



**Woningbouwvereniging
De Goede Woning-Neerijnen**

Visitatierapport



Utrecht, februari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. A.M.H. van Mook (voorzitter)
De heer drs. A.C. Lucassen (secretaris)

Voorwoord

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

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

Samenvatting en recensie

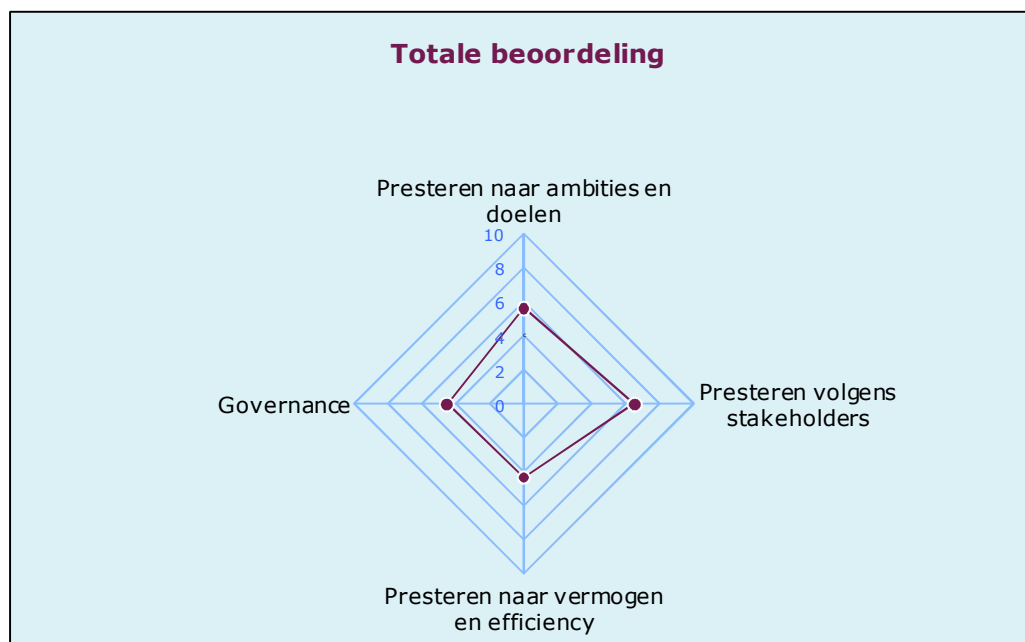
Samenvatting

In maart 2010 heeft Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen (hierna De Goede Woning) te Haaften opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (< 1.000 vhe) en vond plaats tussen september 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 15 november 2010.

De Goede Woning werkt niet vanuit een (breed gedragen) beleidsdocument wat invulling geeft aan de ambities en volkshuisvestelijke opgaven van de corporatie. De onderhoudsbegroting vormt voor De Goede Woning de basis voor het te voeren beleid. Tijdens de visitatiegesprekken heeft de commissie geprobeerd te achterhalen of er een visie en ambities leven binnen de corporatie en of De Goede Woning hier naar gehandeld en gepresteerd heeft.

Binnen de gemeente Neerijnen zijn er geen opgaven te herleiden die betrekking hebben op de visitatieperiode. Omdat er vanuit de gemeente geen duidelijke opgaven zijn geformuleerd komt de commissie tot de conclusie dat het onderdeel Presteren naar opgaven niet te meten is en dat daarmee de ambities van de corporatie samenvallen met de opgaven in het werkgebied. In het visitatierapport is er voor gekozen om het hoofdstuk Presteren naar opgaven conform de mogelijkheid in de methodiek voor kleine corporaties te laten vervallen en te verwerken in het hoofdstuk Presteren naar ambities en doelen.

Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 5.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	6
Presteren volgens stakeholders	6
Presteren naar vermogen en efficiency	4
Governance	5
Gemiddelde score	5

Op de onderdelen Presteren naar ambities en doelen en Presteren volgens stakeholders presteert De Goede Woning voldoende. Op het onderdeel Presteren naar vermogen en efficiency presteert De Goede Woning onvoldoende. Op het onderdeel Governance presteert De Goede Woning bijna voldoende.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat De Goede Woning bijna voldoende presteert.

De Goede Woning is werkzaam in gemeente Neerijnen gelegen in de provincie Gelderland. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied. Het Centraal Fonds hanteert als referentieregio 'Betuwe' en heeft De Goede Woning in de referentiegroep 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen' ingedeeld. Van de 430 woningcorporaties in Nederland bevinden 92 corporaties zich in diezelfde referentiegroep.

De Goede Woning heeft haar missie, visie en doelstellingen niet vastgelegd in een beleidsdocument. Daarnaast heeft de corporatie vanuit de gemeente Neerijnen geen opgaven mee gekregen om zich op te richten. De Goede Woning richt zich voornamelijk op het beheren, onderhouden en handhaven van haar bezit. De ambitie

op het vlak van kwaliteit van product en dienstverlening is vooral terug te vinden in de onderhoudsopgave van de corporatie. De Goede Woning heeft de ambitie om nieuwbouw te realiseren en handelt daarbij uit de visie 'nieuw' voor 'oud'. Dit sluit aan bij haar doelstelling om de bestaande omvang minimaal te handhaven.

Ultimo 2009 bestaat de portefeuille van De Goede Woning uit 712 verhuureenheden (vhe). Het bezit van De Goede Woning past voor 99 procent binnen de huurtoeslaggrens. Dit maakt dat het bezit van de corporatie goed bereikbaar is voor de primaire doelgroep. Uit het jaarverslag van de corporatie blijkt dat het relatief lang duurt voor een woningzoekende in aanmerking komt voor een woning. Dit valt mede te verklaren door de lage doorstroming binnen het bezit van de corporatie. De Goede Woning spant zich in mindere mate in om de doorstroming op gang te brengen en daarmee de gemiddelde wachttijd voor een woning terug te brengen.

Het bezit van De Goede Woning is relatief oud. Ruim 50 procent van het bezit stamt van voor 1970 en bijna 95 procent van het bezit is gerealiseerd voor 1990. De Goede Woning onderhoudt dit bezit planmatig conform de opgestelde onderhoudsplanning. Binnen de corporatie wordt niet gewerkt vanuit strategisch voorraadbeleid. Uit de visitatiegesprekken is niet duidelijk geworden of de corporatie zelf een visie heeft met betrekking tot haar bezit. De dienstverlening aan de bewoners is voldoende. De corporatie is goed benaderbaar. Problemen en vragen van bewoners worden voortvarend opgepakt.

Door met stakeholders in gesprek te zijn heeft de corporatie relatief goed in beeld wat de vragen, eisen en wensen van de stakeholders (met name de huurders) zijn.

Uit de visitatiegesprekken is niet gebleken dat De Goede Woning ambities heeft op het vlak van leefbaarheid. Operationeel wordt er echter door de corporatie wel invulling gegeven aan leefbaarheid. Voorbeelden zijn herhuisvesting van bewoners en het verbeteren van fysieke leefbaarheid door bijvoorbeeld het aanbrengen van noodverlichting in brandgangen. In samenwerking met woningcorporatie De Kernen is een woonconsulent beschikbaar om leefbaarheid in buurt en wijk te verbeteren.

Ten aanzien van bijzondere doelgroepen is uit de visitatie niet gebleken dat De Goede Woning ambities heeft op dit vlak. De Goede Woning huisvest op verzoek van de gemeente statushouders in haar woningen. Dit blijft beperkt tot enkele huizen per jaar. De Goede Woning heeft geconstateerd dat binnen haar werkgebied in toenemende mate de behoefte bestaat aan seniorenwoningen. Op dit vlak zijn door de corporatie echter nog geen prestaties gerealiseerd.

De Goede Woning wil bouwproductie realiseren vanuit de gedachte 'nieuw' voor 'oud'. Dit met als achtergrond dat de bestaande omvang van de corporatie minimaal gehandhaafd blijft. Op het gebied van bouwproductie heeft de corporatie geprobeerd de afgelopen jaren een aantal projecten van de grond te krijgen. Tot prestaties is het echter tot op heden nog niet gekomen. De oorzaak voor het niet realiseren van de eigen ambities is deels te vinden in externe factoren. Daarnaast constateert de commissie dat de corporatie zich actiever in kan zetten om tot realisatie van haar ambitie te komen.

Uit de visitatiegesprekken is niet af te leiden dat de corporatie ambities heeft op het vlak van dorpsvernieuwing. Renovatie of sloop-nieuwbouw van het bezit van de Goede

Woning biedt de mogelijkheid tot efficiënter grondgebruik, waardoor De Goede Woning in staat wordt gesteld om invulling te geven aan haar andere ambities.

De Goede Woning werkt momenteel niet met een meerjaren beleidsplan of externe opgaven vanuit de gemeente. Jaarlijks wordt er op basis van de onderhoudsplanning en ervaringsgegevens een begroting opgesteld. De corporatie is met haar stakeholders in gesprek en heeft zodoende zicht in hun vragen, eisen en wensen. De Goede Woning probeert op basis van deze informatie invulling te geven aan haar eigen ambities. De daarbij gehanteerde planvorming speelt zich vooral af in het hoofd van de bestuurders en wordt in mindere mate met de stakeholders gedeeld. Monitoring staat binnen De Goede Woning beleidsmatig nog in de kinderschoenen. De corporatie werkt niet met (tussentijdse) managementinformatie die zij kan gebruiken om de organisatie aan te sturen. In de jaarrekening wordt de begroting geconfronteerd met daadwerkelijke realisatie. De jaarrekening maakt echter niet inzichtelijk wat de oorzaken en gevolgen van geconstateerde afwijkingen zijn. Het vastleggen van missie, visie en doelstellingen en het verankeren hiervan middels de Plan-Do-Check-Act-cyclus kan de corporatie helpen sturing te geven aan haar eigen organisatie, ambitie en externe opgaven.

Bij stakeholders bestaat het beeld dat De Goede Woning, naar omstandigheden, voldoende presteert, maar dat er op het gebied van het ontwikkelen van beleid nog het nodige te winnen is. Zonder uitzondering ervaren de stakeholders de contacten met de corporatie als prettig en constructief. De Goede Woning kent haar stakeholders. Gesprekken vinden voornamelijk plaats op operationeel niveau. Stakeholders willen graag bij de beleidsvorming betrokken worden.

De Goede Woning heeft van het CFV een C-beoordeling ontvangen, wat er op duidt dat de corporatie haar eigen vermogen mogelijk in onvoldoende mate inzet ten behoeve van haar volkshuisvestelijke opgaven. De beoordeling van het CFV past ook bij de beheersmatige activiteiten van de corporatie.

