorzien in levensloopbestendige woningen waarbij ook de bestaande 16 woningen gebruik kunnen gaan maken van de voorzieningen (onder andere de lift in de nieuwbouw). | 5 |
| <ul style="list-style-type: none"> In samenwerking met de Vierstroom wordt aangesloten bij de doelstelling "Wonen en Zorg": door lidmaatschap van de thuiszorgorganisatie kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen. | 2010: Samenwerkingsverband Vierstroom. | | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Overleg met Vierstroom en het verzorgingshuis om te onderzoeken wat deze organisaties voor de bewoners kunnen betekenen. | Er is regelmatig overleg, maar dat wordt niet vastgelegd. | | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> Aan Bakwetering worden ongeveer 10 woningen voor senioren gerealiseerd, maar die kennen geen speciale voorzieningen. | | Plan Bakwetering is nog in overleg. | 7 |

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|-----|
| • Afspraak: partijen geven aan welke zorgverleners in welke gebieden zorg verlenen. | In jaarverslag aangegeven. | | 7 |
| Gemiddelde score | | | 6,4 |

(Des)investeren in vastgoed 2008-2011

| <i>Opgave/ambities</i> | <i>Feitelijke resultaten</i> | <i>Toelichting</i> | <i>Oordeel</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| • Afspraak: bij sociale woningbouw krijgen alle plaatselijk werkzame corporaties als eerste de gelegenheid deze te realiseren. | Er zijn weinig bouwlocaties en derhalve geen projecten om toe te wijzen. Plan Wilhelminaschool is door gemeente toegewezen aan andere corporatie. | | 7 |
| • Afspraak: bij de jaarlijkse evaluatie worden nadere afspraken gemaakt over toewijzing van de dan bekende projecten. | Er zijn geen bouwlocaties en derhalve geen projecten om toe te wijzen. | N.v.t. | - |
| • De beperkte mogelijkheden die er in de gemeente zijn tot nieuwbouw, zullen worden opgepakt. Vooral om jeugd te behouden voor Ouderkerk. | Wbss is in gesprek met gemeente over nieuwbouw op diverse locaties. CIP: in 2008-2010 meer nieuwbouw dan referentiegroep | Wbss wil graag in woningbehoefte te voorzien, ook vanwege c-status. Men probeert om projecten te ontwikkelen ook als onrendabele top hoog is en de polsstok lang genoeg (dit wordt bepaald door accountant). Onrendabele top onder € 75.000 wordt nu bijna onmogelijk geacht. | 8 |
| • Tot eind 2010 voerde Wbss beleid om geen woningen te verkopen vanwege tegenstrijdigheid met streven te zorgen voor passende huisvesting voor doelgroepen en er weinig uitbreidingsmogelijkheden zijn. Van één complex konden woningen worden verkocht aan zittende huurder tegen 100% taxatiewaarde in onbewoonde staat. Eind 2010 is besloten tot verkoop van woningen uit één complex tegen 90% van de WOZ-waarde om de liquiditeitspositie te verbeteren. | 2012: 2 2011: 0 2010-2008: geen verkopen | De voorgenomen verkopen van 2011 worden zeer waarschijnlijk in 2012 gerealiseerd. | 6 |
| • Vernieuwen woningbezit om daarmee de kosten voor oudere woningen op te vangen. | Geen gegevens beschikbaar. | Ondanks het feit dat er weinig mogelijkheden tot nieuwbouw zijn, wordt deze ambitie telkens herhaald in de jaarverslagen. Prestaties worden niet in relatie tot deze ambitie geplaatst. | 3 |
| Gemiddelde score | | | 6 |

Kwaliteit van wijken en buurten 2008-2011

| <i>Opgave/ambities</i> | <i>Feitelijke resultaten</i> | <i>Toelichting</i> | <i>Oordeel</i> |
|----------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| • Onderhouden woonomgeving | 2008-2011: trottoirs en plantsoenen op juiste hoogte | | 7 |

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| | gebracht, onderhoud gezamenlijke tuinen, plantsoenonderhoud seniorenwoningen | | |
| • Afspraak: onderzoek in welke buurten de leef- en woonomgeving moet worden verbeterd. | Via de BCC wordt een vinger aan de pols gehouden. | | 5 |
| • Deelname aan de regionale klachtencommissie. | 2011: geen klachten 2010: geen klachten | | 7 |
| • | Maandelijks spreekuur voor huurders; er komt niet vaak iemand. | | 7 |
| • Contact met huurders via de BCC. | BBC vergadert 3x per jaar, 1x per jaar met Wbss en eens per twee jaar met alle bewoners. | Aantal jaren gelden geprobeerd een BBC op te zetten samen met Vestia, dat lukte toen niet. Twee jaar geleden toch alleen voor Wbss gelukt. | 7 |
| • Contacten met wijkagent en buurtbemiddeling om individuele problemen qua sociale leefbaarheid snel op te lossen. | 2010: gesprekken met wijkagent en medewerker van "Factor G"; 3x buurtbemiddeling. | | 7 |
| Gemiddelde score | | | 6,7 |

