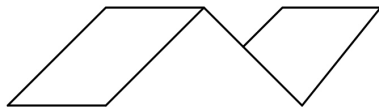




## **Woningstichting Gouderak**

### **Visitatierapport**

## Woningstichting Gouderak



*Utrecht, maart 2012*

#### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)  
De heer P. van Achteren BLL (secretaris)



## Voorwoord

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

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

Sinds het najaar van 2011 heeft SVWN een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties < 500 vhe. Deze aangepaste methodiek vormt een geringe belasting voor deze categorie woningcorporaties en de rapportage is beknopt.

Wij hopen dat het visitatierapport van Woningstichting Gouderak voldoende aanknopingspunten biedt voor de corporatie en haar belanghebbenden!

Wilma de Water  
directeur



## **Inhoud**

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>Inhoud</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>1 De visitatie</b>                                                 | <b>7</b>  |
| <b>2 Werkgebied en beleid Woningstichting Gouderak</b>                | <b>7</b>  |
| <b>3 Integrale scorekaart</b>                                         | <b>9</b>  |
| <b>4 Recensie</b>                                                     | <b>11</b> |
| <b>Bijlage 1 Verantwoording beoordeling</b>                           | <b>13</b> |
| <b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b> | <b>15</b> |
| <b>Bijlage 3 Verantwoording visitatie</b>                             | <b>21</b> |



## 1 De visitatie

In december 2011 heeft Woningstichting Gouderak te Gouderak (hierna ook: WSG) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Visitatie kleinste corporaties (<500 vhe) (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, oktober 2011) en vond plaats van januari 2012 tot en met februari 2012. De visitatiegesprekken met het bestuur en de raad van commissarissen hebben plaatsgevonden op 3 februari 2012. Daarnaast heeft de commissie in dezelfde week voorafgaand aan de visitatiegesprekken, telefonische interviews gehad met vertegenwoordigers van huurders, de gemeente en zorginstellingen.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter) en de heer P. van Achteren BLL (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie betreft de periode 2008, 2009, 2010 en 2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

## 2 Werkgebied en beleid Woningstichting Gouderak

Woningstichting Gouderak is opgericht in 1947. Woningstichting Gouderak beheert 335 woningen (beheer/eigendom) en werkt in de gemeente Ouderkerk (Zuid-Holland). Deze gemeente telt ruim 8.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden van de corporatie zijn de gemeente, huurders en zorginstellingen.

In dit werkgebied zijn ook de corporaties QuaWonen, Samenwerking en Vestia actief. De corporaties beheren samen in de gemeente ruim 810 woningen. WSG richt zich binnen het werkgebied specifiek op het dorp Gouderak.

De leiding van Woningstichting Gouderak bestaat uit een zevenhoofdig vrijwilligersbestuur, dat hiervoor een vaste bestuursvergoeding ontvangt. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, waarvan één lid op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting heeft.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in categorie 6 in, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Er zijn in Nederland 101 corporaties in deze categorie. Op een aantal punten wordt Woningstichting Gouderak vergeleken met deze referentiegroep.





### 3 Integrale scorekaart

| Perspectief                                                | Prestatievelden* |     |     |     |                                          |   | Gemiddeld cijfer over prestatievelden | Gewicht | Gewogen cijfer per perspectief |
|------------------------------------------------------------|------------------|-----|-----|-----|------------------------------------------|---|---------------------------------------|---------|--------------------------------|
|                                                            | 1                | 2   | 3   | 4   | 5                                        | 6 |                                       |         |                                |
| <b>Presteren naar Ambities en Opgaven</b>                  |                  |     |     |     |                                          |   |                                       |         |                                |
| Prestaties in het licht van de eigen ambities en opgaven   | 8,0              | 7,0 | 7,5 | 7,0 | 8,0                                      |   | 7,5                                   | 1,0     | <b>7,5</b>                     |
| <b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>                   |                  |     |     |     |                                          |   |                                       |         |                                |
| Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden         | 7,5              | 7,3 | 6,0 | 7,5 | 6,3                                      |   | 6,9                                   | nvt     | <b>6,9</b>                     |
| <b>Presteren naar Vermogen</b>                             |                  |     |     |     |                                          |   |                                       |         |                                |
| Financiële continuïteit                                    |                  |     |     |     |                                          |   | 8,0                                   | 20%     | <b>7,8</b>                     |
| Financieel beheer                                          |                  |     |     |     |                                          |   | 7,0                                   | 20%     |                                |
| Doelmatigheid                                              |                  |     |     |     |                                          |   | 8,0                                   | 20%     |                                |
| Vermogensinzet                                             |                  |     |     |     |                                          |   | 8,0                                   | 40%     |                                |
| <b>Governance</b>                                          |                  |     |     |     |                                          |   |                                       |         |                                |
| Besturing                                                  |                  |     |     |     |                                          |   | 7,0                                   | 33%     | <b>7,0</b>                     |
| Intern toezicht                                            |                  |     |     |     |                                          |   | 8,0                                   | 33%     |                                |
| Externe legitimatie                                        |                  |     |     |     |                                          |   | 6,0                                   | 33%     |                                |
| <b>Geïntegreerd eindoordeel</b>                            |                  |     |     |     |                                          |   |                                       |         | <b>7,3</b>                     |
| <b>* Prestatievelden</b>                                   |                  |     |     |     |                                          |   |                                       |         |                                |
| <b>1</b> Huisvesting van primaire doelgroep                |                  |     |     |     | <b>4</b> (Des-)investeren in vastgoed    |   |                                       |         |                                |
| <b>2</b> Kwaliteit woningen en woningbeheer                |                  |     |     |     | <b>5</b> Kwaliteit van wijken en buurten |   |                                       |         |                                |
| <b>3</b> Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen |                  |     |     |     | <b>6</b> Overige/andere prestaties       |   |                                       |         |                                |