Uit de praktijk blijkt dat de visie en het zicht van De Goede Woning op een structurele en planmatige inzet van het beschikbare vermogen onvoldoende is. Het ontbreken van een beleidscyclus (Plan, Do, Check, Act) maakt het voor de corporatie lastig vooraf te anticiperen op mogelijke ontwikkelingen en hier beleid op te ontwikkelen.

De Goede Woning presteert conform de gestelde normen efficiënt. De relatief compacte uitvoeringsorganisatie maakt de organisatie kwetsbaar. De compacte uitvoeringsorganisatie komt mede voort uit het beheersmatige karakter van de organisatie en de grote inzet van de (vrijwillige) bestuurders. Het eventueel wegvallen van deze personen heeft grote gevolgen voor het functioneren van de corporatie. De Goede Woning werkt niet vanuit een vastgesteld beleidsplan en managementinformatie staat nog in de kinderschoenen.

In het jaarverslag van De Goede Woning staat vermeld dat de corporatie de in de AedesCode en de Governancecode Woningcorporatie vastgelegde beginselen onderschrijft. De commissie constateert, voor zover te achterhalen, dat op diverse punten van deze beginselen wordt afgeweken.

De Goede Woning werkt niet met een reglement voor het bestuur en de RvC. Daarnaast wordt niet inzichtelijk gemaakt welke bevoegdheden toekomen aan de algemene ledenvergadering.

Met betrekking tot het onderdeel goed bestuur voldoet De Goede Woning niet aan de in het visitatiekader gestelde normen. Door de commissie kan niet worden vastgesteld dat de RvC een afspiegeling vormt van de belangrijkste belanghebbenden van de corporatie. Tevens is duidelijk dat de RvC niet over de gewenste deskundigheid beschikt om haar taak conform de geldende richtlijnen uit te voeren. Tijdens het gesprek met de toezichthouders is duidelijk geworden dat er onvoldoende zicht bestaat op de onderwerpen waarmee de RvC zich moet bezighouden. Dit uit zich bijvoorbeeld in een beperkte visie op de financiële prestaties van de corporatie. De conclusie is gerechtvaardigd omdat het toezicht, vanuit de eisen die onder andere worden gesteld in de Governancecode, nog in de kinderschoenen staat. Daarnaast beschikt De Goede Woning niet over managementinformatie die de RvC in staat stelt om haar taak naar behoren uit te oefenen.

Zowel binnen het bestuur als binnen de RvC is de maximale zittingsduur van leden overschreden en is er nog sprake van onduidelijkheid tussen de controlerende, sturende en uitvoerende functie.

De Goede Woning beschikt niet over een door de RvC goedgekeurd strategiedocument waarin haar maatschappelijke positionering en opgaven in algemene zin en haar positionering in het werkgebied blijkt en wordt gemotiveerd. De Goede Woning is met de voor haar belangrijke stakeholders in gesprek. De gesprekken zijn echter voornamelijk operationeel van aard. Tot op heden betreft De Goede Woning stakeholders niet bij de beleidsvorming.

De verslaglegging van De Goede Woning is naar behoren. Jaarlijks levert de corporatie een jaarverslag inclusief jaarrekening op. Dit jaarverslag wordt jaarlijks gecontroleerd en is akkoord bevonden door een onafhankelijke accountant. Omdat de corporatie geen meerjarenbeleidsplan met een financiële onderbouwing heeft is het voor stakeholders lastig in te schatten welke koers de corporatie vaart en wat de gevolgen hiervan voor de vermogensontwikkeling zijn.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat De Goede Woning gedeeltelijk de juiste dingen doet, maar zich meer kan inzetten verdergaande ambities, doelstellingen en opgaven te formuleren en te realiseren.

De Goede Woning is zich in redelijke mate bewust haar rol op het gebied van volkshuisvesting. De Goede Woning is een beherende corporatie en richt zich daarmee voornamelijk op het beheren en onderhouden van haar bestaande bezit. De onderhoudsplanning zoals deze binnen De Goede Woning is vastgesteld vormt de basis van het beleid van de corporatie.

De Goede Woning is een corporatie die zich op operationeel niveau transparant naar de buitenwereld opstelt, maar wel haar eigen keuzes maakt. De Goede Woning is eenvoudig benaderbaar en neemt haar stakeholders serieus. Op beleidsniveau is het niet altijd even transparant hoe de keuzes die De Goede Woning maakt tot stand komen.

Vanuit haar achtergrond als beherende corporatie heeft De Goede Woning een relatief smalle oriëntatie op de opgaven in haar werkgebied. De Goede Woning richt zich voornamelijk op de primaire doelgroep en het op kwalitatief goede wijze onderhouden van het bezit. De laatste jaren lijkt De Goede Woning zich in toenemende mate open te gaan stellen voor andere opgaven in het werkgebied.

In haar beleidsvorming en bewustwording van de consequenties van haar activiteiten stelt De Goede Woning zich reactief en behoudend op. De Goede Woning neemt geen trekkersrol in projecten en heeft geen ambities met betrekking tot verbetering, vernieuwing en uitbreiding van haar bezit. Dit terwijl het bezit van De Goede Woning relatief oud is en er lange wachtlijsten zijn binnen het werkgebied van de corporatie. Op basis van de vermogensopbouw van de corporatie bestaat de verwachting dat er ruimte is voor investeren. De Goede Woning heeft wel ambities op het vlak van nieuwbouw, maar deze zijn beperkt. De Goede Woning stelt zich hierbij afhankelijk van derden op. Het ontbreken van een goede beleidscyclus en een algemeen strategische visie maakt het voor de corporatie lastig om de gevolgen van beleidskeuzes en (toekomstige) ontwikkelingen in te schatten.

De Goede Woning presteert doelmatig en kostenbewust. De Goede Woning werkt met een compacte uitvoeringsorganisatie, waardoor de bedrijfslasten laag blijven. De compacte uitvoeringsorganisatie maakt de corporatie ook kwetsbaar. Het wegvallen van een medewerker kan grote gevolgen hebben voor het functioneren van een corporatie. De kwetsbaarheid wordt vergroot omdat ook (een lid van) het bestuur enkele belangrijke operationele activiteiten uitvoert (Huurdersspreekuur, woningtoewijzing).

De corporatie stelt zich open voor haar omgeving en heeft interactie met haar stakeholders. Deze interactie is vooral op operationeel niveau. De beleidsmatige invloed van Stakeholders is beperkt. Conform de statuten wordt de Algemene Ledenvergadering betrokken bij de beleidsvorming. Dit gebeurt echter pas als het besluit eigenlijk al genomen is. Stakeholders geven aan vooraf bij beleidsvorming betrokken te willen worden. De deelname aan de ALV beperkt zich echter al jaren tot een relatief vaste groep van maximaal 5 à 6 huurders. Bij de afstemming met de stakeholders is ook de afwezigheid van een woonvisie van de gemeente een probleem.

De Goede Woning opereert daardoor relatief autonoom en focust zich op het beheren en behouden van haar bestaande bezit. Binnen het bestuur en de Raad van Commissarissen is meer transparantie noodzakelijk om tot een heldere verdeling van taken en verantwoordelijkheden te komen en vermenging van de uitvoerende, sturende en controlerende functie binnen de corporatie te voorkomen.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	13
1 Wbv. De Goede Woning-Neerijnen en het werkgebied	15
1.1 De visitatie	15
1.2 Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen	15
1.3 Het werkgebied	16
1.4 Leeswijzer	16
2 Presteren naar ambities en doelen	19
2.1 Missie en ambities	19
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	20
2.3 Conclusies en motivatie	20
3 Presteren volgens stakeholders	25
3.1 De stakeholders van Wbv. De Goede Woning-Neerijnen	25
3.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	25
3.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	28
3.4 Conclusies en motivatie	28
4 Presteren naar vermogen en efficiency	31
4.1 Kerngegevens	31
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	31
4.3 Efficiency	32
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	33
4.5 Conclusies en motivatie	33
5 Governance	35
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	35
5.2 Conclusies en motivatie	35
6 Scorekaarten	39
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	45
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	51
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	55
Bijlage 5 Definities	65

1 Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In maart 2010 heeft Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen (hierna De Goede Woning) te Haaften opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (< 1.000 vhe) en vond plaats tussen september 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 15 november 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.M.H van Mook (voorzitter) en de heer drs. A.C. Lucassen (secretaris). In bijlage 2 zijn de Curricula Vitae van de commissieleden opgenomen.

De Goede Woning volgt de AedesCode en gebruikt het visitatierapport als verantwoordingsinstrument naar haar stakeholders. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren wil De Goede Woning middels deze visitatie inzichtelijk maken welke prestaties de stakeholders verwachten. De visitatie betreft de periode 2006 - 2009 en 2009 - 2013.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen

De Woningbouwvereniging De Goede Woning is opgericht in 1919 en in 1949 bij koninklijk besluit geregistreerd als toegelaten instelling. De corporatie beheert ultimo 2009 712 woningen en is alleen actief in de gemeente Neerijnen. De gemeente Neerijnen bestaat uit tien kernen en heeft conform de opgave van het CBS in 2009 11.836 inwoners. Binnen de gemeente Neerijnen is De Goede Woning actief in de kernen Haaften, Hellouw, Tuil en Waardenburg. De belangrijkste stakeholders zijn de huurders, de gemeente en zorginstellingen. In dit werkgebied is ook woningstichting De Kernen actief. De Kernen beheert 4.600 woningen. Bij De Goede Woning werken twee medewerkers; in totaal twee fte.

De Goede Woning werkt vanuit een drielagenstructuur. De leiding van de corporatie berust bij een vijfhoofdig bestuur dat in haar werkzaamheden wordt bijgestaan door een administrateur. Conform de statuten bestaat het bestuur minimaal uit vijf leden en maximaal uit zeven leden waarvan tenminste vijf leden lid zijn van de vereniging. Het interne toezicht bestaat uit een Raad van Commissarissen (hierna RvC). De RvC wordt benoemd door de algemene Ledenvergadering. De RvC heeft statutair 5 zetels. Deze zijn allen bezet. Aan de algemene ledenvergadering komen statutair alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen. De bevoegdheden van de algemene ledenvergadering zijn binnen De Goede Woning niet verder uitgewerkt.

De Goede Woning werkt niet vanuit een (breed gedragen) beleidsdocument wat invulling geeft aan de ambities en volkshuisvestelijke opgaven van de corporatie. De onderhoudsbegroting vormt voor De Goede Woning de basis voor het te voeren beleid. Tijdens de visitatiegesprekken heeft de commissie geprobeerd te achterhalen of er een visie en ambities leven binnen de corporatie en of De Goede Woning hier naar gehandeld en gepresteerd heeft.

