



Stichting Goed Wonen

Gemert-Bakel

Visitatierapport



Utrecht, maart 2010

Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56

3511 GE Utrecht

E: w.dewater@raeflex.nl

W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer A.T.A. Koopmanschap (voorzitter)

De heer J. la Croix

Mevrouw C.M.F. Bomhof (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.

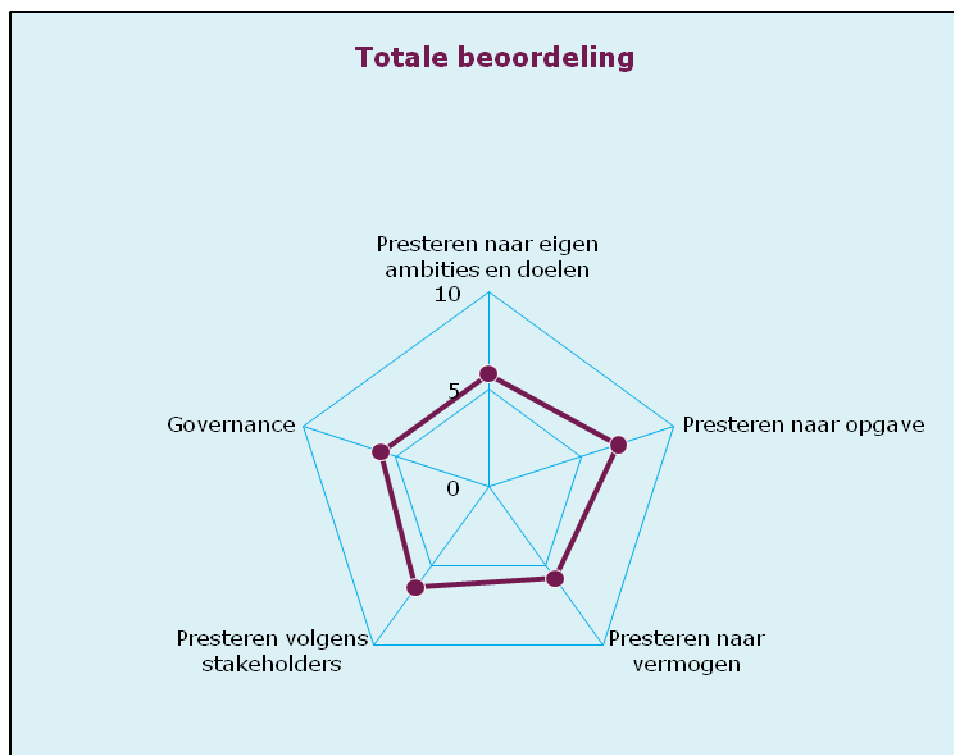
Raeflex voert al meer dan zes jaar visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties én als instrument om het huidige presteren in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet in vaste 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. De visitatiemethodiek van Raeflex is geaccrediteerd door de Auditraad.

Samenvatting en Recensie

Samenvatting

In oktober 2009 heeft Stichting Goed Wonen te Gemert opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen oktober 2009 en januari 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 19 en 20 november 2009.

Woningcorporatie Goed Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar eigen ambities en doelen	6
Presteren naar opgave	7
Presteren naar vermogen	6
Presteren volgens stakeholders	6
Governance	6
Gemiddelde score	6

Ruim voldoende scoort Goed Wonen op het prestatieveld 'Presteren naar opgave'. De commissie beoordeelt de overige prestatievelden als voldoende.

De ontwikkeling die Goed Wonen de afgelopen jaren heeft ondergaan, is van invloed geweest op de waardering voor de uiteenlopende prestatievelden. Een markant punt daarbij is de bestuurswisseling in 2008. Na deze bestuurswisseling heeft Goed Wonen in 2009 een nieuwe strategische koers ingezet. Goed Wonen wil zich meer als maatschappelijk ondernemer ontwikkelen. De corporatie stelt zich communicatiever op dan in het verleden en dat leidt tot positieve reacties van stakeholders.

De visitatiecommissie waardeert deze ontwikkelingen positief. Op eigen kracht heeft Goed Wonen laten zien te willen veranderen. Een ontwikkeling die wanneer deze wordt doorgezet, naar verwachting de prestaties van de corporatie ten goede zullen komen. Omdat deze koerswijzigingen nog maar recent zijn doorgevoerd, is de invloed hiervan op de beoordeling van de prestatievelden in de huidige visitatie bescheiden geweest. Dat hangt samen met de systematiek van het beoordelingskader van de 3.0 versie van de Maatschappelijke visitaties woningcorporaties.

Voor een goed begrip van de huidige waardering van de prestatievelden geeft de commissie een korte schets van de *context* waarin Goed Wonen de afgelopen jaren heeft gewerkt.

In 2002 is de voorlaatste strategische visie opgesteld. Tot die tijd was Goed Wonen vooral actief in het beheer van de woningvoorraad. Na 2002 heeft de corporatie zich vooral gericht op het bouwen van woningen, in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie en de inzichten in de woningmarkt op dat moment. In de jaren 2005 tot en met 2009 heeft de corporatie 483 woningen gebouwd, nog eens 165 woningen in ontwikkeling genomen, een wijk geherstructureerd en diverse maatschappelijke voorzieningen gebouwd en ontwikkeld. Voor een corporatie met circa 2.450 woningen en 27 fte een prestatie van geen geringe omvang. De commissie constateert dan ook dat de nadruk in de afgelopen vier jaar vooral op produceren heeft gelegen. Daarop heeft de corporatie succes geboekt, maar daardoor zijn andere aandachtsvelden onvoldoende aan bod gekomen.

Twee aandachtsvelden springen daarbij in het oog: het formuleren van de eigen ambities en doelen en het betrekken van stakeholders bij het beleid en werkzaamheden. De strategische visie van 2002 is niet vertaald in een ondernemingsplan en middellange termijn doelen. Mede daarom heeft Goed Wonen haar ambities niet goed kunnen communiceren naar stakeholders. Er heeft geen dialoog plaatsgevonden met stakeholders over hoe gezamenlijk te werken aan volkshuisvestelijke doeleinden en wat daarbij prioriteit heeft. De gesloten houding die Goed Wonen tot voor kort kenmerkte, was daar mede debet aan.

Ook heeft het ontbreken van heldere volkshuisvestelijke ambities er toe geleid dat de investeringsafwegingen van Goed Wonen afgelopen jaren voornamelijk op bedrijfseconomische gronden zijn gemaakt. Volkshuisvestelijke motieven kwamen daarbij minder aan bod.

In 2008 heeft de raad van commissarissen de toenmalige directeur-bestuurder van haar functie ontheven. Na een interimperiode is vanaf mei 2009 een nieuwe directeur-bestuurder in dienst gekomen. In de interimperiode heeft er een stakeholdersbijeenkomst plaats gevonden. In 2009 is een nieuwe strategische koers vastgesteld onder de titel 'We zetten de luiken open'. Deze strategische koers wil Goed Wonen in 2010 vertalen in een ondernemingsplan.

Deze feiten en ontwikkelingen tegen elkaar afwegend komt de commissie samengevat tot de volgende oordelen:

Het *Presteren naar eigen ambities en doelen* beoordeelt de commissie als krapvoldoende. Bij dit prestatieveld gaat het om de waardering van ambities en doelen, die niet direct tot de volkshuisvestelijke opgave behoren.

Er is geen ondernemingsplan aangetroffen in de afgelopen vier jaar; ook in de jaarplannen en de begrotingen zijn geen heldere en meetbaar geformuleerde doelstellingen terug te vinden. Uit de documentatie en de gesprekken wordt niet duidelijk wat de relatie is tussen strategie, beleid en uitvoering.

Er zijn daarentegen wel prestaties tot stand gekomen die terug te voeren zijn tot de missie. Deze hebben echter meer een situationeel karakter en zijn afhankelijk van de individuele invulling van taken en werkzaamheden op operationeel niveau.

Uitzondering is het verkoopbeleid. Hiervoor zijn wel specifieke doelstellingen geformuleerd, die voortvloeien om een eigen ambitie te vervullen, met het oog op de woonwensen van de klanten in het werkgebied. De prestaties op dit onderdeel komen overeen met de geformuleerde ambitie.. De commissie ziet dat de corporatie nu van plan is om werk te maken van het invullen van de eigen doelstellingen, mede door de vaststelling van de strategische koers en het voornemen deze te vertalen in een ondernemingsplan.

Met uitzondering van het verkoopbeleid, heeft de commissie het presteren naar eigen ambities en doelen als onvoldoende gewaardeerd. Door de hoge waardering voor de invulling van de verkoopambities komt de gemiddelde waardering net een op 6 uit.

Op het onderdeel *Presteren naar opgave* presteert Goed Wonen ruim voldoende, een 7. Op sommige prestatievelden is de waardering hoog (met name bouwproductie en duurzaamheid). Op een aantal andere onderdelen is de waardering lager, zoals voor de prestatievelden bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Deze lagere waardering vloeit voort uit het ontbreken van een heldere visie en ambities op deze beleidsterreinen.

Wat betreft het *Presteren naar vermogen* komt de commissie tot een voldoende waardering. De waardering is beperkt gebleven. Goed Wonen beschikt al enige jaren over een vermogensovermaat. Deze vermogensovermaat is in stand gebleven ondanks de investeringen in woningen en maatschappelijke voorzieningen. Wel heeft Goed Wonen een aantal malen een financiële bijdrage gestort in het Woon Investerings Fonds ter hoogte van in totaal € 1,5 miljoen. De commissie heeft desondanks in de documentatie van de afgelopen jaren geen aanwijzingen gevonden, waaruit blijkt dat Goed Wonen een visie heeft ontwikkeld op de inzet van de vermogensovermaat ten gunste van volkshuisvestelijke doeleinden. Het nog te formuleren ondernemingsplan en het bij te stellen strategisch voorraadbeleidsplan zullen daar de eerste aanzet voor moeten vormen. Gekeken naar de bedrijfsvoering constateert de commissie dat de organisatie efficiënt met haar middelen omgaat.

Ook bij het *Presteren naar stakeholders* komt de commissie tot een voldoende. Stakeholders herkennen de prestaties die Goed Wonen de afgelopen jaren heeft geleverd en zijn kritisch/positief over de samenwerking. De wensen en verlangens van stakeholders zijn in het verleden slechts beperkt vertaald in het beleid en de activiteiten van Goed Wonen. Sinds de stakeholdersbijeenkomst en de komst van de nieuwe directeur is de communicatie verbeterd. Stakeholders willen graag met Goed Wonen samenwerken en zijn benieuwd naar de stappen die Goed Wonen daar in zet.

Governance tot slot is gewaardeerd met een voldoende. Het oordeel van de commissie is daarin genuanceerd. De commissie waardeert het onderdeel 'goed bestuur' met een 7. De governance code is geïmplementeerd en de visie op toezicht is aantoonbaar in ontwikkeling. Omdat Goed Wonen de afgelopen jaren weinig zichtbaar is geweest in het betrekken van stakeholders bij het beleid en de verantwoording ervan, is de totale waardering voor dit onderdeel niet hoger dan een 6 geworden.

Recensie

Samenvattend concludeert de commissie dat Goed Wonen op het punt staat een nieuwe stap te zetten in haar ontwikkeling naar maatschappelijk ondernemer. Tot nu toe heeft de corporatie voor een beperkte invulling van haar rol als volkshuisvester gekozen met een smalle oriëntatie op de volkshuisvestelijke opgave. De prestaties in de afgelopen jaren waren voornamelijk gericht op bouwen en beheren van woningen en het ontwikkelen van een aantal maatschappelijke voorzieningen. Daarbij heeft de corporatie kostenbewust en doelmatig geopereerd.

De vraag is of Goed Wonen in het verleden bewust voor een dergelijke taakopvatting heeft gekozen. De commissie heeft daarvoor geen aanwijzingen aangetroffen. De corporatie heeft zich vooral bezig gehouden met de activiteiten die zich presenteerden, zonder een bewuste keuze te maken voor opgaven die zij wel en niet tot haar taak rekende. Goed Wonen is dan ook eerder als een reactieve organisatie, dan een proactieve organisatie te kenschetsen, gekeken naar de afgelopen vier jaar.

Goed Wonen heeft daarnaast tot recent geen dialoog gevoerd met stakeholders over haar rolopvatting. Daarin speelt ook de houding die Goed Wonen de afgelopen jaren heeft ingenomen een rol. De corporatie heeft zich tot sinds kort opgesteld als een gesloten intern gerichte organisatie, zo blijkt uit de gesprekken met stakeholders.