## 4 Recensie

De afgelopen vier jaren heeft Woningstichting Gouderak zich laten zien als een corporatie met hart voor haar directe werkgebied. Een corporatie met een brede taakopvatting die doet wat ze zegt en zegt wat ze doet.

Lange tijd was de Woningstichting Gouderak een sterk op beheer gerichte corporatie. De afgelopen periode is daar verandering in gekomen toen zich ontwikkelmogelijkheden in Gouderak aandienen en vernieuwing binnen het bestuur plaats vond. De corporatie is sindsdien opgetreden als een pro-actieve speler met als hoofddoelen: invulling geven aan beschikbaar gekomen inbreidingslocaties, versterken van het voorzieningenniveau in het dorp op het gebied van zorg en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in Gouderak.

De overgang naar een corporatie met een duidelijke ontwikkeltaak, wordt door de gemeente en huurdersbelangenvereniging herkend en gewaardeerd. Woningstichting Gouderak zet op de nieuwbouwlocaties in op het realiseren van levensloopbestendige woningen met een tweeledig doel. Ten eerste wil de corporatie hiermee de doelgroep senioren bedienen, omdat de woningen diverse zorgmogelijkheden bieden. Ten tweede wil de corporatie hiermee de kansen voor starters vergroten, omdat hierdoor woningen vrijkomen waarvoor starters zich kunnen inschrijven. De pro-actieve houding van de corporatie blijkt onder meer uit de doortastende werkwijze van de corporatie bij het verkrijgen van locaties voor nieuwbouw en het starten van de ontwikkeling van deze locaties, ook als ruimtelijk planologisch nog niet alles zeker was. Dat houdt een risico in, maar schept in de ogen van de commissie ook mogelijkheden om in het groene hart de grondexploitatie betaalbaar te houden in het belang van de volkshuisvesting. De corporatie toont in haar activiteiten extra inzet voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van projecten, hetgeen de liefde voor het dorp schetst.