1.3 Het werkgebied

De Goede Woning is werkzaam in gemeente Neerijnen gelegen in de provincie Gelderland. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied. Het Centraal Fonds hanteert als referentieregio 'Betuwe' en heeft De Goede Woning in de referentiegroep 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen' ingedeeld. Van de 430 woningcorporaties in Nederland bevinden 92 corporaties zich in diezelfde referentiegroep.

Op basis van de woonvisie 2010 – 2025, zoals deze door de gemeente Neerijnen is vastgesteld, is in de planperiode een bevolkingsgroei van de gemeente Neerijnen van bijna 30% te verwachten. Het thema waar de gemeente op insteekt is 'Behoud door Ontwikkeling'. Om invulling te geven aan de toenemende vraag moeten er in de planperiode naar schatting 1.500 extra woningen worden gerealiseerd. Hiervan zal naar schatting 30% huur bedragen en 70% koop. Uit deze verdeling is af te leiden dat de woningmarkt in de gemeente Neerijnen is te kenmerken als een kopersmarkt. In het voorjaar 2010 is er in de gemeente Neerijnen een nieuw college aangetreden. Deze heeft geconstateerd dat de aannames waarop de huidige woonvisie is gebaseerd achterhaald zijn. In samenwerking met de in het werkgebied actieve corporaties wordt momenteel door de gemeente gewerkt aan een nieuw woonbehoefte onderzoek. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek wordt een nieuwe woonvisie en daaruit voortvloeiend prestatieafspraken opgesteld.

Binnen de gemeente Neerijnen zijn er geen opgaven te herleiden die betrekking hebben op de visitatieperiode. Omdat er vanuit de gemeente geen duidelijke opgaven zijn geformuleerd komt de commissie tot de conclusie dat het onderdeel Presteren naar Opgaven niet te meten is en dat daarmee de ambities van de corporatie samenvallen met de opgaven in het werkgebied. In het visitatierapport is er voor gekozen om het hoofdstuk Presteren naar Opgave conform de mogelijkheid in de methodiek voor kleine corporaties te laten vervallen en te verwerken in het hoofdstuk presteren naar ambities en doelen.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 3);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 4);
- Governance (hoofdstuk 5).

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

Door de gemeente zijn geen duidelijke opgaven geformuleerd in de periode die de visitatie beslaat. Hierdoor is het onderdeel Presteren naar opgaven niet relevant. De commissie komt tot de conclusie dat hiermee de ambities van de corporatie samenvallen met de opgaven in het werkgebied. In het visitatierapport is er voor gekozen om het hoofdstuk Presteren naar opgaven conform de mogelijkheid in de methodiek voor kleine corporaties te laten vervallen en te verwerken in het hoofdstuk Presteren naar ambities en doelen.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 6, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

De Goede Woning richt zich voornamelijk op het beheren en onderhouden van haar bezit. De onderhoudsplanning zoals deze binnen De Goede Woning is vastgesteld vormt de basis van het beleid van de corporatie.

Uit gesprekken met het bestuur van De Goede Woning is een aantal ambities naar voren gekomen. Deze zijn geordend conform de BBSH richtlijnen.

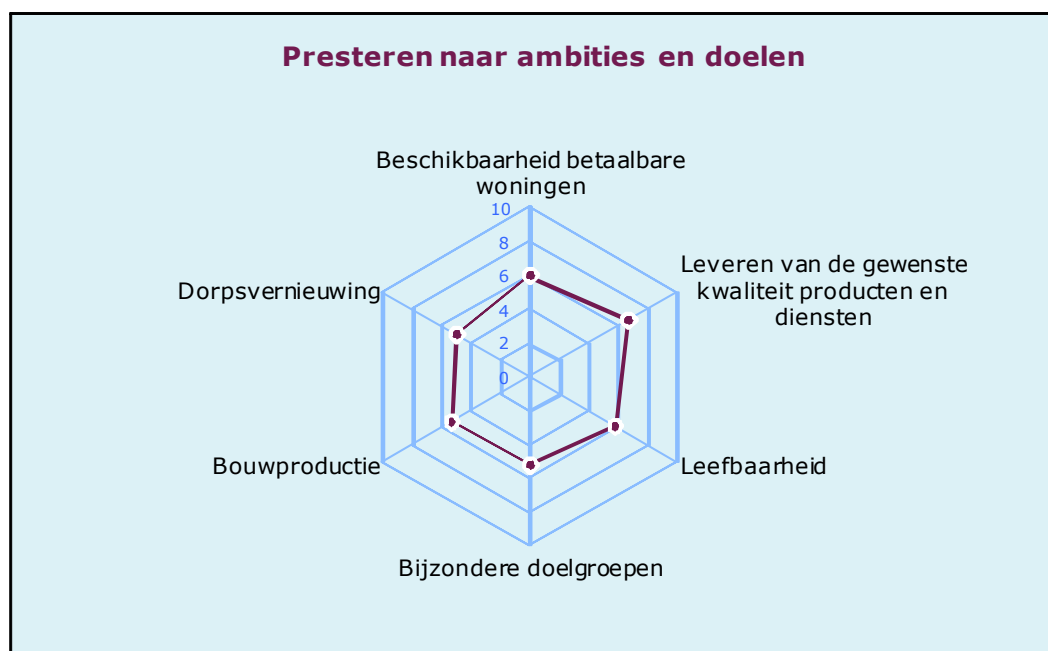
Met betrekking tot beschikbaarheid van betaalbare woningen streeft De Goede Woning ernaar om de omvang van haar huidige bezit minimaal te handhaven. De corporatie hanteert hierbij het principe dat bestaand bezit niet verkocht wordt tenzij er nieuwbouw tegenover staat.

De ambitie op het vlak van kwaliteit van product en dienstverlening is vooral terug te vinden in de onderhoudsopgave van de corporatie. De Goede Woning heeft een onderhoudsplanning opgesteld die de leidraad vormt voor het beleid van de corporatie. De Goede Woning zet zich in om deze planning te realiseren.

De Goede Woning heeft de ambitie om op een aantal locaties nieuwbouw te realiseren. Zo zijn er plannen om een aantal seniorenwoningen te slopen en te vervangen voor nieuwbouw, wil de corporatie participeren in de bouw van een kinderdagverblijf en is de corporatie geïnteresseerd om te participeren in een project van een projectontwikkelaar. De ambitie van de corporatie en de visie van de gemeente gaan hierbij niet altijd hand in hand. Hier lijkt door de komst van het nieuwe college in het voorjaar 2010 verandering in te komen.

De achterliggende periode heeft De Goede Woning er aan gewerkt om bovengenoemde ambities te realiseren.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6,7
Leefbaarheid	5,8
Bijzondere doelgroepen	5,2
Bouwproductie	5,3
Dorpsvernieuwing	5,0
Gemiddelde score	6

2.3 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Het bezit van De Goede Woning past voor 99 procent binnen de huurtoeslaggrens. Ruim de helft van het bezit bevindt zich in de categorie goedkoper dan 357 euro (zie bijlage 4). Dit maakt dat het bezit van De Goede Woning goed bereikbaar is voor de primaire doelgroep.

Binnen het werkgebied van de corporatie hebben zich ultimo 2009 ongeveer 1.100 personen zich geregistreerd als woningzoekende bij De Goede Woning. Dit is een stijging van ruim 100 personen sinds 2008. Het aantal woningzoekenden beslaat ongeveer tien procent van de totale bevolkingssomvang van de gemeente Neerijnen. Uit het jaarverslag van de corporatie blijkt dat het relatief lang duurt voor een woningzoekende in aanmerking komt voor een woning. De meeste woningen worden toegewezen aan woningzoekenden met een wachttijd van meer dan zes jaar.

Dit valt mede te verklaren door de lage doorstroming binnen het bezit van de corporatie. Veel bewoners blijven gedurende hun gehele wooncarrière in een huurwoning van De Goede Woning wonen. De corporatie spant zich niet in om de doorstroming op gang te brengen en daarmee de gemiddelde wachttijd voor een woning terug te brengen. Met name voor jongeren is het hierdoor erg lastig binnen het werkgebied van de corporatie een passende woning te vinden.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Het bezit van De Goede Woning is relatief oud. Ruim 50 procent van het bezit stamt van voor 1970 en bijna 95 procent van het bezit is gerealiseerd voor 1990. De Goede Woning onderhoudt dit bezit planmatig conform de opgestelde onderhoudsplanning. Het onderhoud van het bezit ligt op basis van de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CFV) op een marktconform niveau (zie bijlage 4). De onderhoudsplanning vormt de basis van de activiteiten en het financiële beleid van de corporatie.

Uit de visitatiegesprekken is niet duidelijk gebleken wat de visie van de corporatie op haar bezit is nu en in de toekomst. De corporatie heeft de intentie uitgesproken zich in de komende tijd actiever in te gaan zetten op het vlak van duurzaamheid (zie bijlage 4).

De dienstverlening aan de bewoners is voldoende. Weliswaar werkt De Goede Woning met een kleine uitvoeringsorganisatie (2 fte), dit heeft voor zover waar te nemen geen negatieve invloed op de dienstverlening. Het maakt de uitvoeringsorganisatie echter wel kwetsbaar. Het wegvallen van personen kan grote gevolgen hebben voor de inzetbaarheid van de uitvoeringsorganisatie. De corporatie is goed benaderbaar. Problemen en vragen van bewoners worden voortvarend opgepakt. Door met stakeholders in gesprek te zijn heeft de corporatie relatief goed in beeld wat de vragen, eisen en wensen van de stakeholders zijn.

Leefbaarheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,8.

Uit de visitatiegesprekken blijkt dat De Goede Woning geen duidelijke ambities heeft op het vlak van leefbaarheid. Operationeel wordt er echter door de corporatie wel invulling gegeven aan leefbaarheid. Zo zet De Goede Woning zich samen met de gemeente in voor het leefbaar houden van wijken en buurten. Dit uit zich onder andere in de herhuisvesting van bewoners die niet meer in een buurt passen. De Goede Woning verbetert fysieke leefbaarheid door bijvoorbeeld het aanbrengen van verlichting in brandgangen. Daarnaast zet de Goede Woning zich in voor het realiseren van een kinderdagverblijf in de kern Tuil. In samenwerking met woningcorporatie De Kernen is een woonconsulent beschikbaar om leefbaarheid in buurt en wijk te verbeteren.

Op operationeel niveau zet De Goede Woning zich in voldoende mate in voor leefbaarheid.

Bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,2.

Uit de visitatiegesprekken blijkt dat op het vlak van bijzondere doelgroepen De Goede Woning geen duidelijke ambities heeft.

De Goede Woning huisvest op verzoek van de gemeente statushouders in haar woningen. Dit blijft beperkt tot enkele huizen per jaar. De Goede Woning heeft geen specifiek beleid ontwikkeld op het huisvesten van ouderen en zorgbehoevenden. Wel werkt de corporatie op incidentele basis samen met zorg- en welzijnsinstellingen en is de corporatie zich er van bewust dat door de toenemende vergrijzing de noodzaak tot het levensloopbestendig maken van het bezit toeneemt.

