Visitatierapport

Groen Wonen Vlist

2011 t/m 2014

27 januari 2016

Cognitum
Postbus 224
3700 AE Zeist
KvK: 53802438
Rabobank: 1326.31.512

Visitatiecommissie
Wim Staargaard (voorzitter)
Ido Smits (visitator)
Gemma Oosterman (secretaris)

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor directeur-bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Zowel voor grote, middelgrote als kleine corporaties is dit ‘Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties’, versie 5.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Groen Wonen Vlist over de periode 2011 tot en met 2014.

COGNITUM

Inhoud

Voorwoord 2

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties 5

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties 6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie 6
1.2 Recensie 7
1.3 Integrale scorekaart 10
1.4 Samenvatting 10
1.5 SWOT 12

2 Groen Wonen Vlist 13

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief 15

3 Presteren naar Opgaven en Ambities 16
3.1 Beoordelingskader 16
3.2 Opgaven in het werkgebied van Groen Wonen Vlist 16
3.3 Relevante ontwikkelingen 16
3.4 Beoordeling prestaties 17
3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep 17
3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen 18
3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer 19
3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed 21
3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten 24
3.4.6 Overige opgaven en prestaties 25
3.5 Beschrijving ambities 25
3.6 Beoordeling van de ambities 27
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten 28
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties 29

4 Presteren volgens Belanghebbenden 30
4.1 Beoordelingskader 30
4.2 Belanghebbenden in werkgebied 30
4.3 Relevante ontwikkelingen 33
4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 33
4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Groen Wonen Vlist 34
4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden 34

5 Presteren naar Vermogen 36
5.1 Beoordelingskader 36
5.2 Relevante ontwikkelingen 36
5.3 Financiële continuïteit 36
5.4 Doelmatigheid 38
5.5 Vermogensinzet 39
5.6 Bewonder- en verwonderpunten 40
5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen 41

6 Governance 42
6.1 Beoordelingskader 42
6.2 Relevante ontwikkelingen 42
6.3 Besturing 42
6.3.1 Plan 42
6.3.2 Check 44
6.3.3 Act 44
6.4 Intern toezicht 45
6.4.1 Functioneren raad van commissarissen 45
6.4.2 Toetsingskader 48
6.4.3 Governancecode 48
6.5 Externe legitimering en verantwoording 49
6.5.1 Externe legitimatie 49
6.5.2 Openbare verantwoording 50
6.6 Bewonder- en verwonderpunten 51
6.7 Totale beoordeling Governance 51

7 Bijlagen 52
Position Paper 53
Factsheet maatschappelijke prestaties 56
Overzicht geïnterviewde personen 65
Korte cv's visitatoren 67
Onafhankelijkheidsverklaringen 68
Meetschaal 70
Werkwijze visitatiecommissie 73
Bronnenoverzicht 75

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie is uitgevoerd door Pentascope. Die visitatie is over jaren 2007-2010/2011 geweest. De vorige visitatie betrof daarmee voor een groot deel de periode vóór de fusie van woningbouwvereniging Haastrecht Vlist en woningbouwvereniging Stolwijk. De beoordeling van de prestaties toen was gebaseerd op de prestaties van de rechtsvoorgangers. De prestaties van Groen Wonen Vlist (start 2010) waren immers nog maar gedeeltelijk zichtbaar.

Naast een (op onderdelen ruim) voldoende beoordeling heeft de toenmalige commissie een aantal aandachtspunten meegegeven, passende bij de toenmalige fase van professionalisering van Groen Wonen Vlist. In deze paragraaf beschrijven we hoe Groen Wonen Vlist die punten heeft opgepakt.

Verbeterpunt < vorige visitatie	**Resultaten Groen Wonen Vlist**
1. *Meer differentiatie aanbrengen in de voorraad*	In Agterpoort worden 9 grondgebonden seniorenwoningen nieuwgebouwd; een type woning dat Groen Wonen Vlist in Haastrecht nog niet had.
2. *Achterstallig/Uitgesteld onderhoud inhalen*	In Haastrecht is vrijwel al het achterstallig onderhoud weggewerkt, behoudens een 25 tal woningen in en rond Agterpoort (Zwarteweg en Leeuwerikstraat). In Vlist is de helft van de woningen aangepakt. In Stolwijk is recentelijk met een project voor 130 woningen gestart (Sportlaan inmiddels klaar). In 2016 en 2017 pakt Groen Wonen Vlist de Schildersbuurt aan en 4 woningen aan de Goudseweg.
3. *Verbeteren dienstverlening/ Versnellen en verbeteren afhandelen reparatieverzoeken*	In 2013 heeft Groen Wonen Vlist in één jaar tijd het KWH-label gehaald. Vanwege de hoge kosten ervan is men er daarna ook onmiddellijk weer mee gestopt. Maar ze zijn wel volgens de principes van KWH blijven werken. En hebben eigen metingen uitgevoerd.
4. *Verbeteren (communicatie rond) uitvoering groot-onderhoud*	De afgelopen jaren is sterk ingezet op verbetering van de communicatie rond groot onderhoudsprojecten.
5. *Actief inspelen op verzoeken van huisvesting van bijzondere doelgroepen.*	De corporatie geeft aan dat die verzoeken hen in de visitatieperiode niet bereikt hebben; wel is er actief ingespeeld op zeer specifieke individuele situaties. Inmiddels zijn er contacten voor het oprichten van een Herbergierhuis.
6. *Meer woningen geschikt maken voor senioren*	Op het beleidsuitgangspunt om woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te maken is men bij nader inzien teruggekomen.
7. *Visie ontwikkelen op maatschappelijk vastgoed*	Groen Wonen Vlist heeft een duidelijke visie ontwikkeld op maatschappelijk vastgoed.
8. *Visie communiceren en bediscussiëren met stakeholders*	De eerste visie is zowel in het voortraject als na het vaststellen besproken met de gemeente, zorgpartij Vierstroom, de huurdersvereniging en de leden/huurders op de ledenvergadering. De laatste visie is besproken met de toenmalige wethouder en met het bewonersplatform qua uitgangspunten.

9.	*Een gezamenlijke visie met de gemeente ontwikkelen ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten*	Met de gemeente is naar aanleiding van zowel stukken van Groen Wonen Vlist (strategisch voorraadbeheer) en van de gemeente (Structuurvisie) uitvoerig gesproken over de kwaliteit van wijken en buurten. Er is een gezamenlijk beeld van de huidige kwaliteit. De visie over de aanpak loopt in grote lijnen gelijk; bij sommige buurten neigde de gemeente (Vlist) meer naar sloop/nieuwbouw en Groen Wonen Vlist meer naar behoud.
10.	*Duidelijk maken aan belanghouders wat de visie van Groen Wonen Vlist is ten aanzien van de rolverdeling Groen Wonen Vlist en gemeente*	Zowel in bestuurlijk overleg, als bij stakeholderoverleggen, als op operationeel niveau maakt Groen Wonen Vlist duidelijk op het terrein van de gemeente ligt en wat bij de corporatie.
11.	*Meer sturen op de actuele waarde (bedrijfswaarde)/ ICR/ LTV en IRT*	Vanaf de begroting/meerjarenprognose is de ICR opgenomen als een te toetsen ratio binnen de bedrijfsvoering. Vanaf de begroting/meerjarenprognose is de LTV opgenomen als een te toetsen ratio binnen de bedrijfsvoering.
12.	*Scenario's opstellen voor beheersen financiële risico's*	Die scenario's zijn de laatste jaren steeds opgesteld, tegelijkertijd met de begroting.
13.	*Meer SMART-doelstellingen opstellen ten aanzien van de bedrijfskosten*	Voor 2014 was de taakstelling om de bedrijfskosten met 10% te verlagen, voor de komende 4 heeft Groen Wonen Vlist zichzelf een taakstelling van nog eens 10% opgelegd. De landelijke benchmark is daarbij haar leidraad.
14.	*Meer heldere doelstellingen formuleren vwb inzet van en vergroten vermogen (en die duidelijker communiceren)*	De volkshuisvestelijke opgave is leidend. De opgave bepaalt (samen met overheidsheffingen en organisatiekosten e.a.) welk financiële middelen op welk moment beschikbaar dienen te zijn voor bijv. investeringen. Schieten de financiële middelen tekort dan kunnen woningen verkocht worden (of de plannen bijgesteld). Om die reden zijn de afgelopen jaren 50 woningen verkocht. Vermogensgroei is geen doel op zich.
15.	*Governance*	De afgelopen 4 jaar is hard gewerkt om een goede governancestructuur op te zetten: Reglement voor de RvC/ Reglement voor de bestuurder/ Interne controles/Tweewekelijks overleg met voorzitter/ Maand- en managementrapportages/ Procuratieschema/ Risicomanagement/ Klokkenluidersregeling/ Integriteitscode.

1.2 Recensie

De visitatiecommissie heeft Groen Wonen Vlist leren kennen als een toegewijde en betrokken corporatie, die graag de goede zaken op de juiste en een vooral sobere wijze, aanpakt. De corporatie is lokaal verankerd, met een bezit van voornamelijk oudere eengezinswoningen in de dorpskernen Haastrecht, Stolwijk en Vlist van de gemeente Krimpenerwaard.

De gemeente is op 1 januari 2015 uit een gemeentelijke herindeling ontstaan. In de visitatieperiode was het werkgebied de gemeente Vlist. Groen Wonen Vlist is in 2010 ontstaan uit de fusie van 2 corporaties. Vervolgens is een ervaren volkshuisvester als bestuurder

aangesteld, die hard getrokken heeft aan het postfusieproces: het versterken van de interne organisatie, de beleidsvorming en –evaluatie en de financiële gezondheid.

De woningmarkt wordt gekenmerkt door een te verwachten krimp, vergrijzing en de uitstroom van voorzieningen en jongeren. Door haar geringe omvang is de corporatie in organisatorische zin kwetsbaar. In de gemeente zijn een grote (met 4.000 woningen) en een drietal andere kleinere corporaties werkzaam, die zich verenigd hebben in de Federatie. Groen Wonen Vlist is, met ruim 1.000 woningen, de grootste van de vier kleinere, heeft een sterke financiële positie en een redelijke kwaliteit van haar woningvoorraad met een gemiddeld energielabel D/C.

Terugblikkend over de huidige visitatieperiode constateert de visitatiecommissie, dat Groen Wonen Vlist in vrij korte tijd een voorbeeldig postfusieproces heeft doorlopen.

Uit de rapportage komen voorts de volgende suggesties voor verdere verbetering naar voren:

1. Groen Wonen Vlist is een plattelandscorporatie met draagvlak in de dorpskernen van de gemeente Krimpenerwaard. Belangrijke randvoorwaarden voor een verdere doorontwikkeling van de corporatie in zijn geheel zijn de aandacht voor het imago, de relatie met de gemeente en een verdere versterking van de interne organisatie en het toezicht.
2. Versterken van het toezicht vraagt vooral het behoedzaam organiseren van tegenspraak in de raad en het professionaliseren van de zelfevaluaties.
3. Versterken en verbreden van de interne organisatie.
4. De gemeente Krimpenerwaard bestaat nog relatief kort en zoekt daarin nog haar definitieve koers. Dit biedt de corporatie een unieke kans het eigen geluid nadrukkelijker voor het voetlicht te brengen.
5. Betaalbaarheid staat prio-1 in de strategische visie, maar als laatste in een nadere uitwerking. In samenspraak met de belanghouders zou een extra sterke impuls kunnen worden gegeven aan het verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad en de betaalbaarheid in de dorpskernen. Daar zou ook de behoefte aan innovatie binnen de raad van commissarissen een plaats kunnen krijgen.
6. Deze investeringsimpuls en een sterkere aandacht voor de public relations zouden tevens de kans kunnen bieden het overleg met de huurdervertegenwoordiging te revitaliseren.
7. Anticiperen op de krimp en leegloop vraagt toch vooral ook aandacht voor de leefbaarheid in de dorpen, in nauwe samenspraak met zorg/welzijn en de gemeente.
8. Het zicht op de inzet van het vermogen bij de belanghouders zou versterkt kunnen worden.

Met de verbeterpunten vertrouwt de visitatiecommissie erop, dat de Groen Wonen Vlist met succes haar maatschappelijke opgave in haar werkgebied, in samenspraak met haar belanghebbenden, kan blijven waarmaken.

Op inhoud vindt de commissie dat Groen Wonen Vlist de afgelopen jaren serieus gewerkt heeft aan de punten zoals meegegeven zijn door de vorige commissie. De
in de vorige visitatie genoemde punten zijn eigen gemaakt en er is de afgelopen 4 jaar keihard aan gewerkt. Op proces valt het ons op dat de corporatie punt voor punt een gewicht heeft toegekend aan de punten uit de vorige visitatie en ze heeft weggezet in de tijd. Sommige punten zijn gelijk in 2012 opgepakt, andere in de periode 2013-2015. De visitatie vormde één van de bronnen van het jaarplan 2012 en verder. De huidige commissie vindt dit een sterke werkwijze.

In zijn position paper beschrijft de bestuurder op realistische wijze de indrukwekkende resultaten van het postfusieproces dat Groen Wonen Vlist gedurende de visitatieperiode heeft gerealiseerd: de kernopgave, de kwaliteit van de voorraad, het werkapparaat, de dienstverlening, de financiële ratio's en het opbouwen van de governance.
Als kernopgave wordt geformuleerd het creëren van voldoende aanbod en kwaliteit van de voorraad evenals een rechtvaardige verdeling van schaars aanbod voor de primaire doelgroep. Daar gaat Groen Wonen Vlist voor, ook in de toekomst.
Maar ook de minder geslaagde thema's laat hij aan bod komen: zoals de relatie met de gemeente, de huurderparticipatie en de zorg/welzijn.
Daarmee schetst hij een evenwichtig beeld van het verleden, het nu en de toekomst.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	8,5	7,0	6,7	7,0	7,5	-	7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	

Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,2	6,6	6,8	5,9	6,0	5,8	6,3	50%	6,6
Relatie en communicatie							7,8	25%	
Invloed op beleid							6,1	25%	

Presteren naar vermogen			
		weging	eindcijfer
Financiële continuïteit	9	30%	8,2
Doelmatigheid	9	30%	
Vermogensinzet	7	40%	

Governance					
			gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan	8,0	8,3	33%	7,0
	Check	9			
	Act	8			
Intern toezicht	Functioneren RvT	5,7	6,2	33%	
	Toetsingskader	7			
	Toepassing governancecode	6			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	6	6,5	33%	
	Openbare verantwoording	7			

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.4 Samenvatting

Het is redelijk goed wonen bij de Groen Wonen Vlist

Het presteren naar opgaven en ambities scoort een 7,2. Groen Wonen Vlist verdient een compliment voor de wijze waarop de -niet altijd even concrete- opgaven zijn opgenomen in ambities en vervolgens gewoon gerealiseerd. Met name door de inzet voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (senioren), de hoge kwaliteit van de dienstverlening en de balans tussen kwaliteit en kosten is deze score behaald.