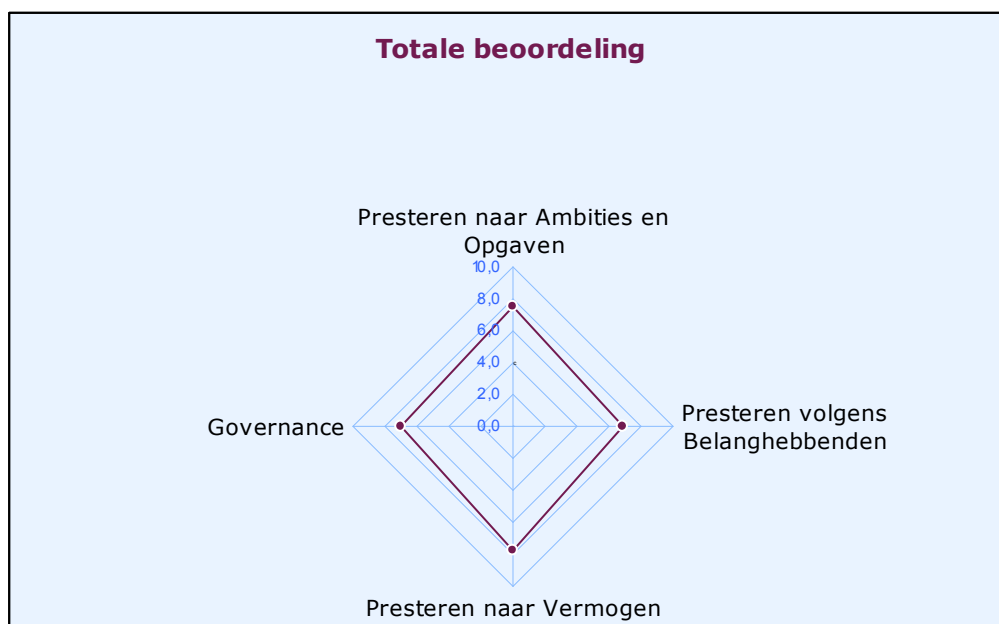
Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties op de BBSH-velden. In de gesprekken met belanghebbenden komen als belangrijkste aandachtspunten het relatiebeheer en de externe communicatie naar voren. Zowel in de relatie met de gemeente als met andere belanghebbenden ziet de commissie mogelijkheden tot verbetering, hetgeen niet wil zeggen dat de verantwoordelijkheid voor lastigheden in relaties altijd aan één partij toe te wijzen zijn. De commissie is van oordeel dat het blijven leveren van inspanningen om de relatie te verbeteren, nodig is om tot structurele doelmatige samenwerking te komen.

Als de geplande ontwikkeling van locaties doorgaat, groeit het woningbezit van de corporatie met meer dan 10 procent. Dat zal de komende periode in personeel en financieel opzicht het maximale van de organisatie vragen. Waar nodig heeft de corporatie zich de afgelopen periode laten bijstaan door externe deskundigen en collega-corporaties. Met het oog op de complexiteit en omvang van de projectenagenda, is het verstandig hier van gebruik te blijven maken en waar nodig dit uit te breiden. De solvabiliteitspositie van de corporatie is goed. De sturing op kasstromen en afdekken van risico's vraagt om constante aandacht.

Woningstichting Gouderak is kortom een zeer actieve corporatie die zich volop inzet voor verbetering van de woonkwaliteit in het dorp Gouderak en daarbij vernieuwing niet schuwt.



## Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



| <b>Totale beoordeling</b>          |               |
|------------------------------------|---------------|
| <b>Verplichte velden</b>           | <b>Cijfer</b> |
| Presteren naar Ambities en Opgaven | <b>7,5</b>    |
| Presteren volgens Belanghebbenden  | <b>6,9</b>    |
| Presteren naar Vermogen            | <b>7,8</b>    |
| Governance                         | <b>7,0</b>    |
| <b>Gemiddelde score</b>            | <b>7,3</b>    |

### Presteren naar Ambities en Opgaven

De commissie stelt vast dat de corporatie over de prestatievelden heen bovengemiddeld presteert. Daarmee brengt de commissie tot uiting dat de prestaties de eigen ambities en de opgaven overstijgen. De ambities zijn opgenomen in het beleidsplan, de opgaven zijn onder meer vastgelegd in de prestatieafspraken. De prestaties op het gebied van *huisvesten primaire doelgroep, huisvesting doelgroep m.b.v. specifieke aanpassingen en kwaliteit wijken en buurten* worden door de commissie boven de norm (cijfer 7) gewaardeerd. De corporatie heeft naar het oordeel van de commissie bijzondere aandacht voor de leefbaarheid in Gouderak. De corporatie draagt bij aan het voorzieningenniveau in het dorp door bijvoorbeeld bij te dragen aan realisatie van een gezondheidscentrum en bijdragen aan sociale activiteiten in het dorp (sponsoring). De volledige woningvoorraad valt onder de huurtoeslaggrens, slecht één woning wordt in de meest recente CiP-gegevens als dure woning aangemerkt. De overige ruim 330 woningen vallen in de categorieën goedkoop en betaalbaar. Met een huurprijs die 70,8% van de maximaal redelijke huur bedraagt, presteert de corporatie in lijn met haar eigen ambitie.

### Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden waarderen Woningstichting Gouderak met een score net onder de norm. In de waardering zijn duidelijke verschillen zichtbaar per prestatieveld, waarbij tevens ook een verschil wordt gemaakt in de visitatieperiode van vier jaar.