Ook heeft De Goede Woning geconstateerd dat binnen haar werkgebied in toenemende mate de behoefte bestaat aan seniorenwoningen. Op dit vlak zijn echter door de corporatie nog geen prestaties gerealiseerd. Het realiseren van huisvesting voor senioren kan de doorstroming binnen het bezit van De Goede Woning doen toenemen.

Bouwproductie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

De Goede Woning wil bouwproductie realiseren vanuit de gedachte 'nieuw' voor 'oud'. Dit met als achtergrond dat de bestaande omvang van de corporatie minimaal gehandhaafd blijft.

Op het gebied van bouwproductie heeft de corporatie geprobeerd de afgelopen jaren een aantal projecten van de grond te krijgen. Voorbeelden hiervan zijn het realiseren van seniorenwoningen, participatie in het project van een projectontwikkelaar en het realiseren van een kinderdagverblijf in de kern Tuil. Tot prestaties is het echter tot op heden nog niet gekomen.

De oorzaak voor het niet realiseren van de eigen ambities is deels te vinden in externe factoren. De soms gevoelige verhouding met de gemeente, de geringe beschikbaarheid van bouwgrond en de afhankelijkheid van externe projectontwikkelaars hebben de corporatie beperkt in het realiseren van haar ambitie. Daarnaast constateert de commissie dat de corporatie zich actiever in kan zetten om tot realisatie van haar ambitie te komen. Daarbij zou de corporatie zich in mindere mate moeten laten leiden door externe partijen en het initiatief naar zich toe halen. De financiële slagkracht van de corporatie kan hier als basis voor dienen.

Dorpsvernieuwing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Uit de visitatiegesprekken is niet gebleken dat De Goede Woning uitgesproken ambities heeft op het vlak van dorpsvernieuwing.

Zoals reeds eerder geconstateerd is het bezit van De Goede Woning relatief oud. Een fors deel van het bezit dateert uit de veertiger- en vijftiger jaren. Tot op heden ziet De Goede Woning voor zich zelf geen rol weggelegd met betrekking tot het grootschalig ingrijpen in wijken en buurten. De Goede Woning onderhoudt het bezit marktconform en zorgt er voor dat het basisniveau van het bezit op peil is. Een deel van het bestaande bezit voldoet echter niet meer aan de huidige en objectieve eisen op het terrein van de woonkwaliteit.

Renovatie of sloop-nieuwbouw van het bezit van de Goede Woning biedt de mogelijkheid tot efficiënter grondgebruik, waardoor De Goede Woning in staat wordt gesteld om invulling te geven aan haar andere ambities.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 5,5;
- Planning: 5,7;
- Monitoring: 5,8.

De Goede Woning werkt momenteel niet met een meerjaren beleidsplan of externe opgaven vanuit de gemeente. Jaarlijks wordt er op basis van de onderhoudsplanning en ervaringsgegevens een begroting opgesteld. Dit is de leidraad van de corporatie. De Goede Woning is een beherende corporatie die haar bezit op een kwalitatief goede manier beheert. Afwijkingen van de huidige eisen van woonkwaliteit worden eerder veroorzaakt door terughoudendheid van bewoners vanwege "de rommel en ongemak" die woningverbetering met zich meebrengt dan door de kwaliteit van het beheer.

De corporatie is met haar stakeholders in gesprek en heeft zodoende zicht op hun vragen, eisen en wensen. De Goede Woning probeert op basis van deze informatie invulling te geven aan haar eigen ambities. De daarbij gehanteerde planvorming speelt zich vooral af in het hoofd van de bestuurders en wordt in mindere mate met de stakeholders gedeeld. Dit maakt het voor buitenstaanders moeilijk om een beeld te krijgen van welke koers De Goede Woning vaart en welke ontwikkelingen in de toekomst te verwachten zijn.

Monitoring staat binnen De Goede Woning beleidsmatig nog in de kinderschoenen. De corporatie werkt niet met (tussentijdse) managementinformatie die zij kan gebruiken om de organisatie aan te sturen. In de jaarrekening wordt de begroting geconfronteerd met daadwerkelijke realisatie. De jaarrekening maakt echter niet inzichtelijk wat de oorzaken en gevolgen van geconstateerde afwijkingen zijn. De Goede Woning monitort haar prestaties door in gesprek te blijven met de stakeholders en op deze wijze vinger aan de pols te houden. Tot op heden is dit een succesvolle methode gebleken. Stakeholders zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van de corporatie. Het vastleggen van missie, visie en doelstellingen en het verankeren hiervan middels de Plan-Do-Check-Act-cyclus kan de corporatie helpen sturing te geven aan haar eigen organisatie, ambitie en externe opgaven.

3 Presteren volgens stakeholders

Stakeholders van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van De Goede Woning.

3.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen

De Goede Woning is zich ervan bewust dat de belangrijke thema's op de terreinen wonen, welzijn en zorg alleen aangepakt kunnen worden wanneer de lokale overheid, organisaties werkzaam op de verschillende terreinen van de corporatie en bewoners(organisaties) elkaar vinden in deze opdracht.

Als maatschappelijke organisatie heeft De Goede Woning verscheidende stakeholders. Als belangrijkste stakeholders worden aangemerkt:

1. huurders;
2. de gemeente Neerijnen (wethouders en ambtenaren);
3. zorg- en welzijnsinstellingen (waaronder Stichting Welzijn Ouderen Neerijnen);

Het betrekken van stakeholders bij het beleid staat bij De Goede Woning nog in de kinderschoenen. Er zijn diverse contacten met de verschillende stakeholders. De Goede Woning heeft nog geen vorm gevonden om deze contacten te structureren. Contacten zijn voornamelijk operationeel van aard en in mindere mate beleidsmatig.

3.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Huurders

De huurders van De Goede Woning hebben zich niet verenigd in een huurdersorganisatie. Zij laten hun stem horen in de algemene ledenvergadering van de vereniging. De algemene ledenvergadering wordt niet actief betrokken bij de beleidsvorming van De Goede Woning. Wel keurt de algemene ledenvergadering jaarlijks de jaarrekening goed en wordt de algemene ledenvergadering betrokken bij het nemen van belangrijke beslissingen. De huurders ervaren deze mogelijkheid als prettig en afdoende. Zij hebben geen behoefte om zich verder te verenigen.

Over het algemeen zijn de huurders tevreden over de prestaties van de corporatie. De huurders zien De Goede Woning als een adequate corporatie die er is voor de huurders. Het feit dat vele huurders al vanaf het moment van oplevering in hun huis wonen en de daarmee samenhangende lage doorstroming onderschrijven dit beeld. De Goede Woning luistert naar haar huurders, pakt problemen snel op en draagt zorg voor een passende oplossing. Op communicatief vlak is er ruimte voor verbetering.

Huurders worden pas achteraf over belangrijke beslissingen geïnformeerd. Huurders willen graag als leden vooraf bij het besluitvormingsproces betrokken worden.

De huurders vinden dat De Goede Woning meer mag inzetten op renovatie van het bezit. Een gedeelte van het bezit is oud en slecht geïsoleerd. Dit komt de tevredenheid van de huurders en de kwaliteit van de buurt en wijk niet ten goede. Daarnaast vinden de huurders dat de corporatie leefbaarheid hoger op de agenda kan plaatsen.

De positieve waardering van de huurders vertaalt zich desgevraagd naar rapportcijfers variërend tussen de 7 en de 8.

Gemeente

In de nauwe band die er in het verleden was tussen De Goede Woning en de gemeente Neerijnen is in de afgelopen jaren verwijdering ontstaan. Vanuit het verleden werd De Goede Woning door de gemeente vooral beschouwd als projectontwikkelaar. Als gevolg hiervan zijn de contacten de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Met het aantreden van het nieuwe college in het voorjaar 2010 is hierin verandering gekomen. Inmiddels vindt er op kwartaalbasis overleg plaats tussen de corporatie en de gemeente. Bij dit overleg wordt ook woningcorporatie De Kernen betrokken. Beide corporaties zijn actief binnen de gemeente Neerijnen. De hernieuwde band is ontstaan vanuit de behoefte van de gemeente om een gezamenlijk volkshuisvestingsbeleid te ontwikkelen en te streven naar duurzaam woningbezit. Op dit moment wordt er gewerkt aan een gezamenlijk woonbehoeftenonderzoek. De huidige woonvisie is achterhaald en onvoldoende onderbouwd. Het woonbehoeftenonderzoek vormt een opmaat voor de nieuwe woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken. De verwachting is dat de woonvisie en de prestatieafspraken in de eerste helft van 2011 gerealiseerd worden.

Dat de hernieuwde samenwerking goed verloopt uit zich ook in het feit dat de gemeente en corporatie leefbaarheidsproblemen in wijken gezamenlijk aanpakken. Een goed voorbeeld hiervan is het uitplaatsen van een gezin. In overleg met De Goede Woning zoekt de gemeente naar een constructieve oplossing die bij alle partijen tot tevredenheid leidt. Daarnaast heeft de corporatie zich ingezet voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed in de kern Tuil. Door vertraging vanuit de gemeente is dit traject stil komen te liggen. Vooralsnog wil de corporatie niet verder met dit project omdat er momenteel andere projecten onderhanden zijn.

Bijzondere doelgroepen zijn voornamelijk geconcentreerd in de kernen Haaften, Herwijnen en Ophemert. Het college streeft naar meer spreiding over de verschillende kernen en ziet hierbij een rol voor De Goede Woning weg gelegd.

Binnen het werkgebied van De Goede Woning is sprake van uitstroom van jongeren. Door de lage doorstroming is het binnen het bezit van De Goede Woning voor jongeren lastig om een huurwoning te bemachtigen. Om hier invulling aan te geven zijn huurwoningen met een redelijke huurprijs zeker gewenst.

De gemeente is van mening dat de relatief geringe omvang van de corporatie leidt tot beperkingen in de financiële armslag. Uit kosten oogpunt wordt de organisatie klein gehouden en ligt het bestuur in handen van vrijwilligers.

Dit maakt de organisatie kwetsbaar. Een professionaliseringsslag is noodzakelijk om de corporatie klaar te maken voor de toekomst. Hierbij zou De Goede Woning een bepaalde mate van samenwerking kunnen zoeken met andere corporaties die actief zijn in het werkgebied.

De positieve waardering van de wethouder vertaalt zich in een ruime 7.

Zorg- en welzijnsinstellingen

De ervaringen met De Goede Woning zijn positief. Tot op heden is er echter geen sprake van een intensieve samenwerking. Contacten zijn incidenteel van aard en vinden plaats op operationeel niveau.