Kijkend naar de toekomst ziet de commissie een aantal positieve signalen. De luiken van de organisatie gaan meer open dan in het verleden het geval was. Het in 2009 vastgestelde koersdocument bevat waardevolle aanknopingspunten om Goed Wonen verder te ontwikkelen tot een maatschappelijk ondernemer, met een taakopvatting passend in de volkshuisvestelijke opgave van haar werkgebied. Stakeholders staan daar positief en welwillend tegenover.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en Recensie	5
Inhoud	9
1 Corporatie Goed Wonen en het werkgebied	11
1.1 De Visitatie	11
1.2 Stichting Goed Wonen	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
2 Prestaties naar Ambities en Doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	14
2.3 Conclusies en motivatie	15
3 Prestaties naar Opgaven	19
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	20
3.3 Conclusies en motivatie	20
4 Prestaties naar Vermogen en Efficiency	25
4.1 Kerngegevens	25
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	25
4.3 Efficiency	26
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	27
4.5 Conclusies en motivatie	28
5 Prestaties volgens Stakeholders	31
5.1 De stakeholders van Goed Wonen	31
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	31
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	32
5.4 Conclusies en motivatie	32
6 Governance	35
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	35
6.2 Conclusies en motivatie	36
7 Scorekaarten	39
Bijlage 1 Verantwoording Visitatie	45
Bijlage 2 Visitatiecommissie	47
Bijlage 3 Het Certificaat	51
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	53
Bijlage 5 Definities	61
Bijlage 6 Reactie van Goed Wonen op visitatierapport	63

1 Corporatie Goed Wonen en het werkgebied

1.1 De Visitatie

In oktober 2009 heeft Stichting Goed Wonen te Gemert opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen oktober 2009 en januari 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 19 en 20 november 2009.

De visitatiecommissie bestond uit de heer A. Koopmanschap (voorzitter), de heer J. la Croix en mevrouw C. Bomhof (secretaris). In de bijlage zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast, vanzelfsprekend, de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, wilde Goed Wonen de gegevens uit de visitatie gebruiken als inbreng voor het op te stellen ondernemingsplan. De visitatie betreft de periode 2005-2009 en 2009-2013.

1.2 Stichting Goed Wonen

De Stichting Goed Wonen (hierna Goed Wonen) is opgericht in 1960. Goed Wonen beheert 2.477 woningen en werkt in één gemeente: de gemeente Gemert-Bakel. Deze gemeente telt circa 28.700 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de huurders, gemeente, de dorpsvertegenwoordigers en zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied is ook Stichting Ouderenhuisvesting Ruijschenbergh actief. Deze woningcorporatie beheert 130 woningen.

Bij Goed Wonen werken 32 medewerkers (inclusief drie vacatures); in totaal 27,9 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Goed Wonen is werkzaam in een gemeente, midden in de Peel in de provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied is te typeren als een plattelandsgebied in een stadsregio (regio Eindhoven). De gemeente Gemert-Bakel kent de volgende kernen:

Gemert (15.500 inwoners), Bakel (5.500 inwoners), Milheeze (2.050 inwoners), Handel (1.850 inwoners), De Mortel (1.550 inwoners), De Rips (1.150 inwoners) en Elsendorp (1.000 inwoners).

De woningmarkt in dit gebied is onder te verdelen in 71 procent koopwoningen en 29 procent huurwoningen. Het merendeel van de woningen stamt uit de jaren na de tweede wereldoorlog. Zestig procent van de woningvoorraad is gebouwd na 1971. De woningvoorraad bestaat nagenoeg uit eengezinswoningen (ruim 96 procent). Het merendeel van de huurwoningenvoorraad valt onder de aftoppingsgrens (circa 95 procent).

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 naar Opgaven (hoofdstuk 3)
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4)
- Presteren volgens Stakeholders (hoofdstuk 5)
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht gegeven van alle beoordelingen. In bijlage vier 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 Prestaties naar Ambities en Doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Goed Wonen in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld. Het gaat hierbij voornamelijk om de ambities en doelen, die niet tot rechtstreeks uit de volkshuisvestelijke opgave voortvloeien.

2.1 Missie en ambities

In 2002 heeft Goed Wonen een strategisch plan opgesteld, waarin ze de volgende missie heeft verwoord:

Stichting Goed Wonen is een klantgestuurde leverancier van woondiensten aan iedereen, met speciale aandacht voor de primaire doelgroep. Stichting Goed Wonen is mede verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woonomgeving in de regio Gemert-Bakel en omstreken.

De missie is verder uitgewerkt in de elementen klantgestuurd, professioneel, het leveren van een totaalconcept in wonen waarbij ook de woonomgeving en dienstverlening worden betrokken en het behoud van de marktpositie in Gemert-Bakel. Tot slot maakte strategische samenwerking met andere partijen in de regio deel uit van de missie. In 2005 is een strategisch voorraadbeleid uitgewerkt dat uitgaat van een groei tot 3.100 woningen in 2015, voornamelijk bestemd voor senioren. Daarnaast heeft Goed Wonen zich voorgenomen zich te richten op de huisvesting van sociale doelgroepen en de verbetering van de bestaande woningvoorraad.

In 2009 is na de bestuurswisseling een nieuw koersdocument vastgesteld met als titel 'Wij zetten de luiken open'. Het koersdocument is mede naar aanleiding van een belanghoudersraadpleging geformuleerd. Deze raadpleging vond in de zomer van 2008 plaats. De strategische visie die in het koersdocument is verwoord, dient als basis voor een nieuw te formuleren ondernemingsplan in 2010. Daarbij is de missie bijgesteld en zijn kernwaarden vastgesteld. De actuele missie luidt:

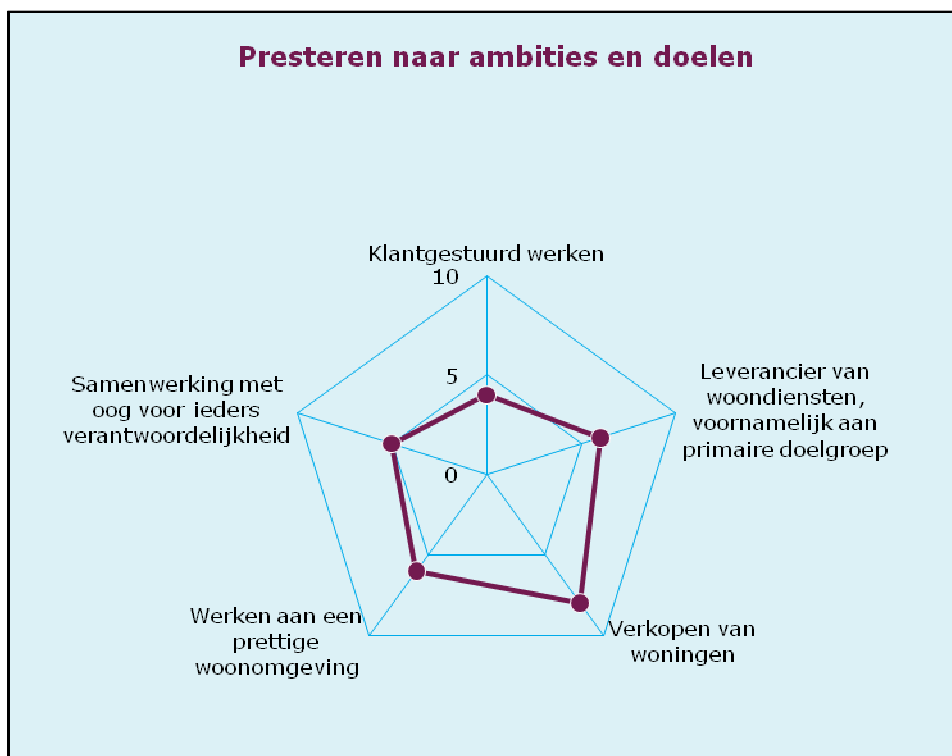
Goed Wonen wil als specialist op het gebied van vastgoed er toe bijdragen dat inwoners van Gemert-Bakel prettig wonen in een plezierige woonomgeving en in leefbare kernen. Mensen en organisaties nemen in de visie van Goed Wonen daarbij hun eigen verantwoordelijkheid en werken samen onder meer met Goed Wonen.

Kernwaarden die daarbij horen zijn: maatschappelijk betrokken, doelgericht en samenwerkend.

Goed Wonen heeft in haar zelfevaluatie aangegeven moeite te ondervinden om haar ambities en doelen te definiëren, voor zover die anders zijn dan wat uit de volkshuisvestelijke opgave naar voren komt. Veel van de activiteiten zijn zoals Goed Wonen in haar zelfevaluatie aangeeft 'een mix van 'zelfverzonnen', gebaseerd op onze missie en visie, waarbij wij ons uiteraard spiegelen aan het verwachtingspatroon wat onze stakeholders hebben.' Een strategische onderbouwing in de vorm van omschreven doelen en jaarplannen voor deze activiteiten is niet aanwezig.

De commissie heeft zich bij de beoordeling van de eigen ambities en doelen gebaseerd op de elementen die in de twee missies verwoord zijn en komt daarmee op de volgende corporatiedoelen: klantgestuurd werken, leveren van woondiensten aan voornamelijk de primaire doelgroep, werken aan een prettige woonomgeving en samenwerken met andere partijen, met oog voor ieders verantwoordelijkheid. Daarnaast heeft de commissie het verkopen van woningen als een eigen ambitie onderkend.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar eigen ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Klantgestuurd werken	4
Leverancier van woondiensten, voornamelijk aan primaire doelgroep	6
Verkopen van woningen	8
Werken aan een prettige woonomgeving	6
Samenwerking met oog voor ieders verantwoordelijkheid	5
Gemiddelde score	6

2.3 Conclusies en motivatie

Goed Wonen scoort naar de mening van de commissie net voldoende als het gaat om het presteren naar eigen ambities en doelen.

De commissie heeft bij de beoordeling van de prestatievelden gekeken naar de feitelijke prestaties en de borging van deze prestaties in de beleidsvoering en de bedrijfsvoering. De feitelijke prestaties tellen voor 70 procent mee in de waardering; de borging in beleidsvoering en bedrijfsvoering tellen voor 30 procent in de waardering. De commissie waardeert de feitelijke prestaties over het algemeen hoger dan de borging ervan. Goed Wonen heeft immers een aantal behoorlijke prestaties geleverd in de afgelopen periode, met name waar het gaat om bijvoorbeeld het leveren van woondiensten, het verkopen van woningen en het werken aan een prettige woonomgeving. De documentatie en de gesprekken met de stakeholders onderbouwen dat.

De waardering voor deze feitelijke prestaties worden negatief beïnvloed doordat Goed Wonen niet in staat is gebleken om de in 2002 geformuleerde strategische visie te vertalen in meetbare doelstellingen en financieel onderbouwde activiteitenplannen. Het monitoren van de eigen doelstellingen en het zo nodig bijsturen ervan, heeft daardoor eveneens niet kunnen plaatsvinden. Uit de documentatie en de gesprekken wordt niet duidelijk wat de relatie is tussen strategie, beleid en uitvoering.

Gekeken naar eigen ambities en doelen, lijken de prestaties dan ook eerder situationeel en persoonsafhankelijk tot stand te zijn gekomen. Omdat er geen sprake is van een gedocumenteerde, in een operationeel plan geformuleerde ambities, die financieel zijn onderbouwd en die jaarlijks worden bijgestuurd, heeft de commissie haar waardering voor de prestaties beperkt.

Er is daarop een uitzondering. In het verkoopbeleid worden wel specifieke doelstellingen geformuleerd. De waardering voor dit onderdeel valt dan ook beduidend hoger uit dan die van de andere onderdelen.

Goed Wonen heeft recentelijk een aantal stappen ondernomen om haar strategische visie te herijken en haar activiteiten daarop te stroomlijnen. Omdat de commissie bij haar oordeel zich vooral baseert op prestaties uit de afgelopen vier jaar, heeft deze koerswijziging slechts beperkt meegeteld in de waardering.

Klantgestuurd werken

Klantgestuurd werken veronderstelt het systematisch onderzoeken van de klantvraag en het daarop baseren van (dienstverlenings-)processen. Een open houding naar de omgeving en regie vanuit het management zijn daarbij onontbeerlijk. De commissie heeft daarvan geen aanwijzingen in de documentatie aangetroffen. Ook zijn er geen omschreven ambities en plannen aangetroffen die wijzen op een systematische invoering van klantgestuurd werken. Daarnaast hebben stakeholders de open houding van Goed Wonen tot 2008 niet aangetroffen. Desondanks blijkt een aantal medewerkers goed in staat te zijn om op operationeel niveau klantgestuurd te werk te gaan. De commissie heeft daarvoor signalen gekregen van huurders, dorpsraden/overleggen en zorg- en welzijnsinstellingen. De stakeholders waarderen deze inspanningen. De commissie sluit zich bij deze waardering aan.

Omdat echter de beleidsmatige inbedding en de aansturing van directie en management op deze ambitie ontbreken, beoordeelt de commissie het presteren op dit onderdeel volstrekt onvoldoende, met een 4.

