

Woningbouwvereniging De Goede Woning (Driemond) te Amsterdam

Visitatie periode 2007-2010

Utrecht, 31 oktober 2011



Visitatiecommissie:
Fred Sanders, voorzitter
Eviene Peeters, secretaris

Inhoud

1	Woningbouwvereniging De Goede Woning in vogelvlucht.....	3
2	Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	5
2.1	Integrale scorekaart.....	5
2.2	Spinnenwebben met de scores	6
2.3	Recensie	6
2.4	Werkwijze en gemaakte keuzen.....	8
2.5	Opbouw van het visitatierapport.....	8
3	Prestaties Woningbouwvereniging De Goede Woning.....	9
4	Presteren naar Ambities	11
4.1	Ambities Woningbouwvereniging De Goede Woning	11
4.2	Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities	11
4.3	Beoordeling visitatiecommissie	11
5	Presteren naar Opgaven	14
5.1	Opgaven werkgebied Woningbouwvereniging De Goede Woning	14
5.2	Beoordeling visitatiecommissie	14
6	Presteren volgens Belanghebbenden	15
6.1	Belanghebbenden in werkgebied	15
6.2	Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	15
6.3	Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	17
6.4	Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling	17
7	Presteren naar Vermogen	18
7.1	Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	18
7.2	Beoordeling visitatiecommissie	18
8	Governance	22
8.1	Overzicht scores drie prestatievelden Governance	22
8.2	Beoordeling visitatiecommissie	22
9	Bijlagen.....	25
9.1	Overzicht van de geïnterviewden personen.....	26
9.2	Korte CV's visitatoren.....	27
9.3	Onafhankelijkheidsverklaring	28
9.4	Meetschaal.....	30
9.5	Werkwijze visitatiecommissie.....	31
9.6	Bronnenoverzicht.....	32
9.7	Uitgebreid overzicht prestaties.....	33

1 Woningbouwvereniging De Goede Woning in vogelvlucht

De woningbouwvereniging De Goede Woning werkzaam in het voormalige dorp Driemond, nu onderdeel van Amsterdam ZO, heeft lezende de statuten tot doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het bezit omvat 110 woningen, waarvan 58 grondgebonden woningen.

De 'De Goede Woning' is met de bouw van 58 woningen in de Bletzstraat in Driemond, toen nog de gemeente Weesper-Kaspel in 1920 opgericht. Driemond was toen een kleine woongemeenschap aan de Zuidkant van het riviertje 'Het Gein'. In heel deze gemeenschap stonden hooguit 200 woningen, de woningbouwvereniging was toen een 'sociale factor' van belang. In de loop van de vorige eeuw is in die situatie veel veranderd. Ingrijpende veranderingen waren de uitbreiding van Driemond aan Noordzijde in de jaren zestig, met 500 woningen, en de inlijving van Driemond in Amsterdam Zuidoost. Dat laatste overigens als bijproduct van grondannexatie ten behoeve van de bouw van de Bijlmermeer. De positie van de woningbouwvereniging kwam daarmee als de volkshuisvester enigszins op achterstand te staan. Ook al bouwde 'De Goede Woning' 44 woningen in het nieuwe deel, het merendeel aan woningen werd door het Amsterdams gemeentelijke woningbouwbedrijf gerealiseerd, nu Ymere. Daarmee bleef 'De Goede Woning' de volkshuisvester van het oude Driemond en werd de groei van de woningbouwvereniging bij 110 woningen (in Driemond werden er later nog 8 bijgebouwd) gestopt. Bij de start op 9 februari 1920 werd de woningbouwvereniging als instelling toegelaten.

Daarmee bestaat de woningbouwvereniging nu een goede 90 jaar. Altijd en tot op heden is de vereniging georganiseerd conform wat heden ten dagen het klassieke model zou kunnen worden genoemd; met een algemene ledenvergadering, een bestuur van vrijwilligers en een toezichthoudend orgaan dat momenteel een Raad van Toezicht is, samengeteld uit vrijwilligers. Natuurlijk is de discussie over al of niet zelfstandigheid al vele jaren gaande. Aan het begin van de visitatie was het dan ook de vraag in hoeverre dat als onderwerp, inzake het maatschappelijk functioneren van de woningcorporatie, bij stakeholders en huurders speelt en om dat in de gesprekken mee te nemen. Vooralsnog is de insteek van De Goede Woning dat fusie lokaal in de oorspronkelijke dorpskern niet zal leiden tot schaalvergroting. In de jaren 70 is de woningcorporatie vanuit de gemeente Amsterdam wel geïsoleerd geraakt, zo voelt de woningcorporatie dat. De huurwoningen in het Noordelijke uitbreidingsgebied werden destijds aan het gemeentelijk Woningbedrijf, nu Ymere, toegewezen. Die koers werd in 1982 doorbroken, toen realiseerde De Goede Woning een 22tal woningen in dat uitbreidingsgebied. Met het opknappen van het dorps huis in 1993 werden nog 8 appartementen voor jongeren aan de voorraad toegevoegd. Dat bracht de woningbouwvereniging op de 110 woningen die het op dit moment bezit.

De kern Driemond, nu dus onderdeel van Amsterdam ZO, telt in 2011 een 620 woningen en 1500 inwoners. Het dorp, dat oorspronkelijk deel uitmaakte van de gemeente Weesperkarspel, splitst geografisch gezien op in een Noordelijk nieuwer deel en het oorspronkelijk Zuidelijk deel, aan beide kanten van de Weesper trekvaart. De bevolking is zo goed als helemaal gericht op het naastgelegen Weesp. De relatie naar Amsterdam is beperkt. Feitelijk was de annexatie vanuit Amsterdam van 1987 ook bedoeld om grond voor de bouw van de Bijlmer te verkrijgen. Het dorp Driemond werd erbij mee verkregen. Driemond telt 325 huurwoningen, 53% van de woningvoorraad. Als gezegd, 110 van de woningbouwvereniging De Goede Woning, 165 van Ymere en een 50 beleggerswoningen.

De woningbouwvereniging leidt op het oog een introvert bestaan, richt zich hoofdzakelijk op de leden/bewoners, het beheer van de woningen en heeft weinig externe contacten. Beter gezegd misschien, de externe contacten zoeken de woningbouwvereniging zelden op. Zo was het moeilijk om voor de interviews een gesprekspartner bij de gemeente Amsterdam, bij het Stadsdeel ZO, te vinden. Bij het bestuurssecretariaat was de woningbouwvereniging niet bekend en bij de afdeling waaronder Wonen zou moeten vallen was niet bekend wie dat contact eventueel zou behartigen. Uiteindelijk kwamen we als visitatieteam terecht bij de projectleider nieuwbouw scholen die de woningbouwvereniging redelijk kende vanwege lopend overleg over nieuwbouw van appartementen bij een te bouwen brede school in Driemond. Zo ook verging het ons als visitatieteam bij het benaderen van de lokale zorginstelling. Het was moeilijk een goede gesprekspartner te vinden. Ook daar was de woningbouwvereniging weinig bekend. Binnen de context van Amsterdam, waar de schaal der dingen veel groter is, is dat te begrijpen. Toch voor Driemond is De Goede Woning van oudsher een begrip, en is de omvang aldaar wel van enig belang. Voor de woningcorporatie is die situatie best dubbel mag worden gezegd. Er wordt gewerkt aan de toekomst en dan is het jammer als er uit de stakeholders weinig belangstelling is.

De mensen betrokken bij de woningbouwvereniging, dat is gezien de schaal een kleine groep. De mensen kennen elkaar ook al jaren. Het was goed te zien dat ze de onderlinge verhoudingen desondanks goed proberen te profileren en positioneren, ook om dat vast te houden. Zo kent de woningbouwvereniging 5 bestuursleden, 3 toezicht en een parttime secretaresse, regelmatig vergaderen zij, apart en gezamenlijk. Zo wordt de kleine wereld van deze woningcorporatie zo zakelijk mogelijk gehouden.

Kortom, dat geeft een schets van woningbouwvereniging De Goede Woning en de omgeving waarin wordt gewerkt. Hoe groot die omgeving is maakt, zo ziet de visitatiecommissie dat, niet uit voor de visitatie. Het maakt wel uit voor het respect dat de commissie de woningbouwvereniging geeft. De visitatie is wat dat betreft met interesse en aandacht vervuld.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