De woningvereniging is een, niet door allen, gewaardeerde partner

De corporatie krijgt een dikke voldoende van de belanghouders. Dit gemiddelde wordt opgebouwd uit meerdere cijfers: de *mate van tevredenheid over de relatie en communicatie* wordt gewaardeerd met een 7,8; de waardering voor de mate van *tevredenheid met betrekking tot invloed op het beleid*, is echter ‘ slechts’ een 6,1. Uit de gesprekken en de enquête komt de corporatie naar voren als een voorzichtige beheersorganisatie. Hardwerkend de goede dingen doende op een goede en sobere wijze. Maar de zichtbaarheid in de kernen is niet hoog en de score wordt sterk gedrukt door sentimenten bij de gemeente(n), hetgeen terug te voeren is op een financieel onhaalbaar nieuwbouwproject en de destijds slechte financiële gezondheid van de corporatie. Er ligt dan ook een uitdaging de belanghebbenden op nadrukkelijker wijze mee te nemen in zowel de beleidsvorming en –evaluatie als de financiële armslag van de corporatie.

Een sobere, zeer doelmatige, bedrijfsvoering met zeer sterke financiën
In de visitatieperiode is gestart met zwakke financiën. Vrijwel direct heeft daarom de verkoop van 50 woningen plaatsgevonden. Ook is sterk gestuurd op de besteding van middelen en is een verbeterd toetsingskader opgesteld. De financiële ratio’s voldoen nu allen uitstekend aan de eisen van de externe toezichthouders met een sterke prognose voor de komende jaren. De organisatiekosten zijn laag met een sterk verbeterde, maar wat oudere personele bezetting op sleutelposities. De visitatiecommissie heeft grote waardering voor deze prestatie, waarbij het verjongen en vitaliseren van het werkapparaat een aandachtspunt vormt. De inzet van het vermogen is gerealiseerd vanuit een conservatief financieel perspectief. Gelet op de risico’s in de visitatieperiode heeft de visitatiecommissie waardering voor dit perspectief. Er is de afgelopen jaren geïnvesteerd in de kwaliteit van woningen en duurzaamheid, maar de commissie signaleert een kantelpunt in de financiële prioritering ten gunste van de duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad. Het is beslitst mogelijk een stap meer te doen. Het is in de ogen van de commissie niet meer nodig om zó voorzichtig te zijn.

Er is werk aan de winkel voor het verder versterken van de governance
De corporatie scoort op dit perspectief bijna een ruim voldoende. Met name door de goede score op het onderdeel besturing. In de beginjaren heeft een accent gelegen op het sterk verbeteren van de governancestructuur. Echter het meetpunt zelfreflectie is kritisch door de visitatiecommissie beoordeeld. In de visitatieperiode is een keer geprobeerd externe begeleiding te regelen, maar dat bleek uiteindelijk toch te duur. Uit de verslagen van de jaarlijkse evaluaties komt een weinig diepgaande bezinning op het eigen functioneren naar voren. In het gesprek met de commissarissen blijkt dat deze diepgang wel is bereikt, maar niet in het verslag vastgelegd. Dit is een aandachtspunt. Zeker omdat door de visitatiecommissie wordt opgemerkt dat het behoedzaam organiseren van de tegenspraak in de raad een verbeterpunt is. Daar staat tegenover, dat de raad van commissarissen na de fusie hard gewerkt heeft aan en goede resultaten heeft geboekt met het versterken van de governancestructuur.

1.5 SWOT

De onderstaande SWOT-matrix levert in kort bestek een overzicht van de sterkten en zwakten van de corporatie en de kansen en bedreigingen vanuit de omgeving.

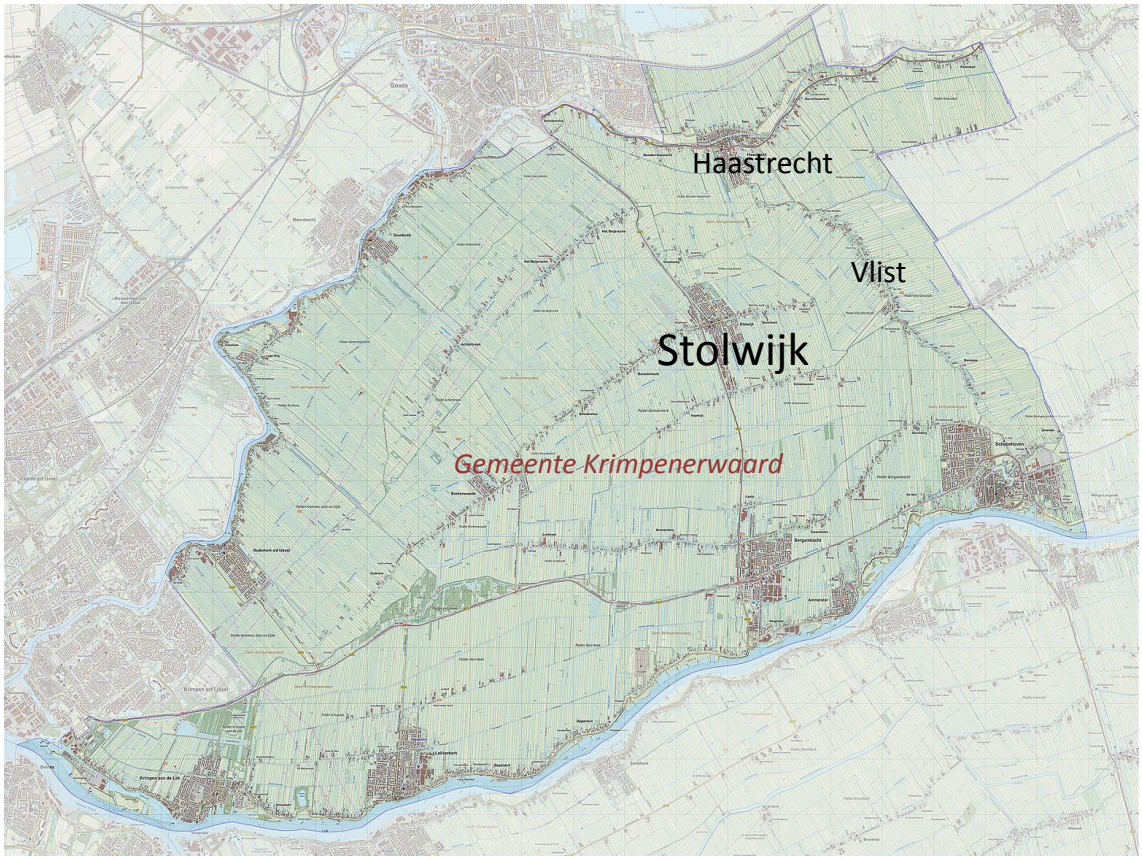
Sterkte	Zwakte
• Ervaring voorzitter raad van commissarissen en directeur-bestuurder. • Financieel sterk, ook op langere termijn. • Postfusie 2010 snel op orde, beleidsmatig en organisatorisch. • Samenhang en kwaliteit van het team. • Praktische oplossingen vinden voor concrete problemen. • Mijden van risico's	• Kleine organisatie (kwetsbaar). • Financieel behoudend. • Werklast directeur-bestuurder. • Oudere woningvoorraad met matige duurzaamheid en weinig doorstroming. • Profilering bij B&W nieuwe gemeente. • Daadkracht in combinatie met voorzichtige stijl van communiceren (kan onduidelijk worden). • Bestuurder en raad van commissarissen aan het stoeien over de hoofd-en bijzaken in de strategische visie. • Groot aandeel scheefwoners (overigens landelijk issue).

Kansen omgeving	Bedreigingen omgeving
• Lokale monopolist in de sociale huur. • Profilering als plattelandscorporatie en leefbaarheid dorpskernen. • Verbindingen maken in de netwerken. • Podium pakken en vitaliseren profiel Groen Wonen Vlist. • Vergrijzing (ouderen blijven wonen waar ze zijn) vormt groeimarkt. • Aantrekkelijk woon- en werkgebied? • Beleidsruimte door ontbreken Woonvisie en prestatieafspraken: zelf ruimte geven aan de Woonvisie en prestatieafspraken. • Bundelen krachten met Federatie en Gemeente. • Verdampen risico's uit de regelgeving door duidelijkheid Woningwet, etc. Aantrekkelijk woongebied.	• Regelgeving Den Haag en lagere overheden. • Afbreukrisico voor draagvlak in de dorpen door focus op kerntaak t.o.v. leefbaarheid dorpskernen. • Krimp en wegtrekken voorzieningen. • Vergrijzing en wegtrekken jongeren. • Autonomie en samenwerkingsbereidheid kleine corporaties. • Geringe beleidsimpuls door gemeentelijke herindeling en ontbreken concrete opgaven uit Woonvisie en/of prestatieafspraken.

2 Groen Wonen Vlist

Groen Wonen Vlist is op 1 januari 2010 ontstaan uit een fusie van woningbouwvereniging Haastrecht Vlist en woningbouwvereniging Stolwijk. Groen Wonen Vlist heeft van oudsher als werkgebied de kernen Vlist, Haastrecht en Stolwijk. Zij heeft dat al zo'n 60 jaar. Tot 2010 werd zij bestuurd door vrijwilligers met vele contacten in de dorpen, waardoor de lokale verankering groot is. Zij was en is vooral gericht op het huisvesten van de doelgroep met daarbij een sober en doelmatig beheer van de woningen. Medio 2010 is een nieuwe directeur aangetreden die vanaf 2011 de enige bestuurder is van de vereniging en fulltime in dienst is. Groen Wonen Vlist is een vereniging met een algemene ledenvergadering, een raad van commissarissen en de directeur-bestuurder. De corporatie is door Centraal Fonds Volkshuisvesting ingedeeld in de referentiegroep “gemiddeld met krimpende portefeuille”.

Werkgebied & samenwerkingspartners
Bij de gemeentelijke herindeling van 1985 zijn Vlist (625 inwoners), Haastrecht (een kern met 4.500 inwoners) en Stolwijk (ongeveer 5.000 inwoners) opgegaan in de nieuwe gemeente Vlist. Per 1 januari 2015 ontstaat de gemeente Krimpenerwaard. Deze gemeente is op haar beurt weer een samenvoeging van de gemeenten Vlist, Nederlek, Ouderkerk, Bergambacht en Schoonhoven.



Groen Wonen Vlist heeft haar werkgebied behouden (de kernen Vlist, Haastrecht en Stolwijk) en werkt in het nieuwe gemeentelijke verband samen met 4 andere corporaties:

- Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol (260 vhe).
- Woningbouwstichting Samenwerking Ouderkerk (250 vhe).
- Woningstichting Gouderak (340 vhe).
- Qua Wonen (8.500 vhe; heeft meeste bezit heeft in de gemeente Krimpenerwaard, en is daarnaast ook werkzaam is in Krimpen aan de IJssel).

Tezamen met deze vier partners vormt Groen Wonen Vlist de Federatie van Woningcorporaties Krimpenerwaard.

Missie

Wij zetten ons in om mensen die beperkte mogelijkheden hebben, voldoende kans op goede huisvesting en prettig wonen te bieden in de kernen Vlist, Stolwijk en Haastrecht. Wij hebben daarbij nadrukkelijk ook oog voor kwaliteit, comfort, het milieu en duurzaamheid. Wij willen vanuit onze lokale betrokkenheid kernen en dorpen binnen de gemeente vitaal en leefbaar houden. Daartoe nemen wij initiatieven en gaan wij een nauwe samenwerking aan met de mensen, de gemeente en andere partijen die daarin een bijdrage kunnen en willen leveren.

Identiteit

We leven ons in, in wat de klant wil en we denken in oplossingen.
We zijn pragmatisch: wat we zelf kunnen doen we zelf; we houden de bedrijfskosten laag.
We zijn soms wat eigenwijs/eigenzinnig; we zoeken naar creatieve oplossingen.
We zijn trots op en we voelen ons betrokken bij Vlist; we nemen zelf initiatieven om de sociale samenhang te versterken; we steunen initiatieven van andere partijen.
We zijn gericht op samenwerking, maar nemen onze eigen verantwoordelijkheid.

Vastgoedportefeuille

In de dorpskernen Haastrecht, Stolwijk en Vlist bezit de Groen Wonen Vlist in totaal circa 1.000 huurwoningen en zeven appartementencomplexen met levensloopbestendige woningen. Groen Wonen Vlist heeft een traditioneel dorpsbezit met merendeels eengezinswoningen: grote en soms ook kleine. Geen kwalitatief slechte woningen, maar deels wel verouderd qua inrichting. De laatste jaren is de voorraad kwalitatief verbeterd met de bouw van enkele nieuwe complexen met appartementen voor senioren en op een aantal plaatsen is groot onderhoud gepleegd.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:
"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."
Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven.