Voor De Goede Woning is een belangrijke taak weggelegd op het gebied van leefbaarheid. Het ontwikkelen van woonzorgzones biedt toegevoegde waarde voor de vergrijzende samenleving. Een goed voorbeeld hiervan is het levensloopbestendig maken van het bestaande bezit, het toepassen van domotica en het zorgdragen voor voldoende faciliteiten in de nabijheid van de woonomgeving. Daarnaast is het de taak van de corporatie om te investeren in maatschappelijk bezit in het werkgebied van de corporatie.

Gezien de beperkte ervaring met De Goede Woning wordt er geen rapportcijfer gegeven door deze stakeholder.

3.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,6
Leveren kwaliteit producten en diensten	6,6
Leefbaarheid	6,6
Bijzondere doelgroepen	6,6
Bouwproductie	6,6
Dorpsvernieuwing	5,9
Gemiddelde score	6

3.4 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 6,6.

Binnen het werkgebied van De Goede Woning is er als gevolg van de beperkte doorstroming een tekort aan huurwoningen met als gevolg lange wachtlijsten. Een oorzaak hiervan is de lage doorstroming. De Goede Woning profileert zich als een beherende organisatie en beheert haar bezit naar behoren. Zij heeft aandacht voor het behouden van de kernvoorraad maar zet niet in op bevordering van de doorstroming. Stakeholders zien en waarderen de inspanningen van de corporatie, maar vinden wel dat de beschikbaarheid van de woningen verbeterd kan worden.

Leveren van de gewenste producten en diensten

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 6,6.

Er is tevredenheid onder de huurders over de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening van de corporatie.

Problemen worden door de corporatie voortvarend opgelost en de communicatielijnen met de corporatie zijn kort. Wel mag er binnen de corporatie meer aandacht zijn voor het kwalitatief op peil houden van woningen. De Goede Woningen doet het nodige, maar mag af en toe best een stapje meer zetten. De lokale aanwezigheid, de goede benaderbaarheid en de korte lijnen binnen de organisatie worden op prijs gesteld.

Leefbaarheid

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 6,6.

De stakeholders waarderen Leefbaarheid als voldoende. De Goede Woning werkt samen met de gemeente aan bevordering van de leefbaarheid in het werkgebied. Daarnaast zet de corporatie zich in om leefbaarheidsproblemen van bewoners in buurt en wijk op te lossen. De Goede Woning doet veel, maar voert in de ogen van de stakeholders geen constructief beleid om invulling te geven aan het begrip leefbaarheid.

Bijzondere doelgroepen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 6,6.

De stakeholders beoordelen de inzet voor bijzondere doelgroepen als voldoende. De Goede Woning zet zich in voor het huisvesten van statushouders en bijzondere doelgroepen binnen haar bezit. Op operationeel niveau verloopt de samenwerking tussen de corporatie en haar stakeholders goed. De Goede Woning is van goede wil, maar voert in de ogen van de stakeholders geen constructief beleid om invulling te geven aan het begrip bijzondere doelgroepen.

Bouwproductie

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 6,6.

De Goede Woning houdt zich voornamelijk bezig met het beheren van haar bestaande bezit. Daarbij handelt de corporatie vanuit de visie 'nieuw' voor 'oud'. Mede door de gevoelige relatie met de gemeente is het voor De Goede Woning lastig geweest om nieuw productie te realiseren. Vanuit de stakeholders bestaat de wens om de productie op te voeren om zodoende de doorstroming binnen het werkgebied op gang te brengen. Momenteel worden er een aantal projecten in ontwikkeling genomen. De stakeholders zien dit en waarderen dit maar vinden wel dat de corporatie meer een voortrekkersrol mag vervullen.

Dorpsvernieuwing

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 5,9.

Vanuit de stakeholders klinkt het geluid dat bepaalde wijken aan vernieuwing toe zijn en dat er meer nadrukkelijk moet worden gekeken naar het introduceren woonzorgzones in de kernen van het werkgebied. De Goede Woning stelt zich op dit vlak behoudend op. Dit past bij het beeld van een beherende corporatie.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

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

De Goede Woning kent haar stakeholders en is met hen in gesprek. De contacten zijn operationeel van aard en in mindere mate gericht op beleidvorming. Stakeholders waarderen de korte lijnen binnen de corporatie. De Goede Woning denkt en werkt actief mee bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen in de verschillende kernen. Samenwerkingsverbanden zijn voornamelijk incidenteel van aard en kunnen nader worden ingevuld.

De stakeholders zijn allen tevreden over de inspanningen van de corporatie. De Goede Woning maakt niet optimaal gebruik van kennis en inzicht van haar stakeholders. Hoewel zij de wensen van haar stakeholders kent worden deze door De Goede Woning niet vertaald in concrete acties. De Goede Woning stelt zich reactief op in plaats van zelf initiatief te nemen. Dit maakt het lastig om toekomstige ontwikkelingen op de verschillende prestatievelden in beeld te brengen.

Zoals reeds in het hoofdstuk Presteren naar ambities en doelen is vermeld, staat monitoring binnen De Goede Woning nog in de kinderschoenen. Jaarlijks wordt middels de jaarrekening verantwoording afgelegd aan de stakeholders. Binnen De Goede Woning wordt geen gebruik gemaakt van kwartaalrapportages. Ook maakt de corporatie in mindere mate inzichtelijk op welke wijze er overleg wordt gevoerd met de stakeholders en wat er met de uitkomsten hiervan gebeurt. Wel blijft de corporatie in contact met de stakeholders. Op deze wijze heeft de corporatie inzicht in hun eisen en wensen. De corporatie gebruikt deze informatie mede voor haar beleidsvorming.

4 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van De Goede Woning, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

4.1 Kernegevens

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

Kernegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	24.438		35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheid x € 1)	191.567	161.465	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	17.816	15.583	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	13.289	14.718	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	8.779	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	8.337	20.360	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	459	1.062	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.254	4.630	4729
- netto kasstroom na rente	990	794	502
Rentedekkingsgraad in %	3,2	1,7	1,4
Schuldverdien ratio in %	6,1	12,1	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.007	1.217	1.314
Aantal VHE per fte	375	97	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	33,3	24,1	20,3
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	379	281	300
- Mutatieonderhoud	146	175	186
- Planmatig onderhoud	1.272	1.094	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	0	10.016	13.928
Continuïteitsoordeel	C	11%	11%
Solvabiliteitsoordeel	ja	99%	98%

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Op basis van de prognosegegevens 2009-2013 komt het CFV tot de conclusie dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van De Goede Woning mogelijk leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting (continuïteitsoordeel C). Dit past bij de activiteiten van de corporatie die vooral behorend van aard zijn. Op basis van de prognosegegevens 2009-2013 laat het volkshuisvestelijk vermogen de komende jaren een dalende lijn zien. Dit duidt erop dat het beschikbare vermogen in toenemende mate wordt ingezet voor volkshuisvestelijke doeleinden. Het beeld van de commissie dat de corporatie zich inzet om in de komende periode bouwproductie te gaan realiseren sluit hierbij aan.

Het volkshuisvestelijk vermogen ligt hoger dan dat van de referentiecorporatie, respectievelijk het landelijk gemiddelde (veertien, respectievelijk 34 procent). Dit is te verklaren door het feit dat De Goede Woning tot op heden haar activiteiten beheersmatig inzet en in mindere mate heeft ingezet op het realiseren van productie. Ultimo 2008 bedroeg de solvabiliteit ruim 47 procent. Het relatief hoge volkshuisvestelijk vermogen verklaart ook de relatief lage financieringslast per verhuureenheid ten opzichte van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

De goede positie van het eigen vermogen ten opzichte van het vreemd vermogen van de corporatie is ook terug te zien in de andere kengetallen van de corporatie. De rentelasten per verhuureenheid, de rentedekkingsgraad en de schuldverdienratio springen er ten opzichte van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde positief uit.

De huuropbrengst per verhuureenheid (VHE) wijkt bij De Goede Woning niet veel van de referentiecorporatie (acht procent) af. Door de lage rentelasten is er echter sprake van een hogere netto kasstroom dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde (25 respectievelijk, 98 procent).

4.3 Efficiency

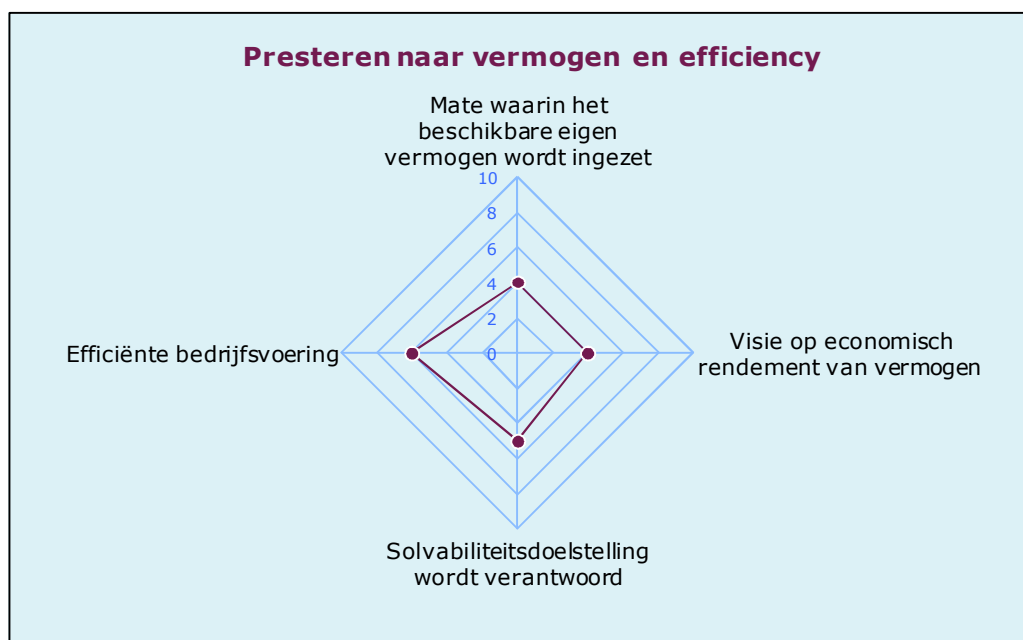
De netto bedrijfslasten van De Goede Woning per verhuureenheid liggen onder de referentiecorporatie (zeventien procent) en het landelijk gemiddelde (25 procent). Opvallend is dat de netto bedrijfslasten in de periode 2005-2008 bovengemiddeld zijn gestegen. Dit lijkt voor voort te komen uit de toenemende onderhoudskosten.