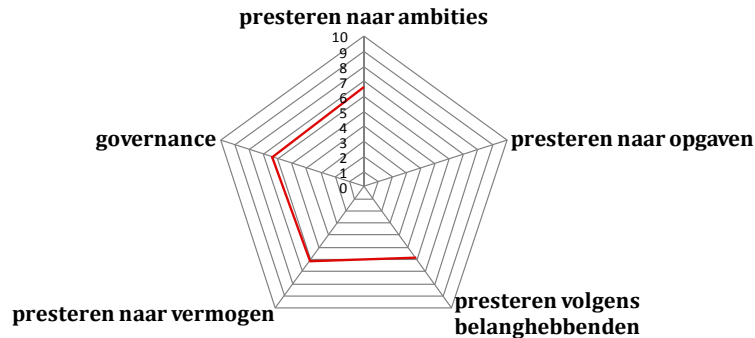
	sco- re	gemiddelde score + gewicht				cijfer
Presteren naar Ambities						
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7				
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	6	6,6	x	100%	= 6,6
4	(Des)investeren in vastgoed	6				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7				
6	Overige / andere prestaties	-				
Presteren naar Opgaven						
1	Huisvesting primaire doelgroep	-				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	-				
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	-	-			= -
4	(Des)investeren in vastgoed	-				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	-				
6	Overige / andere prestaties	-				
Presteren volgens Belanghebbenden						
1	Huisvesting primaire doelgroep	6				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5				
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	5,3	5,9			= 5,9
4	(Des)investeren in vastgoed	5,8				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	5,8				
6	Overige / andere prestaties	-				
Presteren naar Vermogen						
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7				
	Liquiditeit	6	6	x	20%	= 1,40 =
	Integrale kasstroomsturing	5				
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	6	6	x	20%	= 1,40 =
	Treasurymanagement	6				
Doelmatigheid		6	6	x	20%	= 1,40 =
Vermogens- inzet	Visie op vermogensinzet	6				
	Mogelijkheid verruimen	7	6,3	x	40%	= 2,80 =
	Maximale inzet vermogen	7				
Governance						
Besturing	Plan	6				
	Check	6	6	x	33%	= 2,31 =
	Act	6				
Intern toezicht	Functioneren RvT	7				
	Toetsingskader	6	6,3	x	33%	= 2,31 =
	Toepassing governancecode	6				
Externe legitimatie		7	7	x	33%	= 2,31 =
Geïntegreerd eindoordeel						6,3

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, zie de bijlage 9.4. De decimalen bij de scores Presteren volgens belanghebbenden zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

2.2 Spinnenwebben met de scores

Spinnenweb 1: Overzicht scores op de vijf perspectieven

Het perspectief 'Presteren naar Opgaven' is in dit spinnenweb niet opgenomen aangezien er geen cijferbeoordeling heeft plaatsgevonden.



2.3 Recensie

Bij 'De Goede Woning' gaat het tot in de nieren om een woningbouwvereniging, dat toont de werkwijze en het dagelijks resultaat. De vertegenwoordiger van de lokale 'Dorpsraad' zei dat ook heel treffend. De 'De Goede Woning' is geen woningcorporatie, dat is in deze een te eigentijds begrip. Dat klinkt negatief maar het is de vraag of dat zo geïnterpreteerd moet worden. Daarom is het rapport van deze visitatie er naast de benodigde toetspunten ook één met een onderhuidse boodschap geworden.

De 'De Goede Woning' is, zoals gezegd, de volkshuisvester van het oude Driemond met 110 woningen. Dat heeft, zo heeft de visitatiecommissie waargenomen, effect gehad op de inbedding van de woningbouwvereniging in het netwerk van overheid en middenveld, en de vernieuwingdrang intern tot de dag van vandaag. Dat de woningbouwvereniging in haar groeimogelijkheden zo eenzijdig werd afgestopt heeft ertoe geleid dat de relatie met de gemeente mager is, niet slecht maar bijna afwezig, en dat de interne drang tot strategisch denken beperkt is ontwikkeld. Dat deze situatie, je kunt het verzuring noemen, vijftig jaar na dato, nog steeds zo aanwezig is, is de woningbouwvereniging aan te rekenen. De oorzaak van de kleine schaal lijkt niet bij de woningcorporatie te liggen, dat is duidelijk.

Positief is dat er een kanteling van de situatie in zicht is. De gemeente heeft 'De Goede Woning' recent gevraagd om in Driemond 25 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Die vraag biedt mogelijkheden om de relatie en de eigen positie een positieve impuls te geven. De woningbouwvereniging heeft, zo blijkt uit de visitatie, veel op orde, om te noemen de financiën en de interne procedures. Uit alle gesprekken met stakeholders blijkt dat het de woningbouwvereniging eigenlijk vooral aan een open communicatie schort, er is respect voor hun positie en het werk dat zij verrichten. Er staat nu natuurlijk wel druk op de besluitvorming, zonder de stap naar het realiseren van deze 25 woningen blijft de woningbouwvereniging op slot. De visitatiecommissie voelt dat het bestuur en de Raad van Toezicht met het besluit intens bezig zijn en dat dwingt ontzag af. Want de onrendabele top die bij realisatie moet worden genomen is aanzienlijk. Toch kan de woningbouwvereniging

daarmee haar positie nieuw leven inblazen, daar waar het gaat om zowel de lokale relaties als in het maatschappelijk presteren. Het is niet aan de visitatiecommissie om daar verder op in te gaan. De situatie vraagt wel om de openheid dat de behoefte aan verandering in alle gesprekken duidelijk aanwezig was, en de visitatie daarbij ongevraagd als gelegenheid werd aangegrepen.

Overigens kijkende naar de resultaten en de beoordeling van de visitatie is het maatschappelijk presteren van de 'De Goede Woning', mager te noemen. De meeste oordelen liggen dan ook tussen de 6 en 7 in. De uitschieters naar 5,5 werden als het gaat om de stakeholders, vooral veroorzaakt door de magere communicatie. Nooit is gezegd dat de woningbouwvereniging verkeerd of niet inhoudelijk communiceert, wel houtherig en traag. Op het punt van 'inzet naar vermogen' en 'governance' heeft de visitatiecommissie een stevig kritisch oordeel moeten vellen. Het vermogen laat misschien niet veel toe, maar over de mogelijkheden zou strategisch meer nagedacht kunnen worden. Gaat het om governance dan mag de vernieuwing en ook verjonging van de Raad van Toezicht en het bestuur zeker opgepakt worden. Positief is dat de voorzitter van buiten is aangetrokken. En, natuurlijk heeft alles een reden, vindt maar eens genoeg kandidaten binnen een kleine gemeenschap als Driemond. Toch moet controle op eigen beleid, ook in de eigen functie worden voorkomen. De woningbouwvereniging mag de visitatie daarbij als een waarschuwing zien.

Afsluitend moet de visitatiecommissie opmerken dat ze met positieve verbazing ter plekke heeft waargenomen hoe bijzonder de positie van de woningcorporatie in Driemond is. De huurwoningen van de woningbouwvereniging leveren in de gemeenschap van Driemond een bijzondere bijdrage. Niet alleen biedt de woningbouwvereniging veel ruimte om te wonen naar eigen wens, sommige families wonen al generaties bij de woningcorporatie. Voor hen is de verhuurder een soort spil in het dorp. Voor veel nieuwe huurders telt dit echter veel minder. Ook neemt de Dorpsraad die spilfunctie steeds meer over. Het is daarom logisch dat de woningbouwvereniging de afgelopen jaren het verhuren meer gestructureerd heeft aangepakt. Dat geeft duidelijkheid naar de huurder toe, dan ook is de prestatie van de woningbouwvereniging beter in beeld te brengen. Dat heeft de visitatiecommissie dan ook gedaan, met dank aan de openheid van de woningcorporatie en de stakeholders.

Voor deze visitatie is de handleiding visitatie voor kleine woningcorporaties, die sinds najaar 2010 bestaat, toegepast. Voor woningcorporaties van de omvang van de woningbouwvereniging De Goede Woning is elke norm echter moeilijk met de werkelijkheid te vergelijken zo stelt de visitatiecommissie. Op de schaal van 110 woningen loopt de communicatie met de burgers en stakeholders anders, heel lokaal. Zeker in de omgeving van Amsterdam heeft de woningcorporatie het gewoon moeilijk in beeld te zijn voor stakeholders en anderen. Toch hebben we gemerkt dat de woningbouwvereniging bekend is en dat het leeft dat zij er zijn. Dat is ook een waarde hebben we gemerkt, om elkaar te begrijpen en de accepteren.

Zo huist in één van de huurwoningen een halve manege. De huurder begon met één pony en heeft nu meerdere paarden. De pony is recent naar de voortuin verhuisd. De kinderen van het gezin zijn echte ponymeisjes en dagelijks stappen de paarden door de straat op weg naar weiland en bossage. Eigenlijk kan dit niet in een huurwoning en woonbuurt. Er wordt over gesproken maar het wordt geaccepteerd. Het brengt ook reuring in de buurt. Het kan de meisjes ook niet ontzegd worden dat ze een voorbeeld zijn voor dierenvriendschap en vlijt.

Dat zulks mogelijk is toont dat in een gemeenschap als Driemond andere krachten en andere communicatievormen spelen dan wij Nederlanders in ons drukke land gewend zijn. De visitatiecommissie wil daar oog voor hebben en geeft daarvoor een persoonlijk compliment niet alleen aan De Goede Woning maar ook aan de mensen die wonen en leven in deze gemeenschap. De waardering komt niet terug in de visitatiemethodiek, dat is waar. Maar vandaar deze tekst.

2.4 Werkwijze en gemaakte keuzen

Samen met de woningcorporatie zijn de stakeholders geïdentificeerd. Voor 'presteren volgens belanghebbenden' zijn uiteindelijk de ambtenaar verantwoordelijk voor de woningbouw en daarmee het enige gemeentelijk contact met de woningcorporatie, de accountmanager van de lokale zorginstelling, de dorpsraad en de huurdersvereniging gesproken.

De prestatietabel is door de woningcorporatie in eerste instantie zelf ingevuld, maar door de visitatiecommissie aangevuld. Uiteindelijk is de tabel grotendeels leeg omdat er weinig gemeentelijke richtlijnen zijn, en zeker blijken er zo goed als geen meetbare kaders aanwezig. Ook de woningcorporatie heeft zichzelf weinig harde meetbare kaders gesteld. In het verslag van de visitatie wordt daarop terug gekomen. Maar het verklaart de lege prestatietabel.