Op de velden *huisvesten doelgroep m.b.v. specifieke aanpassingen en kwaliteit wijken en buurten* scoort de corporatie onder de norm. Een belangrijke opmerking van een belanghebbende is dat een deel van de woningen te klein is om aanpassingen ten behoeve van de doelgroep te kunnen realiseren. De belanghebbenden verwelkomen de initiatieven van de corporatie om te bouwen voor mensen met een lichamelijke beperking en dementerenden. Het bevreemdt de commissie dat de belanghebbenden de activiteiten op het gebied van *kwaliteit wijken en buurten* onder de norm waarderen, terwijl de corporatie zich inzet voor de leefbaarheid in de gemeenschap. Een achtergrond die een paar keer is genoemd, is dat men meerdere buurtjes in het dorp niet fraai vindt. Ook wordt genoemd dat men de samenwerking tussen de corporatie en de gemeente om hier iets aan te veranderen, vindt ontbreken. De huurprijs, de kwaliteit van onder meer het onderhoud en de plannen voor nieuwbouw, wegen in de beoordelingen van de belanghebbenden positief mee.

### **Presteren naar Vermogen**

De commissie is positief over het *Presteren naar Vermogen*. De basis voor de financiële koers is vastgelegd in de Meerjarenbegroting (MJB) van de corporatie. Voor het opstellen van de MJB en bij de projecten die momenteel in ontwikkeling zijn, huurt Woningstichting Gouderak expertise van buitenaf in. Samen brengen zij mogelijkheden en risico's in kaart. In 2010 heeft de corporatie een C-oordeel gekregen, de beperkte (bouw)mogelijkheden in het werkgebied en het beheer karakter van de corporatie waren hier mede oorzaak van. Met de ontwikkeling van een multifunctionele locatie voor onderwijs in het werkgebied, ontstond ruimte voor ontwikkeling van de oude onderwijslocaties. Naar oordeel van de commissie heeft de corporatie op dat moment haar vermogenspositie aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting. De corporatie doet de komende jaren forse investeringen in de nieuwbouwprojecten die in personele en financiële zin het maximale vergen van de organisatie. Het WSW is intensief betrokken bij financiële aspecten van de planontwikkeling en borgt de leningen. WSG pakt de adviezen van het WSW serieus op, om verder te professionaliseren en samen te werken met anderen.

### **Governance**

De commissie is van oordeel dat de corporatie de Governance gemiddeld genomen volgens de norm inricht. De commissie heeft verslagen ingezien van de RvC, van het bestuur en van gecombineerde vergaderingen. Er is sprake van een open cultuur tussen de raad van commissarissen en het bestuur. In de RvC is expertise op bestuurlijk, volkshuisvestelijk en technisch vlak vertegenwoordigd. Uit de gesprekken en documentatie is voor de commissie gebleken dat de raad meewerkend is, en het bestuur op belangrijke beleids- en besluitvormingsmomenten kritisch opbouwend benadert. De besturing van de corporatie is in de afgelopen twee jaar sterk verbeterd, wat blijkt uit betere vastlegging van actiepunten en besluiten. Ook de managementinformatie in de vorm van projectoverzichten en projectlogboeken van het bestuur, is sterk verbeterd.

Op het onderdeel externe legitimatie scoort de corporatie onder de norm, maar wel voldoende. De commissie heeft gezien dat de jaarverslagen aan informatie hebben gewonnen de afgelopen vier jaren. Het blijkt dat afnemers en omwonenden soms niet goed zijn geïnformeerd over veranderingen in planontwikkeling. Daar wil WSG overigens zelf lering uit trekken en zet in op verbetering. De gemeente en WSG hebben elkaar nu en in de toekomst nodig om ruimtelijk-economische en demografische ontwikkelingen in Gouderak op te kunnen vangen. De commissie is van oordeel dat ten aanzien van de communicatie en samenwerking verbeteringen wenselijk zijn.

## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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

## Voorzitter

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

Geboorteplaats en -datum:  
Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:  
Bennekom



Huidige functie:

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

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Gouderak te Gouderak

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum

: 10 Mei 1966

Handtekening

: 

Datum

: 5 januari 2012

## Secretaris

Naam, titel, voorletters:  
Van Achteren, P (Peter)

Geboortedatum:  
8 september 1983

Woonplaats:  
Amsterdam



Huidige functie:

- NQA Auditor/Adviseur (Sr.)