De lage rentelasten zijn een van de belangrijke oorzaken van de relatief lage netto bedrijfslasten per VHE. De rentelasten liggen ten opzichte van de referentiecorporatie 57 procent lager en ten opzichte van het landelijk gemiddelde 68 procent lager. De lage rentelasten houden verband met de relatief lage financiering binnen de corporatie.

Het aantal verhuureenheden per full time employee (VHE per FTE) bedraagt 375. Ten opzichte van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde ligt dit fors hoger (bijna 300 procent). Deze financieel relatief gunstige verhouding tussen het aantal VHE en het aantal medewerkers draagt ook bij aan het beperkt houden van de netto bedrijfslasten.

Met betrekking tot de onderhoudskosten blijkt uit de cijfers van het CFV dat De Goede Woning bij het onderhoud van het bezit vooral inzet op klachtenonderhoud en planmatig onderhoud. Dit ligt bij De Goede Woning hoger dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Het mutatieonderhoud laat een tegenovergesteld beeld zien. Dit ligt op een lager niveau dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De relatief lage doorstroming ligt hieraan ten grondslag. Woningverbetering blijft achter bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dit duidt erop dat door de corporatie niet actief wordt ingezet op sloop, nieuwbouw en renovatie.

4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	4,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	4,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	5,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	6,0	10%
Gemiddelde score	4	

4.5 Conclusies en motivatie

Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

De Goede Woning heeft van het CFV een C-beoordeling ontvangen, wat er op duidt dat de corporatie haar eigen vermogen mogelijk in onvoldoende mate inzet ten behoeve van haar volkshuisvestelijke opgaven. De beoordeling van het CFV past ook bij de beheersmatige activiteiten van de corporatie. Het is de intentie van de corporatie om de komende jaar meer in te zetten op het realiseren van nieuw bezit. Hierbij wordt gewerkt volgens het principe 'nieuw' voor 'oud'. Jaarlijks realiseert de corporatie een positief rendement wat wordt toegevoegd aan het vermogen van de corporatie. De corporatie heeft geen duidelijk beeld hoe en in welke mate dit vermogen in te zetten voor haar volkshuisvestelijke taken.

Uit de geringe doorstroming en de daaruit voortvloeiende lange wachttijden voor een huurwoning blijkt dat de corporatie wel degelijk aan een behoefte binnen haar werkgebied kan voorzien. De Goede Woning voert geen actief beleid op het verkopen van haar bezit een heeft de verkooppotentie en de gevolgen daarvan voor haar

vermogenontwikkeling niet inzichtelijk gemaakt. Verkoop van bezit kan bijdragen aan het realiseren van de volkshuisvestelijke taken van de corporatie.

Visie op economisch rendement van het vermogen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

De Goede Woning heeft geen duidelijke visie op het economisch rendement van haar vermogen. Het beheersmatige karakter van de corporatie maakt het formuleren van een visie op economisch rendement minder noodzakelijk maar niet minder gewenst. Het is niet inzichtelijk of en hoe de corporatie haar vermogen wil inzetten voor haar maatschappelijke taak. Het formuleren van een visie op het economisch rendement van het vermogen draagt bij aan het vergroten van de stuurbaarheid van de organisatie.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

De afgelopen jaren is de solvabiliteit gestegen richting de 50 procent. De verwachting is dat deze de komende jaren zal dalen als gevolg van de toenemende investering. Ten opzichte van andere corporaties is de solvabiliteit relatief hoog. Dit kenmerkt een beheersmatige organisatie waar het vermogen ieder jaar toeneemt. Door de corporatie is geen visie geformuleerd met betrekking tot de ontwikkeling van de solvabiliteit. Het ontwikkelen van een solvabiliteitsdoelstelling draagt bij aan het vergroten van de stuurbaarheid van de corporatie. In de meerjaren begroting wordt de solvabiliteitsontwikkeling niet inzichtelijk gemaakt.

Efficiënte bedrijfsvoering

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

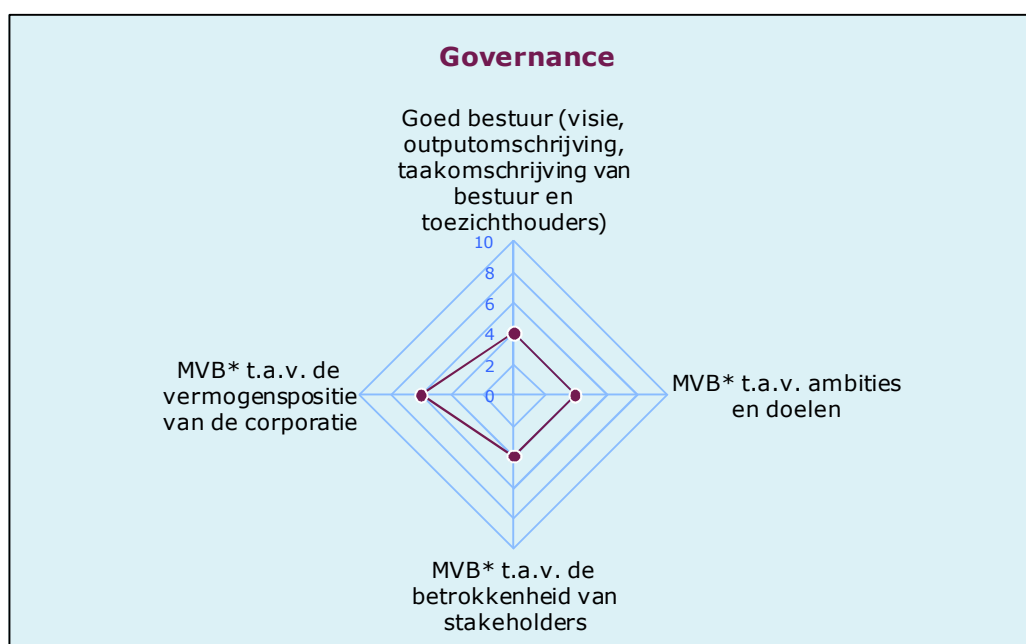
Het aantal verhuureenheden per FTE is fors hoger dan dat van de referentiecorporatie. Dit betekent dat De Goede Woning een relatief compacte uitvoeringsorganisatie met een bijhorende kostenstructuur heeft. Dit blijkt mede uit het feit dat de netto bedrijfslasten per verhuureenheid ruim lager liggen dan die van de referentiecorporatie. De compacte uitvoeringsorganisatie komt mede voort uit het beheersmatige karakter van de organisatie en de grote inzet van de (vrijwillige) bestuurders. De bovengemiddelde toename van de bedrijfslasten in de afgelopen jaren komen met name voort uit de toenemende onderhoudskosten. De relatief compacte uitvoeringsorganisatie maakt de organisatie kwetsbaar. Het wegvallen van personen heeft grote gevolgen voor het functioneren van de corporatie. Niet inzichtelijk is hoe procedures en werkzaamheden geborgd zijn binnen de corporatie.

De Goede Woning werkt niet vanuit een vastgesteld beleidsplan en managementinformatie staat nog in de kinderschoenen. Binnen de corporatie is geen actuele stuurinformatie beschikbaar. Daarnaast wordt er niet gewerkt met verschillende scenario's om toekomstige ontwikkelingen inzichtelijk te maken. Dit maakt het voor de corporatie in mindere mate mogelijk om proactief te reageren op ontwikkelingen die zich binnen en buiten de corporatie voordoen en de corporatie op koers te houden.

5 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen diverse factoren een belangrijke rol. Het gaat hierbij onder andere om de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	4,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	4,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	4,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	5

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

5.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'governance' als 'bijna voldoende' en waardeert dit onderdeel met een 5. De beoordeling beslaat zowel 'goed bestuur' als 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden'.

Door het ontbreken van opgaven vanuit de gemeente kiest de commissie ervoor om het onderdeel maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de opgaven niet te beoordelen.

Goed bestuur

De commissie waardeert dit onderdeel met een 4,0.

De Goede Woning werkt vanuit een drielagenstructuur. Deze is opgebouwd uit een bestuur, een Raad van Commissarissen (RvC) en de algemene ledenvergadering.

- Bestuur; De leiding van De Goede Woning berust bij een vijfhoofdig bestuur dat in haar werkzaamheden wordt bijgestaan door een administrateur. Conform de statuten bestaat het bestuur minimaal uit vijf leden en maximaal uit zeven leden waarvan tenminste vijf leden lid zijn van de vereniging. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn artikel 18 van de statuten van De Goede Woning omschreven. Binnen het bestuur is geen portefeuilleverdeling vastgesteld. Leden van het bestuur worden benoemd voor een periode van maximaal drie jaar. Na het verstrijken van deze periode kunnen zij worden benoemd voor drie opeenvolgende periodes van maximaal drie jaren.
- Raad van Commissarissen; Het interne toezicht bestaat uit een Raad van Commissarissen (RvC). De RvC wordt benoemd door de algemene Ledenvergadering. De RvC heeft statutair vijf zetels. Deze zijn allen bezet. Voor de RvC is geen functieprofiel vastgesteld. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 27 van de statuten.
- Algemene ledenvergadering; Aan de algemene ledenvergadering komen statutair alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.

De Goede Woning werkt niet met een reglement voor het bestuur en de RvC. Daarnaast wordt niet inzichtelijk gemaakt welke bevoegdheden toekomen aan de algemene ledenvergadering. In een procuratiereglement is vastgelegd hoe de (financiële) bevoegdheden binnen De Goede Woning zijn geregeld.

Met betrekking tot het onderdeel goed bestuur voldoet De Goede Woning niet aan de in het visitatiekader gestelde normen. Door de commissie kan niet worden vastgesteld dat de RvC een afspiegeling vormt van de belangrijkste belanghebbenden van de corporatie. Tevens is duidelijk dat de RvC niet over de gewenste deskundigheid beschikt om haar taak conform de geldende richtlijnen uit te voeren. Tijdens het gesprek met de toezichthouders is duidelijk geworden dat er onvoldoende zicht bestaat op de onderwerpen waarmee de RvC zich moet bezighouden. Dit uit zich bijvoorbeeld in een beperkte visie op de financiële prestaties van de corporatie. De conclusie is gerechtvaardigd omdat het toezicht, vanuit de eisen die onder andere worden gesteld in de Governancecode, nog in de kinderschoenen staat. Daarnaast beschikt De Goede Woning niet over managementinformatie die de RvC in staat stelt om haar taak naar behoren uit te oefenen.

Zowel binnen het bestuur als binnen de RvC wordt de maximale zittingsduur van leden overschreden. Daarnaast zijn in tegenspraak met de statuten slechts drie bestuursleden ingeschreven als lid van de vereniging. Tot 2010 hebben de vergaderingen van de RvC en het Bestuur gezamenlijk plaatsgevonden en voeren bestuursleden naast bestuurstaken ook uitvoerende taken uit. Hierdoor is er sprake van onduidelijkheid tussen controlerende, sturende en uitvoerende functie, waardoor niet meer duidelijk is welke verantwoordelijkheden waar belegd worden.