In de uiteindelijk ingevulde prestatietabel valt op dat veel normen voor de jaren 2006 – 2009 zijn vermeld, en dus niet voor de visitatie periode 2007 – 2010. Dat komt omdat de jaarrekening 2010 op het moment van de visitatie nog niet beschikbaar was. Anderzijds besloegen de verslagen van het bestuur en de Raad van Toezicht wel de periode 2007-2010. Ook in de interviews is over het tijdvak 2007-2010 gesproken. Daarmee beslaat de visitatie het tijdvak 2007-2010. Als het om harde referenties gaat, zijn de jaarresultaten van 2006 en 2009 dus gehanteerd als de startvoorwaarden van de jaren 2007-2010.

2.5 Opbouw van het visitatierapport

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de volgende hoofdstukken. Een aantal hoofdstukken is voorzien van een persoonlijke noot van de visitatoren. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel.

De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd, is opgenomen als bijlage.

3 Prestaties Woningbouwvereniging De Goede Woning

In dit hoofdstuk wordt per prestatieveld aangegeven hoe De Goede Woning heeft gepresteerd en welk oordeel daaraan door de visitatiecommissie wordt verbonden. In de daarvoor gebruikte prestatietabel, bijlage bij dit rapport, zijn de onderliggende prestaties over het tijdvak 2007-2010 verwerkt. Deze prestatietabel is door de corporatie zelf ingevuld en door de visitatiecommissie waar nodig verbeterd en aangevuld. Tezamen met de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, zijn de prestaties duidelijk geworden, zoals deze voor de verschillende perspectieven in dit hoofdstuk zijn uitgewerkt. Eerst echter op hoofdlijnen geschetst de situatie waarbinnen De Goede Woning functioneert.

Huisvesting van primaire doelgroep

Met betrekking tot de beschikbaarheid van woningen streeft 'De Goede Woning' naar een goede balans tussen huurprijs en kwaliteit. De woningbouwvereniging verhuurt bij voorrang woningen aan personen die vanwege hun inkomsten en/of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Dit leidt in de jaren waar deze visitatie zich op richt tot een spreiding van de huurprijzen tussen de 50% en 95%. De instrumenten hiervoor zijn de jaarlijkse huuraanpassingen en de harmonisatie bij het vrijkomen van woningen. 'De Goede Woning' hanteert een percentage van 70% van de maximaal redelijk huur. In 2009 zijn woningen met een percentage van boven de 90% gering verhoogd.

Ten aanzien van woningtoewijzing en doorstroming is bij 'De Goede Woning' geen sprake van een structurele leegstand. De leegstand die zich voordoet, ontstaat in de meeste gevallen door het op woonstandaard brengen van de woningen bij mutatie. Met betrekking tot het verhuren van de vierkamer woningen aan het Seizoenhof zijn er weer kandidaten die geïnteresseerd zijn voor deze appartementen.

Toewijzing van woningen geschiedt zowel volgens de ledenlijst als volgens het vraag- en aanbodstelsel. Daarbij worden de regels gesteld door de Stedelijke Woningdienst Amsterdam, met betrekking tot verhuur-, doelgroepen en inkomen van huurders in acht genomen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Voor het verhogen van de kwaliteit van de woningen kent 'De Goede Woning' vanaf 2006 een meerjarenbegroting planmatig onderhoud die een periode van 10 jaar betreft en die jaarlijks wordt bijgesteld. De gemiddelde uitgaven voor woningkwaliteit zijn 750 euro per jaar. Beleid van 'De Goede Woning' is dat een woning, bij mutatie, wat kwaliteit betreft, een opknopbeurt zal krijgen, waardoor deze voldoet aan de 'eisen van vandaag de dag'.

De 'De Goede Woning' werkt met bouwkundige inspectierapporten die input zijn voor de meerjarenbegroting planmatig onderhoud.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

In 2010 zal 'De Goede Woning' verder werken aan het doel om de woningvoorraad meer geschikt worden gemaakt voor in het bijzonder de doelgroep ouderen, door aanpassingen aan te brengen. Dit betreft hoofdzakelijk aanvragen voor verhoogde toiletten, douchestoeltjes, etc. Een deel van de aanvragen wordt afgehandeld door de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam.

Rond 2006 is besloten de investering waar nodig, bij mutatie, te verrichten bij woningen in de Bletzstraat. Deze oude woningen, van 1922, zijn bij mutatie vergaand gerenoveerd. Dat vooral om de kwaliteit op de wensen van ouderen af te stemmen. Maar de kosten namen enorm toe. Daarom is die keuze in 2010 tijdelijk bevroren.

(Des)investeringen in vastgoed

De mogelijkheden voor nieuwbouw door 'De Goede Woning' is in uitleglocatie tot een minimum beperkt, mede doordat de gemeente Amsterdam geen belangstelling toont om in Driemond nieuwbouw te plegen. In 2009 hebben bestuur en raad van toezicht van 'De Goede Woning' besloten zich te beraden of in de toekomst herstructurering van het bezit tot de mogelijkheden kan behoren.

De afgelopen jaren zijn er geen projecten met betrekking tot sloop of samenvoeging uitgevoerd. 'De Goede Woning' heeft als beleid om geen huurwoningen te verkopen.

Om het bestaande woningbezit te verbeteren krijgt elke woning bij mutatie een opknapbeurt waardoor deze woning voldoet aan de eisen van vandaag. Voor het project Seizoenenhof is het bouwkundig rapport ten aanzien van het verbeteren van het bezit gereed.

Met betrekking tot maatschappelijk vastgoed heeft 'De Goede Woning' geen plannen om te participeren in een nieuwe MFA (Multi Functionele Accommodatie).

Kwaliteit van wijken en buurten

Activiteiten met betrekking tot leefbaarheid moeten door de Dorpsraad gecoördineerd worden. Een bestuurslid van de 'De Goede Woning' heeft zitting in het Algemeen Bestuur van de Dorpsraad. De inzet van 'De Goede Woning' is de leefbaarheid, kwaliteit van de woningen, woonomgeving en de dienstverlening in het dorp te optimaliseren. Deze kwaliteit kan worden bereikt door het nemen van hoogwaardige beheer- en onderhoudsmaatregelen.

Voor het inventariseren van problemen zouden jaarlijks buurtschouwen gehouden moeten worden, hierbij wordt vooral gekeken naar groenvoorziening, bestrating en onveilige plekken. Beheersactiviteiten van betrokken partijen (woningcorporaties, stadsdeel, dorpsraad en andere partijen in het dorp) moeten op elkaar worden afgestemd en het is van belang te komen tot prestatieafspraken met als gezamenlijk doel, de Leefbaarheid van het dorp.

Over de afgelopen 4 jaar zijn er geen meetbare prestaties op deze terreinen gerealiseerd.

NB.

Het voert uiteraard te ver om alle volkshuisvestelijke prestaties van woningbouwvereniging De Goede Woning over de afgelopen 4 jaar (2007-2010) in detail te overzien. In samenhang met de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, werd echter zeker duidelijk welke prestaties de woningbouwvereniging De Goede Woning heeft gerealiseerd. In de volgende hoofdstukken worden die prestaties volgend de genoemde methodiek voor de visitatie van woningcorporaties, vanuit de verschillende perspectieven beoordeeld.

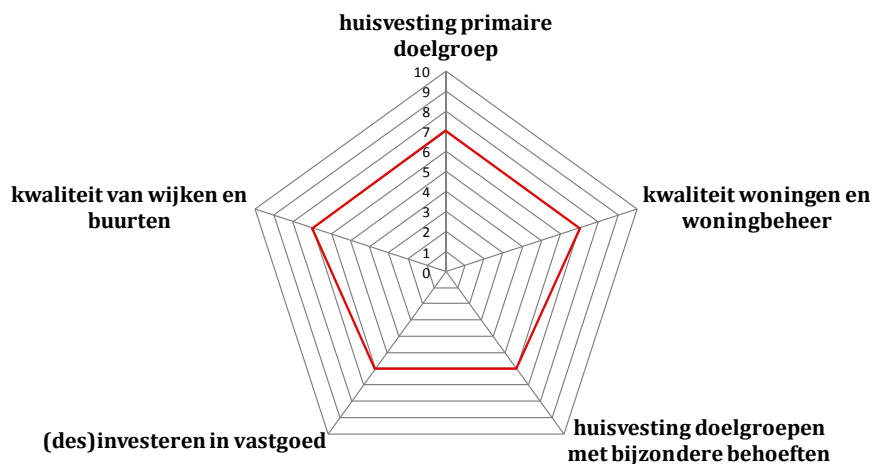
4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woningbouwvereniging De Goede Woning

In dit deel worden de feitelijke prestaties van woningbouwvereniging De Goede Woning over de periode 2007-2010 in beeld gebracht. De Goede Woning is niet rijk gedocumenteerd maar heeft wel de documenten die er toe doen, zoals de jaarrekening, meerjarenbegroting en RvT documenten. Maar aparte beleidsdocumenten zijn er niet, het beleid voor komende jaren wordt meegenomen in de jaarrekening. Zo bevat de jaarrekening 2006 zoals deze in het voorjaar van 2007 is uitgebreid tegelijk de beleidsvoornemens voor de start van 2007. Daarmee vormden de jaarrekeningen 2006-2009 de belangrijkste basis voor deze visitatie over de jaren 2007-2010.

Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9.6 (Bronnenoverzicht). Daarmee is te volgen dat naast genoemde jaarrekeningen, de jaarlijkse Meerjarenbegroting, verslagen van de Raad van Toezicht, de jaarbrieven van CFV, WSW en het Ministerie VROM alsmede een aantal reglementen als referentie zijn gehanteerd.

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



4.3 Beoordeling visitatiecommissie

Ambities en prestaties huisvesting van primaire doelgroep

De Goede Woning richt zich in hoofdzaak op de lokale gemeenschap Driemond. Dat is daarmee ook de reden dat zij de woningtoewijzing zelf uitvoeren. Zij laten de toewijzing dus niet door Woningnet NV verrichten, zoals in de regio gebruikelijk. Uiteraard voldoet de woningtoewijzing wel aan de criteria van de gemeente Amsterdam. Woningzoekenden moeten lid worden en zo komen ze op de wachtlijst. Dat is landelijk gezien een verouderd systeem maar voor De Goede Woning in Driemond leidt het er praktisch ertoe dat de lokale woningzoekenden, zoals kinderen wiens ouders in Driemond wonen, voorrang krijgen zonder dat lokaal voorrang geniet. De praktijk wil dat woningzoekenden uit Amsterdam geen lid worden en dus geen woning toegewezen krijgen. Het resultaat is geheel overeenkomstig de eigen ambities en het vastgelegde beleid van de vereniging.

De prestaties op deze gebieden zijn conform wat verwacht zou mogen worden. De Goede Woning heeft wel eigen criteria voor het huurprijsbeleid van de eigen woningen, daar voldoen de huren uiteraard prima aan.

Kortom, De Goede Woning voldoet keurig aan de gestelde meetbare doelen zoals die vigerend zijn en de prestaties zijn conform verwachting. Het oordeel van de visitatiecommissie is daarmee een 7, conform de norm.

Ambities en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

De Goede Woning heeft het beleid om het hang- en sluitwerk van de woningen te laten voldoen aan het politiekeurmerk. Steeds meer wordt er ingebroken door jonge criminelen uit Amsterdam en omgeving. Daarom heeft de woningbouwvereniging deze keuze samen met de huurdersvereniging gemaakt.

Met ingang van 2010 heeft De Goede Woning met de gemeente Amsterdam afgesproken dat Driemond een Woonservicewijk wordt. Nu is 2010 geen toetsjaar voor deze visitatie maar lezende het document zou dat ook weinig opleveren. Het document Woonservicewijk bevat namelijk geen meetbare doelen, geen strategische doelstellingen.

Gaat het dus om de woningkwaliteit, de dienstverlening en duurzaamheid dan heeft De Goede Woning beperkt eigen beleid en is er geen meetbaar beleid waar zij voor getekend hebben. Maar dat beperkte beleid wordt uitgevoerd en ook aan het andere niet meetbare beleid wordt meegewerkt door te participeren in het daarvoor georganiseerde overleg en door daarover met de huurdersvereniging in gesprek te gaan. Alle redenen om als visitatiecommissie het oordeel 7 te geven, voldoet aan de norm.

Ambities en prestaties huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De Goede Woning heeft geen beleid voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, maar op de schaal van Driemond, zo heeft de visitatiecommissie gezien, is dat eigenlijk ook niet nodig. Uit de gesprekken met het bestuur is duidelijk geworden dat op vragen goed wordt ingespeeld. Daarbij gaat het de laatste jaren vooral om ouderen die door gebreken een extra voorziening in de woning vragen, zoals een traplift of een verhoogde toiletput.

Om die reden is rond 2006 besloten om de oude woningen aan de Bletzstraat, van 1922, bij mutatie vergaand te renoveren. Dat vooral om de kwaliteit op de wensen van ouderen af te stemmen. Maar de kosten namen enorm toe. Daarom is die keuze in 2010 tijdelijk bevroren.

De uitvoering van het beleid van de woningbouwvereniging staakt daarmee eigenlijk. Ook had de visitatiecommissie van een woningbouwvereniging in zo een kleine woonkern verwacht dat er een actiever beleid zou zijn ontwikkeld om mensen met speciale gebreken actief te huisvesten, omdat de koopsector daar over het algemeen weinig mogelijkheden in biedt.

De visitatiecommissie is ervan overtuigd dat De Goede Woning haar best doet om het specifieke doelgroepen in Driemond naar de zin te maken. Maar ten aanzien van beleidsontwikkeling en uitvoering kan dat beter. Dat is voor de visitatiecommissie reden om een 6 te geven, lager dan de norm.

Ambities en prestaties (des)investeringen in vastgoed

De Goede Woning vraagt zich intern af hoe er de komende jaren met het woningbezit in de Bletzstraat, van voor WO II, moet worden omgegaan. Voor de maatstaf van vandaag de dag zijn de woningen klein en de voorzieningen beperkt, bijvoorbeeld geen ligbad en de isolatie zou beter kunnen. Maar het gaat daarbij voor de woningbouwvereniging wel om een 60% van het woningbezit, dan is de keuze voor sloop en nieuwbouw niet zomaar gemaakt. Dat levert zoals bekend, en zeker in de regio Amsterdam, stevige onrendabel toppen op zonder dat De Goede Woning daar naar verhouding verkoop uit eigen bezit tegenover kan stellen. Daarmee zit een eventuele sloop alsmede ingrijpende renovatie van het oudere bezit financieel toch wel op slot.

Daarom heeft de woningbouwvereniging vooralsnog geen beleid voor vervangende nieuwbouw, voor ingrijpende renovatie of verkoop van bezit. In de gesprekken kwam er wel zicht op een totaal oplossing, de woningbouwvereniging toont wat dat betreft vitaliteit om uit deze puzzel te komen.

Dat investeringsbeleid er nog steeds niet is, is misschien te begrijpen, maar het ontbreken van ambities en prestaties op dit gebied leidt er wel toe dat de visitatiecommissie in deze een 6 geeft, lager dan de norm

Ambities en prestaties kwaliteit wijken en buurten

Als het gaat om de kwaliteit van wijken en buurten dan heeft De Goede Woning geen duidelijke en daarmee ook geen meetbare normen. Eigenlijk ligt al het woningbezit in het Zuidelijke deel van Driemond, ten Zuiden van de Weespertrekvaart. De Goede Woning is daar de enige verhuurder en dat geeft wel een verantwoordelijkheid, zeker in het samenspel met de gemeente. Daartoe overlegt de woningbouwvereniging regelmatig en zeker jaarlijks met de Dorpsraad, daar gaat een buurtschouw ook aan vooraf. De Goede Woning presteert, in samenwerking met de Dorpsraad, voldoende ter bevorderen van de leefbaarheid, vitale buurten en wijken en sociale stijging en emancipatie.

De Goede Woning toont zodoende haar betrokkenheid overeenkomstig het eigen beleid. De visitatiecommissie beoordeelt die prestatie daarom met een 7, volgens de norm.

Presteren naar Ambities	Beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten van de primaire doelgroep	7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7
Huisvesten doelgroepen met specifieke behoeften	6
(Des)investeren in vastgoed	6
Kwaliteit van wijken en buurten	7
Oordeel	6,6

Bovenstaande cijfers overziend komt het totale oordeel van 'Presteren naar ambities' op het oordeel 6,6.

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven werkgebied Woningbouwvereniging De Goede Woning

Driemond lijkt voor de gemeente Amsterdam een vergeten gebied. De visitatiecommissie vindt dat ernstig, er wonen in Driemond uiteindelijk toch 1500 inwoners. Zeker volkshuisvestelijk lijkt dat een probleem te worden omdat de woningen aan de Zuidzijde van de Weespertrekvaart oud aan het worden zijn. Er zijn eerste signalen dat de gemeente Amsterdam beleid aan het ontwikkelen is. Zo wordt er gewerkt aan het opnieuw bouwen van twee basisscholen en is er recent een nieuwe multifunctionele sportaccommodatie verzezen.

Toch ligt er geen woonvisie, zelfs geen ambitiedocument, over waar het Stadsdeel Amsterdam ZO met Driemond naartoe wil. Die beperkte betrokkenheid, zo ervaart de visitatiecommissie dat, werd duidelijk toen er bij de gemeente voor de visitatie een aanspreekpunt werd gezocht. Het leek wel of bijna niemand, op de ambtenaar die we uiteindelijk gesproken hebben na, zich in Amsterdam ervan bewust is dat Driemond onder dat stadsdeel valt. Eigenlijk is het ook wel te begrijpen overigens. Driemond is helemaal op Weesp gericht en de annexatie van destijds de gemeente Weesperkarspel voor de bouw van de Bijlmermeer had waarschijnlijk de annexatie van Driemond als niet bedoeld bijeffect. Er zou wat dat betreft alle reden zijn om Driemond onder Weesp onder te brengen, maar daar gaat de visitatiecommissie niet over.