Presteren volgens belanghouders

De belanghouders waar Wbss het meest mee te maken heeft zijn de gemeente, de BCC die sinds 2009 actief is, Aedes waar Wbss lid van is, en de Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard waar Wbss bij is aangesloten.

Met de gemeente en de andere corporaties die in de gemeente actief zijn, zijn in 2008 prestatieafspraken gemaakt. Deze worden in tegenstelling tot een van de afspraken, niet expliciet geëvalueerd.

Er is op gemeentelijk niveau een structuurvisie in de maak (Gemeente Ouderkerk, Structuurvisie 2030. De ambitie gewogen: het voorkeursmodel). Bij de totstandkoming van deze visie zijn ook de corporaties betrokken, maar ze is nog niet vastgesteld. Ook hierin blijkt dat de mogelijkheden om nieuwbouw te plegen uiterst beperkt zijn.

De corporaties uit de Krimpenerwaard (Woningbouwstichting "Samenwerking", Groen Wonen Vlist, Woningstichting Gouderak, QuaWonen, Woningbouwvereniging Beter Wonen, Vestia Midden Nederland) hebben zich verenigd in de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard, waarin de collectieve zaken afgestemd worden. De belangrijkste taak is het ontwikkelen van een visie op wonen voor het gehele gebied. Dit moet leiden tot een gezamenlijk beleid om het wonen in de Krimpenerwaard aantrekkelijker te maken. Op operationeel niveau vindt binnen de Krimpenerwaard de woningverdeling plaats via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Er zijn binnen de Federatie afspraken gemaakt om elkaar (financieel) te ondersteunen bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven zoals die zijn vastgelegd in de 'intentieverklaring investeringsopgave voor het wonen in de Krimpenerwaard'. Er is regelmatig federatieoverleg.

De belanghouders waarderen over het algemeen de prestaties van Wbss van voldoende tot ruim voldoende. De volgende opmerkingen/uitzonderingen zijn gemaakt.

- Huisvesting primaire doelgroep: beide belanghouders geven aan dat er meer en meer goedkope woningen mogen komen.
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer: de huurders geven aan dat het onderhoud goed is en er alert wordt gereageerd; tegelijkertijd wordt aangegeven dat de kwaliteit van woningen en woningbeheer de laatste jaren met de komst van de nieuwe TD per 1-1-2011 als minder wordt ervaren. De achtergronden

van de veranderingen in beleid of uitvoering zijn niet bekend. Het beleid ten aanzien van duurzaamheid wordt door de wethouder gemist.

- Het bouwen van woningen met specifieke voorzieningen: de gemeente geeft aan dat er meer zouden moeten komen.
- (Des)investeren in vastgoed: de gemeente waardeert de inspanning van Wbss met een 8 (goed) omdat de stichting zeer actief is in het zoeken naar mogelijkheden binnen de beperkte uit- en inbreidingsmogelijkheden in de gemeente. Wbss zou wel iets meer commercieel en maatschappelijk vastgoed kunnen ontwikkelen en haar financiële mogelijkheden meer mogen verkennen.

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

Presteren naar vermogen

De prestatie op dit gebied wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 5,8. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende bevindingen.

Wbss heeft de afgelopen jaren een positief solvabiliteitsoordeel gekregen van het CFV. Dit betekent dat Wbss financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop. In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Daarin worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. Wbss heeft een continuïteitsoordeel A1 (de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een voldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting) gekregen over de periode 2008 tot en met 2011, uitgezonderd in het jaar 2010. Wbss heeft toen een C-status gekregen (het vermogen wordt onvoldoende ingezet voor maatschappelijke opgaven). Oorzaak is hier gelegen in de beperkte bouwlocaties in het werkgebied van Wbss, maar in reactie op deze C-status heeft Wbss het project Tuindorp aangekocht. De kredietwaardigheid van Wbss is door het WSW in de periode 2008-2011 als voldoende beoordeeld. Conclusie is dat de financiële continuïteit van Wbss gewaarborgd is.