3.2 Opgaven in het werkgebied van Groen Wonen Vlist

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Groen Wonen Vlist gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2011 tot en met 2014. Deze opgaven zijn vooral gevonden in de prestatieafspraken met de gemeente Vlist. Er zijn voor de visitatieperiode meerdere prestatieafspraken gemaakt. De gemeente Vlist werkt met een systeem waarbij steeds vier jaren vooruit wordt gekeken en waarbij jaarlijks wordt herijkt. Zo is voor de beoordeling van de prestaties naar opgave gebruik gemaakt van de prestatie afspraken 2011-2014 t/m 2013-2017. Voor 2014 is geen bijgestelde afspraak met de gemeente gemaakt, omdat de gemeente Vlist is gefuseerd met de andere gemeenten in de Krimpenerwaard naar één nieuwe gemeente. De gesprekken over de prestatieafspraken zijn daarmee nu gaande. Daarnaast is voor de beoordeling van de ambities gebruik gemaakt van de beleidsplan 2011-2015 van Groen Wonen Vlist en verscheidene documenten zoals het strategisch voorraad beheer.

3.3 Relevante ontwikkelingen

In de visitatieperiode is de gemeente Vlist opgegaan in de gemeente Krimpenerwaard. Dit heeft onder andere effect gehad op de vernieuwing van de prestatieafspraken. Dit heeft ertoe geleid dat frequente contacten met de gemeente een periode op een wat lager pitje zijn komen te staan. Inmiddels is met de vijf corporaties die in de Krimpenerwaard actief zijn een nieuw frequent overleg met de nieuwe gemeente opgestart. In de afgelopen vier jaar heeft zich een aantal uitbreidings- en ontwikkelingskansen voorgedaan, maar is in een aantal gevallen om bedrijfseconomische redenen een aantal plannen niet uitgevoerd, uitgesteld, of op een andere manier vorm gegeven. Daar waar wel verbouwd, gerenoveerd of nieuw gebouwd is, heeft de corporatie gekozen voor een gedegen aanpak. Met name de verkoop van een aantal woningen heeft er de afgelopen jaren voor gezorgd dat er ruimte is voor verdere

optimalisatie van het bezit, of gerichte uitbouw van het aantal woningen in de kernen van de voormalige gemeente Vlist. Daarbij hanteert de corporatie een afgewogen beleid, waarbij steeds goed wordt onderzocht wat projecten bijdragen aan de primaire doelstelling en het rendement van de corporatie.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat de prestaties van Groen Wonen Vlist in de visitatieperiode gelijk zijn aan de opgaven.

Groen Wonen Vlist verhuurt 98% van de woningen aan huishoudens met een laag inkomen en dit is conform opgave. Ook biedt de corporatie conform opgave de mogelijkheid aan woningzoekenden om op alle woningen te reageren. De enige uitzondering die daarbij gehanteerd wordt is het specifiek labelen van ouderenwoningen voor deze doelgroep.

Het aantal beschikbare woningen van de corporatie blijkt te voldoen aan de opgave. Het aantal woningen is na verkoop van een deel van het bezit door middel van nieuwbouw iets onder het peil van 2011 gekomen. Dit heeft vooral te maken met een aantal nog niet uitgevoerde nieuwbouwprojecten. Dit zorgt overigens niet voor wachtrijen.

De woningcorporatie heeft gedurende de visitatieperiode de opgave van de gemeente gekregen om 27 statushouders te huisvesten. Alle jaren is boven deze opgave gehuisvest. In totaal 35 statushouders. De opgave is daarmee met 30% overstegen. Dit is een zeer goed resultaat op dit aspect.

Uit het binnen de gemeente uitgevoerde schaarste-onderzoek blijkt dat alle woningzoekenden gelijke kansen hebben; er zijn geen doelgroepen die een relatief langere wachttijd hebben. Geen opgave, wel een mooi resultaat in kwalitatieve zin.

Voor slaagkans is geen opgave geformuleerd. De feitelijke situatie die de corporatie aantreft vraagt daar ook niet om. Iedereen die een woning wil kan die ook verwerven.

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 10.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat de prestatie van Groen Wonen Vlist de opgave aanzienlijk overtreft.
De opgave is om ten minste 600 woningen in de visitatieperiode in de categorie betaalbaar of goedkoop te houden. Bij aanvang van de visitatieperiode voldoen 993 woningen aan deze opgave. Aan het einde van de visitatieperiode voldoen nog 897 woningen aan de gestelde opgave van de gemeente. Daarmee scoort de corporatie bijna 50% boven de norm die door de gemeente is gesteld en in de jaarlijkse updates steeds is herhaald.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	**Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven**
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	10
Oordeel	**8,5**

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar Groen Wonen Vlist ondanks een niet geformuleerde opdracht van de gemeente Vlist in de visitatieperiode zelf een ambitie heeft geformuleerd voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De corporatie stelt zich ten doel om bij ieder verzoek wat haar bereikt altijd maximaal de mogelijkheid te onderzoeken om een geschikte woning beschikbaar te stellen of een bestaande woning aan te passen. Daarbij is de ambitie om een passende plaatsing voor elkaar te krijgen.

Door de fusie van verschillende gemeenten naar één gemeente Krimpenerwaard zijn tot nu toe nog geen activiteiten voor de ontwikkeling van een Wonen-Welzijn en Zorg beleid door de gemeente ondernomen. De corporatie heeft dit wel geagendeerd bij de nieuwe gemeente, maar dit heeft nog niet tot beleid geleid.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gemeente heeft geen opgave geformuleerd voor de woningcorporatie ten aanzien van dit onderdeel. De visitatiecommissie komt tot het oordeel omdat Groen Wonen Vlist zich ten doel stelt om nauwlettend in de gaten te houden of het beschikbare volume van haar voorraad voor ouderen met een fysieke beperking voldoende is en aansluit bij de vraag die haar bereikt. Ongeveer 25% van het bezit is geschikt voor mensen met een fysieke beperking. Dat blijkt in de visitatieperiode ruim voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen. Er zijn geen

wachtlijsten en specifieke vraagstukken leiden gedurende de visitatieperiode steeds tot plaatsing, waar nodig na aanpassing van een woning aan de behoefte.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist zich wel ten doel stelt om verzoeken voor een woning van huishoudens die zorg of begeleiding nodig hebben serieus te onderzoeken. In de visitatieperiode heeft Groen Wonen Vlist echter geen actie hoeven te ondernemen, waardoor de mate waarin dit doel wordt behaald niet te bepalen is. Er zijn in de visitatieperiode geen specifieke verzoeken geuit.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Ouderen met specifieke behoeften	7
Bewoners met beperkingen	7
Overige personen	-
Oordeel	**7,0**

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat, ondanks het ontbreken van een opgave, Groen Wonen Vlist de ambitie heeft geformuleerd om voor haar hele bezit de kwaliteit te verbeteren. Zij heeft daartoe een methodiek ontwikkeld in het strategisch voorraadbeheer, waarin de gewenste basiskwaliteit wordt uitgewerkt in programma's van eisen. Op basis van deze methodiek is het gehele bezit beoordeeld en is in de visitatieperiode een belangrijke slag gemaakt om de technische kwaliteit van een groot deel van het bezit te verbeteren.

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist, ondanks het ontbreken van een gemeentelijke opgave in 2012 besloten heeft om de dienstverlening op het niveau van het KWH-label te brengen. In 2013 heeft ze in één jaar het KWH-label gehaald. Daarna is de corporatie gestopt met hercertificering door KWH, omdat het label en de doorlichting als relatief duur werd ervaren. Ook wekte de manier van meten in het kader van het label

negatieve reacties op bij de bewoners. In 2014/2015 is door de corporatie nog een eigen meting verricht. Daarbij werd op de meeste aspecten op hetzelfde niveau gescoord als in 2012 en op een aantal aspecten beter. Dienstverlening heeft bij Groen Wonen Vlist specifieke aandacht (ook in het meerjarenbeleidsplan), dat kwam tot uitdrukking in de verbeterde herhaalmeting. Daarbij zoekt de corporatie steeds naar de balans tussen kosten voor kwaliteit en terugdringen van kosten voor de organisatie. De komende jaren wordt ingezet op 'digitalisering' van de dienstverlening met als interne ambitie minimaal gelijkblijvende kwaliteit.

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist voortvarend aan de slag is gegaan met de opgave van de gemeente om in 10 jaar tijd (tot 2021) ruim 500 woningen van een groen label te voorzien (van 290 woningen naar 830 woningen). Daarbij blijft de score een zes, omdat er ruimte is tussen ambitie van Groen Wonen Vlist en de landelijke opgave van Aedes. De argumentatie waarom niet gekozen wordt voor het naar B brengen van het bezit is niet scherp geformuleerd.

Daarnaast heeft de corporatie afgesproken dat zij zich zal inspannen om ervoor te zorgen dat de woonlasten na energiebesparende maatregelen lager worden; dat wil zeggen de afname van de maandelijkse kosten voor elektriciteit en gas als gevolg van de maatregelen is groter dan de toename in de huur, gemiddeld op complexniveau. Zij heeft daartoe met de huurdersvereniging een overeenkomst (conform voorbeeld overeenkomst Aedes-Woonbond) gesloten waarin gegarandeerd wordt dat bij projectmatige isolatiemaatregelen de energielasten na isolatie gegarandeerd lager zijn. Zo niet, dan wordt de huurverhoging aangepast. Ook heeft Groen Wonen Vlist inhoud gegeven aan de opgave om te investeren in de kennis van huurders in het bereiken van energiebesparing door gedragsverandering door een aantal voorlichtingsactiviteiten met behulp van haar huurderblad uit te voeren. De commissie is van mening dat er nog meer mogelijkheden zijn om actief bij te dragen aan de kennis van de bewoners op het vlak van energiebesparing, maar aan de opgave van de gemeente is voldaan.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	**Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven**
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit van dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	6
Oordeel	**6,7**

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist in de afgelopen jaren veel bouwprojecten niet, of op een ander manier heeft vormgegeven dan in eerste instantie in de opgave van de gemeente was aangegeven. In de prestatieafspraak 2013-2017 staan concrete opgaven voor Groen Wonen Vlist (in de eerder prestatieafspraken zijn geen concrete nieuwbouw afspraken geformuleerd). Die zijn voor de corporatie uitgangspunt geweest voor haar activiteiten, maar zijn niet allemaal in uitvoering gebracht.

In de opgave zijn een viertal projecten benoemd, waarbij de projecten Agterpoort (vervanging 11 woningen) en het plan Poort van Stolwijk (realiseren van 6 woningen) als harde afspraak zijn geformuleerd en voor het plan Bovenkerken (realisatie 20 appartementen) en het plan herontwikkeling centrumgebied Stolwijk is afgesproken dat partijen eerst overeenstemming moeten bereiken over haalbaarheid, voordat deze opgave ook verplichtend is.

Realisatie per project:

- Bij het project Agterpoort is er voor gekozen om 36 woningen te renoveren (levensduurverlenging van 25 jaar) en 11 woningen te slopen en te vervangen door 9 grondgebonden seniorenwoningen en 2 eengezinswoningen. De bouw van de 11 woningen is begin 2015 gestart. Dit plan is iets vertraagd, maar loopt conform opgave.
- De bouw van 6 woningen in het nieuwbouwproject Poort van Stolwijk is begin 2015 gestart. Om het project te kunnen realiseren zijn 2 sociale huurwoningen gesloopt. 4 oudere woningen daarnaast zijn behouden en worden in 2016 opgeknapt. Ook aan deze opgave is voldaan.
- Plan voor 20 appartementen in Bovenkerk (Stolwijk). Het heeft lang geduurd voordat hiervoor definitief een overeenkomst bereikt werd met de gemeente. In 2014 bleek de verhuursituatie dermate verslechterd te zijn voor seniorenappartementen buiten het centrum dat besloten is om op die locatie geen 20 (senioren)appartementen te bouwen. Daarmee verdween het eerste recht. Een nieuwe tender voor de locatie wordt door de gemeente voorbereid. Groen Wonen Vlist stelt zich ten doel om een bod uit te brengen met een andere bestemming voor de locatie als de uitvraag wordt gedaan door de gemeente. In essentie is aan de opgave voldaan, daar eerst overeenstemming bereikt moest worden voordat tot bouw werd over gegaan. De doorlooptijd van de afweging is wel heel lang geweest, waardoor de situatie ongunstig is geworden. De visitatiecommissie is van oordeel dat het niet realiseren van dit plan deels op het conto komt van Groen Wonen Vlist.
- Plan herontwikkeling centrum Stolwijk: onderzoek heeft aangetoond dat de woningen aan de Hoflaan niet te renoveren zijn. Woningen zullen worden gesloopt om nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast is met de gemeente een overeenkomst gesloten om te onderzoeken

of een gezamenlijke herontwikkeling van de Hoflaan en het aangrenzende terrein van gemeentewerken (+ brandweerkazerne) mogelijk is. Eind 2015 moet hierover duidelijkheid zijn. Aan het voornemen dat in de prestatieafspraak 2013 is gemaakt is inhoud gegeven. Ook aan deze opgave is voldaan.

De afgelopen jaren is er door afgewogen besluitvorming een aantal nieuwbouwprojecten niet doorgegaan. Dit heeft ertoe geleid dat er maar een beperkt aantal nieuwbouwprojecten zijn uitgevoerd en dat het woningbezit, na verkoop van een deel van de voorraad, is afgenomen. Aan een belangrijk deel van de opgaven is conform opgave uitvoering gegeven, dat is niet bij alle projecten met de gewenste voortvarendheid van gemeente en Groen Wonen Vlist gegaan. Feitelijk is na afgesproken bijstelling met de gemeente aan alle opgaven voldaan en de visitatiecommissie geeft derhalve een zeven voor dit onderdeel. Zij maakt echter wel de kanttekening dat de bijstelling van een aantal opgaven deels aan Groen Wonen Vlist en haar terughoudende opstelling ligt.

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist het beleid hanteert dat sloop het gevolg is van nieuwbouwplannen. Er is geen specifieke ambitie benoemd. Ook de gemeente formuleert geen opgave. In de visitatieperiode zijn 11 woningen in de wijk Agterpoort (Haastrecht) gesloopt en 2 woningen aan de Goudseweg (Stolwijk).

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist de maatschappelijke opgave: doelgroep een passende woning bieden van goede kwaliteit, gehaald heeft.