5.2 Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft tot taak om het werk en de effectiviteit van De Goede Woning in relatie tot extern opgelegde doelstellingen in beeld te brengen. Voorwaarde hiervoor is echter het bestaan van externe opgaven in de vorm van een woonvisie of prestatieafspraken. De methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties geeft aan dat *'indien er geen opgaven zijn vastgelegd in prestatieafspraken en er ook geen beleidsdocumenten beschikbaar zijn (zoals bijvoorbeeld een woonvisie of leefbaarheidsvisie), dan kan dit perspectief niet worden beoordeeld'*. Over de afgelopen 4 jaren bestaan er voor De Goede Woning geen externe ambities, niet geschreven en niet ongeschreven. Dat maakt dat de visitatiecommissie niets anders kan dan het perspectief Presteren naar Opgaven voor De Goede Woning niet te beoordelen.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met de belangrijkste belanghebbenden interviews gehouden. De te interviewen belanghebbende partijen zijn in overleg met het bestuur van De Goede Woning geselecteerd. Daarbij is overeenkomstig de methodiek visitatie als standaard met de gemeente en de huurdersvereniging gesproken. Daarnaast is gesproken met de dorpsraad en de grootste lokale zorginstellingen.

De visitatiecommissie is van mening dat deze belanghebbenden een goede afspiegeling vormen van het werkveld en de belangrijkste stakeholders van de woningbouwvereniging in Driemond zijn om tot een gedegen onderbouwd oordeel over de corporatie te gekomen. De interviews met de huurdersvereniging en de Dorpsraad zijn afgenomen in de vorm van persoonlijke gesprekken. De twee andere interviews hebben telefonisch plaatsgevonden. In deze paragraaf wordt een impressie van de gesprekken met daaraan verbonden het oordeel van de geïnterviewde gegeven.

Aan alle externe belanghebbenden is gevraagd een cijfer te geven op de prestatievelden uit de methodiek; *huisvesten van primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesten specifieke doelgroepen, (des) investeren in vastgoed, vernieuwen van wijken en buurten en (indien van toepassing) overige/andere prestaties*. Aan de geïnterviewden is gevraagd het cijfer toe te lichten op basis van de meetschaal welke onderdeel vormt van de methodiek.

6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

De Huurdersvereniging

De huurdersvertegenwoordiging zat al gauw op de praatstoel, wat in Driemond gebeurt gaat hun echt aan want ze zijn er zo goed als allemaal geboren en getogen. Ze weten goed wat er gebeurt in het dorp, lezen dat in het lokale blaadje en horen veel van elkaar en van anderen. Van de woningcorporatie echter horen ze veel minder. Feitelijk is er drie keer per jaar overleg met het bestuur, en ander overleg is er niet. Als huurders zijn ze ook lid van de woningbouwvereniging zelf. Dat betekent dat ze, alhoewel met een andere pet op, ook tijdens de jaarlijkse ledenvergadering worden geïnformeerd. In de praktijk is dat genoeg maar als het om specifieke vragen gaat zouden ze vaker in gesprek met het bestuur willen zijn. Ook vragen gesteld aan het bestuur worden zelden beantwoord, niet snel of helemaal niet. Over dat laatste is ongenoegen omdat het wordt gerelateerd aan serieus worden genomen. Zo zouden ze toch meer willen weten over beleid ten aanzien van renovaties, woningtoewijzing, betaalbaarheid en de mogelijkheden om zelf te verbouwen.

De huurdersvereniging hecht, zo blijkt, veel waarde aan meer communicatie, bij keuzes betrokken worden. Om dat te uiten gaven zij een lage waardering, drie keer 6 en twee keer 5. Vooral over het huisvesten van kansarmen en mensen met een bijzondere achtergrond zouden ze meer in gesprek willen gaan, omdat ze nu de indruk hebben dat daar meer aan gedaan kan worden.

De Dorpsraad

De Dorpsraad is ontstaan toen Amsterdam het dorp Driemond annexeerde. Het is de zorg van de Dorpsraad dat de kwaliteit van wonen in Driemond sindsdien weinig vooruit is gegaan, Amsterdam is ver weg en onder Weesp valt Driemond niet. Zo staat op de enige belangrijke ontsluitingsweg veel in file, is het OV matig en missen er voorzieningen voor mensen te voet.

Succes van de afgelopen jaren is wel de komst van de nieuwe multifunctionele sportaccommodatie, een MFA. Veel activiteiten en ook de Dorpsraad zelf verplaatsen daar nu naartoe, de nieuwe plek voor iedereen om actief te zijn en elkaar te ontmoeten. Daarmee wordt het oude buurthuis in eigendom van de woningbouwvereniging, gelegen in het Zuidelijk deel van Driemond, verlaten. De Dorpsraad vindt het jammer dat de woningbouwvereniging niet meeverhuist. Door in hetzelfde gebouw te zitten ontmoet je elkaar meer en stemmen belangen makkelijker af.

Voor de kwaliteit van de buurt is naar hun indruk mede afhankelijk van de kwaliteit van de woningen en daar zou wel een verbetering te maken zijn. Ook zou er meer aandacht voor allochtonen mogen komen, zodat burenruzies en integratie vraagstukken mede met de woningbouwvereniging kunnen worden opgepakt. Daarom waardeert de Dorpsraad het werk van De Goede Woning op die punten dik onder de norm, een 5,5. Voor het meer volkshuisvestelijke werk is hun indruk dat de woningbouwvereniging haar best doet, een 7 op de norm.

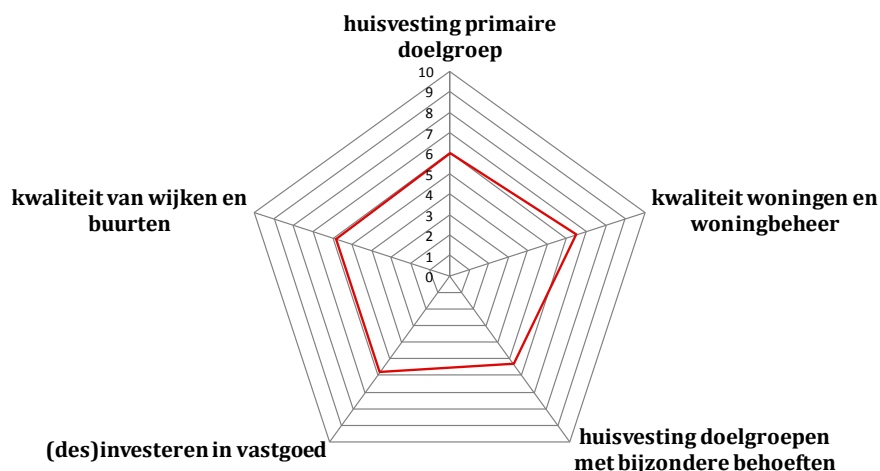
De Vivium Zorggroep

De Vivium Zorggroep was duidelijk, ze vinden de woningbouwvereniging te klein om rekening mee te houden. Ze hebben geen contact met De Goede Woning en zullen dat vooralsnog ook niet zoeken. Op navraag veranderde die houding wel wat. Het ouderen vraagstuk was er natuurlijk ook in Driemond en dan was er zeker een noodzaak dat er ook met de woningbouwvereniging werd gecommuniceerd, maar daaraan zouden ze participeren als de gemeente dat organiseert. De Zorggroep heeft te weinig zicht op het functioneren van De Goede Woning en heeft om die reden geen waardering van de woningbouwvereniging gegeven.

Het Stadsdeel Amsterdam Zuid Oost

De ambtenaar belast met het account Driemond vanwege de bouw van de twee nieuwe scholen wilde ons graag te woord staan. Ze zou namelijk graag zien dat de woningbouwvereniging de woningen boven één van de scholen zou realiseren. Nu collega Ymere was afgehaakt zou dat goed uitkomen, ook naar haar zeggen voor het profiel van de woningbouwvereniging naar de gemeente toe. Ze had die vraag ook al bij De Goede Woning neergelegd en was in afwachting. Maar de woningbouwvereniging echt kennen, nee dat kon ze niet zeggen. Ze was natuurlijk ook meer een vertegenwoordiger van het nieuwbouwbeleid dan een volkshuisvester. Daarom kon ze ook geen waardering geven. Wel zei ze de positieve indruk te hebben dat De Goede Woning serieus naar de opgave van woningen boven de school aan het kijken was.

6.3 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gem.
	1	2	3	4	5	6	
Huurdersvereniging	5	6	5	6	6	-	5,6
Dorpsraad	7	7	5,5	5,5	5,5	-	6,1
Gemeente	-	-	-	-	-	-	-
Zorg	-	-	-	-	-	-	-
Gemiddeld per prestatieveld	6	6,5	5,3	5,8	5,8	-	5,9

Toelichting prestatievelden: 1. Huisvesting primaire doelgroep, 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer, 3. Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, 4. (Des)investeringen in vastgoed, 5. Kwaliteit wijken en buurten en 6. Overig.

6.4 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling

De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven, in zoverre de gesproken stakeholders een oordeel konden en wilden geven.