In het jaarverslag van De Goede Woning staat vermeld dat de corporatie de in de AedesCode en de Governancecode Woningcorporatie vastgelegde beginselen onderschrijft. De commissie constateert, voor zover te achterhalen, dat op diverse punten van deze beginselen wordt afgeweken. De belangrijkste constatering zijn:

- Binnen De Goede Woning is geen sprake van een duidelijke scheiding van machten en verantwoordelijkheden.
- Het is voor de commissie niet inzichtelijk hoe er door het bestuur verantwoording wordt afgelegd aan de RvC. Dit aangezien De Goede Woning niet over periodieke managementinformatie beschikt waarin doelstellingen zijn vastgelegd en prestaties worden gemeten.
- De maximale zittingsduur van zowel leden van het bestuur als van de RvC wordt overschreden.
- Duidelijk is dat binnen de RvC niet de deskundigheid aanwezig is die noodzakelijk is voor de vervulling van haar taak.
- Relevante publicaties inzake de RvC worden niet via de website van De Goede Woning gedeeld met de stakeholders. Conform de Governancecode mag ook van kleine corporaties worden verwacht dat zij de website gebruiken om belanghebbenden doeltreffend te informeren.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

De commissie waardeert het onderdeel maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding met de volgende cijfers ten aanzien van:

1. eigen ambities en doelen met een 4,0;
2. betrokkenheid van stakeholders met een 4,0;
3. vermogenspositie met een 6,0.

De Goede Woning beschikt niet over een door de RvC goedgekeurd strategiedocument waarin haar maatschappelijke positionering en opgaven in algemene zin en haar positionering in het werkgebied blijkt en wordt gemotiveerd. Voor stakeholders is het hierdoor in mindere mate inzichtelijk welke koers de corporatie vaart en welke prestaties nu en in de toekomst zijn te verwachten. Jaarlijks legt de corporatie verantwoording af over haar financiële prestaties. De Goede Woning maakt echter niet inzichtelijk welke maatschappelijke prestaties er zijn gerealiseerd en wat de oorzaken en gevolgen van geconstateerde afwijkingen zijn.

De Goede Woning is met de voor haar belangrijke stakeholders in gesprek. De gesprekken zijn echter voornamelijk operationeel van aard. Tot op heden betreft De Goede Woning stakeholders niet bij de beleidsvorming. Stakeholders worden hooguit achteraf op de hoogte gesteld van genomen besluiten. Vanuit de stakeholders bestaat de behoefte om meer bij de beleidsvorming betrokken te worden. Een eerste aanzet hiertoe is gedaan door op periodieke basis met de gemeente in overleg te gaan.

De verslaglegging van De Goede Woning is naar behoren. Jaarlijks levert de corporatie een jaarverslag inclusief jaarrekening op. Dit jaarverslag wordt jaarlijks gecontroleerd en is akkoord bevonden door een onafhankelijke accountant. De aandachtspunten die uit de controle voortvloeiden, verwerkt de accountant in een managementletter. De Goede Woning werkt momenteel echter niet met een meerjarenbeleidsplan met bijbehorende financiële onderbouwing (op basis van verschillende scenario's) van de gemaakte keuzes.

Dit maakt het voor de buitenwereld lastig in te schatten welke koers de corporatie vaart en wat de gevolgen hiervan voor de vermogensontwikkeling zijn.

6 Scorekaarten

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

Toelichting

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

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

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		4,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	4,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	nee	5,0	10%
De corporatie presteert efficiënt	ja	6,0	10%
Gemiddelde score		4	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	4,0	25%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	4,0	25%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	4,0	25%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	25%
Gemiddelde score	5	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Nr.	Documenten
1	Aantekeningen Ard Raeflex Nieuwsbrief oktober 2010 Overzicht gesprekspartners Visitatie 2010 Woonvisie Neerijnen 2010-2025
2	Jaarverslag 2009 Jaarverslag 2008 Jaarverslag 2007 Verslag van Financiële verantwoording 2006
3	Begroting 2010-2019 Begroting 2009-2018
4	Reglement Procuratie & mandatering Akte van statutenwijziging
5	Treasury-statuut
6	Analyse CFV 2009 Corporatie in Perspectief Continuïteitsoordeel 2010 Oordeelsbrief 2009 Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009) Continuïteitsoordeel 2009 Oordeelsbrief 2008
7	Rapport van feitelijke bevindingen 2009 Accountantsverslag boekjaar 2009 Rapport van bevindingen controle jaarrekening 2008 Rapport controle jaarrekening 2007 Rapport van feitelijke bevindingen 2007 Rapport van bevindingen jaarrekening 2006
8	Notulen jaarvergadering 23 november 2005 Notulen jaarvergadering 29 november 2006 Notulen jaarvergadering 21 november 2007 Notulen jaarvergadering 26 november 2008 Notulen jaarvergadering 22 juni 2009 Notulen jaarvergadering 23 juni 2010 Notulen Algemene Bestuursvergadering 15 maart 2006 Notulen Algemene Bestuursvergadering 24 mei 2006 Notulen Algemene Bestuursvergadering 6 september 2006 Notulen Algemene Bestuursvergadering 18 oktober 2006 Notulen Algemene Bestuursvergadering 12 maart 2007 Notulen Algemene Bestuursvergadering 4 april 2007 Notulen Algemene Bestuursvergadering 23 mei 2007 Notulen Algemene Bestuursvergadering 12 september 2007 Notulen Algemene Bestuursvergadering 24 oktober 2007 Notulen Algemene Bestuursvergadering 5 maart 2008 Notulen Algemene Bestuursvergadering 21 mei 2008 Notulen Algemene Bestuursvergadering 24 september 2008

<p>Notulen Algemene Bestuursvergadering 22 oktober 2008</p> <p>Notulen Algemene Bestuursvergadering 25 maart 2009</p> <p>Notulen Algemene Bestuursvergadering 14 oktober 2009</p> <p>Notulen Algemene Bestuursvergadering 25 november 2009</p> <p>Notulen gezamenlijke Bestuur- en RvC vergadering 25 november 2009</p> <p>Notulen van Bestuurvergadering 20 januari 2010</p> <p>Notulen van Bestuurvergadering 15 maart 2010</p> <p>Notulen van Bestuurvergadering 12 mei 2010</p> <p>Notulen vergadering RvC 26 mei 2010</p> <p>Notulen gezamenlijke Bestuur- en RvC vergadering 8 juni 2010</p>
--

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer H. Kaasjager (voorzitter)
- De heer C.A. Sterrenberg (lid)
- De heer P. van Hemert (lid)

Bestuur en medewerkers

- De heer G.P. van den Anker (voorzitter)
- De heer H.J. Klop (secretaris)
- De heer C.C. van Velzen (penningmeester)
- De heer A.J. Meeder (administrateur)
- De heer J.J.C. van Kraanen (hoofd TD)

Gemeente Neerijnen

- De heer J.C. Koedam (wethouder)

Zorg- en welzijnsinstellingen

- De heer A. van Schaik (directeur Stichting Welzijn Ouderen Neerijnen)

Huurders

- De heer C. van Maurik
- De heer C. de Rooter
- De heer Th. van Maurik

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Mook, Drs. A.M.H. van

Geboorteplaats en -datum:
s-Gravenhage, 8 december 1946

Woonplaats:
Hoofddorp



Huidige functie:

- Zelfstandig gevestigd adviseur op het terrein van strategie, bestuur en coaching

Onderwijs:

- 1976: Doctoraal Algemene Economie Erasmus Universiteit Rotterdam

Loopbaan:

- 2005 – heden: Visitator Raeflex
- 1997 – 2004: Voorzitter Raad van Bestuur WOSM BV
- 1987 – 1997: Interim-manager/organisatieadviseur Berenschot
- 1983 – 1987: Hoofd Personeel en Organisatie, Gemeente Haarlemmermeer
- 1979 – 1983: Plv. Hoofd Personeel en Organisatie, Dienst Openbare Werken. Gemeente Amsterdam
- 1977 – 1979: Hoofd Vorming, Loopbaanbegeleiding en Onderzoek, Directie Personeelszaken, Ministerie van Onderwijs
- 1967 – 1977: Stafmedewerker P&O, Directie Personeelszaken, Ministerie van Sociale Zaken

Relevante nevenfuncties:

- Plv.Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Ymere
- Lid van de Raad van Commissarissen Stichting Timpaan (sociale projectontwikkeling)
- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Woonmaatschappij Holding tot 2008
- Commissaris Nutsbedrijf/kabelbedrijf Haarlemmermeer tot 2000
- Lid van de Raad van Commissarissen RIAGG Amstel-Meerlanden tot 2002
- Voorzitter Centrale Ondernemingsraad Berenschot tot 1995

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen te Haaften

visitatieweek: 46 - 2010

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

Naam : de heer drs. A.M.H. van Mook

Geboortedatum : 8 december 1946

Handtekening : 

Datum : 8 juni 2010

Fortisbank: 2422.62.781

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vs vs. 2.0

Raeflex Cathaïjnestingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 896R / 3503 R9 Utrecht / (030) 220 21 50 / www.raeflex.nl / 30.metselaar@raeflex.nl

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Lucassen, drs. A.C. (Ard)

Geboorteplaats en -datum:

Boxmeer, 21-06-1978

Woonplaats:

Oudewater



Huidige functie:

- Senior Consultant Organisation & Control bij BDO Consultants BV.