In 2011 en 2012 is een aantal projecten opgestart om groot onderhoud en renovatie uit te voeren. In 2012 is bij 37 woningen in Agterpoort II groot onderhoud uitgevoerd. In 2013 zijn 36 woningen in de wijk Agterpoort gerenoveerd. In 2013 en 2014 zijn bij 194 woningen in Stein alle kozijnen vervangen en aanvullende werkzaamheden verricht. Tevens zijn 9 woningen Pinksterbloem gerenoveerd. Daarnaast zijn in dezelfde periode 26 woningen in Vlist totaal gerenoveerd. Ook in 2015 en 2016 zullen weer 130 woningen in de Sportlaan en Overwetering gerenoveerd worden. In 2016 en 2017 staan nog projecten in Haastrecht (Zwarteweg en Leeuwerikstraat) en Stolwijk (Rembrandtlaan en Frans Halsstraat, Goudseweg) op de planning en dan zal de onderhoudsachterstand zijn ingelopen. De visitatiecommissie stelt vast dat concreet met een veelheid aan projecten inhoud is en wordt gegeven aan de maatschappelijke opgave om aan de primaire doelgroep een passende woning met kwaliteit

aan te bieden. De woningcorporatie zit op schema met haar ambitieuze programma en verdient daarom een zeven voor dit onderdeel.

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist er geen opgave van de gemeente is en ook een eigen ambitie ontbreekt. Toch is de afgelopen jaren wel een aantal malen actief bijgedragen of heeft de corporatie garant gestaan voor noodzakelijke ontwikkelingen in Vlist op dit vlak.
Er is niet specifiek geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed en daar is ook geen verzoek voor ontvangen. Wel heeft Groen Wonen Vlist een keer borg gestaan bij de realisatie van 11 CPO-woningen. Ook heeft de corporatie actief aangeboden garant te staan bij de herontwikkeling van het gemeenschapshuis “het Kwartier”. De regelgeving liet dat helaas niet meer toe. Daarnaast bezit de corporatie maatschappelijke vastgoed in de vorm van gemeenschappelijke ruimtes in appartementengebouwen die ten dienste staan van bewoners en die ook actief beschikbaar worden gesteld aan welzijnsorganisaties in afstemming met de bewoners van de locatie.

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist de afgelopen jaren door gerichte verkoop van een deel van haar bezit de mogelijkheid heeft weten te creëren om financieel gezond te blijven en om ruimte te maken voor het noodzakelijke onderhouds-/ verbeteringsprogramma voor de rest van haar bezit. In totaal zijn er in de visitatieperiode 67 woningen verkocht. Daarbij is vaak de bewoner van de huurwoning de koper geworden.
Er is geen krimpopgave van de gemeente, de financiële positie is goed en er is geen behoefte de omvang van het bezit verder aan te passen. Dit maakt dat actieve verkoopplannen niet langer aan de orde zijn.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	-
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	-
verkoop	7
Oordeel	**7,0**

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist op basis van de opgave van de gemeente om beleid op dit onderwerp te realiseren voortvarend aan de slag is gegaan. Dit valt extra op, omdat in de gemeente Vlist nauwelijks leefbaarheidsvraagstukken te signaleren zijn. De corporatie heeft niet echt samen met de gemeente kunnen werken op dit punt, omdat vooruitlopend op de gemeentelijke herindeling de personele capaciteit bij de gemeente sterk werd gereduceerd ten behoeve van andere activiteiten. Deze gewenste samenwerking is wel door de corporatie geagendeerd bij de oude gemeente Vlist en staat ook in het gesprek met de nieuwe gemeente voor Groen Wonen Vlist weer boven aan de agenda.

Groen Wonen Vlist heeft in de visitatieperiode meerdere activiteiten vorm gegeven om leefbaarheid te bevorderen zoals het beschikbaar stellen van haar verenigingsreserve, het oproepen via verschillende media om met goede te verzilveren leefbaarheidsideeën te komen, naast het beschikbaar stellen van ruimten voor maatschappelijke activiteiten. Ook heeft de bestuurder van Groen Wonen Vlist plaats genomen in het bestuur van een welzijnsorganisatie voor ouderen om op die manier activiteiten voor ouderen te kunnen stimuleren.

Daarnaast is een opgave geformuleerd op het vlak van veilig wonen als onderdeel van leefbaarheid. Ondanks dat deze opgave weinig concreet gesteld is door de gemeente, heeft Groen Wonen Vlist dit opgevat als concrete opgave om actief inhoud te geven aan het gebruik van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Bij groot onderhoud wordt altijd hang- en sluitwerk toegepast dat voldoet aan het Politie Keurmerk. Doordat de afgelopen jaren een groot deel van de woningvoorraad groot onderhoud heeft gehad, voldoet nu al een groot deel van het bezit aan de gewenste norm.

De visitatiecommissie is van oordeel dat Groen Wonen Vlist meer heeft gedaan dan op basis van de opgave en de terughoudende opstelling van de gemeente verwacht had mogen worden en beoordeelt dit onderdeel met een acht.

Wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat er geen concrete doelstelling of ambitie is geformuleerd. Toch heeft Groen Wonen Vlist in de visitatieperiode een aantal activiteiten op dit onderdeel uitgevoerd. Zo is in 2011 de start van een buurtwinkel (in combinatie met werkgelegenheid voor mensen met een verstandelijke beperking) in de kern Vlist gefaciliteerd met een zeer lage huur van de winkel. Daarnaast zijn verschillende malen oproepen gedaan

voor buurtactiviteiten via de site en via de krant van de corporatie waar echter geen reacties op zijn gekomen.

Groen Wonen Vlist heeft daarmee bijgedragen aan de opgave van de gemeente om vitale dorpen en kernen te behouden, maar omdat een concrete opgave en ook ambitie ontbreekt is geen score gegeven.

Aanpak overlast
De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist direct en actief optreedt bij iedere vorm van overlast. Deze inzet komt voort uit het eigen strategische beleid en stoelt niet op een opgave van de gemeente. Er zijn in de visitatieperiode maar een paar overlastzaken geweest en die worden adequaat door eigen medewerkers aangepakt. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan burenoverlastzaken. Daarbij is in één (extreme) situatie zijn na uitspraak van de rechter tot ontruiming overgegaan.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Leefbaarheid	8
wijk- en buurtbeheer	-
aanpak overlast	7
Oordeel	**7,5**

3.4.6 Overige opgaven en prestaties
Niet van toepassing.

3.5 Beschrijving ambities

Groen wonen Vlist heeft de ambitie geformuleerd om iedere vrijkomende woning te verhuren aan huurders met een laag inkomen. Daarmee vullen ze met hun ambitie de opgave van de gemeente nader in. In de visitatieperiode is in gemiddeld 98% van de gevallen inhoud gegeven aan deze ambitie.

Aan de opgave om te werken aan het vergroten van keuzevrijheid is bij de ambitie inhoud gegeven door een huisvestingsverordening te maken die woningzoekende veel vrijheid biedt. In de visitatieperiode zijn alleen senioren woningen specifiek bestemd.

Groen wonen Vlist houdt voldoende woningen beschikbaar. Na de verkoop van een aantal woningen (62) die voor een positieve cashflow zorgden (waarbij gekozen is die woningen te

verkopen die het minst goed in het portfolio pasten) is de ambitie geformuleerd het bezit op peil te houden. Met alle plannen zal er na sloop nieuwbouw een lichte stijging zijn.

In de prestatie afspraak wordt bepaald dat 600 woningen goedkoop en betaalbaar moeten blijven. De ambitie is geformuleerd daar ten minste aan te voldoen. In de visitatieperiode is ondanks investering in woningverbetering en groot onderhoud een veel hoger percentage in deze categorieën gehouden. Ruim 50% meer.

Groen Wonen Vlist heeft de ambitie geformuleerd om leegstand bij renovatie terug te brengen. Daarbij is geen kader benoemd, maar er zijn wel een aantal slimme werkwijzen met de vaste aannemer uitgewerkt die eraan bijdragen dat slim wordt gerenoveerd met minimale overlast voor de bewoner. Die kan daardoor in zijn huis blijven tijdens de aanpassingen.

In Vlist zijn niet zoveel huurders voor de woningen van Groen Wonen Vlist die in specifieke doelgroepen vallen (ouderen met zorg behoeften of psychiatrische of verstandelijk beperking), anders dan reguliere ouderen. Groen Wonen Vlist heeft ook geen specifiek zorg bezit. Toch heeft de corporatie de ambitie geformuleerd om bij iedere aanvraag de mogelijkheden te onderzoeken om een specifiek woonaanbod te doen. Dit door geschikte woningen te matchen of door specifieke aanpassingen aan de woning uit te voeren.

Groen Wonen Vlist heeft de ambitie geformuleerd om haar bezit duurzaam te behouden en actief in te zetten op verbetering van de bestaande woningen. Zij heeft geen normering beschreven, maar is in een meerjarenprogramma aan de slag om achterstanden weg te werken en haar bezit naar een hoger niveau te brengen.

Op het vlak van Dienstverlening is de ambitie geformuleerd om ten minste op het KwH niveau te komen en daarna te blijven met haar dienstverlening. Na het behalen van het KwH label is men op eigen voet verder gegaan. Bij de laatste meting in 2013 werd een goed niveau gehaald.

Op het vlak van energie en duurzaamheid heeft Groen Wonen Vlist een groot programma opgestart dat loopt tot 2021. Daarmee brengt ze vrijwel haar gehele bezit in een C (licht groen) of hoger label. Dit is een bewuste ambitie die lager is dan het op B niveau brengen van haar hele bezit. Hierbij speelt nadrukkelijk de afweging dat de betaalbaarheid van de woning behouden moet blijven. Daarnaast is een convenant gesloten met de huurdervertegenwoordiging dat de energiekosten na isolatie activiteiten gegarandeerd lager zijn. Zo niet wordt de huurverhoging aangepast.

De opgave voor nieuwbouw is geformuleerd in de opgave die jaarlijks in het convenant met de gemeente wordt opgenomen en wordt bijgesteld. Groen Wonen Vlist heeft geen eigen ambities geformuleerd naast de opgave. De inzet van Groen Wonen Vlist is op behoud van bestaand bezit. Daardoor is sloop-nieuwbouw nauwelijks aan de orde. Door de strakke

contouren rond de kernen zijn er vrijwel geen locaties te vinden waarop nieuwbouw mogelijk is. Om die reden heeft Groen Wonen Vlist geen extra ambities geformuleerd buiten de ambities die er al zijn.

Om de doelgroep een passende woning duurzaam te kunnen aanbieden heeft Groen Wonen Vlist de ambitie geformuleerd om haar woningen op kwaliteit te brengen of te houden. Daarvoor heeft zij een strategisch onderhoud beleid gemaakt en dat wordt systematisch uitgevoerd. In 2017 moeten alle woningen in het bezit op het gewenste onderhouds- en kwaliteitsniveau gebracht zijn. In de visitatie periode is de grootste slag (ruim de helft van de gestelde opgave) uitgevoerd.

Hoewel er geen sprake is van leefbaarheidsproblemen heeft Groen Wonen Vlist de ambitie geformuleerd om inhoud te geven aan leefbaarheidsbeleid, zodat eventuele knelpunten snel en integraal aangepakt kunnen worden. Daar is inhoud aan gegeven door de verenigingsreserve beschikbaar te maken voor leefbaarheidsactiviteiten, ruimten in bezit van de corporatie actief beschikbaar te stellen aan instanties en initiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Daarnaast vervult de bestuurder van Groen Wonen een actieve rol in een aantal platforms die zich richten op welzijn en leefbaarheid in Vlist.

In het kader van de veiligheid heeft Groen Wonen de ambitie geformuleerd -en daadwerkelijk in uitvoering gebracht!- dat haar hele bezit op termijn aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) gaan voldoen. Daar wordt bij iedere woningverbetering aandacht aan besteed. Met het wegwerken van de achterstand op kwaliteitsniveau en de verbeteringen in het kader van energie efficiency wordt PKVW steeds meegenomen.

Ondanks dat de gemeente geen heldere opgave heeft geformuleerd op het vlak van overlast geeft Groen Wonen Vlist daar heel pragmatisch inhoud aan. Tot het uiteindelijk via de rechter uit de woning laten zetten aan toe. Deze doortastende manier van werken is kenmerkend voor Groen Wonen: heel praktisch inhoud geven aan de gestelde opgave en haar ambities in het verlengde hiervan stellen. Overigens is het bij niet specifiek geformuleerde doelen heel lastig een score te geven voor de goede en pragmatische inzet die bijzonder is te noemen voor een corporatie met de omvang van Groen Wonen Vlist.

3.6 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat Groen Wonen Vlist over de gehele breedte van de opgave die zij krijgt, haar eigen ambities daar aan toe weet te voegen. In de meeste gevallen verdiepen de gestelde ambities de opgaven die zij krijgt. Groen Wonen Vlist geeft daar kleur aan. Concretiseert de opgave. Dit heeft ook te maken met de niet altijd even concreet geformuleerde prestatieafspraken die de gemeente Vlist in de visitatieperiode met

de corporatie heeft gemaakt. Maar zeker ook met de pragmatische kwaliteit van Groen Wonen Vlist: “aan de slag gaan”.

De corporatie blijkt bij haar resultaten in staat om de zelf geformuleerde ambities steeds waar te maken. In een enkel geval ook te overstijgen. Daarnaast maakt de corporatie met name op het vlak van duurzaamheid in de ogen van de visitatiecommissie een te voorzichtige keuze door de maatschappelijke opgave om haar bezit naar een groen label te brengen nu inhoud te geven door te streven naar het lichtgroene C-label in plaats van het groene B-label. Groen Wonen Vlist is daarbij transparant in haar ambitie, maar die beoordeelt de visitatiecommissie voor dit aspect niet als ambitieus.