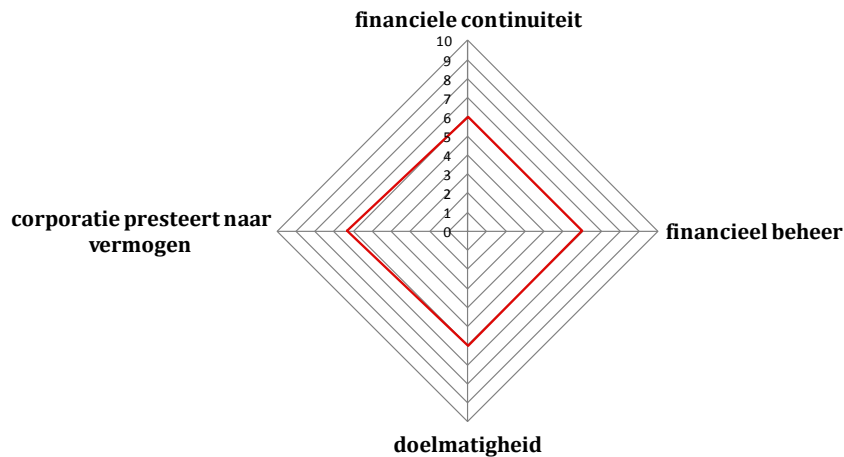
Opvallend bij de beoordelingen is:

- De lage score als het gaat om aandacht voor bijzondere doelgroepen, vooral voor ouderen.
- De signaalfunctie vanuit de stakeholders dat er beleid nodig is voor oude woningen.

De visitatiecommissie neemt het resultaat over en komt daarmee op het oordeel 5,9.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de financiële continuïteit

Vermogenspositie

Het bestuur streeft een gezonde financiële positie na, een solvabiliteit van 30%. Dat lijkt gezien het risicoprofiel een verstandige keuze. Het EV is absoluut gezien 1,5 mln. euro, in de regio Amsterdam gelijk aan 20 woningen onrendabele toppen. Het laatste project was 8 woningen groot, en besloeg toen bij benadering dus de helft van het EV. Dan is een solvabiliteit van een factor twee ten opzichte van wat grote woningcorporaties aanhouden een correcte extra marge.

Het CFV beaamt deze keuze en geeft De Goede Woning de afgelopen 4 jaar de A1 status. Financieel heeft De Goede Woning de boekhouding en jaarrekening op orde.

Als het gaat om sturen op parameters zoals de vermogenspositie dan ligt daar geen doorwrocht beleid aan ten grondslag. Als hiervoor gezegd is er alle begrip op te brengen voor het aanhouden van de huidige vermogenspositie gezien het risico in absolute zin van het bezit of vervanging daarvan in relatie tot dat vermogen. Het zou goed zijn als de woningbouwvereniging zelf een visie zou hebben, zodat keuzen zijn uit te leggen.

Gezien de goede continuïteits- en solvabiliteitsoordelen komt de visitatiecommissie voor de vermogenspositie op een 7, conform de norm.

Liquiditeit

Bewaking op liquiditeit doet De Goede Woning, maar ze heeft daar geen duidelijke normen voor. De Goede Woning heeft de afgelopen jaren een positief kredietwaardigheidsoordeel van het WSW gekregen. De omvang van de woningbouwvereniging met 110 woningen en het feit dat mede daardoor het onderhoud van woningen stapsgewijs, soms van woning naar woning, plaatsvindt, geeft veel ruimte om de liquiditeit te bewaken. Beter zou het zijn als daar ook beleid en intensievere bewaking toe was, zeker gezien het feit dat mutatieonderhoud leidt tot aanzienlijke pieken in de

uitgavenstroom. Bij gebrek aan beleid en intensievere bewaking komt de visitatiecommissie tot het oordeel 6, lager dan de norm.

Integrale kasstroomsturing

Een bewuste kasstroomsturing ontbreekt. Wederom is dat wellicht te begrijpen gezien de omvang van de woningbouwvereniging. Echter het ontbreken van de kasstroomsturing betekent eveneens het ontbreken van inzicht in effecten van beleidskeuzen en sturing op verloop van de kasstromen. Om die reden beoordeelt de visitatiecommissie dit prestatieveld onder de norm, een 5.

Prestatieveld financiële continuïteit	Beoordeling visitatiecommissie
Vermogenspositie	7
Liquiditeit	6
Integrale kasstroomsturing	5
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit met een 6.

Beoordeling van het financieel beheer

Planning- en controlcyclus

De Goede Woning heeft een vorm van Planning- en Controlcyclus maar die is meer op jaarbasis dan maandelijks. Het bestuur streeft een stabiele meerjarenbegroting na, maar het ontbreekt de corporatie aan een monitoring- en rapportagesysteem. Ongeacht de omvang van de woningcorporatie is het beter om de controlcyclus met een grote periodieke regelmaat te doorlopen. De Goede Woning heeft gedurende de visitatieperiode jaarlijks een positief accountantsoordeel ontvangen. Bij grote investeringen en uitgaven wordt een realistische planning gehanteerd en sluiten begroting en realisatie in belangrijke mate op elkaar aan. Vanwege het ontbreken van de cyclus geeft de visitatiecommissie in deze het oordeel 6, onder de norm.

Treasurymanagement

De treasury opgave van De Goede Woning is gering. Omdat er al jaren geen nieuwbouw plaats vindt is de omvang van de leningportefeuille heel stabiel, en dus relatief gezien eenvoudig te managen en niet kritisch voor het risicogehalte. Toch zou de Goede Woning er goed aan doen een soort treasury controlcyclus, inclusief treasurystatuut en -jaarplan in te voeren. Daarom is het oordeel van de visitatiecommissie een 6, lager dan de norm.

Prestatieveld financieel beheer	Beoordeling visitatiecommissie
Planning- en controlcyclus	6
Treasurymanagement	6
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer met een 6.

Beoordeling van de doelmatigheid

Gezien voornoemde is het moeilijk om de doelmatigheid van de financiële functie goed in beeld te krijgen, het ontbreekt de corporatie aan een visie op en criteria voor het vergroten van de doelmatigheid. Gezien de schaal van de woningcorporatie zou meer gedaan moeten worden aan risicoma-

nagement. Vooral het oudere woningbezit kan gezien het vertegenwoordigd percentage van het woningbezit een risicofactor worden voor het financieel presteren.

Bij het beoordelen van de doelmatigheid op basis de CiP-indicatoren steekt De Goede Woning ten aanzien van de netto bedrijfslasten, de ontwikkeling daarin, de personeelskosten en het aantal vhe per fte gunstig af in vergelijking met landelijke en referentie corporaties.

Bovenstaande overziend geeft genoeg reden voor het oordeel 6, lager dan de norm.

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	6
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld doelmatigheid met een 6.

Beoordeling van de vermogensinzet

Visie op de vermogensinzet

Momenteel ontbreekt het de woningbouwvereniging aan een visie. Gaat het om vermogensinzet dan zou het De Goede Woning naar inzicht van de visitatiecommissie helpen om eens een paar scenario's voor de toekomst in kaart te brengen en om die door te rekenen. Hoe dan ook zal de woningbouwvereniging de komende jaren tegen besluiten betreffende het oude vastgoed aanlopen. Uiteindelijk kost dat altijd geld: of de onderhoudskosten nemen toe of er zijn de kosten van renovatie danwel sloop en nieuwbouw. Momenteel worden besluiten met betrekking tot de inzet van het vermogen wel bedacht en onderbouwd genomen, echter niet gebaseerd op een visie. Vanwege het gebrek aan visie en toekomstscenario's, met in acht name van de onderbouwde beslissingen, geeft de visitatiecommissie het oordeel 6, lager dan de norm.

Mogelijkheden verruimen

Is er geen visie op vermogensinzet dan is het ook geen gemakkelijk stap om verruiming van de mogelijkheden te overwegen. Wat dat betreft hangen de gegeven toetsingscriteria vanuit de visitatie als het gaat om het financiële deel aan elkaar. Echter De Goede Woning staat wel open voor investeringsscenario's, denk daarbij aan het verkopen van bezit met relatief veel onderhoudskosten. Deze denktrant begint te komen en de corporatie zoekt hier momenteel haar weg in. Daarom geeft de visitatiecommissie in deze het oordeel 7, op de norm.

Maximalisatie inzet vermogen

Ook aangaande de eventuele maximalisatie van de inzet van het vermogen is dat een premature benadering voor De Goede Woning. Gezien de omvang van het vermogen is het ook de vraag of er van maximalisatie van de inzet van het vermogen enige sprake is. Een woningcorporatie van deze omvang is over het algemeen niet bezig met maximalisatie van vermogensinzet. De houding en wijze waarop De Goede Woning momenteel acteert bij dit prestatieveld is conform verwachting. Het oordeel van de visitatiecommissie in deze is een 7, op de norm.

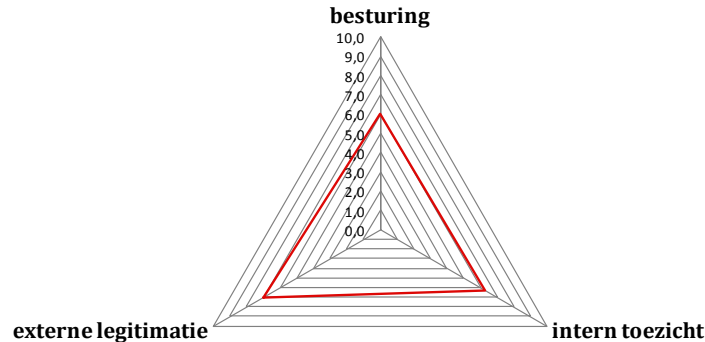
Prestatieveld vermogensinzet	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	6
Mogelijkheden verruimen	7
Maximalisatie	7
Oordeel	6,3

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet met een 6,3.

Daarmee komt het totale oordeel van 'Presteren naar vermogen' op het oordeel 6,1.