Onderwijs:

- Doctoraal bedrijfskunde, afstudeervariant Strategie, Marketing en Distributie, aan de Radboud Universiteit Nijmegen (1999 - 2002)
- Bedrijfseconomie aan de Hogeschool van Utrecht (1995 - 1999)
- Havo, St. Antonius-College te Gouda (1990 - 1995)

Loopbaan:

- 2011 – heden Senior Consultant Organisation & Control bij BDO Consultants B.V.
- 2009 – heden Secretaris Raeflex
- 2008 – 2010 Consultant Organisation & Control bij BDO Consultants B.V.
- 2004 – 2008 Consultant bij Jac's den Boer en Vink B.V. Bedrijfseconomisch adviesbureau voor non-profitorganisatie.
- 2002 – 2004 Management Trainee bij Gouderak BV. (onderdeel Deli NV.)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

De Goede Woning-Neerijnen te Haften

visitatieweek: 46 - 2010

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

Naam : Ardi Lucassen
Geboortedatum : 21-06-1970
Handtekening : 
Datum : 02-06-2010

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee van de volgende aspecten zijn van toepassing op de corporatie:

- de corporatie kent alle relevante stakeholders,
- de stakeholders kennen de opgaven van de corporaties in het werkgebied,
- de stakeholders zijn onderbouwd tevreden,
- alle in het toetsingskader genoemde bronnen (zie hieronder) zijn aanwezig.
 - Stakeholdersregister;
 - Documenten met opvattingen van stakeholders;
 - Verslagen van overleg met stakeholders;
 - Onderzoeken tevredenheid;
 - Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Aantal beschikbare VHE 2009 : 712 < € 357,37: 308 > € 357,37: 404</p> <p>Aantal beschikbare VHE 2008 : 712 < € 357,37: 317 > € 357,37: 395</p> <p>Aantal beschikbare VHE 2007 : 712 < € 357,37: 321 > € 357,37: 391</p> <p>Aantal beschikbare VHE 2006 : 712 < € 357,37: 321 > € 357,37: 391</p> <p>Verkoopbeleid: Het bestuur heeft zich op het standpunt gesteld dat verkoop tot een minimum beperkt dient te blijven. Dit gezien de grootte van het bezit en het beperkte bouwvolume binnen de gemeente Neerijnen en in het bijzonder de kernen Hellouw, Haaften, Tuil en Waardenburg waar DGWN haar bezit heeft.</p>		6,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Onderhoud per woning:</p> <p>Niet planmatig: 2009: € 314,93 2008: € 321,09 2007: € 314,75 2006: € 376,06</p> <p>Planmatig: 2009: € 256,66 2008: € 241,20 2007: € 226,64 2006: € 193,51</p> <p>Groot:</p>		7,0

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>2009: € 1.208,17 2008: € 1.234,77 2007: € 992,79 2006: € 1.069,94</p> <p>DGWN participeert in een onafhankelijke regionale klachtencommissie. Hiervoor is in 1994 een convenant ondertekend.</p>		
Leefbaarheid		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Op het gebied van leefbaarheid is een gebiedsscan ontwikkeld waarin DGWN participeert.</p> <p>DGWN heeft brandgangen van diverse complexen voorzien van beveiligingsverlichting.</p> <p>Het thema integrale veiligheid wordt binnen het samenwerkingsverband verder uitgewerkt.</p>		6,0
Bijzondere doelgroepen		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Ten behoeve van asielzoekers zijn woningen beschikbaar gesteld: 2009: 1 2008: 3</p> <p>DGWN neemt deel aan de stuurgroep wonen en zorg in de gemeente Neerijnen. Op dit moment wordt een visie ontwikkeld om de bestaande bejaarden/seniorenwoningen op te plussen. Hierdoor kan de doelgroep langer in de woningen blijven wonen.</p>		5,0
Bouwproductie		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Er wordt gesproken met de Gemeente Neerijnen over de ontwikkeling van de volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kinderopvang te Tuil. 		5,0

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<ul style="list-style-type: none"> • De Klingelenberg te Tuil. • Herontwikkeling eigen woningbezit Dutry Van Haefenstraat te Haafden. <p><i>Meerjarenbegroting 2010 - 2019</i></p> <p>In 2010 zullen inzake bouwplan De Klingelenberg 8 woningen gebouwd worden.</p>		
Dorpsvernieuwing				5,0

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Aantal beschikbare VHE 2009 : 712 < € 357,37: 308 > € 357,37: 404</p> <p>Aantal beschikbare VHE 2008 : 712 < € 357,37: 317 > € 357,37: 395</p> <p>Aantal beschikbare VHE 2007 : 712 < € 357,37: 321 > € 357,37: 391</p> <p>Aantal beschikbare VHE 2006 : 712 < € 357,37: 321 > € 357,37: 391</p> <p>Verkoopbeleid: Het bestuur heeft zich op het standpunt gesteld dat verkoop tot een minimum beperkt dient te blijven. Dit gezien de grootte van het bezit en het beperkte bouwvolume binnen de gemeente Neerijnen en in het bijzonder de kernen Hellouw, Haaften, Tuil en Waardenburg waar DGWN haar bezit heeft.</p>		
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Onderhoud per woning:</p> <p>Niet planmatig: 2009: € 314,93 2008: € 321,09 2007: € 314,75 2006: € 376,06</p> <p>Planmatig: 2009: € 256,66 2008: € 241,20 2007: € 226,64 2006: € 193,51</p> <p>Groot: 2009: € 1.208,17 2008: € 1.234,77 2007: € 992,79 2006: € 1.069,94</p> <p>DGWN participeert in een onafhankelijke regionale klachtencommissie. Hiervoor is in 1994 een convenant ondertekend.</p>		

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Leefbaarheid		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Op het gebied van leefbaarheid is een gebiedsscan ontwikkeld waarin DGWN participeert.</p> <p>DGWN heeft brandgangen van diverse complexen voorzien van beveiligingsverlichting.</p> <p>Het thema integrale veiligheid wordt binnen het samenwerkingsverband verder uitgewerkt.</p>	<p><i>Woonvisie 2010 – 2025</i></p> <p>Het in stand houden van voorzieningen in kleine kernen.</p>	
Bijzondere doelgroepen		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Ten behoeve van asielzoekers zijn woningen beschikbaar gesteld: 2009: 1 2008: 3</p> <p>DGWN neemt deel aan de stuurgroep wonen en zorg in de gemeente Neerijnen. Op dit moment wordt een visie ontwikkeld om de bestaande bejaarden/seniorenwoningen op te plussen. Hierdoor kan de doelgroep langer in de woningen blijven wonen.</p>		
Bouwproductie		<p><i>Jaarverslag 2009</i></p> <p>Er wordt gesproken met de Gemeente Neerijnen over de ontwikkeling van de volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kinderopvang te Tuil. • De Klingelenberg te Tuil. • Herontwikkeling eigen woningbezit Dutry Van Haftenstraat te Haften. <p><i>Meerjarenbegroting 2010 – 2019</i></p> <p>In 2010 zullen inzake bouwplan De Klingelenberg 8 woningen gebouwd worden.</p>	<p><i>Woonvisie 2010 – 2025</i></p> <p>Het realiseren van huurwoningen in: Haften: 105 vhe Waardenburg: 105 vhe Tuil: 35 vhe Hellouw: 12 vhe</p>	
Dorpsvernieuwing				

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen				7,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten		Binnen DGWN wordt gewerkt met een klachtenspreekuur waarbewoners hun klachten kenbaar kunnen maken. Tijdens de jaarvergadering wordt inspraak gegund aan de bewoners.		7,0
Leefbaarheid		Binnen DGWN wordt gewerkt met een klachtenspreekuur waarbewoners hun klachten kenbaar kunnen maken. Tijdens de jaarvergadering wordt inspraak gegund aan de bewoners.		7,0
Bijzondere doelgroepen				7,0
Bouwproductie				7,0
Dorpsvernieuwing				6,0

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam op economisch rendement vermogen.

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet	<i>Jaarverslag 2009/CFV</i>	Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft in haar schrijven van 13 oktober 2009 een C-beoordeling afgegeven. Dit zou kunnen leiden tot onvoldoende inzet van financiële middelen. Binnen DGWN worden wel projecten ontplooid, maar den (financiële) uitwerking blijft achterwege door de onzekere omstandigheden waarin het project zich bevindt.	4,0
	<i>Jaarverslag 2009</i>	Het bezit van de corporatie is tegen boekwaarde op de balans opgenomen. Separaat is de bedrijfswaarde berekend.	
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van het beoogde economisch rendement op het (eigen) vermogen	<i>Jaarverslag 2009</i>	Ontwikkeling Rentabiliteit Eigen Vermogen ultimo boekjaar: 2009: 3,78% 2008: 10,34% 2007: 1,19% 2006: 9,99%	4,0
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	<i>Jaarverslag 2009</i>	Ontwikkeling Solvabiliteit ultimo boekjaar: 2009: 48,71% 2008: 47,40% 2007: 45,22% 2006: 42,65%	5,0
	<i>CFV</i>	Uit het door het fonds in dit jaar uitgebrachte financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van de voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2009 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen.	
De corporatie presteert efficiënt	<i>Jaarverslag 2009</i>	Gedurende het verslag jaar is de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals risico's waaraan DGWN is blootgesteld. Naar aanleiding hiervan is een integriteitcode opgesteld. Deze is nog gepubliceerd op de website van de corporatie.	6,0
	<i>CFV</i>	Netto bedrijfslasten per VHE 2008: Corporatie : € 1.007 Referentie : € 1.217 Landelijk : € 1.340 Personeelskosten per FTE 2008: Corporatie : € 104.737 Referentie : € 60.522 Landelijk : € 64.248	

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
		<p><i>Personeelskosten 2008 conform opgave corporatie:</i></p> <p>Bestuursvergoeding: € 28.200 Personeelskosten: <u>€ 89.445</u> Totaal: € 117.645</p> <p>Aantal VHE per FTE 2008: Corporatie : 375 Referentie : 97 Landelijk : 92</p>	

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is		<p>DGWN onderschrijft de in de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen.</p> <p>De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie.</p> <p>De Governancecode wordt gevolgd met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deskundigheid en samenstelling van de RvC. • Het ontbreken van een auditcommissie en een selectie/remuneratiecommissie. <p>De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in artikel 27 van de statuten van DGWN omschreven. Er is geen reglement voor de RvC opgemaakt.</p> <p>In 2009 heeft geen zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden</p> <p>DGWN kent een verenigingsstructuur waarbij scheiding is aangebracht tussen ALV, RvC, Bestuur en uitvoering.</p> <p>Op de website van DGWN is geen informatie betreffende de Raad van Commissarissen en Governance terug te vinden.</p> <p>Tot en met 2009 werden de vergaderingen van Bestuur en RvC gecombineerd.</p> <p>De leden van bestuur en RvC overschrijden over het algemeen de maximale zittingsduur van 12 jaar.</p>	4,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen		Jaarlijks wordt een jaarverslag opgesteld, dat openbaar is. Het jaarverslag via de website beschikbaar gesteld.	4,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied			
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders		Het bestuur van DGWN gaat ervan uit dat het initiatief voor de participatie bij beheer en beleid initieel moet uitgaan van	4,0

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		<p>de Huurders. Huurders worden geïnformeerd over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurprijsbeleid. • Toewijzings- en verhuurbeleid. • In stand houden en treffen van voorzieningen. • Algemene voorwaarden bij standaard huurovereenkomst. • Relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting. <p>In 2009 hebben er diverse persoonlijke gesprekken met stakeholders plaats gevonden. Er heeft geen grootschalige jaarlijkse bijeenkomst plaats gevonden.</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		Jaarlijks wordt door de DGWN een jaarverslag en een volkshuisvestelijkjaarverslag gepubliceerd.	6,0

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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