Gezien de omvang van de corporatie en het team dat er werkzaam is, verdient Groen Wonen Vlist zeker complimenten in de mate waarin zij haar ambities formuleert en die ook weet te realiseren binnen de afgesproken tijd. Daarbij is zij actief in haar netwerk, spreekt partners aan om tot samenwerking te komen en is steeds actief in het zoeken naar nieuwe wegen om meer en extra kleur te geven aan haar opgave en zelf gestelde ambities. Groen Wonen Vlist doet vaak net even dat extra stapje, zonder daarbij te veel op de voorgrond te treden. Haar resultaten zijn altijd op niveau en stijgen daar op een paar aspecten boven uit. Een pluspunt is daarom op z’n plaats waardoor Groen Wonen Vlist een zeven verdient op dit onderdeel.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Een klein compact team dat in staat is veel werk te verzetten.
- Ambitieus met bescheidenheid.
- Groen Wonen Vlist heeft zich tot doel gesteld haar primaire doelgroep goedkoop (hoog percentage bezit betaalbaar en goedkoop), kwalitatief (veel inzet op verbetering bestand) en eerlijk (iedereen mag overal op inschrijven) aan een woning te helpen.
- Groen Wonen Vlist werkt kostenbewust. Een voorbeeld hiervan is het in een jaar het KWH-label halen en daarna op eigen kracht verder gezien de inspanning en kosten.
- Groen Wonen Vlist pakt zeer voortvarend de verbetering van haar hele bezit aan. Ze doet dat in een zeer korte tijd en hanteert daarbij een werkwijze die voor zo min mogelijk overlast voor de bewoners zorgt.
- Groen Wonen Vlist heeft een maatschappelijke oriëntatie en zoekt steeds opnieuw naar mogelijkheden om daar binnen de kaders van haar eigen beleid en regelgeving inhoud aan te geven.

Verwonderpunten

- Ondanks verschillende inspanningen van de corporatie en uitnodigingen naar de bewoners blijft het moeilijk om bewoners te activeren.

- De commissie verwondert zich over de afwachtende houding, waar het gaat om specifieke doelgroepen. De ambitie wordt buiten de organisatie zelf gelegd door te formuleren: 'als er een verzoek komt, beoordelen we die'.
- Groen Wonen Vlist weet goed wat ze wil bij haar bouwambities, toch blijft het concreet maken van plannen met de gemeente de afgelopen periode steeds lastig.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,2 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
Huisvesten primaire doelgroep	8,5	
Huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,7	
(des)Investeren in vastgoed	7,0	
Kwaliteit wijken en buurten	7,5	
Overige / andere prestaties	-	
Oordeel	**7,3**	**7**

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

Groen Wonen Vlist is uitsluitend werkzaam in de gemeente Krimpenerwaard. De visitatiecommissie heeft met veel verschillende belanghebbenden gesproken. Uiteraard met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook met een range van belanghebbenden uit de werelden van de zorg, welzijn, collega-corporaties, en dergelijke. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Voormalige Gemeente Vlist

In 1985 werden de voormalige gemeenten Haastrecht en Stolwijk samengevoegd met Vlist tot een nieuwe gemeente, die de naam Vlist kreeg. Het gemeentekantoor stond in Stolwijk.

Gemeente Krimpenerwaard

De gemeente omvat het merendeel van de Krimpenerwaard (met uitzondering van Krimpen aan den IJssel). De gemeente Krimpenerwaard is op 1 januari 2015 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Bergambacht, Ouderkerk, Nederlek, Schoonhoven en Vlist. De nieuwe gemeente heeft een kleine 55.000 inwoners.

Adviserend Bewonersplatform

Dit platform is ontstaan uit de ALV in 2013. De bewoners en huurders vormen een denktank voor de directeur-bestuurder.

Huurdersvereniging

In 2013 is de huurdersvereniging opgeheven, na verschillende tevergeefse pogingen voor nieuwe aanwas te zorgen.

SWOB (Stichting Welzijn Ouderen Bergambacht)
Onder de paraplu van SWOB worden ook in Haastrecht, Stolwijk en Vlist diensten en activiteiten voor senioren uitgerold. Het aanbod dat in Bergambacht is opgebouwd wordt nu ook uitgezet in de voormalige gemeente Vlist.

SCOV (Stichting Coördinerend Ouderenbeleid Vlist)
Het doel is het welzijn van de ouderen te bevorderen, in het bijzonder op het gebied van zorg, wonen en welzijn.

Stichting Dienstencentrum Hof van Stein
Het Dienstencentrum Stein wil clubs en verenigingen een ruimte bieden voor het uitvoeren van hun activiteiten. Het centrum heeft de intentie om sociale, educatieve, informatieve en culturele activiteiten te verzorgen voor de bewoners van Haastrecht en omgeving.

Woningstichting Gouderak
Woningstichting Gouderak heeft ruim 340 woningen en een aantal panden voor zorgverleners in eigendom, waarin o.a. een Thomashuis en een Herbergier zijn gehuisvest. Zij beheert al deze panden. De eigendommen bevinden zich in Gouderak.

Woningbouwstichting Samenwerking Ouderkerk a/d IJssel
Deze woningbouwstichting heeft als werkgebied de gemeenten Ouderkerk, Nederlek, Bergambacht en Vlist. Zij bezit en beheert 251 woongelegenheden. Er zijn geen mensen in dienst. Het bestuur wordt gevormd door vijf vrijwilligers. Voor het onderhoud wordt samengewerkt met een extern bureau. Er is een Raad van Toezicht bestaande uit drie personen.

Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol
Beter Wonen heeft als werkterrein Ammerstol, met ca. 1.500 inwoners. De woningvoorraad uit 260 betaalbare huurwoningen en praktijkruimte voor huisarts, fysiotherapeut (tevens priklocatie).

QuaWonen
QuaWonen is een corporatie met ruim 8.500 huurwoningen. QuaWonen is werkzaam in de gemeenten Krimpen aan den IJssel, Bergambacht, Nederlek, Schoonhoven, Ouderkerk en Vlist.

Voorafgaand aan de gesprekken hebben de geïnterviewden een schriftelijke enquête beantwoord ter voorbereiding op het mondelinge gesprek. In totaal zijn 19 enquêtes uitgezet. Hiervan zijn 14 beantwoord (74%). Naar het oordeel van de visitatiecommissie is met al deze verkregen informatie een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden van Groen Wonen Vlist over Groen Wonen Vlist. In dit hoofdstuk geven wij de resultaten daarvan weer.

In de schriftelijke enquete die de meeste gesprekspartners hebben ingevuld voorafgaand of tijdens het mondelinge interview, is aan de belanghebbenden gevraagd Groen Wonen Vlist in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven.

Groen Wonen Vlist wordt ervaren als een verstandige, voorzichtige organisatie. Hardwerkend, de goede dingen doende, op een goede en sobere manier. De zichtbaarbaarheid in de kernen is niet hoog. De houding is open, Groen Wonen Vlist is bereid tot samenwerking, maar lijkt nog haar definitieve positie in het sterk wisselende krachtenveld (gemeentelijke fusie) te zoeken. In combinatie met de voorzichtigheid is dat geen natuurlijke stap. De organisatie heeft – daardoor?- geen expliciet profiel dat wordt herkend in de omgeving.

Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over Groen Wonen Vlist weer te geven (in de volgende paragraaf) schetst de visitiatiecommissie allereerst een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken.

Kenmerkend voor de gesprekken was, dat alle gesprekspartners respect tonen voor de wijze waarop in de organisatie zich heeft gevormd tot een gezonde kleine corporatie. De investering in de kwaliteit van de voorraad en de voorzichtigheid worden gewaardeerd. Ook ligt er een

appèl op een meer naar buiten toe gerichte benadering. Men zoekt naar een duidelijk commitment op zaken waar Groen Wonen Vlist echt voor stáát. Het sociale hart wordt herkend en ook dat deze organisatie wat dat betreft goed kan aansluiten op een maatschappelijke behoefte in de kernen Stolwijk en Haastrecht en Vlist.

Met name de gemeente heeft in de visitatieperiode en ook recentelijk een aantal keren haar neus gestoten in de projectontwikkeling met Groen Wonen Vlist. Dit verklaart de lagere waardering voor de mate van invloed op het beleid van Groen Wonen Vlist en de onvoldoende waardering voor de investering in vastgoed. Er heeft per saldo niet of nauwelijks nieuwbouw plaatsgevonden in de visitatieperiode, hoewel daar in sommige situaties wel gevorderde plannen voor waren.

4.3 Relevante ontwikkelingen

In de visitatieperiode heeft de gemeentelijke fusie van 5 gemeenten tot de gemeente Krimpenerwaard plaatsgehad. Door de ontwikkelingen in de sector en wat dat van alle corporaties vraagt, zijn praktische samenwerkingen ontstaan tussen Groen Wonen Vlist en enkele collega-corporaties. Groen Wonen Vlist heeft in de ondersteunende, uitvoerende functies capaciteit ingehuurd bij een grotere woningcorporatie. Groen Wonen Vlist levert op haar beurt aan enkele zeer kleine corporaties in de Krimpenerwaard ondersteuning op het gebied van bedrijfsvoering en fungeert als vraagbaak. De 5 corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Krimpenerwaard zijn ook een bestuurlijk samenwerkingsverband aangegaan: de zogenaamde Federatie.
De Krimpenerwaard maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Voor de Krimpenerwaard is het zogenaamde Veenweidepact afgesloten. Onderdeel van deze aanpak is herbegrenzing van natuur. Dit maakt dat de contouren van de kernen zijn afgetekend. Relevant is ook dat de Krimpenerwaard de status heeft gekregen van ‘anticipeer-regio krimp’. Overigens is deze status door de gemeente Krimpenerwaard niet gewenst.

4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Groen Wonen Vlist

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belang-hebbenden	gemiddelde cijfer	
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7,0	7,0	7,6	7,2	6,3
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	6,5	6,0	7,2	6,6	
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	6,5	6,0	6,8	
	4. (des)investeren vastgoed	7,0	4,7	6,0	5,9	
	5. kwaliteit wijken en buurten	6,0	6,0	6,0	6,0	
	6. overige / andere prestaties	7,0	4,5	6,0	5,8	
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met Groen Wonen Vlist		8,0	7,3	8,0	7,8	
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Groen Wonen Vlist		7,0	4,7	6,5	6,1	

Bij de gemeente is ontevredenheid over de mate van invloed die de gemeente heeft gehad op het beleid van Groen Wonen Vlist. Het gevoel bij de gemeente is, dat GroenWonen Vlist de afgelopen jaren vaak interesse heeft getoond in nieuwbouwprojecten. Vaak heeft Groen Wonen ook meegepraat. Het uiteindelijk realiseren ervan is echter erg tegengevallen. Na aanvankelijk enthousiasme was het meedoen vaak niet haalbaar. Voorbeelden: Bos en Water Haastrecht, 20-Appartementen Wijk Bovenkerk Stolwijk, uiteindelijk saldo nieuwbouw Agterpoort, langdurig twijfelen Hoflaan Stolwijk, niet kunnen realiseren 6-appartementen KAZES (is gerealiseerd door Qua Wonen), sloop 6 woningen Goudseweg (uiteindelijk 2). De onvoldoende bij overige prestaties is gegeven voor de mate waarin ad-hoc beleid is gevoerd (in de ogen van de gemeente).

4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Groen Wonen Vlist. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeente

- Doen wat je zegt.
- Beleidsmatigere aanpak.
- Meer daadkracht tonen.
- Haar maatschappelijke verantwoording nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Pro-actiever en strategischer denken.
- Open bestuurscultuur ontwikkelen.
- Podium pakken voor vitaliteit in Haastrecht.
- Verbindingen maken met bevolking, Vitaliseren kernen. Keten op gang brengen. Maak het verschil, zorg dat bewoners bereid blijven om energie in te steken in de kern.

Huurders

- Indien mogelijk meer activiteiten ontwikkelen om de huurders meer te betrekken bij haar beleid.
- Bij grootonderhoud van een complex de financiële middelen ook eens toepassen om de binnenkant van de woningen te moderniseren.
- En bij voorgenomen onderhoud aan een complex de huurders eens vragen wat zij nou zelf belangrijk vinden.
- Kleinere woningen met technische voorzieningen, oude idee van een hofje.
- Is het mogelijk een signaal te krijgen als er een voor jou geschikte kleinere woning beschikbaar komt (vanuit het woonruimteverdeel systeem)?
- Doorstroming bevorderen door senioren appartementen te bouwen.

Overige

- Nu de herindeling een feit is zal er met het nieuwe gemeente bestuur en ouderenorganisaties meer inbreng moeten zijn. Ook voldoende woningen voor jongeren is daarbij ook belangrijk voor de leefomgeving. Jong en oud is een goede samenstelling in de straten. Daardoor kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen. En is het voor de doorstroming van woningen van belang.
- Geen helder beeld op meerwaarde waar ben je mee bezig.
- Zoek op onderdelen samenwerking. Waarom zou je een full service corporatie moeten zijn. Ga daar echt over nadenken, wat is de echte core, zonder de echte identiteit op te heffen. Shared service. Ontwikkel de status-quo, zonder direct aan fusies te denken.
- Neem je energieambitie eens echt ter hand, en doe dat op onderdelen op een creatieve manier. Het mes snijdt soms aan meerdere kanten.
- Ga meer op een gezamenlijke strategische lijn zitten als raad van commissarissen en directeur-bestuurder in externe overleggen.
- Creëer kansen.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- financiële continuïteit: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil
- doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.

5.2 Relevante ontwikkelingen

Gedurende de visitatieperiode is de sector geconfronteerd met een parlementair onderzoek, de wet vermogensheffing, werd het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangescherpt, heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) haar toezicht aangescherpt. In januari 2010 is Groen Wonen Vlist ontstaan uit de fusie van twee lokale corporaties.

5.3 Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel wordt beoordeeld hoe de Groen Wonen Vlist haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De beoordeling is gebaseerd op managementdocumenten, gesprekken met directeur-bestuurder en raad van commissarissen en cijfers van het CFV, het WSW en het Corporatie Benchmark Centrum (CBC), voor de recente Corporatie in Perspectief, de CiP 2014.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De minimale eis is dat de Groen Wonen Vlist voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. Daar voldoet Groen Wonen Vlist op een zeer goede wijze aan.