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de besturing

De Goede Woning heeft voor de governance eigenlijk geen beheercyclus. In 2009 is de interne discussie gestart om de governance aan de landelijke normen te gaan laten voldoen. Daarbij heeft het interne toezicht voorrang gekregen. Het is duidelijk dat de woningbouwvereniging de Governance-code van Aedes ruimhartig onderschrijft. Maar de besturingsystematiek is nog niet in beeld, nog niet op orde. Gezien de jaarverslaglegging en de verslagen van de RvT is er een stevige beweging om dit op orde te krijgen.

Plan

De Goede Woning beschikt niet over een planningsproces en heeft daardoor onvoldoende zicht op de omgeving, risico's en doelen. Wel zijn de lijnen bij De Goede Woning kort waardoor Raad van Toezicht en bestuur gezamenlijk en goed geïnformeerd optrekken bij plannen en ontwikkelingen. Mede door het gebrek aan opgaven en beperkte eigen ambities is 'plan' ondergeschikt. Vanwege het ontbreken van visie en professionele planning geeft de visitatiecommissie voor plan een oordeel 6, lager dan de norm.

Check

De Goede Woning beschikt niet over een formeel managementinformatiesysteem op basis waarvan periodiek gevolgd/gemeten kan worden hoe de corporatie presteert. Dit is onder andere een gevolg van het ontbreken van de planning. In het periodieke overleg tussen bestuur en Raad van Toezicht komen voornemens en prestaties wel degelijke aan bod.

Ook de jaarlijkse verantwoording in het jaarverslag vindt goed leesbaar en transparant plaats, hierbij ontbreekt het (logischerwijs) aan samenhang tussen voornemens en prestaties.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel check met een 6, lager dan de norm.

Act

Eerdergenoemde elementen 'plan' en 'check' geven al een voorzet voor het ontbreken van een duidelijk en formele 'act'. Hierbij moet vermeld worden dat de schaal en de korte lijnen maken dat

inspelen op afwijkingen, incidenten of veranderingen bij De Goede Woning in de praktijk goed lijkt te werken. De interne verantwoording vindt plaats en communicatie komt redelijk op gang. Concluderend geeft de visitatie ook voor het onderdeel 'act' een 6, lager dan de norm.

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	6
Check	6
Act	6
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een 6.

Intern toezicht

Het functioneren van de RvT

De Raad van Toezicht binnen De Goede Woning laat van zich horen, zij zet stevige druk op een snellere implementatie van de Aedes Governance Code. Bijzondere aandacht geeft de Raad daarbij aan de samenstelling van het bestuur en de Raad, rolopvatting, de onderscheidende functies en het voorkomen van verkeerde belangen. Ook de open cultuur en zelfreflectie zijn onderdelen waar de Raad van Toezicht mee aan de slag is. Dat werk is vorig jaar gestart en nog niet af. Omdat een dergelijk traject voor deze woningcorporatie relatief gezien veel tijd vraagt en de resultaten goed zijn, geeft de visitatiecommissie in deze het oordeel 7.

Het toetsingskader

De Raad van Toezicht beschikt niet over een eigen toetsingskader. De Raad richt zich met name op de toetsing op basis van de Governance code. Aangezien de implementatie van de code nog niet op orde is kan daarmee ook het toetsingskader niet formeel op orde zijn. De woningcorporatie is op de goede weg en informeel bezig met het inrichten van het toetsingskader. Concluderend geeft de visitatiecommissie in deze het oordeel 6, onder de norm.

Governance code

Zoals reeds gezegd over de Governance Code is de corporatie druk bezig met deze in te richten, maar dat proces is nog niet afgerond. Kijkend naar de code en de wijze waarop De Goede Woning werkt en is ingericht is de verwachting niet dat hier veel afwijkingen worden geconstateerd. Ook met betrekking tot de code is de woningcorporatie op de goede weg. Ook voor dit onderdeel geeft de visitatiecommissie het oordeel 6, onder de norm.

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren RvT	7
Toetsingskader	6
Toepassing governancecode	6
Oordeel	6,3

Externe legitimatie

De externe legitimatie is bij De Goede Woning uiteraard gekoppeld aan de verenigingsstructuur. Elke jaar is er ledenvergadering en heeft elke bewoner, want iedereen is in Driemond ook lid, optimale inspraak, op de onderhoudsbegroting en andere belangrijke keuzen. Helaas is de opkomst

gering, een 20 à 30 personen. Gebruikelijk bij vergelijkbare woningcorporaties is het dan om die opkomst te stimuleren door inloopavonden en thema avonden voor de huurders en dus leden te organiseren. Daarmee kan de betrokkenheid gestimuleerd worden. De Goede Woning is aan dit soort acties nog niet toe maar dat zou gezien het belang van de woningbouwvereniging voor de kleine gemeenschap Driemond wel verstandig zijn. De vereniging heeft, naast de ledenvergadering, jaarlijks overleg met de Dorpsraad, de klachtencommissie en het huurdersplatform. Gezien de verenigingsstructuur en hoe die functioneert geeft de visitatiecommissie het oordeel 7, voldoet aan de norm.

Prestatieveld externe legitimatie	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimatie	7
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie met een 7.

Daarmee komt het totale oordeel van 'Governance' op het oordeel 6,4.

9 Bijlagen

- 9.1 Overzicht geïnterviewde personen
- 9.2 Korte CV's visitatoren
- 9.3 Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren
- 9.4 Meetschaal
- 9.5 Werkwijze visitatiecommissie
- 9.6 Bronnenoverzicht
- 9.7 Uitgebreid overzicht prestaties

9.1 Overzicht van de geïnterviewden personen

Organisaties en personen

- De huurdersvereniging, mevrouw B. Ram
- De Dorpsraad, de heren K. Mostert (secretaris) en W. Glansbeek (penningmeester) De Zorginstelling Vivian, mevrouw J. Toes
- De gemeente Amsterdam, Stadsdeel ZO, mevrouw Y. van der Chijs

9.2 Korte CV's visitatoren

Fred Sanders (voorzitter) heeft een gerespecteerde loopbaan in de wereld van rijksoverheid, vastgoed en volkshuisvesting. Na jaren van projectmanagement in de stedelijke ontwikkeling vanuit de Rijksgebouwendienst maakte hij in 1995 de overstap naar ZVH woningcorporatie in Zaandam. Binnen enkele jaren was hij spreker in de branche, kwam op voor de binnenstedelijke herontwikkeling en kon als partner van Kristal Nv laten zien dat woorden waargemaakt kunnen worden. Na een lange opdracht bij ASR vastgoed is hij nu actief om een landelijk initiatief voor CPO op te zetten, naast zijn promotiewerk 'de wederzijdse synergie van groepsgedrag in het woondomein en duurzame initiatieven'. Nadat hij Resources had geholpen voor de visitatie van woningcorporaties te accrediteren werd hij één van de vaste voorzitters.

Eviene Peeters (secretaris) heeft als operational auditor geruime ervaring met het uitvoeren van operational audits en bedrijfsvoering doorlichtingen bij grote publieke projecten en verschillende bedrijfsonderdelen binnen ministeries. In die trajecten was Eviene verantwoordelijk voor het vastleggen en uitvoeren van documentanalyse en interviews met stakeholders en stond zij aan de basis van de rapportages met bevindingen en aanbevelingen ter verbetering. Binnen woningcorporaties heeft Eviene zich bezig gehouden met het uitvoeren en implementeren van risicomanagement.

9.3 Onafhankelijkheidsverklaring

Resources Global Professionals verklaart hierbij dat de visitatie van **De Goede Woning, Driemond** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Resources Global Professionals heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht

Datum: 23 oktober 2011

Naam, functie, handtekening:



F.J.H. van der Hagen, Managing Director Nederland

Onafhankelijkheidsverklaring

Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **De Goede Woning, Driemond** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Fred Sanders heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Fred Sanders** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Wormer

Datum: 23 oktober 2011

Handtekening:



Onafhankelijkheidsverklaring

Eviëne Peeters verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging De Goede Woning** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Eviëne Peeters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Eviëne Peeters** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Eviëne Peeters** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Leiden

Datum: 23 oktober 2011

Naam, handtekening:



Eviëne Peeters

9.4 Meetschaal

In dit visitatierapport is, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, de onderstaande meetschaal gebruikt, waarmee de prestaties zijn beoordeeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot 5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan 35%

9.5 Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van toezicht (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurders belangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van toezicht (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Resources Global Professionals een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

9.6 Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik kunnen maken van de hierna opgesomde documenten.

- De Goede Woning, Administratieve Organisatie, 30 augustus 2010
- De Goede Woning, reglement Bewonerscommissie, 18 december 2006
- De Goede Woning, reglement Klachtencommissie, 15 juni 2009
- De Goede Woning, statuten, update 16 oktober 2003,
- De Goede Woning, reglement inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij renovatie,
- De Goede Woning, Jaarbericht 2006, 2007, 2008, 2009
- De Goede Woning, Meerjarenbegroting 2006-2015, en volgende 3 jaren.
- De Goede Woning, Besluitenregister 2006, en volgende 3 jaren
- Brieven CFV jaren 2007-2010
- Brieven WSW jaren 2007-2010
- Brieven Ministerie VROM jaren 2006-2010
- Accountantskantoor Nikkels, accountantsverslag 2006, en volgende 3 jaren.
- Woonservicewijk K-plus, Gemeente Amsterdam, dienst onderzoek en statistiek.