Leveren van woondiensten voornamelijk aan de primaire doelgroep

Goed Wonen is in staat gebleken om als goed beheerder voor haar woningvoorraad te functioneren. Recentelijk is een serviceabonnement voor huurders in het leven geroepen. De huurprijs is relatief gezien laag, waardoor de betaalbare voorraad in Gemert-Bakel ruim voldoet aan de prestatieafspraken met de gemeente. Verder ziet de commissie dat Goed Wonen zich uit eigen beweging heeft ingespannen in het verbeteren van de inbraakveiligheid van de woningen en het beperken van het energieverbruik. De commissie zou dit onderdeel met een 7 waarderen, ware het niet dat er geen gedocumenteerde ambities zijn aangetroffen op dit onderdeel. Daarmee blijft de waardering voor dit onderdeel beperkt tot een 6.

Verkopen van woningen

Goed Wonen heeft in 2005 een verkoopbeleid geformuleerd, in eerste instantie om de investeringen in de herstructurering van wijken te kunnen bekostigen. In de jaren tot en met 2009 heeft Goed Wonen circa 200 woningen verkocht, waarvan het merendeel volgens de Koopgarantconstructie. Dit verkoopbeleid is voortgezet uit marktoverwegingen, op het moment dat verkoop uit financiële overwegingen niet meer noodzakelijk was. Daarom heeft de commissie dit werkveld als een eigen ambitie erkend. Het werkgebied van Goed Wonen is traditioneel een kopersmarkt. Met de verkoop van woningen wist Goed Wonen in te spelen op de woonwensen van haar klanten. De verkoopplannen zijn helder gedefinieerd en gemonitord.

Inmiddels is het beleid stopgezet, in verband met de gewijzigde marktomstandigheden. De commissie waardeert het presteren op dit onderdeel met een 8.

Werken aan een prettige woonomgeving

Goed Wonen heeft de afgelopen jaren een aantal activiteiten ondernomen om de kwaliteit van de leefbaarheid in de directe woonomgeving van haar huurders te versterken. Zo is er geïnvesteerd in gemeenschapsvoorzieningen, in de veiligheid van de woonomgeving en in de onderlinge contacten tussen bewoners door het organiseren van buurtbarbecues. Ook heeft de corporatie eenmalig financiële ondersteuning geboden aan een winkelvoorziening in een van de kernen in het werkgebied. Het ontbreekt echter zoals al eerder gesteld aan een strategische onderbouwing voor deze activiteiten. Dat beperkt de waardering van de commissie voor dit prestatieonderdeel tot een 6.

Samenwerking, met aandacht voor ieders verantwoordelijkheid

Samenwerking staat al enige tijd in de prioriteitenlijst van Goed Wonen. De corporatie geeft aan samenwerking te zoeken met gemeente, huurders en andere belanghouders om tot betere prestaties te komen. Er zijn diverse prestatieafspraken getekend. Ook met het huurderspanel is een convenant afgesloten.

Huurders en andere belanghouders herkenden tot 2008 de wil tot samenwerking onvoldoende, zo blijkt uit de uitkomsten van de belanghoudersbijeenkomst, die in dat jaar gehouden is. Uit de gesprekken die de commissie met de huurdersafvaardiging heeft gevoerd, blijkt dat zij vaak te laat en te weinig bij beleidsvorming betrokken worden. Dit heeft voor een belangrijk deel met de nog aanwezige interne gerichtheid van Goed Wonen te maken.

Om tot een goede samenwerking te komen, is het belangrijk om als samenwerkingpartners van elkaar te weten waar men voor staat en welke rol men in het vervullen van gemeenschappelijke belangen nastreeft. Ook dit is in de samenwerking met Goed Wonen tot nu toe niet goed uit de verf gekomen. Hier wreekt zich het ontbreken van een visie op de eigen ambities en doelen. Omdat Goed Wonen niet duidelijk was en is in wat zij nastreeft, wordt het ook niet duidelijk wat zij in de samenwerking zoekt en wat zij daarbij van anderen verwacht.

Sinds de belanghoudersbijeenkomst van 2008 is de communicatie tussen Goed Wonen en de stakeholders sterk verbeterd. Op de lange termijn zal de samenwerking nog vorm moeten krijgen. In de huidige beleidsvorming ziet de commissie wel aanknopingspunten, die leiden tot versterking van de positie van samenwerkingspartners in de beleidsvorming. Voor de uitwerking ervan verwacht de commissie dat die zal worden opgenomen in het ondernemingsplan van de corporatie. Om die reden waardeert de commissie de samenwerking met oog voor ieders verantwoordelijkheid met een 5.

3 Prestaties naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Goed Wonen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

In de woonvisie van de gemeente Gemert-Bakel staat het werkgebied als volgt omschreven:

'Gemert-Bakel is een mooie uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van 12.362 hectare de grootste gemeente van de regio Eindhoven. Gemert-Bakel staat bekend als een prettige leefomgeving. Mensen wonen in een rustige omgeving met voldoende voorzieningen. Wel worden er op de lokale woningmarkt enkele knelpunten geconstateerd. Hoge prijzen voor starterwoningen, woningen voor senioren sluiten niet aan bij de toekomstige vraag, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen.....Een vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing in de gemeente.'

In de woonvisie wordt verder geconstateerd dat de bevolking de afgelopen jaren is gegroeid, ondanks het vertrekoverschot van jongeren. De groei is afkomstig van buitenlandse arbeidsmigranten.

In de toekomst voorziet de gemeente, net als de overige gemeenten in de regio Eindhoven, een afname in de bevolking. Tot 2020 neemt de bevolking nog licht toe, daarna volgt een daling. Het aantal huishoudens groeit sterker door gezinsverdunding en vergrijzing.

De woonvisie is gebaseerd op het provinciaal Bestuursakkoord. Daarin is afgesproken om de woningvoorraad zodanig uit te breiden dat het migratiesaldo op nul uitkomt. Dat betekent dat er voldoende woningen moeten zijn voor de huidige bewoners. Om dit te bereiken, is het noodzakelijk om starterswoningen te bouwen om jongeren van huisvesting te voorzien en om woningen te ontwikkelen die voor ouderen geschikt zijn. Hieruit vloeit een groei van het aantal woningen tot 2015 met ongeveer 110 woningen per jaar voort. Daarnaast wil de gemeente maatregelen nemen in de woningtoewijzing om de maximale wachttijd tot een jaar te beperken.

De woonvisie is vertaald in prestatieafspraken tussen de gemeente en Goed Wonen. De prestatieafspraken worden jaarlijks bewaakt en bijgesteld.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

De commissie waardeert het gemiddelde presteren naar opgave met een 7.



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7
Leefbaarheid	6
Bijzondere doelgroepen	6
Bouwproductie	8
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7
Overige opgaven	8
Gemiddelde score	7

3.3 Conclusies en motivatie

Goed Wonen scoort ruim voldoende op het onderdeel 'presteren naar opgave'. De opgave is goed in beeld, dankzij de verschillende woningmarktonderzoeken die gedaan zijn in Gemert-Bakel en de stadsregio Eindhoven. De ontwikkelingen worden nauw gemonitord en omgezet in prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. Daarnaast heeft de corporatie een flink aantal activiteiten uitgevoerd, met name in het bouwen van nieuwe woningen, het verkopen van woningen aan beginnende huiseigenaren, de herstructurering van bestaande wijken, het bouwen van maatschappelijke voorzieningen en het beperken van het energieverbruik van de woningen. Kritischer is de commissie over de prestaties op het terrein van leefbaarheid en bijzondere doelgroepen.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat de corporatie de afgelopen vier jaar onvoldoende in staat is gebleken om de opgave in concrete doelen te vertalen en extern de prioriteiten die zij daarbij kiest te verantwoorden. Ook is het de corporatie niet gelukt om jaarlijks kritisch haar eigen presteren te bezien en indien noodzakelijk bij te sturen. De commissie heeft daarvan geen gegevens in de beschikbaar gestelde documentatie aangetroffen. Deze onderdelen tellen minder zwaar mee dan de feitelijke prestaties op het presteren naar opgave. Daarom heeft de commissie het 'presteren naar opgave' als ruim voldoende beoordeeld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Goed Wonen heeft zich de afgelopen jaren ingespannen om de omvang van de betaalbare woningvoorraad in stand te houden. De gemiddelde huurprijs is laag (60 procent van de maximaal redelijke huurprijs). Daarnaast heeft Goed Wonen geïnvesteerd in de bouw van betaalbare huurwoningen. Om startende huiseigenaren een steun in de rug te geven, heeft Goed Wonen circa 150 woningen in de Koopgarantconstructie verkocht. Uit de verschillende onderzoeken en uit het gesprek met de gemeente blijkt dat het huidige woningtoewijzingsysteem niet naar wens functioneert. Er zijn inmiddels gesprekken op gang gekomen tussen gemeente en woningcorporatie die moeten leiden tot bijstelling van het woningtoewijzingsysteem. De commissie waardeert het presteren op dit onderdeel met een 7.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Uit het strategisch voorraadbeleid van 2005 blijkt dat de kwaliteit van de bestaande woningen bouwtechnisch op orde is. De afgelopen vier jaar heeft Goed Wonen zich ingespannen om woningen op te plussen (165 sinds 2005), woningen beter te beveiligen tegen inbraak en oudere woningen te renoveren. Jaarlijks meet de woningcorporatie de kwaliteit van de dienstverlening bij onderhoud en nieuwbouw en behaalt volgens haar eigen metingen daarbij respectabele scores (gemiddeld tussen 7,5 en 8). In 2009 heeft de corporatie een serviceabonnement voor huurders ingevoerd. Uit navraag blijkt dat Goed Wonen mogelijk in de toekomst zich zal gaan aansluiten bij de dienstverleningsstandaard van het KWH. De commissie kent dit prestatieonderdeel een 7 toe.

Leefbaarheid

Goed Wonen heeft de afgelopen jaren verschillende activiteiten op het gebied van leefbaarheid uitgevoerd. Het budget daarvoor is in de afgelopen jaren sterk gestegen; van € 40.000 in 2005 tot € 250.000 in 2008. De budgetten zijn besteed aan diverse activiteiten, zoals de verlichting van de achterpaden en het organiseren van buurtbarbecues. Daarnaast heeft Goed Wonen geïnvesteerd in brede scholen en andere gemeenschappelijke voorzieningen. Goed Wonen participeert in een leefbaarheidsoverleg met gemeente, politie en andere maatschappelijke instellingen. Daarnaast onderhoudt Goed Wonen contacten met de verschillende dorpsoverleggen. De gemeente Gemert-Bakel streeft naar de instandhouding van vitale kernen binnen haar gemeentegrenzen. Dat betekent investeringen in woningen en voorzieningen. Goed Wonen heeft in 2009 haar leefbaarheidsbeleid geformuleerd. Zij geeft daarin aan activiteiten te willen ontplooiën met een direct verband met het wonen van huurders, waar bewonersorganisaties en andere maatschappelijke organisaties actief aan meewerken.

De feitelijke prestaties waardeert de commissie met een 7; in totaal komt de score uit op een 6. Deze lagere waardering heeft te maken met het feit dat de corporatie geen visie heeft ontwikkeld op de opgave in het werkgebied, waar het gaat om leefbaarheid. Ook hier heeft het, zoals op de meeste andere prestatieonderdelen, ontbroken aan een vertaling van de opgave in concrete doelen en het bijsturen daarop.

Bijzondere doelgroepen

Tot de bijzondere doelgroepen behoren ouderen, starters op de woningmarkt, statushouders, woonwagengedwongen en arbeidsmigranten. Goed Wonen heeft de afgelopen vijf jaar diverse projecten met name voor ouderen ontwikkeld. Daarnaast ontwikkelt Goed Wonen een aantal bijzondere projecten ten behoeve van cliënten voor de GGZ en de huisvesting van autistische kinderen. Ook werkt Goed Wonen samen met de stichting Maatschappelijke Opvang Helmond om een aantal probleemgezinnen te ondersteunen. Tot slot voldoet Goed Wonen aan de afspraak om 75 procent van de statushouders te huisvesten.

Uit de gesprekken met de gemeente blijkt, dat een aantal bijzondere doelgroepen niet of gedeeltelijk door Goed Wonen worden gehuisvest. Het gaat daarbij om woningzoekenden die 'tussen wal en schip vallen', vanwege huurschulden in het verleden of hun privésituatie en arbeidsmigranten. Gemeente en Goed Wonen bleken van visie te verschillen over de taak die beide organisaties hierin hadden te vervullen. Pas sinds kort toont Goed Wonen zich bereid om over de huisvesting van deze mensen van gedachten te wisselen met de gemeente Gemert-Bakel. Eerder rekende Goed Wonen het huisvesten van deze groep niet tot haar taak. Dit was overigens niet als beleid geformuleerd. Gesprekken tussen Goed Wonen en de gemeente over het gezamenlijk oplossen van deze problematiek zijn recent op gang gekomen. De commissie concludeert dat Goed Wonen in het verleden een aantal opgaven in het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft laten liggen. Omdat de corporatie daarentegen wel andere bijzondere doelgroepen heeft bediend, waardeert de commissie de prestaties van de corporatie op dit terrein met een 6.