De visitatiecommissie verhoogt de score met drie punten, omdat Groen Wonen Vlist een compleet beeld en een actuele visie heeft op de vermogens- en liquiditeitsontwikkeling. Zij stuurt zeer actief op integrale kasstromen om in alle situaties te voldoen aan de eisen van de externe toezichthouders en scenario’s en gevoeligheidsanalyses hanteert op de risico’s. En - last but not least- Groen Wonen Vlist heeft zeer sterke financiële ratio’s gerealiseerd.

De vermogenspositie van Groen Wonen Vlist is zeer sterk. Onderstaande tabel levert een overzicht van het verloop van de solvabiliteit (genormaliseerd), het risico en de buffer, dat wil zeggen de overmaat in het vermogen. De referentie heeft betrekking op de vergelijkbare corporaties in de grootteklasse XS.

Kengetal	2011	2013	2014	2016	ref. 2013	norm CFV
Solvabiliteit	47	61	46	55	37	
Risico	9	11	(10)	10	11	
Buffer	38	50	36	45	26	> 0

In % balanstotaal. Bron: CIP 2014, toezichtbrief 2014 en Jaarverslag 2014

De onderstaande tabel levert zowel de kengetallen als de normen uit het actuele WSW Risico Score Model. De liquiditeit van Groen Wonen Vlist kan, met de toenemende trend, eveneens als zeer sterk worden getypeerd.

Ratio's	2011	2013	2014	norm
Interest coverage ratio, de ICR	1,9	2,2	3,2	> 1,4
Debt service coverage ratio, de DSCR	1,4	5,5	2,0	> 1,0
Loan to value, de LTV op BW	0,7	0,4	0,3	< 0,75

Bron: Toezichtbrief 2014 en jaarverslag 2014. Normen CFV en Actuele Risico Model WSW.

De visitatiecommissie neemt waar, dat Groen Wonen Vlist zich sinds 2013 zeer bewust is van de financiële gevolgen van haar handelen en na de fusie een grote ontwikkeling heeft doorgemaakt in de financiële sturing en beheersing. Dit inzicht is beschikbaar op zowel de korte als de langere termijn. De korte termijn wordt bewaakt aan de hand van de gedegen 4-maandsrapportages. Deze zijn voorzien van een samenvatting met de belangrijkste afwijkingen en te treffen actie. De langere termijn aan de hand van meerjarenplannen, met een planningshorizon van 10 jaar, die jaarlijks in de begroting en de jaarplannen worden geactualiseerd. De meerjarenplannen omvatten de prognoses voor de winst- en verlies-rekening, de kasstromen/liquiditeit en de balans. Daarnaast de cijfermatige resultaten van risico- en gevoeligheidsanalyses op de financiële kengetallen. De jaarplannen omvatten de vertaling van de strategische en tactische doelen voor het management, inclusief de actiepunten uit de vorige visitatie, de prestatieafspraken, de risicoanalyse en themabijeenkomsten met de raad van commissarissen. Er wordt zeer actief gestuurd op de ontwikkeling van het vermogen, de kasstromen en de liquiditeit.
Het beknopte treasuryjaarplan maakt deel uit van de begroting met een planningshorizon van tien jaar. Het aantal woningen stabiliseert de komende 10 jaar rond de 1000 vhe. Dit schept de mogelijkheid, door aflossingen en interne financiering, de leningenportefeuille af te bouwen en de solvabiliteit en liquiditeit verder te versterken.

De financiële gezondheid wordt zeer actief intern getoetst, door zowel directeur-bestuurder, management als de raad van commissarissen, aan de hand van een (financieel) toetsingskader. Dit kader bestaat uit het Bedrijfsplan en de Strategische Visie, het strategisch voorraadbeleid, de meerjarenbegroting, de scenarioplanning, het risicomanagement en het treasurystatuut van 2011 met een update in 2015.
Een investeringstatuut met fasedocumenten en rendementsnormen per categorie vastgoed, ontbreekt: bij investeringen in de nieuwbouw wordt de verwachte marktwaarde afgezet tegen de stichtingskosten. Aanvullend stelt de Groen Wonen Vlist een eis voor het directe rendement van de gehele voorraad op 4%.
Groen Wonen Vlist heeft zich gecommitteerd aan de financiële normen van de externe toezichthouders. Het stellen van zwaardere eisen is afgewezen vanwege de lage risico's in het kleine bouwvolume.

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met de directeur-bestuurder, raad van commissarissen en managementteam.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De minimale eis is, dat de Groen Wonen Vlist een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met vergelijkbare corporaties. Groen Wonen Vlist voldoet op zeer goede wijze aan deze norm. De positieve afwijkingen op de benchmark-kengetallen zijn een gevolg van een zeer actieve wijze van hanteren van het beleid op het gebied van bedrijfsvoering. Er worden geen risico's genomen, en afwijkingen ten aanzien van efficiëncy-doelstellingen zijn permanent inzichtelijk en worden actief gemonitord. Met name de beperkte toename in de bedrijfslasten en de zeer goede verhouding vhe/fte, bij een goed kwaliteitsniveau in een postfusieproces, laat de visitatiecommissie zwaar wegen met een plus van drie punten.

Onderstaande tabel levert een overzicht van de beschikbare kengetallen voor de bedrijfsvoering.

Kengetallen	2011	2013	2014	ref. 2013
Netto BedrijfsLasten, €/vhe	1209	1315	-	1351
Ontwikkeling BL '11/'13, %		8,2	-	17,2
Personele lasten, €/fte	73.971	70.423	75.423	67.560
Vhe/fte	163	147	155	93

Bron: CIP 2014 en Jaarverslag 2014

Aan de hand van deze kengetallen komt de conclusie helder naar voren: Groen Wonen Vlist kan worden getypeerd als een sobere, zeer doelmatig en zeer doeltreffend functionerende corporatie. Gezien deze typering hecht de visitatiecommissie geen belang aan de relatief hoge personele lasten: dat hoort bij een kleine hoogwaardige bezetting.

5.5 Vermogensinzet

Bij vermogensinzet wordt door de visitatiecommissie beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De minimale eis is, dat de Groen Wonen Vlist de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met één punt vanwege haar visie, uitwerking en verantwoording op de vermogensinzet.

Groen Wonen Vlist kan uitstekend waarborgen, dat zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De vermogens- en liquiditeitsposities zijn zeer sterk en zullen in kracht toenemen. De belangrijkste instrumenten die worden gehanteerd om te bewaken, dat deze aansluiten op de beoogde koers en strategische doelstellingen bestaan uit het bedrijfsplan en de strategische visie, de meerjarenbegroting, het strategisch voorraadbeleid, de 4-maandsrapportages en het jaarverslag.

Als gevolg van het overheidsbeleid en marktomstandigheden heeft Groen Wonen Vlist tijdens de visitatieperiode haar inzet van het vermogen jaarlijks bijgesteld. Zoals het tijdelijk stopzetten van de woningverkopen in 2012. Door de bijstellingen is Groen Wonen Vlist in staat ook in de komende jaren haar volkshuisvestelijke bijdrage te leveren in de gemeente Krimpenerwaard.

De actualisatie van het portefeuille- en onderhoudsbeleid heeft in de visitatieperiode geleid tot een goed inzicht van de vermogensbehoefte.

Het strategische en financiële toetsingskader geeft de kaders aan voor een gezonde vermogensontwikkeling voor kasstromen, solvabiliteit, ICR en de woning aan- en verkopen. Het voorziet daarmee in een visie op vermogensontwikkeling en de monitoring daarvan.

De visitatiecommissie concludeert, dat Groen Wonen Vlist haar vermogen inzet ten behoeve van haar maatschappelijke prestaties vanuit conservatief, financieel perspectief. Ook onderzoekt de Groen Wonen Vlist actief de mogelijkheden haar eigen vermogen te verruimen,

zoals door de actieve sturing op kasstromen, het sterk verlagen van de bedrijfslasten, het benutten van de huurruimte en in 2011 verkopen van woningen.
Gelet op de dynamiek in de regelgeving en saneringsbijdragen gedurende de visitatieperiode waardeert de visitatiecommissie het conservatief, financieel perspectief in deze kleine corporatie met een, aanvankelijk slecht financieel vermogen. Daar tegenover staat, dat bij dit, op risico's gerichte perspectief de vraag kan worden gesteld of Groen Wonen Vlist daar niet te ver in door schiet. De Groen Wonen Vlist onderkent de mogelijkheden en heeft in 2015 een afslag toegepast in de huur van sociale minima. Maar heeft nog moeite de extra financiële ruimte te benutten om aanzienlijk meer te doen in de betaalbaarheid en duurzaamheid.

5.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De snelheid en diepgang van het postfusieproces.
- De kwaliteit van het strategische en financiële kader.
- De zeer doelmatige organisatie met ervaren volkshuisvesters.
- De sterke sturing op een gezonde financiële positie.

Verwonderpunten

- De overmaat in soberheid en zuinigheid.
- Het ontbreken van een normatieve bovengrens in de vermogens- en liquiditeitsontwikkeling, waarboven extra bestedingen worden uitgewerkt in het aanzienlijk verhogen van de duurzaamheid en betaalbaarheid. In de Strategische visie staat de betaalbaarheid als speerpunt nr. 1. Bij de nadere uitwerking de nieuwbouw en de duurzaamheid als laatste.
- Het op €0 zetten van de investeringen op de lange termijn in de meerjarenbegroting en scenario-analyse.
- Het ontbreken bij de scenarioplanning van een variant met de combinatie van diverse variabelen.
- Het ontbreken van het grafisch presenteren van de resultaten van de gevoeligheids- en risicoanalyses in de meerjarenbegroting.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 8,2:

Presteren naar Vermogen	**Beoordeling visitatiecommissie**
Financiële continuïteit	9
Doelmatigheid	9
Vermogensinzet	7
Oordeel	**8,2**

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

De governance-structuur van Groen Wonen Vlist bestaat uit de volgende organen: algemene ledenvergadering, directeur-bestuurder en raad van commissarissen.

6.2 Relevante ontwikkelingen

In aansluiting op de ontwikkelingen in de sector is in 2010 de Vereniging Groen Wonen Vlist ontstaan uit de fusie van twee lokale corporaties. Op 1 januari 2015 is de gemeente Krimpenerwaard ontstaan, met ondermeer de dorpen Haastrecht, Stolwijk en Vlist (HSV): het werkgebied van Groen Wonen Vlist.

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de Groen Wonen Vlist. De beoordeling is gebaseerd op de bestudering van managementdocumenten en verslagen, gesprekken met bestuur, raad van commissarissen van toezicht en de belangrijkste in- en externe belanghouders.

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen"

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De minimale eis is, dat de Groen Wonen Vlist een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met twee punten omdat het kleinschalige Groen Wonen Vlist een indrukwekkende planvorming met gedegen financiële uitwerking en aandacht voor de belangrijkste risicogebieden en scenario’s heeft gerealiseerd.

Groen Wonen Vlist heeft in de visitatieperiode het Bedrijfsplan 2011/2015 en de Strategische Visie 2015/2018 opgesteld.
Het Bedrijfsplan is SMART uitgewerkt in activiteiten gedurende de looptijd. De Strategische Visie is afgesloten met een financiële paragraaf met de kasstromen in meerjarenperspectief. Op basis van deze strategische uitgangspunten zijn jaarlijks de (meerjaren-)begrotingen en de jaarplannen opgesteld. De jaarplannen omvatten de doorvertaling van de doelen in activiteiten voor het management. De jaarlijkse uitwerking in meerjaren omvat tevens scenario-analyses op de belangrijkste risico's.
In samenhang met het bedrijfsplan wordt jaarlijks het Strategisch Voorraadbeleid geformuleerd over de te verwachten opgaven in de drie dorpskernen.

Bij het realiseren van de plannen zijn belanghebbenden betrokken geweest.
Zowel het Bedrijfsplan als de meerjarenbegrotingen, voorraadbeleidsplannen en jaarplannen worden door de raad van commissarissen besproken. Bij haar besluitvorming houdt de raad van commissarissen rekening met de visie en doelen uit het Bedrijfsplan en de kaders uit de meerjarenbegroting.

Vertaling doelen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De minimale eis is, dat de Groen Wonen Vlist haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze, dat deze te monitoren zijn. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met twee punten omdat Groen Wonen Vlist naast een strategische meerjarencyclus ook een jaarcyclus kent op tactisch en operationeel niveau, waarbij plannen op een bovengemiddelde, periodieke wijze worden geactualiseerd.

Groen Wonen Vlist hanteert aldus een logische werkwijze, waarbij de strategische doelen in het Bedrijfsplan SMART worden vertaald in een bijlage van het plan, een meerjarenplan, een strategisch voorraadbeleid, een jaarplan en een begroting. Deze niveaus haken op elkaar aan. De doelstellingen en prestatie-indicatoren worden op elkaar afgestemd. Projectplannen sluiten aan op de meerjarenbegroting en worden getoetst op de bovenliggende strategische doelen.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 8,0:

Besturing/Plan	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	8
Vertaling doelen	8
Oordeel	**8,0**

6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De minimale eis is, dat de Groen Wonen Vlist beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan.
De visitatiecommissie verhoogt dit met drie punten omdat de Groen Wonen Vlist er, met haar beperkte menskracht, in geslaagd is te beschikken over een volwaardig monitoring- en rapportagesysteem dat goed aansluit op de strategische visie en doelen en dit systeem zeer actief en in relatie met de urgentie, hanteert.

Het monitorings- en rapportagesysteem heeft zich ontwikkeld tot een rapportage met aandacht voor strategische aspecten en risico's, financiën, personeel en organisatie en projecten. Het systeem bestaat uit het jaarverslag met accountantsverslagen en de 4-maandsrapportages. Belangrijk onderdeel vormen de periodieke 4-maandsrapportages. De signalering omvat de belangrijkste trends en opvallende afwijkingen tussen begroting en realisatie, inclusief de elementen in de risicoparagraaf.

Alle onderdelen worden aansluitend geagendeerd voor de raad van commissarissen: de 4-maandsrapportages in het algemeen binnen 6 weken. In de rapportages is alle relevante informatie aanwezig voor bestuur en toezicht om de voortgang van de strategie te monitoren en zo nodig maatregelen te treffen.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De minimale eis is, dat de Groen Wonen Vlist bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd: in eerste instantie door acties om de doelen alsnog te realiseren dan wel de doelen zelf aan te passen. Hier voldoet Groen Wonen Vlist aan.
De visitatiecommissie verhoogt dit met twee punten omdat de sturing bij afwijkingen aansluit op de visie en doelen en de sturing bij afwijkingen zeer actief en daadkrachtig is.