De visitatiecommissie ziet dat Wbss in de periode 2008-2011 onvoldoende stuurt op kasstromen. Weliswaar is er een kasstroomoverzicht voor de komende 10 jaar, maar er wordt onvoldoende op gestuurd en de risico's worden onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Dit blijkt onder andere uit het feit dat de organisatie in het jaar 2010 vanwege liquiditeitskrapte plotseling een aantal woningen moest verkopen. Inmiddels is Wbss meer gefocust op kasstromen.

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

Wbss is een doelmatige en efficiënte organisatie die geen personeel in dienst heeft. De bedrijfslasten zijn dan ook gemiddeld lager dan de referentiegroep. Wbss houdt de kosten nauwlettend in de gaten. Het is dan ook een sobere en doelmatige organisatie. Opvallend is wel dat de bedrijfslasten de laatste jaren sterk zijn gestegen, sterker dan de referentiegroep. De corporatie verklaart dit door sterk gestegen kosten, onder andere van de accountant.

Wbss heeft nog geen beredeneerde plannen om haar vermogen maximaal in te zetten voor de maatschappij. Zij laat onvoldoende zien op welke wijze zij haar vermogen kan vergroten.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,1.

In de plan, act, check cyclus vindt de visitatiecommissie dat Wbss goed op de hoogte is van de ontwikkelingen die er spelen in haar werkgebied. De beleidscyclus is niet expliciet vastgelegd maar er is zeker sprake van een gestructureerde werkwijze. Hierbij komen de planning en realisatie van onderwerpen zoals projecten, actualiteiten volkshuisvesting en federatiezaken regelmatig terug in de bestuursvergaderingen en gecombineerde vergaderingen met de RvT.

Op basis van de gesprekken met leden van de RvT en het bestuur en de verslagen bestuursvergaderingen en van de gecombineerde vergaderingen van bestuur en RvT constateert de visitatiecommissie dat er sprake is van een open cultuur tussen de RvT en het bestuur. De RvT evalueert haar eigen functioneren niet expliciet en systematisch. Wel wordt het functioneren aan de hand van concrete situaties besproken. Het interne toezicht wordt met de benodigde afstand ingevuld. Omdat het een vrijwilligersorganisatie is, vervult de raad niet de rol van werkgever. Uit de gesprekken en documentatie constateert de visitatiecommissie dat de raad meewerkend is, en het bestuur op belangrijke beleids- en besluitvormingsmomenten kritisch opbouwend benadert. De visitatiecommissie constateert echter dat de raad zich te volgend opstelt ten opzichte van het bestuur.

De RvT is samengesteld uit drie personen die wonen in de gemeente Ouderkerk. De financiële expertise is in de RvT onvoldoende vertegenwoordigd en wordt onvoldoende extern aangevuld. Hierdoor is het intern toezicht op het onderdeel financiën onvoldoende. Er is weinig diversiteit in de samenstelling. Ze werkt niet met commissies, vanwege de omvang van de corporatie en de RvT

De RvT hanteert een beperkt toetsingskader (MJOB) waarbij het ontbreken van een voorraadbeleid opvalt. Binnen Wbss is geen managementinformatie beschikbaar. Het goed toezicht houden op de corporatie is dan ook niet goed mogelijk. De evaluatie van de prestatieafspraken die in 2008 met de gemeente en de binnen de gemeente actieve corporaties zijn afgesloten, vindt niet plaats.

Wbss hanteert de Governancecode en volgt die ook grotendeels. Het is niet duidelijk of de maximale zittingstermijn van de leden van de RvT wordt gevolgd. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat vrijwilligers voor de RvT moeilijk te werven zijn. Wbss heeft een langdurige relatie met dezelfde accountant. In de nieuwe Governancecode moet deze eens per vier jaar worden gewisseld.

Externe legitimatie

Er is goed en voldoende contact met de gemeente en de BCC. De relevante documenten staan voor het merendeel niet op de website.