Onderwijs:

- Politicologie Universiteit van Amsterdam
- Sociaal Juridische Dienstverlening Hogeschool Utrecht

Loopbaan:

- 2008 Secretaris Raeflex
- 2008 NQA Auditor/Adviseur (Jr.)
- 2007 Docentauditor ISBW opleidingen

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Gouderak te Gouderak

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer P. van Achteren BLL

Geboortedatum : 8 september 1983

Handtekening : 

Datum : 9 Januari 2012



Catharijnesingel 56  
3511 GE UTRECHT  
Postbus 8068  
3503 RB UTRECHT  
Tel. (030) 230 31 50  
www.raeflox.nl  
secretariaat@raeflox.nl

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Gouderak

Jaar visitatie : 2012

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 13 februari 2012

Handtekening

## Bijlage 3 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Documenten behorend bij:

| <b>Perspectief / ratio</b>                                    | <b>Documenten (afgelopen vier jaar)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presteren naar Ambities (PnA) en Presteren naar Opgaven (PnO) | <ul style="list-style-type: none"><li>• Jaarplannen of werk- of activiteitenplannen, beleidsplannen of ondernemingsplan</li><li>• Jaarverslagen van afgelopen vier jaren</li><li>• Strategisch voorraadbeleid (SVB)</li><li>• Woonvisie</li><li>• Prestatieafspraken</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verslagen van overleg met belanghebbenden</li><li>• Tevredenheidsonderzoek huurders</li><li>• Contracten met belanghebbenden</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Presteren naar Vermogen (PnV)                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</li><li>• De oordeelsbrief van de minister van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</li><li>• Jaarrekeningen van afgelopen vier jaren</li><li>• Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming</li><li>• Kwartaalrapportages, kasstroom en bedrijfswaarde-berekeningen</li><li>• Managementletters van de accountant</li><li>• Verslagen en brieven van de accountant</li></ul> |
| Governance                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties)</li><li>• Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen RvC van afgelopen jaar</li><li>• Toepassing Governancecode (VTW-checklist)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer J. Bieze – lid raad van commissarissen
- De heer P. Verhoef – lid raad van commissarissen

Bestuur van Woningstichting Gouderak

- De heer K.A. van Berk – voorzitter raad van bestuur
- Mevrouw M.J.F. van Leeuwen – lid raad van bestuur
- De heer L. Huisman – lid raad van bestuur

### Telefonische interviews

Gemeente Ouderkerk

- Mevrouw M.G. Boere-Schoonderwoerd – wethouder gemeente Ouderkerk (onder andere portefeuilles: Volkshuisvesing, Ruimtelijke Ordening (incl. grondbeleid), Bouw- en woningtoezicht)

Huurderbelangenvereniging

- Mevrouw C. Lingen – secretaris HBV

Zorg- en welzijnspartijen

- Mevrouw W. Spaan – (kinder)fysiotherapeute



# Woningstichting Gouderak

Secretariaat: Boezemsingel 4,  
2831 XR Gouderak  
Tel. 0182-372034  
E-mail: info@wsgouderak.nl  
Website: www.wsgouderak.nl  
KvK nr. 29012863



Rabobank: 3225.52.387  
Postbank: 773736

Raeflex  
T.a.v. De heer Grashof  
Postbus 8240  
3503 RE Utrecht

Datum: 27 februari 2011

Onderwerp: **reactie op visitatierapport**

Geachte heer Grashof,

De WSG heeft lang aangehikt tegen het idee van visiteren. De redenen daarvoor waren een gebrek aan tijd en het werd gezien als een complexe opgave vanwege de gedetailleerdheid van de vragen. We zijn een kleine corporatie en willen graag op ons schaalniveau ons werk doen. Nu de visitatie is vereenvoudigd en we in onze planvorming in iets rustiger vaarwater zitten was er weinig argument de visitatie uit te stellen.

Nu het zover is gekomen zijn we wel gelukkig met de conclusies. Het is prettig dat een derde partij objectief vaststelt dat we goed (boven de gemiddelde norm) bezig zijn. De door u opgegeven aandachtspunten worden bovendien door ons herkend.

Ten aanzien van de projectadministratie en de communicatie achten wij ons in staat tot verbeteringen te komen. Ten aanzien van de relatie met de gemeente zijn we het eens met uw standpunt dat het beter is voor de kern Gouderak wanneer deze relatie goed is. Daar zijn twee partijen voor nodig. Wij zullen een poging wagen met de gemeente in dialoog te gaan.

Het visiteren heeft ons gesterkt in de wijze waarop wij bezig zijn en is een extra motivatie om de performance van de WSG op enkele punten te verbeteren.

Wij danken u voor uw bijdrage.

Met vriendelijke groet ,

Karel van Berk  
voorzitter