Bouwproductie

In 2003 had Goed Wonen zich voorgenomen om in 2010 over een kernvoorraad van 3100 woningen te beschikken. Goed Wonen heeft in de jaren 2005-2009 250 huurwoningen en 133 koopwoningen opgeleverd. Tot 2012 verwacht Goed Wonen nog eens 165 woningen op te leveren. De prestatie-index nieuwbouw ligt volgens de gegevens van het Centraal Fonds boven het landelijk gemiddelde.

De recente woningmarktontwikkelingen nopen tot het bijstellen van de nieuwbouwplannen voor de jaren na 2012. In ieder geval is de doelstelling verlaten om over een woningvoorraad van 3100 woningen in 2010 te beschikken. Er ligt nu een opgave om 372 woningen nieuw te bouwen in de sociale sector (huur en koop) en 930 woningen in totaal te ontwikkelen tot en met 2020.

Op dit terrein heeft de corporatie de opgave goed in beeld. Ook het vertalen in concrete doelen voor wat betreft de bouwopgave en het daarop bijsturen zijn zichtbaar in de documentatie van de corporatie. De commissie waardeert het presteren op dit onderdeel met een 8.

Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

De gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen willen graag de vitaliteit van de kernen behouden en de woningen en wijken geschikt maken voor ouderen. Goed Wonen heeft in de afgelopen jaren een aantal investeringen gedaan in maatschappelijke voorzieningen in de kleine kernen. Ook heeft Goed Wonen een herstructureringsproject in Gemert waarin in totaal 264 woningen zijn betrokken. Voor de komende jaren werkt Goed Wonen mee met plannen voor de (her-)ontwikkeling van het centrumgebied van Gemert rond het kasteel, de Molenweg in Bakel en het mede uitvoeren van een structuurvisie in Elsendorp. Tot zover niets dan waardering. Het is de commissie echter niet duidelijk geworden uit de documentatie voor welke opgave Goed Wonen zich gesteld ziet op dit prestatieveld. Ook zijn er geen heldere doelen gesteld. De commissie waardeert het presteren van de corporatie op dit onderdeel daarom met een 7.

Overige opgaven

Tot deze opgave rekent de visitatiecommissie de prestaties ten behoeve van duurzaamheid en energiebesparing. In 2008 heeft Goed Wonen de energieprestaties van haar woningen gemeten. Gemiddeld kwam de energieprestatie uit op C-D niveau. In de begroting van 2010 voorziet de corporatie in een eenmalige investering van € 750.000 ten behoeve van energiebesparende maatregelen. De commissie waardeert het presteren ten behoeve van duurzaamheid en energiebesparing met een 8.

4 Prestaties naar Vermogen en Efficiency

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

4.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens 2008	Goed Wonen	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	€ 33.673	€ 33.997	€ 35.026
WOZ-waarde	€ 194.986	€ 178.280	€ 155.090
Volkshuisvestelijk vermogen per vhe	€ 16.822 (43 procent balanstotaal)	€ 14.950 (24,2 procent balanstotaal)	€ 12.948 (29,6 procent balanstotaal)
Door het Centraal Fonds verwacht volkshuisvestelijk vermogen per vhe in 2013	€ 24.711	€ 14.060	€ 12.948
Solvabiliteit	CIP 2009 Voldoende		
Langlopende leningenportefeuille per VHE (x € 1)	€ 19.214	€ 45.966	€ 28.953
- Netto bedrijfslasten	€ 1.378 (toename 2005- 2008 33,9 procent)	€ 1.238 (toename 2005- 2008 27 procent)	1.449 (toename 2005- 2008 30,1 procent)
Ondershoudskosten per VHE			
Klachtenonderhoud	€ 226,00	€ 209,00	€ 300,00
- Mutatieonderhoud	€ 202,00	€ 159,00	€ 187,00
- Planmatig onderhoud	€ 1.157,00	€ 821,00	€ 977,00
- Woningverbetering	0	€ 5.269	€ 13.847
Continuïteitsoordeel	A	(81 procent A)	(81 procent A)

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

Uit deze kerngegevens blijkt dat Goed Wonen volgens de normen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting haar vermogen voldoende inzet voor de volkshuisvestelijke opgave. De bedrijfswaarde is iets lager dan bij de referentiecorporatie; het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal is beduidend hoger dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

Voor Goed Wonen is het belangrijk om de A-status van het Centraal Fonds te behouden.

4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Goed Wonen is een corporatie met een relatief gezien groot vermogen, in verhouding tot de referentiecorporatie. Vanaf 2002 is er volgens de documentatie sprake van een vermogensovermaat. In 2002 is al besloten om deze in te zetten voor volkshuisvestelijke doeleinden.

De afgelopen jaren heeft de corporatie desondanks haar vermogensovermaat (CFV-oordeel: A) in stand gehouden, ondanks de grote investeringen die zij in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen, de bouw van diverse maatschappelijke voorzieningen en de herontwikkeling van een project met 250 woningen heeft gedaan. Voor een deel is deze ontwikkeling te danken aan de verkoop van woningen. Daarnaast heeft Goed Wonen onder relatief gunstige omstandigheden (relatief lage grondprijzen) kunnen bouwen. Ook zijn er twee investeringen in brede scholen om politieke redenen niet gerealiseerd, waardoor een deel van het vermogen niet is aangewend. Om haar vermogen toch breder in te zetten binnen de volkshuisvesting heeft Goed Wonen de afgelopen jaren drie stortingen in het Woon Investerings Fonds (WIF) gedaan, een bedrag van in totaal € 1,5 miljoen. De commissie begrijpt het oordeel van het CFV uitgaande van de definitie van het CFV, die zich richt op de vraag of activiteiten passen bij de vermogenspositie, of er wordt voldaan aan de continuïteitswaarborg, alsmede dat de corporatie haar middelen voldoende inzet voor de volkshuisvesting. Bij dit laatste wordt waarschijnlijk de storting in het WIF meegeteld in haar oordeel. De commissie heeft geen beleidsdoelstellingen over de inzet van de vermogensovermaat aangetroffen. De commissie is derhalve van mening dat de beleidsvoornemens leiden tot nauwelijks voldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting.

Hoe de vermogenspositie zich de komende jaren zal ontwikkelen, hangt ondermeer van het toekomstige strategisch voorraadbeleid af. In de strategische koers van 2009 neemt de corporatie zich voor om meer te investeren in bijzondere woonvormen voor bijzondere doelgroepen, in maatschappelijke voorzieningen en in het behoud van het historisch erfgoed in de gemeente Gemert-Bakel.

Om projecten in de toekomst te kunnen financieren is niet alleen de solvabiliteit maar ook het verloop van de kasstromen belangrijk. Het WSW hanteert daarbij een Interest Coverage Ratio (rentedekkingsgraad) van minimaal 1,4. Goed Wonen beschikte in 2008 over een rentedekkingsgraad van 2,0 en dat is fors hoger dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

	Goed Wonen	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
rentedekkingsgraad	2005: 2,0 2006: 1,8 2007: 0,5 2008: 2,0	2005: 1,3 2006: 1,2 2007: 1,3 2008: 1,3	2005: 1,6 2006: 1,6 2007: 1,6 2008: 1,3

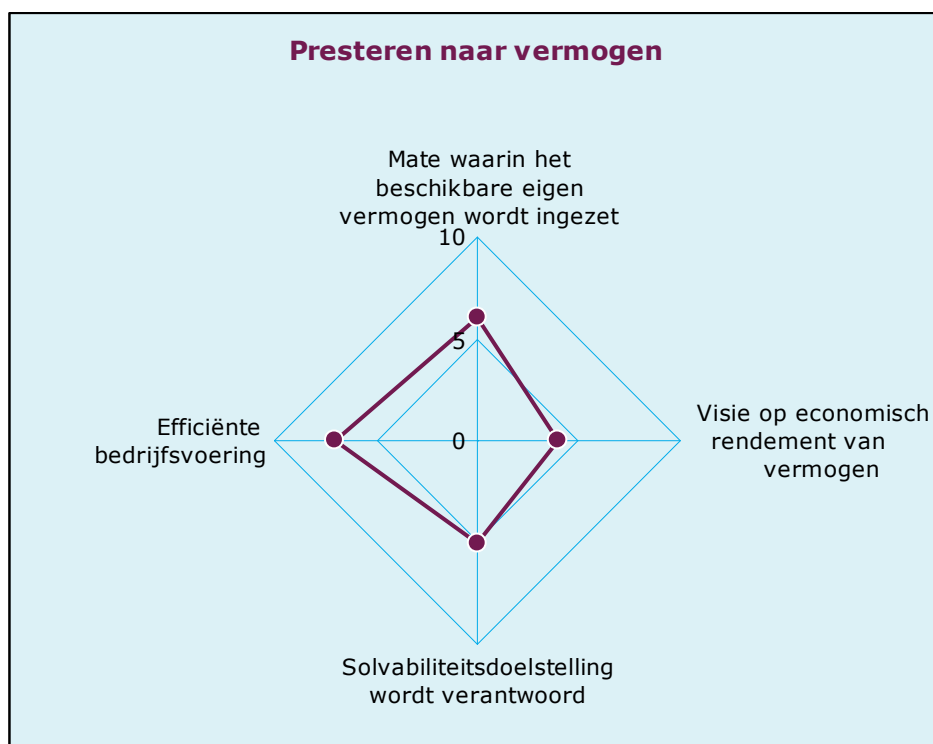
4.3 Efficiency

De ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten laat een gemiddelde stijging zien tot 2008. Deze stijging is iets hoger dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De laatste jaren is geïnvesteerd in de kwaliteit van de organisatie, door het aantal formatieplaatsen uit te breiden en door hoger opgeleide medewerkers aan te nemen. De personeelskosten zijn bij Goed Wonen hoger dan bij de referentiecorporatie. Ook werken er meer mensen bij Goed Wonen afgezet tegen het aantal verhuureenheden. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde is het verschil beperkt.

	Goed Wonen	Referentie- corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten	1.378	1.238	1.449
Personeelskosten per fte	74.803	67.863	64.248
Aantal vhe	90	120	92

In 2008 zijn er veranderingen aangebracht in de organisatie. De afdeling Klantzaken is opgesplitst in een afdeling Klantzaken en een afdeling Vastgoed. In 2009 is Goed Wonen begonnen met het deels opnieuw beschrijven van de processen, mede op aangeven van de accountant.

4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen



Presteren naar vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	6	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	4	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	5	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	7	10%
Gemiddelde score	6	

4.5 Conclusies en motivatie

Over het geheel beoordeelt de commissie het presteren naar vermogen met een 6. Per onderdeel verschilt de waardering. De feitelijke prestaties (mate waarin het vermogen wordt ingezet) en de efficiënte bedrijfsvoering scoren respectievelijk voldoende en ruim voldoende. Daar waar het gaat om het onderbouwen van keuzes hoe het vermogen in te zetten, scoort de corporatie onvoldoende.

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

Uit de documentatie, de gesprekken met vertegenwoordigers van Goed Wonen en de gemeente Gemert-Bakel blijkt dat Goed Wonen zich de afgelopen jaren bij het inzetten van haar vermogen voor een belangrijk deel op bedrijfseconomische overwegingen heeft gebaseerd. Maatschappelijke overwegingen daarbij heeft de commissie nauwelijks aangetroffen. Anders gezegd: er is nauwelijks of geen discussie geweest over hoe het vermogen van Goed Wonen volkshuisvestelijk gezien zo optimaal mogelijk is aan te wenden. En dat terwijl al geruime tijd sprake is van een vermogensovermaat, zoals blijkt uit de strategische visie van 2002.

Van belang is het behouden van de A-status bij het Centraal Fonds, zo blijkt uit de documentatie en de gesprekken met de vertegenwoordigers van Goed Wonen. De commissie vindt deze opvatting over presteren naar vermogen smal. Daarmee is de beoordeling van dit prestatieveld beperkt gebleven tot een 6. De commissie heeft bij deze beoordeling mee laten wegen het oordeel van het CFV, dat kennelijk de storting in het WIF in haar weging betreft. Kijken we zuiver naar de beleidsvoornemens voor de inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting dan zou een lagere waardering meer op zijn plaats zijn. In de nabije toekomst verwacht Goed Wonen hier zowel beleid op te hebben als daadwerkelijk meer middelen in de volkshuisvesting te investeren.

Visie op economisch rendement van het vermogen

De commissie heeft geen visie op het gewenste economisch rendement van het vermogen en op de besteding van de ruimte in het vrij vermogen aangetroffen. Er is geen visie daarop, onderbouwd met de kennis van maatschappelijke vermogen. De commissie heeft daarvan geen heldere onderbouwing of toelichting in een meerjarenbeleidsplan of investeringsprogramma aangetroffen.