9.7 Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze inhoudelijk door woningbouwvereniging De Goede Woning aan de visitatiecommissie zijn aangeleverd.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Ambities				
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden (2006-2009)	Concreet benoemde doelen	Geformuleerde ambities	Beoordeling (cijfer) visitatiecommissie	
Huisvesting primaire doelgroep			7	
Beschikbaarheid				
Resultaat is binnen voorgenomen bandbreedte	Spreiding van de huurprijzen tussen de 50% en 95% van maximaal redelijk, met een gemiddelde van 70%. Woningen boven de 90% van maximaal redelijk daarvan worden de huren niet verhoogd.	Zoekt goede balans tussen huurprijs en kwaliteit		
Woningtoewijzing en doorstroming				
Toewijzing als voorgenomen	Volgens de toewijzingsregels van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam	Eigen toewijzing, volgorde van vraag en vrijkomen woningen		
Betaalbaarheid				
Niet meetbaar	Geen doelen	Overeenkomst Woonruimtebemiddeling		
Niet meetbaar	Geen doelen	Voldoende woningen moeten bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep		
Bevorderen eigen woningbezit				
Er zijn geen woningen verkocht.	Nvt.	Er wordt niet verkocht		
Kwaliteit woningen en woningbeheer			7	
Woningkwaliteit				
Vanaf 2006 bestaat meerjarenbegroting planmatig onderhoud voor periode van 10 jaar	Opstellen meerjarenbegroting planmatig onderhoud	Inzicht in onderhouds-uitgaven		
Bouwkundig rapport Seizoenenhof gereed	Bij mutatie krijgt elke woning een opknapbeurt waardoor deze voldoen aan de eisen van vandaag.	Kwaliteit van de woningen wordt verhoogd		
Waar nodig is de investering verricht	Het gaat om inbraakpreventie door het aanbrengen van hang- en sluitwerk volgens het politiekeurmerk.	Beleid maken om te investeren in veiligheid		
Kwaliteit dienstverlening				
Niet meetbaar	Geen doelen	Driemond is met ingang van 2010 woon servicewijk.		
Energie en duurzaamheid				
Niet meetbaar	Geen doelen	Geen beleid		

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen			6
Doelgroepen / Wonen en zorg			
Waar nodig is de investering ver- richt In Bletzstraat is deze keuze door- gevoerd maar eind 2010 stil gelegd vanwege de enorme kosten, van 60.000 tot 80.000 euro de woning.	Dit betreft in hoofdzaak verhoogde toiletten, douchestoeltjes etc. En samenwerking met de gemeente	Woningbezit meer geschikt maken voor in het bijzon- der de doelgroep ouderen	
(Des)investeringen in vastgoed			6
Nieuwbouw			
	Nvt.	Geen plannen	
Sloop of samenvoeging			
Keuze nog niet gemaakt	Keuze over mogelijke herstructure- ring van het bezit maken	Kwaliteit van de woningen wordt verhoogd	
Verkoop			
Geen verkoop plaats gevonden	Nvt.	N.v.t.	
Verbetering bestaand woningbezit			
Bouwkundig rapport Seizoenenhof gereed	Bij mutatie krijgt elke woning een opknopbeurt waardoor deze vol- doen aan de eisen van vandaag.	Kwaliteit van de woningen wordt verhoogd	
Maatschappelijk vastgoed			
Geen participatie in nieuwe MFA	Kostenneutraal	Dorpshuis als vastgoed voorzieningen aanbieden	
Kwaliteit van wijken en buurten			7
Leefbaarheid			
Niet meetbaar	Geen doelen	Activiteiten afstemmen met Dorpsraad.	
Vitale buurten en wijken			
Niet meetbaar	Geen doelen	Jaarlijkse buurtshow uitvoeren	
Sociale stijging en emancipatie			
Niet meetbaar	Nvt.	Geen beleid	
Overige opgaven			-
Nvt.	Nvt.	Geen	
Eindcijfer presteren naar ambities (gemiddelde)			6,6

Presteren naar opgaven		
Gerealiseerde prestaties op de prestatievel- den (2006-2009)	Opgaven	Beoordeling (cijfer) door de visitatie- commissie
Huisvesting primaire doelgroep		-
<i>Beschikbaarheid</i>		
Niet meetbaar	Geen normen	
<i>Woningtoewijzing en doorstroming</i>		
Niet meetbaar	Geen normen	
<i>Betaalbaarheid</i>		
Niet meetbaar	Geen normen	
<i>Bevorderen eigenwoningbezit</i>		
Niet meetbaar	n.v.t.	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		-
<i>Woningkwaliteit</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
<i>Kwaliteit dienstverlening</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie of anderszins	
<i>Energie en duurzaamheid</i>		
Energie labels in beeld verkregen	Aedes convenant met Min. VROM	
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		-
<i>Doelgroepen</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
Des(investeringen) in vastgoed		-
<i>Nieuwbouw</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
<i>Sloop of samenvoeging</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
<i>Verkoop</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
<i>Verbetering bestaand woningbezit</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
<i>Maatschappelijk vastgoed</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
Kwaliteit wijken en buurten		-
<i>Leefbaarheid</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
<i>Vitale buurten en wijken</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
<i>Sociale stijging en emancipatie</i>		
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
Overige opgaven		-
Niet meetbaar	Geen Woonvisie	
Eindcijfer presteren naar opgaven (gemiddelde)		-

Presteren naar vermogen				
Meetpunt	Situatie	Beoordeling visitatie- commissie	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit				6
Vermogenspositie	Het bestuur streeft een gezonde financiële positie na, een solvabiliteit van 30%. Dat lijkt gezien het risico-profiel een verstandige keuzen. Het EV is absoluut gezien 1,5 mln. euro, in de regio Amsterdam gelijk aan 20 woningen onrendabele toppen. Het laatste project was 8 woningen groot, en besloeg toen bij benadering dus de helft van het EV. Dan is een solvabiliteit van een factor twee ten opzichte van wat grote woning-corporaties aanhouden een correcte extra marge. Het CFV beaamt deze keuze en geeft De Goede Woning de A1 status.	7	20%	
Liquiditeit	Het bewaken van de kasstromen is voor een woning-corporatie van een omvang van De Goede Woning geen complexe bezigheid. Het banksaldo wordt regelmatig gecontroleerd en daarmee kan worden volstaan. Toch gezien het feit dat mutatieonderhoud leidt tot aanzienlijke pieken in de uitgavenstroom zou een intensievere bewaking verstandig zijn.	6		
Integrale kas-stroomsturing	Ontbreekt	5		
Financieel beheer				6
Planning- en control cyclus (P&C- cyclus)	Het bestuur streeft een stabiele Meerjarenbegroting na. Maar er is geen controlesysteem.	6	20%	
Treasury-management	Afwezig, maar gezien de omvang ook niet echt kritisch voor het risicogehalte van de leningportefeuille.	6		
Doelmatigheid				6
Doelmatigheid	Gezien de schaal van de woningcorporatie zou meer gedaan moeten worden aan risicomangement. Vooral het oudere woningbezit kan gezien het vertegenwoordigd percentage van het woningbezit een risicofactor worden voor het financieel presteren.	6	20%	
Corporatie presteert naar vermogen				6,3
Visie op vermogensinzet	Er is geen visie op de inzet van vermogen en er lijkt wat dat betreft veel meer mogelijk. Het gevoel wij kunnen niet veel, kan worden doorbroken om meer voor Driemond te betekenen	6		
Visie op mogelijkheden om vermogen te verruimen	Door het niet verkoop beleid worden de mogelijkheden van investeringsscenario's onnodig opzij gelegd. Het verkopen van bezit met relatief veel onderhoudskosten zou wel eens veel vermogen voor interessante nieuwe investeringen kunnen vrijmaken.	7		
Maximale inzet vermogen	. Weinig concreet vanwege ontbreken visie, maar conform schaalgrootte.	7		
Eindcijfer voor Presteren naar vermogen				6,1

Governance						
Meetpunt	Situatie	Beoordeling (cijfer) door de visitatie-commissie	Weging	Gewogen eindcijfer		
Besturing				6		
Plan						
Plan (professioneel planningsproces)	Afwezig	6	33%			
Check						
Periodieke monitoring	Integriteit enquête ingevuld en besproken	6				
Verantwoording in openbare publicatie	Afwezig					
Act						
Act (actieve bijsturing)	Zonder Plan geen bijsturingsmogelijkheden	6				
Intern toezicht				6,3		
Functioneren RvT		7	33%	.		
Open cultuur	RvT opereert open maar niet echt effectief naar het bestuur. Er wordt met elkaar gepraat maar op punten is er irritatie dat de één niet hoort wat de ander zegt, en andersom.					
Zelfreflectie	Er is zelfreflectie maar de effectiviteit verbeterd er niet door. Maar nieuwe wegen worden niet gezocht.					
Rolopvatting	RvT heeft goede rolopvatting					
Samenstelling	Samenstelling is recent verfrist, goed team	7				
Toetsingskader						
Er is geen gedragscode						
Er is een klokkenluider regeling						
Governancecode		6				
Externe legitimatie				7		
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	Jaarlijks overleg met de Dorpsraad, de verenigingsleden, de klachtencommissie en het huurdersplatform.	7	33%			
Eindcijfer voor Governance				6,4		