Bijlage 2 Visiterend bureau en visitatiecommissie

Onafhankelijkheidsverklaring Pentascope

Pentascopel verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwstichting "Samenwerking" in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

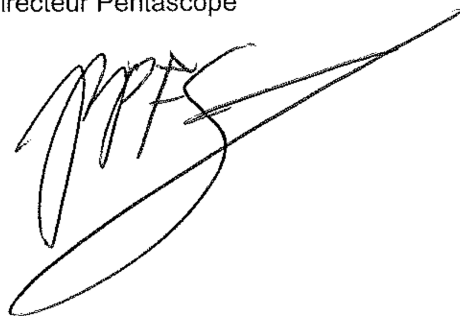
In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Pentascopel geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op de beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Pentascopel geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij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

| Plaats | Datum | Naam, functie, handtekening |
|--------|-------|-----------------------------|
|--------|-------|-----------------------------|

Hilversum

24-5-2012

Dr. J.P.J.F. Scheepens,
Directeur Pentascopel



Onafhankelijkheidsverklaring Quintis



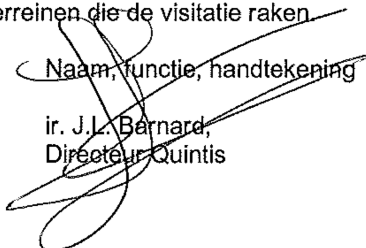
Quintis verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwstichting "Samenwerking" in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

| Plaats | Datum | Naam, functie, handtekening |
|--------|-------|-----------------------------|
|--------|-------|-----------------------------|

ir. J.L. Barnard,
Directeur Quintis



Onafhankelijkheidsverklaring Germa Reivers

Germa Reivers verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwstichting "Samenwerking" in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

| Plaats | Datum | Naam, handtekening |
|--------|-------|--------------------|
|--------|-------|--------------------|

Voorburg

21-5-2012

Germa Reivers



Onafhankelijkheidsverklaring Ruud Pijpers

Ruud Pijpers verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwstichting "Samenwerking" in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben Ruud Pijpers en zijn werkgever Quintis geen zakelijke noch persoonlijke banden gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal Ruud Pijpers geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwstichting "Samenwerking" op beleidsterreinen die de visitatie raken.

| Plaats | Datum | Naam, handtekening |
|--------|-------|--------------------|
|--------|-------|--------------------|

Nieuwrobin

18-05-2012

Ruud Pijpers



CV Germa Reivers



Curriculum Vitae



Germa Reivers (v)

Woonplaats : Voorburg
 Geboortedatum : 21 januari 1957

Ervaring bij:

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

Persoonlijke verbinding

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

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

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

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

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

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

Ontwikkeling

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

Rollen:

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

Ervaring & Resultaten (diverse relevante projecten)

Visitatie woningcorporatie Veenendaalse Woningstichting (2011)

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

Resultaat:

Loopt nog

Visitatie woningcorporatie Weller (2010 - 2011)

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

Resultaat:

Een door de Visitatiestichting goedgekeurd visitatierapport.

Rondom de visitatie van Woonbedrijf (2010)

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

Resultaat:

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

Anva (maart 2009-maart 2010)

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

Resultaat:

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

Districtsbezoeken Woonbedrijf (2009 - 2010)

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

Resultaat:

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

Visitatie woningcorporatie Wel Wonen (2008 - begin 2009)

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

Resultaat:

Een door de Auditraad goedgekeurd visitatierapport.

Competentiemanager Pentascopie (begin 2007 - juli 2008)

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

Resultaat:

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

Visitatie woningcorporatie Woonbron (eind 2006 - begin 2007)

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

Resultaat:

Een door de Auditraad goedgekeurd visitatierapport.

Implementatiemanager processen en systemen bij WSW (begin 2006)

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

Resultaat:

Projectplan en verbeterde relaties.

CV Ruud Pijpers

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



Functie senior consultant bij Quintis voor thema Bedrijfsvoering

- Opleiding**
- Technische Universiteit Eindhoven, Bedrijfskunde met afstudeerrichting bedrijfseconomie.
 - Hogeschool West-Brabant, opleiding tot Controller.
 - TIAS Business School, Master of Real Estate.
 - Diverse nascholing als adviesvaardigheden en projectmanagement.
- Werkervaring**
- 1990 – 1997: Diverse functie bij ING Bank, waaronder de laatste 2 jaar leiding gegeven aan de Task Force Bruterling.
 - 1997 – 2005: senior consultant Atrive voor de business Treasury en Financieel Management.
 - 2005 – 2006: senior consultant bij Brink Groep, verantwoordelijk voor acquisitie in de business woningcorporaties.
 - 2006 – 2009: senior consultant bij HabITask Management & Organisatieadvies. In drie jaar tijd meegeholpen om de adviestak op te zetten en uit te bouwen.
- Selectie van projecten**
- Financieel crisismanagement: diverse corporaties begeleidt bij het opstellen van herstelplannen in geval van een B-status (CFV).
 - Projectleider bij opstellen financieel beleid, treasurybeleid, risicobeleid bij woningcorporaties
 - Projectleider bij diverse onderzoeken naar efficiency-maatregelen bij woningcorporaties.
 - Projectleider bij opzetten van risicomanagement(systemen) bij woningcorporaties.
 - Diverse projecten bij woningcorporaties op het gebied van (pre-) visitatie.
 - Diverse projecten op het gebied van opzegging staatssteun (Europa) en voor bepaling van de nieuwe strategische koers van de woningcorporatie.
 - Diverse projecten bij woningcorporaties voor het opzetten van het strategisch voorraadbeleid.
 - Bij een aantal woningcorporaties en zorginstellingen zitting in de treasurycommissie.

Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde documenten

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

| Document | Datum | Auteur |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|
| Algemene documenten | | |
| Methodiek Maatschappelijke Visitatie woningcorporaties. Handleiding | 2010 | Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland |
| Aanpassingen in de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties 4.0 voor de allerkleinste corporaties (< 500 vhe) | 2011 | Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland |
| Corporatie in perspectief Wbss Ouderkerk | 2009 | Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) |
| Corporatie in perspectief Wbss Ouderkerk | 2010 | Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) |
| Corporatie in perspectief Wbss Ouderkerk | 2011 | Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) |
| Aedescode woningcorporaties | 2007 | Aedes |
| Governancecode Woningcorporaties | 11-2006 | Aedes |
| Besluit Beheer Sociale Huursector | 2005 | Ministerie VROM |
| Jaarverslagen/-plannen | | |
| Jaarverslag 2011 concept | Maart 2012 | WBS "Samenwerking" |
| Jaarrekening 2010 | Juni 2011 | WBS "Samenwerking" |
| Jaarrekening 2009 | 2010 | WBS "Samenwerking" |
| Jaarrekening 2008 | 2009 | WBS "Samenwerking" |
| Begroting 2010-2019 | Dec 2009 | WBS "Samenwerking" |
| Complexaanduiding | | WBS "Samenwerking" |
| Overige | | |
| Statutenwijziging stichting | 21-01-2004 | MR. H.P.M. van Lennep Ouderkerk aan den IJssel |
| Oordeelsbrief Woningbouwstichting "Samenwerking" | 28-11-2008 | Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie (VROM) |
| Oordeelsbrief Woningbouwstichting "Samenwerking" | 27-11-2009 | Min. Wonen, Wijken en Integratie |
| Oordeelsbrief Woningbouwstichting "Samenwerking" | 29-11-2010 | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties |
| Beoordeling kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Wbs "Samenwerking" | 23-08-2011 | WSW |
| Beoordeling kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Wbs "Samenwerking" | 08-12-2010 | WSW |
| Beoordeling kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Wbs "Samenwerking" | 18-05-2009 | WSW |
| Beoordeling kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Wbs "Samenwerking" | 24-04-2008 | WSW |
| Continuïteitsoordeel 2011 Wbs "Samenwerking" | 27-04-2011 | Centraal Fonds Volkshuisvesting |
| Continuïteitsoordeel 2010 Wbs "Samenwerking" | 29-06-2010 | Centraal Fonds Volkshuisvesting |
| Brief Nulmeting 'Onderzoek integer handelen corporatiesector' | 3-6-2010 | Centraal Fonds Volkshuisvesting |
| DPI (De Prospectieve Informatie) 2011 | 18-01-2012 | WBS "Samenwerking" |
| Notulen kwartaalvergaderingen Bestuur en RvT | 2008-2011 | WBS "Samenwerking" |
| Notulen bestuursvergaderingen | 2011 | WBS "Samenwerking" |
| Structuurvisie 2030. De ambities gewogen: het voorkeursmodel | 16-5-2011 | Ordito, in opdracht van Gemeente Ouderkerk |

| Document | Datum | Auteur |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|
| Regionaal Sociaal Statuut Krimpenerwaard | 2007 | Federatie woningcorporaties Krimpenerwaard |
| Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking. Subregionale woonvisie K5 | 11-12-2007 | Krimpenerwaardraad |
| Evaluatie woonvisie K5 | 27-12-2010 | |
| Huisvestingsverordening K5 | 2009 | K5-gemeenten |
| Verslagen Federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard | Dec 2010-sept 2011 | Federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard |
| Pact van Savelberg. Prestatieafspraken wonen-zorg-welzijn in de regio Midden-Holland | 26-04-2004 | |
| Monitor Pact van Savelberg (website) | | Pactbureau Pact van Savelberg |