Omdat de visie ontbreekt, is het ook niet goed mogelijk om te sturen op investeringen, keuzes te maken en die helder te verwoorden naar stakeholders. Het beperkt de transparantie van de inzet van het vermogen. De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 4.

Solvabiliteitsdoelstelling

Goed Wonen heeft een solvabiliteitsdoelstelling geformuleerd. Zoals hierboven is geformuleerd baseert de corporatie zich daarbij op de beoordeling van het Centraal Fonds. De doelstelling is niet onderbouwd in het licht van de voorgenomen investeringen, omdat de voorgenomen investeringen (nog) niet in beeld zijn. De commissie beoordeelt het presteren van Goed Wonen op dit onderdeel met een 5.

Efficiënte bedrijfsvoering

De commissie constateert dat Goed Wonen zich inspant om haar bedrijfsvoering efficiënt in te richten, door haar processen onder de loep te nemen. Uit de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting komt een gemiddeld niveau van netto-bedrijfslasten naar voren. De commissie waardeert het presteren van Goed Wonen op dit onderdeel met een 7.

5 Prestaties 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, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Goed Wonen.

5.1 De stakeholders van Goed Wonen

Goed Wonen rekent de gemeente Gemert-Bakel, de verschillende dorpsoverleggen en -raden binnen de gemeente, de stichting Impuls (welzijnsorganisatie in Gemert-Bakel), stichting De Zorgboog (zorginstelling), Diomage (zorginstelling), GGZ-Gemert (zorginstelling), Bijzonder Jeugdwerk Brabant (zorginstelling). De LEV-groep (sociaal-maatschappelijk werk), de Seniorenraad en het Huurderspanel tot haar belangrijkste stakeholders.

Goed Wonen heeft prestatie-afspraken getekend met de gemeente. Het overleg met de gemeente is intensief: een zeswekelijks bestuursoverleg, een maandelijks projectoverleg en een maandelijks 'Benen op Tafel' overleg.

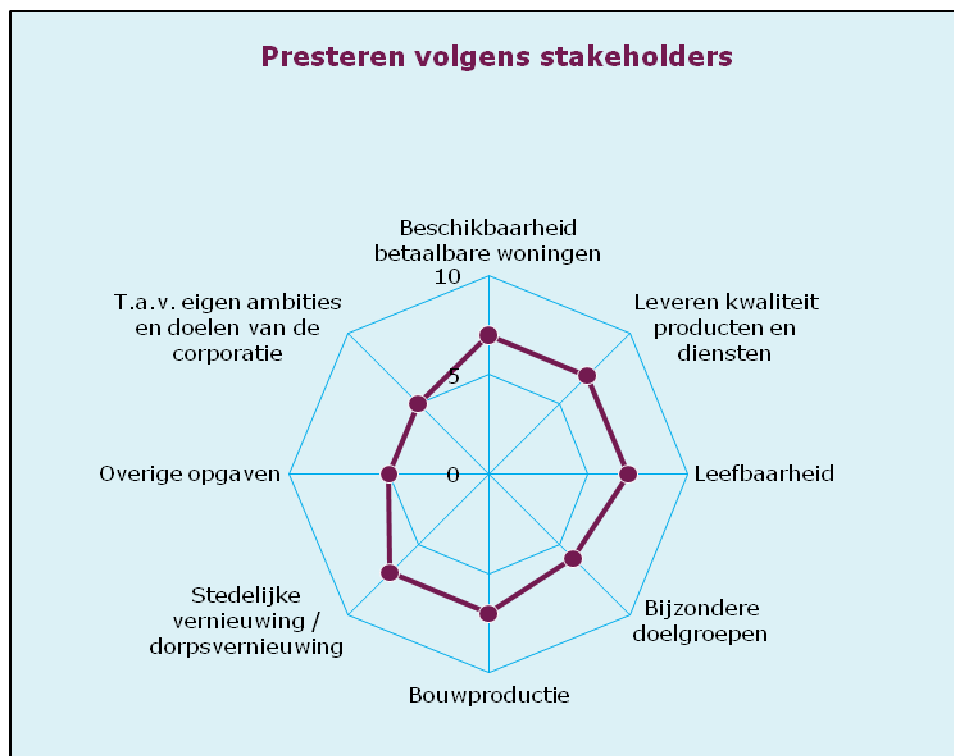
Goed Wonen onderhoudt de contacten met zorginstellingen en andere maatschappelijke instellingen voornamelijk op project- en uitvoerend niveau. Vanuit de zorg- en welzijnsinstellingen komen er signalen dat men graag de samenwerking zou willen verbreden op strategisch niveau.

Met het Huurderspanel heeft Goed Wonen een convenant afgesloten. Er is regelmatig overleg tussen het Huurderspanel en een projectcoördinator van Goed Wonen. Minimaal een keer per jaar is er overleg tussen Huurderspanel en directeur-bestuurder.

5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

In 2008 is er voor het eerst een uitgebreide stakeholderbijeenkomst gehouden. Belanghouders gaven op deze bijeenkomst aan waardering te hebben voor de betrouwbaarheid en degelijkheid van Goed Wonen, maar meer behoefte te hebben aan een extraverte houding, gericht op samenwerking en maatschappelijke betrokkenheid. Goed Wonen heeft sindsdien meer geïnvesteerd in de onderlinge communicatie, zo geven diverse stakeholders aan.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7
Leveren kwaliteit producten en diensten	7
Leefbaarheid	7
Bijzondere doelgroepen	6
Bouwproductie	7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7
Overige opgaven	5
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	5
Gemiddelde score	6

5.4 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert het presteren volgens stakeholders met een 6. Het beeld wisselt per prestatieonderdeel. Hieronder licht de commissie de verschillen nader toe.

Over het algemeen concludeert de commissie dat Goed Wonen een aantal prestaties heeft geleverd, die stakeholders weten te waarderen. Het gaat daarbij met name om de bouwproductie en de investeringen in de vernieuwing van wijken en kernen. Daarentegen is Goed Wonen niet goed in staat is gebleken om duidelijk te maken aan welke verwachtingen en wensen van de stakeholders kan worden voldaan. Ook hier speelt het ontbreken van heldere strategisch onderbouwde doelstellingen de corporatie parten. Daarnaast heeft de corporatie de wensen van stakeholders niet altijd goed in beeld en heeft ze deze tot nu toe niet weten te vertalen in concreet beleid. Deze beoordelingsonderdelen hebben de waardering voor het presteren volgens stakeholders beperkt.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Over het algemeen zijn de stakeholders tevreden over de beschikbaarheid van de betaalbare woningen. De gemeente geeft aan dat gezien de marktverhoudingen in Gemert-Bakel het van belang is om gematigde huren te vragen voor huurwoningen. De Peel is van oudsher een gebied waar mensen bij voorkeur hun eigen woning bouwen. Er is wel enige onvrede over de woonruimteverdeling. De gemeente wil graag de maximale wachttijd beperken tot een jaar. Pas recent is Goed Wonen in gesprek met de gemeente om te bezien hoe het woonruimteverdelingsysteem kan worden geoptimaliseerd. Op dit onderdeel is de opgave en zijn de wensen van de gemeente als stakeholder wel in beeld. De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Stakeholders zijn desgevraagd over het algemeen redelijk tevreden over de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening van Goed Wonen. Goed Wonen onderzoekt stelselmatig bij nieuwbouw en onderhoud de tevredenheid van de huurders. Een algemeen onderzoek naar de huurderstevredenheid is er vanuit Goed Wonen (nog) niet uitgevoerd. Een helder beeld van hoe tevreden klanten zijn over de dienstverlening is daarom niet voor handen. De corporatie onderhoudt regelmatig contact met het Huurderspanel over dit onderwerp. Dit overleg is sinds 2007 nieuw leven in geblazen. Al met al waardeert de commissie dit prestatieveld met een 7.

Leefbaarheid

Goed Wonen heeft de afgelopen jaren diverse activiteiten op het terrein van leefbaarheid ondernomen naar tevredenheid van stakeholders. De corporatie voert regelmatig op operationeel niveau overleg met de dorpsoverleggen en –raden, over het nemen van maatregelen die de leefbaarheid in de diverse kernen kunnen vergroten. Daarnaast participeert Goed Wonen in het overleg Integraal Buurt Beheer, met politie, gemeente en de welzijnsinstelling. De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 7.

Bijzondere doelgroepen

De meningen en waarderingen van stakeholders over het presteren voor een aantal bijzondere doelgroepen zijn positief. Stakeholders laten zich lovend uit over de huisvesting van ouderen en van specifieke doelgroepen zoals jongeren in een probleemsituatie. Goed Wonen denkt goed mee en weet zeker op operationeel niveau met stakeholders goed samen te werken.

Tegelijkertijd betreuren stakeholders dat het huisvesten van een aantal andere bijzondere doelgroepen in het verleden weinig uit de verf is gekomen. In het onderdeel 'overige opgaven' gaat de commissie daar verder op in. De commissie heeft dit prestatieonderdeel daarom een 6 toebedeeld.

Bouwproductie

Over het algemeen zijn de stakeholders tevreden over de prestaties die Goed Wonen levert bij het bouwen van woningen en maatschappelijke voorzieningen. Die tevredenheid is wat gematigd doordat stakeholders de indruk hebben dat Goed Wonen meer kan presteren voor wat betreft haar financiële mogelijkheden dan zij nu doet. De commissie waardeert dit prestatieveld daarom met een 7.

Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

Zeer te spreken zijn stakeholders over de inspanningen die de corporatie verricht om tot vernieuwing van wijken en kernen te komen. De uiteindelijke waardering voor dit prestatieveld wordt beperkt, doordat Goed Wonen tot nu toe de wensen en verlangens van stakeholders op dit terrein onvoldoende aantoonbaar betreft bij de beleidsvorming en bij toekomstige projecten op dit prestatieveld. De commissie heeft dit prestatieonderdeel met een 7 gewaardeerd.

Overige opgaven

Bij de beoordeling van dit prestatieonderdeel heeft de commissie gekeken naar de opgaven, die stakeholders definiëren als overige opgave. De commissie heeft hierbij dus naar andere opgaven gekeken dan die onder de overige opgaven bij 'Presteren naar opgave' zijn benoemd. Daar ging het om het leveren van prestaties op het terrein van duurzaamheid; hier gaat het om specifiek huisvestingsproblemen in het werkgebied van Goed Wonen.

In de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich een recreatieterrein in de gemeente, dat nu semi-permanent bewoond wordt door mensen die nergens anders in de regio terecht kunnen voor huisvesting. Langzaam maar zeker dreigt het recreatieterrein 'het afvalputje van de woningmarkt in de regio' te worden, zoals een van de gesprekspartners het omschreef. Goed Wonen heeft zich tot voor kort afzijdig gehouden van het zoeken van een oplossing voor deze situatie. De commissie vindt dat Goed Wonen hier in ieder geval een deel van haar verantwoordelijkheid had moeten nemen of beleidsmatig een andere keuze had moeten motiveren.

Hetzelfde geldt voor de huisvesting van de 25 procent asielzoekers, die volgens afspraak niet door Goed Wonen gehuisvest hoeven te worden, maar die voor huisvesting op de particuliere voorraad zijn aangewezen. Toen de gemeente deze groep niet kon huisvesten, heeft zij uiteindelijk zelf een aantal woningen opgekocht. Goed Wonen heeft hierin geen initiatief genomen. Ook hierin had Goed Wonen naar mening van de commissie proactiever kunnen optreden.

De commissie waardeert het presteren op dit prestatieveld met een 5.