De visitatiecommissie constateert, dat Groen Wonen Vlist handelend optreedt als zij afwijkingen constateert van het voorgenomen beleid. Voorbeelden van bijsturingen zijn het tijdelijk stoppen met de verkoop van woningen toen de marktomstandigheden in 2012 verslechterden. De visitatiecommissie heeft daarvan bewijzen aangetroffen in de 4-maandsrapportages, notulen en jaarverslagen. De bijsturing is tijdig en sluit naadloos aan bij de visie en gestelde doelen.

De visitatiecommissie het prestatieveld besturing met een 8,3:

Prestatieveld besturing	**Beoordeling visitatiecommissie**
Plan	8
Check	9
Act	8
Oordeel	**8,3**

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van commissarissen: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De minimale eis is, dat de raad van commissarissen een profielschets heeft vastgesteld die past bij de activiteiten van de Groen Wonen Vlist en die in ieder geval voorziet in ervaring met

volkshuisvestelijke aangelegenheden en financiële expertise. De raad van commissarissen werft nieuwe leden buiten de eigen kring en openbaar. De raad van commissarissen besteedt aandacht aan de deskundigheid van haar leden. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan.

De continuïteit in de raad van commissarissen is gedurende de gehele visitatieperiode gewaarborgd. Het jaar van aantreden varieert van 2006 tot 2010. Het rooster van aftreden levert zittingstermijnen op tot de periode 2015 t/m 2018. De spreiding is gerealiseerd om de continuïteit in de raad van commissarissen te bevorderen. Een vacatureselectiecommissie is werkzaam voor het aantrekken van een nieuw lid per 1 januari 2016.

In aansluiting op het Reglement heeft de raad van commissarissen voor de verschillende portefeuilles een uitgebreide profielschets 2009 vastgesteld, met de gewenste “zachte persoonskenmerken” voor de voorzitter. De statuten, de profielschets, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, de governancecode 2011 en de verslagen ALV 2010/2013 zijn op de website beschikbaar.

De raad van commissarissen verantwoordt zich in het jaarverslag over haar samenstelling. Zowel uit de verslagen als het interview met de raad van commissarissen blijkt de visitatiecommissie dat deze zich bewust is van haar samenstelling. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Huurdervereniging.

Er is sinds kort een introductieprogramma voor nieuwe leden van de raad van commissarissen. Er is geen opleidingsprogramma voor nieuwe/ bestaande leden van de raad. De raad van commissarissen is lid van de VTW en volgt bijeenkomsten, waarin actuele thema’s aan de orde komen.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De minimale eis is, dat de raad van commissarissen zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord, de rollen scherp in de gaten houdt en de juiste balans heeft tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan.

De raad van commissarissen is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord: zij straalt uit een collectief te zijn en heeft een redelijk goede relatie met de huidige directeur-bestuurder opgebouwd, gebaseerd op zakelijke verhoudingen. De raad van commissarissen onderhoudt incidentele contacten met huurders en de accountant. De financiële manager schuift aan in vergaderingen bij het bespreken van relevante voorstellen.

In deze periode heeft de raad van commissarissen betrokkenheid getoond en een actieve rol gehad. De raad van commissarissen heeft voldoende competenties en kennisgebieden in huis om de klankbordrol in te vullen.
Zowel directeur-bestuurder als raad van commissarissen zijn wederzijds tevreden met de wijze waarop de klankbordrol wordt vervuld. Een aandachtspunt vormt de afstand tussen directeur-bestuurder en raad van commissarissen: de verleiding zou kunnen bestaan op de stoel van de directeur-bestuurder te gaan zitten.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De minimale eis is, dat de raad van commissarissen tenminste eenmaal per jaar, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder, zowel het eigen functioneren als dat van individuele leden bespreekt, evenals de conclusies die daaraan verbonden moeten worden. Daar voldoet Groen Wonen Vlist niet aan.

Jaarlijks heeft de raad van commissarissen zichzelf met een schriftelijke vastlegging geëvalueerd aan de hand van de vragenlijst van het VTW. In 2015 voor de eerste keer met externe begeleiding. De directeur-bestuurder heeft tweemaal een schriftelijke inbreng gehad. In de evaluatie wordt een breed palet aan onderwerpen besproken. Maar uit de verslagen komt geen diepgaande bezinning op het eigen functioneren naar voren. De raad van commissarissen heeft zich voorgenomen de externe begeleiding periodiek te herhalen conform de actuele governancecode.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 5,7:

Prestatieveld functioneren raad van commissarissen	**Beoordeling visitatiecommissie**
Samenstelling raad van commissarissen	6
Rolopvatting	6
Zelfreflectie	5
Oordeel	**5,7**

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De minimale eis is, dat de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan: het toetsingskader zit deugdelijk in elkaar en wordt als zodanig gehanteerd.

Het toetsingskader bestaat in principe uit:

- Bedrijfsplan 2011/2014;
- Strategische Visie 2015/2018;
- (meerjaren-)begroting, het Strategisch Voorraadbeleid en de jaarplannen;
- integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling;
- het overleg met huurders en de ALV. Vanwege de kleinschaligheid heeft Groen Wonen Vlist geen OR.

De visitatiecommissie verhoogt de score met 1 punt omdat de raad van commissarissen het toetsingskader actief hanteert in discussies en bij besluitvorming. Ook is de raad betrokken bij de formalisering en actualisering ervan. De (meerjaren-)begroting, het voorraadbeleid en de jaarplannen worden jaarlijks geactualiseerd.
Groen Wonen Vlist beschikt niet over een investeringsstatuut als toetsingskader bij investeringsbeslissingen. Er is een notitie rond (onrendabele) investeringen. Het beknopte treasuryjaarplan vormt een onderdeel van de begroting. Investeringen worden beoordeeld op een positief verschil van marktwaarde en stichtingskosten en het maatschappelijk belang voor de dorpen: een deel van het toetsingskader dat nadere uitwerking behoeft.

6.4.3 Governancecode

Naleving governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De minimale eis is dat Groen Wonen Vlist de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en indien ze op toegestane punten afwijkt, zij dit meldt in het jaarverslag. Daar voldoet Groen Wonen Vlist aan.
De raad van commissarissen is zich bewust van het belang van de Governancecode en verantwoordt zich daarover in de jaarverslagen. Deze zijn tevens terug te vinden op de website.
Bij de introductie van de Wet Normering Topinkomens heeft Groen Wonen Vlist de gevolgen in kaart gebracht. Voor de directeur-bestuurder is een beroep gedaan op de overgangsregeling. Voor een dergelijke kleine corporatie acht de visitatiecommissie dit alleszins verdedigbaar.

Een lid raad van commissarissen is huurder van Groen Wonen Vlist, hetgeen wordt gemeld in het jaarverslag 2014. De benoemingsperiode van de leden van de raad van commissarissen bedraagt maximaal twee maal vier jaar. De governance-structuur van Groen Wonen Vlist is terug te vinden op de website.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 6,2:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren raad van toezicht	5,7
Toetsingskader	7
Governancecode	6
Oordeel	**6,2**

6.5 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betrekt en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De minimale eis is, dat Groen Wonen Vlist voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Overlegwet en de Governancecode. De visitatiecommissie is van oordeel, dat Groen Wonen Vlist daar aan voldoet. Groen Wonen Vlist is actief in het onderhouden van relaties met haar belanghebbenden. Maar er is geen overzicht van de belangrijkste belanghebbenden geplaatst in het jaarverslag met een aantal relevante documenten op de website. Jaarlijks worden bijeenkomsten georganiseerd waarvoor belanghebbenden worden uitgenodigd. Behalve de directeur-bestuurder en medewerkers zijn ook toezichthouders bij deze bijeenkomsten aanwezig. Deze bijeenkomsten worden benut om belanghebbenden bij te praten en informatie op te halen, die in de beleidsplannen kan worden verwerkt. Met de gemeente heeft regelmatig bestuurlijk overleg plaats. Maar zowel in de visitatieperiode als het heden is de relatie moeizaam. Met de gemeente Vlist vanwege overtrokken verwachtingen. Met de gemeente Krimpenerwaard vanwege de recente herindeling, waardoor een ieder nog bezig is zijn positie te hervinden. Krimpenerwaard zal naar verwachting niet vóór 2018 met een

Woonvisie komen, waarop de corporaties in de gemeente tot prestatieafspraken kunnen komen.

De visitatiecommissie constateert dat met alle andere belanghebbenden op incidentele basis en naar behoefte informeel contact wordt onderhouden. Van overleggen worden in het algemeen geen verslagen bijgehouden en/of afspraken vastgelegd. Uitzondering vormen de bestuurlijke overleggen met de gemeente. De betrokken zorg/welzijnspartij is tevreden over de Groen Wonen Vlist, die zij zien als een betrouwbare, transparante partner met een praktische, oplossingsgerichte benadering bij problemen en behoeften.

De participatie van de huurders functioneert moeizaam: de Huurdervereniging heeft zich in december 2014 formeel opgeheven “wegens een volstrekte afwezigheid van belangstelling en steun uit de achterban”.

De visitatiecommissie heeft de overtuiging gekregen, dat de directeur-bestuurder in dit spanningsveld zijn best doet de participatie op een hoger niveau te tillen. Het contact met zorg/welzijn heeft hij aangehaald door in het bestuur deel te nemen. Met huurders zet hij informeel overleg voort en hij heeft een Bewonersplatform uitgenodigd hem met raad en daad terzijde te staan. Tevens tracht hij in de Federatie van corporaties in de gemeente de krachten te bundelen van de kleine corporaties.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De minimale eis is, dat de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Daar voldoet Groen Wonen Vlist in ruim voldoende mate aan: de verantwoording in zowel de website als het jaarverslag is transparant en de prestaties in samenhang duidelijk zichtbaar gemaakt. Groen Wonen Vlist heeft een goed toegankelijk jaarverslag. In het jaarverslag legt Groen Wonen Vlist op heldere wijze verantwoording af over de gerealiseerde prestaties. Belangrijke financiële afwijkingen t.o.v. de begroting worden beknopt toegelicht.
De website maakt een goed verzorgde indruk. De jaarverslagen 2010 t/m 2014 zijn eenvoudig te vinden. Andere documenten, zoals de statuten, het Bedrijfsplan, het visitatierapport, de klokkenluidersregeling, de integriteitscode en de verslagen ALV zijn zowel te lezen als te downloaden.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 6,5:

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimering	6
Openbare verantwoording	7
Oordeel	**6,5**

6.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wederom de snelheid en diepgang van het postfusieproces: in enkele jaren is de PDCA-cyclus met grote daadkracht in beeld gebracht en uitgewerkt.

Verwonderpunten

- De diepgang van de zelfevaluatie op het eigen functioneren. En de aanscherping en verdieping op de recente Strategische Visie.
- De financiële verantwoording is traditioneel uitgevoerd met alleen een terugblik in het jaarverslag. Een waardevolle toevoeging zou kunnen zijn een grafisch, prognostisch, meerjarenperspectief voor de financiële kengetallen, zoals de solvabiliteit, de ICR en LTV, waarmede inzicht aan de belanghouders en externe toezichthouders wordt geleverd in de financiële randvoorwaarden van Groen Wonen Vlist.
- Het gebrek aan betrokkenheid bij de belanghouders.

6.7 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 7,:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	8,3
Intern toezicht	6,2
Externe legitimatie en verantwoording	6,5
Oordeel	**7,0**

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Groen Wonen Vlist

Position Paper

Opgaven en ambities

Terugkijkende op de vorige visitatie en de opgaven in 2010 constateer ik dat we er in geslaagd zijn de meeste punten goed op te pakken. Ook naar de toekomst toe blijft deze opgave in grote lijnen actueel. Per onderwerp heb ik aangegeven hoe ik de lijn van 2010 naar nu heb gevolgd en hoe ik deze lijn naar de toekomst toe zou willen voortzetten.

.

1. **Het zorgen voor voldoende kans op goede huisvesting voor de woningzoekenden die weinig alternatieven op de woningmarkt hebben. Door voldoende aanbod creëren, voldoende kwaliteit bieden en door een rechtvaardige verdeling van schaars aanbod.**

   Bereikt: (Groen Wonen Vlist scoort hier naar mijn mening goed op: 8)
   Op basis van onderzoeken hebben we besloten het aantal woningen gelijk te houden. We hebben voldoende seniorenwoningen om de toekomstige vraag op te vangen. Alle doelgroepen hebben op dit moment een gelijke kans op een woning.
   Toekomst
   Deze opgave blijft staan voor de toekomst, want is de kernopgave. Door de recente regelgeving rond huurprijsvaststelling en (passend) toewijzen is het lastiger geworden om de vrijkomende woningen met gelijke kansen te verdelen.

   a. Het behouden van aantrekkelijke woonmilieus in de te onderscheiden dorpen binnen de gemeente door;

   Bereikt: (Groen Wonen Vlist heeft hier voldoende aandacht voor gevraagd voor zover nodig; 7)
   De voorzieningen van gemeentewege zijn in stand gehouden. Er is regelmatig overleg gevoerd over de consequenties van invoering van de WMO. Ook is er rond dit onderwerp een stakeholderbijeenkomst gehouden.
   Toekomst:
   Wij bewaken na de gemeentelijke samenvoeging dat de voorzieningen binnen ons werkgebied goed op peil blijven.

   b. Het verbeteren van de kwaliteit van de voorraad door o.a. (vernieuw)bouw

   Bereikt: (de kwaliteit van de voorraad is sterk verbeterd; 8)
   We bouwen 6 eengezinswoningen aan de rand van Stolwijk en 11 woningen in Haastrecht met 9 grondgebonden seniorenwoningen. In de afgelopen jaren is bij een groot aantal woningen (groot-)onderhoud gepleegd zodat de (energetische) kwaliteit flink toegenomen is.
   Toekomst
   De locaties Bovenkerk en Hoflaan willen wij benutten voor nieuwbouw. Bovenkerk voor starterswoningen en Hoflaan voor seniorenwoningen danwel gezinswoningen.