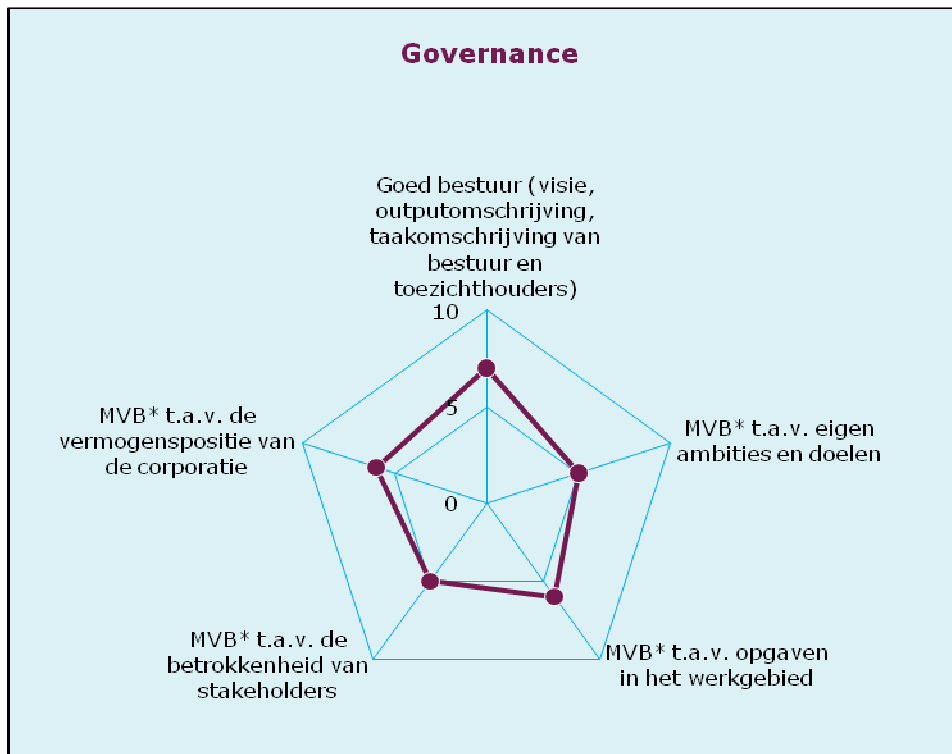
Eigen ambities en doelen van de corporatie

Goed Wonen heeft zoals al eerder is aangehaald haar eigen ambities en doelen niet helder verwoord. Niet voor zichzelf en ook niet voor de stakeholders. Stakeholders hebben daarom een onvoldoende beeld van het presteren naar eigen ambities en doelen. De commissie waardeert dit prestatieveld daarom met een 5.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	7
MVB* t.a.v. eigen ambities en doelen	5
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	6
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	5
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6
Gemiddelde score	6

*MVB: Maatschappelijke Verantwoording en Beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel governance met een 6. Deze waardering vloeit voort uit de wisselende waardering voor de verschillende prestatievelden.

Goed bestuur: visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders.

Goed Wonen heeft de governancecode geïmplementeerd en past deze volledig toe. De directeur-bestuurder is benoemd voor vier jaar. De klokkenluiderregeling en integriteitsregeling zijn geïmplementeerd. Het toezichtskader is in ontwikkeling. De bestuurswisseling heeft daarin een belangrijke rol gespeeld. Binnen de raad van commissarissen is daardoor een visie ontwikkeld op de eigen rol en hoe het toezicht en de verhouding met de directeur-bestuurder verder in te vullen. De raad van commissarissen heeft op een aantal momenten in de geschiedenis van Goed Wonen een rol vervuld in de aanzet tot een verandering in de strategische koers van de corporatie. Tegelijkertijd constateert de commissie dat er binnen de raad nog weinig gesproken wordt over de toekomstige rol die Goed Wonen volkshuisvestelijk op zich wil nemen. De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door stakeholders: t.a.v. eigen ambities en doelen

De commissie heeft in de documentatie van de afgelopen vier jaar geen document aangetroffen waarin heldere doelstellingen zijn geformuleerd en waarbij de voortgang in de realisatie van de ambities en doelen inzichtelijk zijn gemaakt. Wel heeft Goed Wonen in 2009 haar koersdocument in een flyervorm uitgebracht en op de website gepubliceerd ten behoeve van stakeholders en relaties. De flyer is een verkorte weergave van de strategische koers van 2009 op hoofdlijnen. De strategische koers is vastgesteld na de belanghoudersbijeenkomst van 2008, waarin de corporaties de stakeholders heeft geraadpleegd over de mogelijke nieuwe strategische koers. De strategische koers is niet gepubliceerd op de website. Hoewel de commissie positieve signalen ziet in de recente koerswijziging en de publicatie daarvan, waardeert de commissie het presteren op dit onderdeel met een 5, gelet op de prestaties in het verleden.

t.a.v. opgaven in het werkgebied

Goed Wonen brengt jaarlijks een jaarverslag uit, die zij op de website publiceert. Daarnaast sluit de corporatie ieder jaar prestatieafspraken af met de gemeente. Gemeente en corporatie monitoren gezamenlijk de voortgang van de afspraken. Andere stakeholders (huurders en maatschappelijke instellingen) zijn minder vertegenwoordigd als het gaat om de beïnvloeding van het beleid ten aanzien van de opgaven in het werkgebied. Ook zijn deze stakeholders niet betrokken bij de monitoring van de prestaties. Derhalve waardeert de commissie het presteren op dit onderdeel met een 6.

t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders

De commissie heeft bij de waardering van dit prestatieonderdeel onder meer gekeken naar het convenant dat tussen het huurderspanel en de corporatie is afgesloten. De commissie constateert dat dit convenant niet voldoet aan de wettelijk gestelde eisen. De invloed van huurdersvertegenwoordigers is (te) beperkt. De leden van het huurderspanel zelf geven aan weinig en te laat betrokken te worden bij het beleid van de organisatie. Ook zijn er nauwelijks gesprekken tussen de voorgedragen commissarissen en de huurdersvertegenwoordiging. Ook wat betreft de interne stakeholders valt op dat pas recentelijk een ondernemingsraad opnieuw in het leven is geroepen.

In de jaren tot de bestuurswisseling in 2008 heeft er geen maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding van de stakeholders plaatsgevonden in de vorm van een stakeholdersbijeenkomst. In de zomer van 2008 is wel een belanghoudersbijeenkomst georganiseerd. Uit de gesprekken met de stakeholders bleek dat het verslag van deze bijeenkomst niet naar alle belanghouders verstuurd te zijn. Gevraagd naar de toekomstige rol van stakeholders in de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan moest Goed Wonen het antwoord schuldig blijven.

Tot zover is het oordeel negatief. Daar tegenover staat dat Goed Wonen met name het laatste anderhalf jaar sterk heeft geïnvesteerd in het betrekken van stakeholders bij het reilen en zeilen van de organisatie. De corporatie heeft duidelijk laten zien een omslag te willen maken naar meer openheid en meer samenwerking. De uitwerking daarvan is op een aantal terreinen zichtbaar. Stakeholders hebben in de gesprekken met de commissie aangegeven een andere, meer op samenwerking gerichte opstelling van Goed Wonen te zien, ook al is die nog niet overal in de organisatie en op alle terreinen geëffectueerd. Vanwege deze positieve trend, waardeert de commissie dit onderdeel met een 5.

t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie

Goed Wonen brengt jaarlijks een jaarrekening uit, waarin ze aangeeft op welke wijze ze haar middelen heeft aangewend. Jaarlijks brengt een externe accountant een rapport uit over de ontwikkelingen in de vermogenspositie aan het bestuur en de raad van commissarissen. Tot zover is de verantwoording op orde. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de corporatie niet inzichtelijk maakt naar stakeholders welk rendement zijn nastreeft, hoe groot de overmaat is en daarbij geen expliciete keuzen heeft gemaakt over hoe de bestaande vermogensovermaat het meest effectief besteed kan worden. Waarom Goed Wonen heeft besloten om een aantal stortingen te doen in het Woon Investerings Fonds, wordt niet helder verantwoord. De commissie waardeert dit onderdeel dan ook met een 6.

7 Scorekaarten

Presteren naar eigen ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
klantgestuurd	4	4	4	4	4
leverancier van woondiensten aan de primaire doelgroep	7	4	4	4	6
verkopen van woningen	8	8	8	8	8
prettige woonomgeving	7	4	4	4	6
samenwerking	5	4	4	4	5
Gemiddelde score	6	5	5	5	6

Toelichting

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

Presteren naar opgave					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	8	5	5	7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	5	5	5	7
Leefbaarheid	7	5	5	5	6
Bijzondere doelgroepen	6	5	5	5	6
Bouwproductie	8	8	6	7	8
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	6	5	5	7
Overige opgaven	8	8	6	5	8
Gemiddelde score	7	6	5	5	7

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgave.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren naar vermogen			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		6	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	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- 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	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	nee	5	10%
De corporatie presteert efficiënt		7	10%
Gemiddelde score		6	

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	7	5	6	7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	6	5	5	7
Leefbaarheid	7	7	5	5	7
Bijzondere doelgroepen	6	6	5	5	6
Bouwproductie	7	6	5	5	7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	6	5	5	7
Overige opgaven	5	5	5	5	5
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	5	5	5	5	5
Gemiddelde score	7	6	5	5	6

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.*

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.	7	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	5	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	6	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	5	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6	20%
Gemiddelde score	6	

Bijlage 1 Verantwoording Visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Zelfevaluatie Goed Wonen, najaar 2009
- Organogram Goed Wonen, najaar 2009
- Strategisch koersdocument 'We zetten de luiken open', 2008
- De flyer 'We zetten de luiken open'
- Strategische visie, 2002
- Advies organisatiestructuur en veranderplan 2002
- Evaluatie organisatieaanpassingen 2005
- Begroting 2009
- Jaarverslagen en jaarrekeningen 2005, 2006, 2007 en 2008
- Idem van de verbinding 'BV De Stroom', 2005, 2006, 2007 en 2008.
- Managementrapportage tweede kwartaal 2009
- Management letter accountant 2008
- Verslagen raad van commissarissen van april 2008 - mei 2009
- Zelfevaluaties raad van commissarissen 2008 en 2009
- Woonvisie 2009-2015 gemeente Gemert-Bakel
- Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
- Prestatieafspraken met gemeente Gemert-Bakel 2007-2008, 2009
- Monitor Wonen 2008
- Convenant sluitende keten van maatschappelijke ondersteuning
- Convenant Huurderspanel
- Tweede Kans beleid
- Overeenkomst huisvesting statushouders
- Contract inkoop plaatsen woonbegeleiding
- Convenant 'aanpak hennepeteelt in woonomgeving'
- Toezichtsbrief minister WWI, 2008
- Corporatie in Perspectief 2008, 2009
- Verslag belanghoudersbijeenkomst 2008
- Strategisch voorraadbeleid, 2005
- Leefbaarheidbeleid, 2008
- Verkoopbeleid, 2007 en 2008
- Concept treasurystatuut, 2009
- Diverse beleidsnotities over inkoopbeleid, procesbeschrijvingen, procuratieregeling, waardering tegen bedrijfswaarde, proces verplichtingenadministratie, ICT-beleid

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer G. van der Zanden (voorzitter)
- Mevrouw J. Abbring
- Mevrouw B. van de Mortel
- De heer J. Brinkman
- De heer R. van de Westelaken

Directeur/bestuurder

- De heer H. Vedder

Managementteam

- De heer M. Somers (bedrijfszaken)
- De heer J. Wismans (vastgoed)

Medewerkers en OR

- Mevrouw T. van Eldonk-Megens
- De heer E. Reijnders

Huurderspanel

- Mevrouw F. Gonzalez
- De heer G. de Bruijn (penningmeester)
- De heer H. Schenk

Gemeente Gemert-Bakel - bestuur

- De heer J. Bevers (wethouder Sociale Zaken, Werkgelegenheid en Financiën)
- De heer P. Mastenbroek (wethouder Welzijn en Economie)
- De heer H. Verkampen (wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling)

Gemeente Gemert-Bakel – ambtelijk

- Mevrouw I. Verschuuren
- Mevrouw A. Mittendorp
- De heer H. Jense
- De heer A. van der Sanden

Zorg en Welzijnsinstellingen

- De heer T. van Krieken (Stichting Diomage)
- Mevrouw J. Aarts (LEV-groep)
- De heer F. Haenen (Seniorenraad).

Telefonische interviews

Zorg en Welzijnsinstellingen

- De heer H. Frickel (Stichting Impuls)
- De heer J. Jacobsen (GGZ Gemert)
- De heer W. van Boerdonk (de Zorgboog)

Dorpsoverleg/dorpsraden

- De heer J. Akkers (Milheeze)
- De heer M. de Bruin (Elsendorp)

Bijlage 2 Visitatiecommissie

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:
Koopmanschap, AC, A.T.A.

Geboorteplaats en -datum:
Zwolle, 11 juli 1953

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Concerncontrolling, adviseur, mediator

Onderwijs:

- Vanaf 2008: TiasNimbas masterclasses non profit
- 2007: SqEME procesmanagement
- 2004: INK-auditor
- 2001: Allround mediationopleiding
- 2001: Collegeserie resultaatgerichte bedrijfsvoering
- 1996: Post HBO opeding leergang controller
- 1995: Controleleer voor controllers
- 1994: Hogere Opleiding Bedrijfskunde. diverse modules
- 1990: MBA
- 1985: PD
- 1976: HBO Cultureel werk
- 1972: HBS-A
- Cursussen: Volkshuisvesting; Grondbeleid; Verandermanagement; Controlling; Dualisme

Loopbaan:

- 2002 - heden: Visitator Raeflex
- 2001 - heden: werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als Interim-concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent
- 2001: Gemeente De Bilt; Concerncontroller, afdelingshoofd; adviserend lid managementteam
- 2000: Provincie Utrecht; Controller Dienst Water en Milieu; Hoofd Stafbureau
- 1995 - 2001: Bestuur Regio Utrecht, onafhankelijk adviseur; dagelijks bestuur; lid MT
- 1994 - 1995: Regionaal Beraad Utrecht; Beleidsmedewerker algemene zaken
- 1994 - 1994: Interim-coördinator integrale veiligheid, wijkbeheer
- 1993 - 1994: Projectleider Stadswachten
- 1993 - 1993: Opzetten en implementatie Financiële administratie privatiseringsproces Woonwagenzaken Gemeente Utrecht
- 1993 - 1993: Freelance medewerker Adviesbureau
- 1985 - 1992: Dienst Woningbeheer Utrecht; Business Unit manager ouderenhuisvesting; Voorzitter Medezeggenschapscommissie
- 1984: GSD Gemeente Utrecht; Projectleider

Nevenfuncties:

- 2007 - heden: penningmeester MeanderOmnium stichting voor zorg en Welzijn te Zeist

Commissielid

Naam, titel, voorletters:
Croix, drs., J. la

Geboorteplaats en -datum:
Rotterdam, 18 november 1948

Woonplaats:
Rotterdam



Huidige functie:

- Interim-manager

Onderwijs:

- Controllersopleiding
- Doctoraal Bedrijfseconomie Erasmus Universiteit
- HBS-A

Loopbaan:

- 2005 - heden: Visitator Raeflex
- 2004 - heden: YDA Advies, interim-manager
- 2000 - 2004: Buma/Stemra, Manager Financiën
- 1993 - 2000: KPN Autolease BV, Directeur Financiën
- 1989 - 1993: PTT Telecom / I&At, Projectleider Financiën
- 1986 - 1989: PTT Post / Automatisering, hoofd Bedrijfseconomische Zaken
- 1986 - 1989: PTT Post, (deel)Projectleider Verzelfstandiging PTT
- 1984 - 1986: Post / Control Post, Chef Begroting Arbeidscapaciteit
- 1976 - 1984: PTT Post, diverse managementfuncties
- 1974 - 1976: diverse staffuncties in het bedrijfsleven

Nevenfuncties:

- 2009 - heden: Woningbouwvereniging Hoek van Holland, interim-lid raad van Commissarissen
- 2007 - heden: Woningcorporatie Rijnhart Wonen Leiderdorp, lid raad van Commissarissen
- 2005 - heden: Lid bestuur Landelijke Organisatie Begraafplaatsen (LOB)
- 2005 - heden: OorlogsverzetsMuseum Rotterdam, secretaris
- 2007 - heden: Stichting Kralingen (vh. Holland Popfestival 1970), penningmeester
- 2007 - heden: Stichting MUZIKC, penningmeester
- 1987 - heden: Deelgemeente Rotterdam Kralingen-Crooswijk, fractievoorzitter en plv. voorzitter van de deelraad
- 1976 - heden: Voorzitter VVE Rubensstraat 18-32 Rotterdam

Vervulde nevenfuncties:

- 2001 - 2006: Woningcorporatie Com*Wonen Rotterdam, lid Raad van Commissarissen
- 1998 - 2001: Woningcorporatie Com*Wonen, penningmeester bestuur

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, C.M.F

Geboorteplaats en -datum:
's-Gravenhage, 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2007-2008 Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach!
- 2002-2003 Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976-1984 Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970-1976 VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2003 - heden secretaris Raeflex
- 1995 - heden zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985 - 1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 - 1985 Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 - 1984 Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Bijlage 3 **Het Certificaat**



Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Doelstellingen, meetbare opgaven en prestaties uit het ondernemingsplan en de zelfevaluatie per prestatieveld.

Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Klantgestuurd werken	Niet aanwezig	Vanuit dorpsoverleggen, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen komen positieve signalen over klantgericht werken op operationeel niveau	geen
Leveren van woondiensten aan primaire doelgroepen	Wat betreft de betaalbaarheid zie 'Presteren naar opgave', overige doelstellingen niet gekwantificeerd	Betaalbare voorraad, eigen tevredenheids-onderzoek onder huurders bij onderhoud en nieuwbouw geeft positief beeld; woningbezit op orde. Serviceabbonnement ingevoerd in 2009	geen
Verkopen van woningen	Zie de tabel presteren naar opgave	Circa 200 woningen verkocht in de afgelopen vier jaar	Verkoopbeleid recent gestaakt vanwege markttechnische redenen
Werken aan een prettige woonomgeving	Niet aangetroffen	Diverse activiteiten waaronder werken aan de veiligheid van de woonomgeving, het organiseren van buurtbarbecues, deelname aan overleggen op het terrein van leefbaarheid, realiseren van maatschappelijke voorzieningen	Realisatie van MFA in Handel, leefbaarheidsbudget van € 250.000 per jaar beschikbaar, verder geen geprogrammeerde prestaties aangetroffen
Samenwerking	Niet aangetroffen	Prestatieafspraken gemaakt met diverse partijen. Convenant met huurderspanel afgesloten, dat (nog?) niet aan de wettelijke eisen voldoet. Op de belanghouders-bijeenkomst bleken met name de stakeholders de corporatie te weinig samenwerkingsgericht te vinden.	Goed Wonen heeft het voornemen om in haar nieuwe ondernemingsplan samenwerking tot speerpunt te maken. Het is als kernwaarde voor de organisatie benoemd.

Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties																				
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>SVB</u> In 2010 heeft GW 2420 goedkope en betaalbare woningen</p> <p>PA 2006 ev: 80% is sociale sector in 2010 (goedkoop en betaalbaar)</p> <p>Verkoop bestaande woningen vanuit PA 2006ev: Goed Wonen verkoopt minimaal 465 woningen tot 2015 (dit aantal is later losgelaten).</p> <p>Inzichtelijkheid woningmarkt</p>	<p><u>Voorraad per einde jaar</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>totaal</th> <th>gdk</th> <th>betbr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>2512</td> <td>705</td> <td>1778</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>2454</td> <td>693</td> <td>1690</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>2413</td> <td>646</td> <td>1661</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>2477</td> <td>630</td> <td>1702</td> </tr> </tbody> </table> <p>2005 : 20 2006 : 121, wv 83 met koopgarant (27 transport 2007) 2007 : 66, wv 58 met koopgarant 2008 : 9, wv 6 met koopgarant 2009 : 9, wv 1 met koopgarant</p> <p>Levering cijfermateriaal aan gemeente G-B 2x per jaar</p>		totaal	gdk	betbr	2005	2512	705	1778	2006	2454	693	1690	2007	2413	646	1661	2008	2477	630	1702	<p>In 2009 heeft Goed Wonen 2331 goedkope en betaalbare woningen. Dit is 94% van het totaal aantal woningen. De komende jaren blijft dit % min of meer gelijk.</p> <p>Begroting 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verkopen met Koopgarant beëindigd. - continueren verkoop van ca. 200 woningen met label 'afstoten'. - Vanaf 2011 ca. 10 woningen per jaar. - mogelijk moeten we een enkele Koopgarant-woning terugkopen. <p>Uitgangspunt is deze woning opnieuw te verkopen.</p> <p>Dit is een doorlopende afspraak.</p>
	totaal	gdk	betbr																				
2005	2512	705	1778																				
2006	2454	693	1690																				
2007	2413	646	1661																				
2008	2477	630	1702																				
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p>Opplussen. In de prestatieafspraken 2006 ev is opgenomen dat er voor 2010 200 woningen zijn opgeplust.</p> <p>SVB en PA 2006 ev : Uitvoeren PKVW 1900 woningen van 2005-2015</p> <p>Planmatig onderhoud</p> <p>Invoer service abonnement</p>	<p><u>Woningen opgeplust</u> 2005 : 120 wng 2006 : 3 wng 2007 : 14 wng 2008 : 22 wng 2009 : 6 (gepland)</p> <p>Tot en met 2009 zijn 1637 woningen uitgevoerd waarbij 1293 certificaten zijn afgegeven.</p> <p><u>Uitgaven planmatig onderhoud</u> 2005 : 2.480.000 2006 : 2.900.000 2007 : 1.564.500 2008 : 2.500.000</p> <p>Invoer service abonnement v.a. sept 2009 : 1200 aanmeldingen</p>	<p>De laatste woningen vanuit de PA 2006 worden in 2009 opgeplust. In de prestatieafspraken 2010 worden nadere afspraken gemaakt over opplussen.</p> <p>De overige woningen worden doorgeschoven naar 2010 en verder (tot 2015).</p> <p><u>Uitgaven planmatig onderhoud volgens begroting</u> 2009 : 1.890.000 2010 : 5.380.000 In 2010 eenmalig 750.000 tbv energie besparende maatregelen.</p> <p>Iedere huurder kan zich aanmelden voor het serviceabonnement</p>																				
c. Leefbaarheid	<p>Budget voor leefbaarheid 250.000 per jaar vanaf 2008. Dit is onderdeel van de PA 2007/2008 ev.</p>	<p>2005 : 40.000 besteed 2006 : 40.000 besteed 2007 : 168.000 besteed 2008 : 250.000 besteed</p>	<p>Budget 2009 : 250.000 Budget 2010 : 250.000</p>																				

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties																				
<p>d. Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)</p>	<p>SVB Huisvesten Mensen met zorgbehoefte</p> <p>Speciale doelgroepen Huisvesten statushouders en generaal pardonners. Afspraken in PA 2006 en 2007/2008 : overname taak gemeente 75%.</p>	<p>Nieuwe Biezen opgeleverd in 2008 (39 huur en 1 maatschappelijke ruimte)</p> <p>Verhuur 44 appartementen in Milheeze aan cliënten van De Zorgboog.</p> <p>Maatschappelijke ruimtes gerealiseerd in Elsendorp en De Rips.</p> <p>Overzicht gehuisveste Statushouders/gen. pardonners</p> <table border="1" data-bbox="751 645 1104 779"> <thead> <tr> <th></th> <th>taakst</th> <th>stat</th> <th>Genpar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>8</td> <td>13</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>14</td> <td>5</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>34</td> <td>16</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Goed Wonen verhuurt 9 woningen aan Diomage.</p> <p>Goed Wonen koopt ieder jaar 5 SMO plaatsen in.</p> <p>Goed Wonen was in 2008/2009 partij in haalbaarheidsonderzoek MFA De Mortel. Door gemeente is plan zodanig gewijzigd dat Goed Wonen voorlopig geen rol speelt</p>		taakst	stat	Genpar	2005				2006	8	13		2007	14	5	18	2008	34	16	0	<p>PA 2009 ev : overname taakstelling gemeente 100%, dwz huisvesten van 44 stath./gen.pardonners in 2009.</p> <p>Dit loopt door.</p> <p>Dit loopt door.</p> <p>In de PA 2010 wordt het onderwerp huisvesting buitenlandse werknemers meegenomen voor nader onderzoek.</p> <p>Goed Wonen heeft de intentie om in 2010 de verhuur van woonwagens over te nemen van de gemeente.</p> <p>Ontwikkeling MFA De Bron, Handel; 1.000.000 vrijgemaakt om leefbaarheid kleine kern te waarborgen.</p> <p>Onderzoek bouw huisvesting GGZ (Oudestraat en De Pandelaar, Gemert): 24 woonunits en 2 maatschappelijke ruimtes.</p> <p>St. Casa: Woongroep autistische jongeren Verhagen terrein vermoedelijk gereed in 2011.</p> <p>In gesprek met BJB om in Milheeze locatie te ontwikkelen voor 12 jongeren.</p>
	taakst	stat	Genpar																				
2005																							
2006	8	13																					
2007	14	5	18																				
2008	34	16	0																				
<p>e. Bouwproductie</p>	<p><u>Nieuwbouw SVB:</u> In 2010 kernvoorraad 3100 huurwoningen (uitbreiding van 480 woningen wv 160 egw en 320 sen wng) in periode 2003-2010.</p>	<p><u>Opgeleverde nieuwbouw</u> 2005 : 19 huur en 4 koop 2006 : 48 huur en 25 koop 2007 : 90 huur en 49 koop 2008 : 78 huur en 50 koop 2009 : 15 huur en 5 koop</p>	<p><u>Woningbouwprogramma 2010 Prestatie afspraken start bouw :</u> - 42 egw en app. Verhagen Ramen - 5 huurwoningen Handel-Van der Aa.</p>																				

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<u>Opgave woningbouw vanuit regionaal woningbouwprogramma</u> : 372 woningen sociale sector t/m 2020	2005 : brede school Milheeze en Elsendorp (na oplevering overgedragen aan de gemeente)	<u>Op te leveren nieuwbouw 2010</u> : - Zwanenhof 43 woningen, waarvan 17 soc. huur en rest huur/koop - Ossenmarkt : 15 huurwoningen (sen) <u>Op te leveren nieuwbouw 2011 en 2012</u> : - De Deel: 10 egz won. - Molenweg: 16 sr.won. - SVB: 34 won. 2011/2012 : Oplevering MFA Handel
f. Stedelijke- of dorpsvernieuwing	Herstructurering Berglaren –Molenakker	<u>Sloop</u> 140 woningen <u>Nieuwbouw</u> 95 huur en 78 koop <u>Renovatie</u> 111 woningen	<u>2010-2011 Project Berglaren-Molenakker</u> <u>124 woningen</u> : conserveren 88 wng renoveren 22 wng transformeren 14 wng
g. Overige opgaven	Energielabels in kaart brengen 2008 Vervanging CV ketels door HR en incidentele plaatsing HR	2008 energielabeling afgerond 2005 : 118 ketels 2006 : 26 ketels 2007 : 75 ketels 2008 : 89 ketels	Energielabels worden gebruikt. extra vervanging 2009: 365 CV ketels 2010 : ca. 30 ketels 2011 : ca. 50 ketels 2012 : ca. 40 ketels

Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	Voldoen aan criteria van CFV om A-status te behouden	Behoud A-status in 2008	Beleid gericht op behoud A-status
Eigen vermogen	Binnen bandbreedte Centraal Fonds A status	idem	idem
Solvabiliteit	idem	56 procent op basis bedrijfswaarde	
Extra potenties en risico buffers	Niet in beeld gebracht		
Economisch rendement	Niet aanwezig		
Efficiënte bedrijfsvoering	Geen doelstelling geformuleerd		

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en) jaartal	Geprogrammeerde Prestaties jaartal																				
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>SVB</u> In 2010 heeft GW 2420 goedkope en betaalbare woningen</p> <p>PA 2006 ev : 80% is sociale sector in 2010 (goedkoop en betaalbaar)</p> <p>Definiëren actieve en passieve woningzoekenden</p>	<p><u>Voorraad per einde jaar</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>totaal</th> <th>gdk</th> <th>betbr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>2512</td> <td>705</td> <td>1778</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>2454</td> <td>693</td> <td>1690</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>2413</td> <td>646</td> <td>1661</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>2477</td> <td>630</td> <td>1702</td> </tr> </tbody> </table> <p>De definities zijn vastgelegd.</p>		totaal	gdk	betbr	2005	2512	705	1778	2006	2454	693	1690	2007	2413	646	1661	2008	2477	630	1702	<p>In 2009 heeft Goed Wonen 2331 goedkope en betaalbare woningen. Dit is 94% van het totaal aantal woningen. De komende jaren blijft dit % min of meer gelijk.</p> <p>Nader onderzoek naar aanbiedingsbeleid en urgentiebeleid. Eventueel aanpassingen in aanbiedingsbeleid en/of urgentiebeleid.</p>
	totaal	gdk	betbr																				
2005	2512	705	1778																				
2006	2454	693	1690																				
2007	2413	646	1661																				
2008	2477	630	1702																				
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p><i>Opplussen. In de prestatieafspraken 2008 ev is opgenomen dat er voor 2010 200 woningen zijn opgeplust.</i></p> <p><i>SVB : Uitvoeren PKVW 1900 woningen van 2005-2015</i></p>	<p><u>Woningen opgeplust</u> 2005 : 120 wng 2006 : 3 wng 2007 : 14 wng 2008 : 22 wng 2009 : 6 wng (gepland)</p> <p><i>Tot en met 2009 zijn 1637 woningen uitgevoerd waarbij 1293 certificaten zijn afgegeven.</i></p>	<p><i>Vanuit de PA 2006 worden de laatste woningen opgeplust in 2009.</i></p> <p><i>In de prestatieafspraken 2010 worden nadere afspraken gemaakt over opplussen.</i></p> <p><i>De overige 208 woningen worden doorgeschoven naar 2010 en verder (tot 2015).</i></p> <p><i>Invoer service abonnement; 1200 aanmeldingen</i></p>																				
c. Leefbaarheid	Budget voor leefbaarheid 250.000 per jaar vanaf 2008. Dit is onderdeel van de prestatieafspraken.	2008 : 250.000 besteed	Budget 2009 : 250.000 Budget 2010 : 250.000																				
d. Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)	<p><u>SVB Huisvesten</u> Mensen met zorgbehoefte</p> <p>Speciale doelgroepen</p> <p>Huisvesten stathouders en generaal pardonners is en afspraak in de prestatieafspraken met de gemeente</p> <p>Diomage</p> <p>SMO plaatsen</p>	<p>Nieuwe Biezen opgeleverd in 2008 (39 huur en 21 koop)</p> <p>Overzicht gehuisveste Stathouders/gen. pardonners</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>taakst</th> <th>stat</th> <th>Genpar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>8</td> <td>13</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>14</td> <td>5</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>34</td> <td>16</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Goed Wonen verhuurt 9 woningen aan Diomage</p> <p>Goed Wonen koopt ieder jaar 5 SMO plaatsen in</p>		taakst	stat	Genpar	2005				2006	8	13		2007	14	5	18	2008	34	16	0	<p>Bouw 15 seniorenwoningen Ossenmarkt</p> <p>- Woongroep autistische jongeren Verhagen terrein vermoedelijk gereed in 2011</p> <p>- Onderzoek bouw huisvesting GGZ</p> <p>PA 2009 ev : overname taakstelling gemeente, dwz huisvesten van 44 gen.pardonners/statushouders in 2009.</p> <p>Goed Wonen verhuurt 9 woningen aan Diomage</p> <p>Goed Wonen koopt ieder jaar 5 SMO plaatsen in</p> <p>In de PA 2010 wordt het onderwerp huisvesting buitenlandse werknemers meegenomen voor nader onderzoek.</p>
	taakst	stat	Genpar																				
2005																							
2006	8	13																					
2007	14	5	18																				
2008	34	16	0																				

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en) jaartal	Geprogrammeerde Prestaties jaartal						
			<p>Goed Wonen heeft de intentie om in 2010 de verhuur van <u>woonwagens</u> over te nemen van de gemeente.</p> <p>Ontwikkeling MFA De Bron, Handel; 1.000.000 vrijgemaakt om leefbaarheid kleine kern te waarborgen.</p> <p>Onderzoek bouw huisvesting GGZ (Oudestraat en De Pandelaar, Gemert): 24 woonunits en 2 maatschappelijke ruimtes.</p> <p>St. Casa: Woongroep autistische jongeren Verhagen terrein vermoedelijk gereed in 2011.</p> <p>In gesprek met BJB om in Milheeze locatie te ontwikkelen voor 12 jongeren.</p>						
e. Bouwproductie	<p><u>Nieuwbouw SVB:</u> In 2010 kernvoorraad 3100 huurwoningen (uitbreiding van 480 woningen wv 160 egw en 320 sen wng) in periode 2003-2010.</p> <p><u>Opgave woningbouw vanuit regionaal wngbwprogr</u> : 372 woningen sociale sector t/m 2020</p>	<p><u>Opgeleverde nieuwbouw</u> 2005 : 19 huur en 4 koop 2006 : 48 huur en 25 koop 2007 : 90 huur en 49 koop 2008 : 78 huur en 50 koop 2009 : 15 huur en 5 koop</p> <p>2005 : brede school Milheeze en Elsendorp (na oplevering overgedragen aan de gemeente)</p>	<p><u>Woningbouwprogramma 2010 Prestatie afspraken start bouw</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 42 egw en app. Verhagen Ramen - 5 huurwoningen Handel-Van der Aa. <p><u>Op te leveren nieuwbouw 2010</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwanenhof 43 wng, waarvan 17 soc. huur en rest huur/koop - Ossenmarkt : 15 huurwng (sen) <p>Op te leveren nieuwbouw 2011 en 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Deel: 10 egz won. - Molenweg: 16 sr.won. - SVB: 34 won. <p>2011/2012 : Oplevering MFA Handel</p>						
f. Stedelijke- of dorpsvernieuwing	Herstructurering Berglaren – Molenakker	<p><u>Sloop</u> 140 woningen</p> <p><u>Nieuwbouw</u> 95 huur en 78 koop</p> <p><u>Renovatie</u> 111 woningen</p>	<p><u>2010-2011 Project Berglaren-Molenakker 124 woningen:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>conserveren</td> <td>88 wng</td> </tr> <tr> <td>renoveren</td> <td>22 wng</td> </tr> <tr> <td>transformeren</td> <td>14 wng</td> </tr> </table>	conserveren	88 wng	renoveren	22 wng	transformeren	14 wng
conserveren	88 wng								
renoveren	22 wng								
transformeren	14 wng								
g. Overige opgaven	Geen meetbare afspraken	Geen prestaties	Goed Wonen heeft zich bereid verklaard om mee te werken aan de oplossing van de gesignaleerde problematiek						
<p>Volgens de gemeente liggen er overige opgaven in het oplossen van de problematiek rond een recreatiepark, de huisvesting van problematische woningzoekenden, het beheer van de woonwagencampen van de Sinti en het huisvesten van arbeidsmigranten</p>									

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is	Voldoen aan governancecode	Governancecode geïmplementeerd
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen	niet aangetroffen	Strategisch koersdocument opgesteld
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	Niet aangetroffen	Monitor gezamenlijk met gemeente op wonen
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	Niet aangetroffen	Belanghoudersbijeenkomst in 2008, visitatie in 2009
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	Niet aangetroffen	Jaarrekening en jaarverslagen op internetsite

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)

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

Onderhoudskosten

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

De vermogenovermaat 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.

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, huurderving, 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 vierjaarlijks vastgesteld.

Bijlage 6 Reactie van Goed Wonen op visitatierapport



Drossard de la Courtstraat 51
5421 JG GEMERT

Postbus 82
5420 AB GEMERT

(0492) 34 88 88 T
(0492) 34 88 00 F

info@goedwoningemert.nl E

www.goedwoningemert.nl

Bestuurlijke reactie op visitatierapport

Goed Wonen heeft een roerige periode achter de rug. Een periode waarin veel is gebeurd: een ambitieus gerealiseerd bouwprogramma, een succesvol verkoopbeleid, behoud financieel sterke positie, het afscheid van een bestuurder, de opmaat naar een nieuwe periode door de ontwikkeling en vaststelling van de nieuwe strategische koers: "de luiken open" en de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder. Deze kreeg de opdracht om als vervolg op die nieuwe koers een nieuw ondernemingsplan te maken voor de periode 2010 – 2015.

Met het oog op het opstellen van dit nieuwe ondernemingsplan is het tevens van groot belang dat we van de belangenhouders te horen kregen wat men van ons vond, vindt en verwacht.

Besloten is daarom dat dit een goed moment is om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie kan dienen als nul-meting voor wat betreft de implementatie van de nieuwe strategische koers en de opstelling van het daarop gebaseerde ondernemingsplan. Een mooie bijkomstigheid is uiteraard dat we met deze visitatie tevens inhoud geven aan de AedesCode en de Governancecode woningcorporaties. Wij zijn de belangenhouders die met de commissie gesprekken hebben gevoerd erg dankbaar voor het feit dat ze hun schaarse tijd hebben vrijgemaakt om de visitatiecommissie te woord te staan.

De commissie heeft in een bewonderenswaardig kort tijdsbestek een genuanceerd beeld uit het verleden en het heden bloot weten te leggen en de verwachtingen van belangenhouders in kaart gebracht. De gehanteerde methodiek (het al of niet documenteren van voorgenomen activiteiten) heeft ons op de einduitkomst parten gespeeld.

De uitkomsten van het visitatierapport bevatten eenduidige bevindingen en conclusies. Uiteraard komen hierin de naar tevredenheid geleverde prestaties aan de orde, maar op enkele onderdelen heeft de commissie zich ook kritisch uitgelaten over Goed Wonen. Het zijn juist deze kritische opmerkingen die het leerproces van Goed Wonen kunnen bevorderen én belangrijke input zijn voor het te ontwikkelen ondernemingsplan. Zonder de details en nuanceringen onrecht te doen, is het ook prettig te constateren dat de constatering (tekortkomingen en vraagtekens) van de visitatie aansluiten op de, al eerder vastgestelde, strategische koers. In de contacten met de belanghouders constateert de visitatiecommissie dan ook duidelijk dat Goed Wonen in beweging is en op de 'goede weg'.

We gaan nu verder aan de slag met de aanbevelingen van de commissie en gaan er vanuit dat we over vier jaar - als we ons weer laten visiteren - kunnen concluderen dat deze aanbevelingen goed zijn opgepakt. Ongetwijfeld vinden er in deze periode nieuwe ontwikkelingen in de corporatiesector plaats, waarvan we dan eveneens weer kritische opmerkingen kunnen verwachten. Goed Wonen wil een lerende organisatie zijn, en een goed gezegde luidt: "van fouten leer je".

Samenvattend kunnen we stellen dat wij ons herkennen in deze visitatie en deze beschouwen als een goede nulmeting als opmaat naar ons nieuwe ondernemingsplan.

Hans Vedder
Directeur-bestuurder