2. **Het versterken van de positie van Groen Wonen Vlist binnen de (nieuwe) gemeente**
   Bereikt: (het versterken van de positie is niet goed gelukt: prestatieafspraken zijn nagekomen; naar mijn mening scoren we hier een 6)

met de gemeente Vlist zijn prestatieafspraken gemaakt. We gaan nieuwe prestatieafspraken maken met de gemeente Krimpenerwaard, samen met de andere corporaties.

a. het aangaan van een gestructureerde dialoog met stakeholders; uitgebreider samenwerking en participatie bevorderen

Bereikt: (de dialoog is geïnitieerd en is steeds goed verlopen; 7)

Met de belangrijkste stakeholder, de gemeente, is er een structureel overleg op verschillende niveaus Met de huurdersvereniging en nu het bewonersplatform verloopt dat overleg ook goed. . Met andere partijen is dat overleg er wanneer nodig. Jaarlijks organiseren wij een stakeholderbijeenkomst rond specifieke thema's.

Toekomst:

We willen het overleg met bewoners (en met de gemeente) intensiveren. Voor de bewoners gaan we via social media (Facebook) , onze website (nieuwe website) en via het organiseren van bijeenkomsten (te starten in 2015), dieper in op wat wij doen en gaan we daarover de discussie aan.

b. Het leveren van kwaliteit in dienstverlening, naast kwalitatief goede woonruimte

Bereikt: (we hebben een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt; 8)

in 2013 hebben we in één keer het KWH label gehaald.

Toekomst:

We willen een digitaliseringsslag maken rond dienstverlening.

c. Het verbeteren van de bekendheid over de geleverde prestaties; partijen informeren

d. Huurders (en woningzoekenden) voorlichten; participatie bevorderen ; samen werken aan verbeteren kwaliteit en dienstverlening .

Bereikt: (we hebben voor het eerst een bewonersblad uitgebracht, we hebben de website gebruikt voor communicatie en we hebben voor het eerst verschillende bewonersoverleggen georganiseerd; de bekendheid over de prestaties hadden we nog beter kunnen uitnutten; 7)

we hebben een bewonersblad uitgebracht (met daarin ook de geleverde prestaties) ; we zetten actueel nieuws op de website of op Facebook.

Toekomst: We gaan uitgebreider communiceren en informeren wat we doen, wat we bereikt hebben en waarom we dingen doen.

3. Versterken slagkracht Groen Wonen Vlist

Bereikt: (het team is sterk en professioneel geworden; 8)

het team van Groen Wonen Vlist heeft goede slagkracht. Op verschillende posities zijn mensen aangetrokken met veel ervaring, die voor een kwaliteitsslag gezorgd hebben en waardoor de omvang van de organisatie klein gehouden kon worden. We blijven de kwaliteit van ons team ontwikkelen.

a. Benutten capaciteit en kwaliteit van lokale verenigingen en vrijwilligers.

Bereikt: (we hebben hier nog niet voldoende op bereikt; 6)

We maken binnen complexen bewust gebruik van vrijwilligers voor kleine dagelijks beheerzaken. We hebben aansluiting gezocht bij de stichting coördinatie ouderenwerk Vlist om een verbinding te krijgen met activiteiten voor ouderen. Een voor ons belangrijk werkgebied.

Wij willen nog actiever de verbinding gaan leggen met mantelzorgers, vrijwilligers, vrijwilligersnetwerken en verenigingen

Belanghebbenden

(het is moeilijk gebleken om voldoende positieve verbinding met de gemeente te krijgen; het negatieve imago stond er al in 2010 en in de processen rond projecten ontstond veel irritatie; de verbinding met de huurdersorganisaties verliep wisselend; met de 1ste moeizaam, met de daarop volgende positief; 6-7)

We onderscheiden twee belangrijke belanghebbende-groepen; de huurdersorganisatie en de gemeente. Zowel in de gemeente als in de huurdersorganisatie is veel tijd gestoken om verbinding te krijgen, om discussie aan te gaan over bepaalde beleidsonderwerpen en over uitvoering van activiteiten en processen.

Vermogen

(voor wat betreft het verbeteren van de vermogenspositie en het terugdringen van de bedrijfskosten hebben we de afgelopen jaren goede resultaten bereikt; 8)

Ten opzichte van de start van Groen Wonen Vlist in 2010 is de financiële positie sterk verbeterd. Dat is in alle ratio's terug te zien (zie bijlage). Dit is bewust beleid geweest, uitgaande van het principe 'geld wordt pas uitgegeven als het er is'.

Er is veel geld gestopt in de verbetering van de kwaliteit van de woningen middels groot-onderhoud en verbetering. Op dit moment loopt een relatief groot onderhoudsproject van 139 woningen in Stolwijk. In 2 of 3 jaar moet al het groot-onderhoud zijn uitgevoerd en moet alleen planmatig onderhoud nog op de begroting terug te vinden zijn. Wij willen blijven investeren in nieuwbouw, als daarvoor gunstige locaties met gunstige ontwikkelcondities te vinden zijn.

De bedrijfskosten hebben we de afgelopen jaren sterk gereduceerd. Dat is niet direct terug te zien, maar dat heeft te maken met de verhuurdersheffing die in 2014 al 800.000 euro bedroeg. We hebben onszelf een taakstelling opgelegd voor verdere verlaging.

Governance

(de hele governancestructuur is vanaf de basis opgezet; daarin is veel werk gestoken; er moet nog een optimalisatieslag uitgevoerd worden)

Aan het opzetten van een goede governance-structuur is veel aandacht besteed; er zijn reglementen voor de Raad van Commissarissen en de bestuurder en een klokkenluidersregeling en een integriteitscode vastgesteld.De Raad van Commissarissen evalueert zich jaarlijks; dit jaar voor het eerst onder begeleiding van een externe adviseur.

Met de nodige energie en discipline zijn we er in geslaagd om de corporatie een goed fundament te geven voor de toekomst. Er zijn zeker nog verbeterpunten, maar overall ben ik trots op wat er is bereikt en heb ik de overtuiging dat we als organisatie een passende bijdrage zullen blijven leveren aan de opgave in deze regio.

Augustus 2015,
Jacques Reniers
Directeur-bestuurder Groen Wonen Vlist

Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet Groen Wonen Vlist

Opgave 1: Betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de primaire doelgroep

- Vrijwel alle woningen hebben een DAEB-huur (één woning niet).

BETAALBAARHEID

- Door huurharmonisatie en door de gehanteerde streefhuur van eerst 75% en nu 80% (wordt waarschijnlijk weer verlaagd) is de gemiddelde huurprijs gestegen van 66% naar 69% van maximaal toegestaan. De gemiddelde netto huurprijs is € 488,- met een gemiddeld aantal punten van 137 (puntprijs = 3,53).

  Dit leverde ook een verschuiving op in de verdeling 'goedkoop', 'betaalbaar' en 'duur':

Huurprijs	Aantal woningen	
	2012	2014
Goedkoop	250	185
Betaalbaar	743	712
Duur	39	115
Niet DAEB	6	1

Opgave 2: Huisvesting doelgroep

- Onze woningen zijn de afgelopen jaren voor bijna 100% aan de BBSH-doelgroepen toegewezen.
- We hebben ca. 25% seniorenwoningen en zijn daardoor goed in staat aan de verwachte groeiende vraag (die overigens nog niet merkbaar is) naar seniorenwoningen te voldoen. Alle overige woningzoekenden kunnen reageren op alle geadverteerde woningen. Jongeren en alleenstaanden komen dus ook in aanmerking voor (grote) eengezinswoningen.
- Nog steeds is 90% 'goedkoop' of 'betaalbaar'. Daardoor zullen we ook goed kunnen blijven voldoen aan de nieuwe regels rond passend toewijzen.

Aantal verhuringen 2011 - 2014				
Dorpskern	2011	2012	2013	2014
Stolwijk	31	24	43	21
Haastrecht	20	21	24	27
Vlist	1	6	4	13
Totaal aantal verhuringen	**52**	**51**	**71**	**61**

Het aantal mutaties is redelijk stabiel, met enkele uitschieters de laatste 2 jaar.

Aantal ingeschreven woningzoekenden 2011 - 2014				
Dorpskern	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Stolwijk	492	504	465	500
Haastrecht	488	488	456	439
Vlist	46	44	43	40
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden Krimpenerwaard	**Ca. 8.000**	**Ca. 7.000**	**Ca. 6.900**	**Ca.7.000**

Het aantal ingeschreven woningzoekenden in Haastrecht lijkt iets af te nemen, maar voor die conclusie is de cijferreeks te kort. Het gaat om ingeschreven woningzoekenden, niet per se om actieve woningzoekenden. Daar hebben we minder zicht op met dit inschrijvingssysteem. De druk op de markt lijkt op het eerste gezicht stabiel. Met het huidige aantal mutaties kunnen we deze druk stabiel houden.

Opgave 3: Huisvesting bijzondere doelgroepen

- Wij huisvesten geen bijzondere doelgroepen (hebben ook geen aanleunwoningen en/of zorgcomplexen); het huisvesten van ouderen beschouwen wij als een reguliere taak. In onze woningen wonen huurders die begeleiding krijgen of mensen met een (lichte) psychische stoornis. Dit zijn individuele gevallen waarbij we van geval tot geval kijken of reguliere huisvesting mogelijk is.

  De taakstelling voor het huisvesten van statushouders realiseren wij elk jaar.

  Wij zijn bewust geen programma gestart om woningen grootschalig voor senioren aan te passen. Bij enkele complexen hebben we zaken collectief aangepast. We hebben een flink percentage seniorenwoningen, maar heel veel ouderen wonen tot op hoge leeftijd, vitaal en gezond, in eengezinswoningen. We beginnen wel de druk van de gemeente te voelen om ouderen die fysieke beperkingen hebben/krijgen eerder te verleiden naar een specifieke seniorenwoning te verhuizen. Dit om de kosten voor woningaanpassingen te drukken.

- Wij hebben ons de afgelopen jaren bereid getoond bijzondere doelgroepen te huisvesten. Daarvoor zijn geen verzoeken bij ons binnengekomen. Wij zijn niet actief 'de markt opgegaan' om zulke doelgroepen te huisvesten. Het is geen doel of kerntaak op zich. Wij hebben de afgelopen jaren geen signalen gekregen dat we in de huisvesting van ouderen of bijzondere doelgroepen tekort schoten.

- In 2014 is de directeur-bestuurder bestuurslid geworden van het SCOV en later van het SWOB/V; welzijnsstichtingen voor ouderen, om invloed te hebben op ouderenactiviteiten en die te faciliteren (bijv. in de vorm van het beschikbaar stellen van gemeenschappelijke ruimtes).

Opgave 4: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

SAMENSTELLING EN KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

Kosten onderhoud + verbetering in euro's (€)				
Soort onderhoud	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Planmatig onderhoud	1.384.000	1.400.000	1.730.000	653.000
Niet planmatig onderhoud	490.000	372.000	411.000	391.000
Investeringen/activeringen	121.000	707.000	645.000	504.000
Totaal kosten	**1.995.000**	**2.479.000**	**2.786.000**	**1.548.000**

De afgelopen jaren hebben we de omvang van het planmatig onderhoud opgevoerd. Voor 2014 moet het verbeterproject in Vlist (€ 1.250.000) ook hiertoe gerekend worden.
Binnen enkele jaren willen we het grote (verbeterings-)onderhoud weggewerkt hebben, zodat de voorraad met regulier planmatig onderhoud vanuit de conditiemetingsmethodiek beheerd en onderhouden kan worden.

Groot-onderhoud

Het groot-onderhoud wat we zoal hebben uitgevoerd de afgelopen jaren:

2011

- Tot 2011 en deels in 2012 werden woningen in Stolwijk bij mutatie geheel aangepakt en op energielabel B gebracht. Deze manier van werken is in latere jaren losgelaten.

2012

- Bij 61 woningen in Stein (Haastrecht) zijn kozijnen vervangen en woningen geschilderd.
- Bij 10 woningen in de Kerklaan is een verhoogde galerijvloer aangebracht.

2013

- Groot-onderhoud en renovatie van 39 woningen in de Agterpoort (Haastrecht).
- Vervangen blokverwarming in de Pinksterbloem (Haastrecht) door individuele ketels met vervanging en verbetering van het sanitair en de keukens.

2014

- Groot-onderhoud aan 25 woningen in Vlist (binnen- en buitenrenovatie).

2015-2016

- Groot-onderhoud en renovatie bij 130 woningen in de Sportlaan en Overwetering (Stolwijk).

Energiebeleid

Volgens het vastgestelde energiebeleid willen wij dat in 2020 85% van onze woningvoorraad (niet alle huurders zullen meegewerkt hebben) een groen label heeft. Randvoorwaarde is dat investeringen in een verbeterde energetische waarde zich terugverdienen via een hogere huurprijs. Huurders moeten die altijd kunnen terugverdienen door lagere energiekosten.

Passend toewijzen zal een remmend effect hebben op de investeringen in energetische maatregelen, als die leiden tot een hogere huurprijs dan de aftoppingsgrens.

Wij staan toe dat huurders zonnepanelen op hun dak (laten) plaatsen , maar zorgen niet voor voorfinanciering. Ook nemen wij de panelen niet over bij mutatie.

(des)Investeren in vastgoed

- De investeringen in vastgoed zijn de afgelopen jaren beperkt gebleven. Nieuwbouwprojecten hebben hun eigen dynamiek en vragen vaak het nodige geduld en doorzettingsvermogen voor ze van de grond komen.
- In de afgelopen 4 jaar zijn we met 5 nieuwbouwprojecten aan het werk geweest. We hebben verder nog wat verkennende onderzoeken gedaan.
    - Bij het project **Agterpoort** heeft de bestuurder vanaf 2010 ingezet op een deel groot-onderhoud en een deel nieuwbouw. Uiteindelijk is er voor gekozen om 36 woningen te renoveren (levensduurverlenging van 25 jaar) en 11 woningen te slopen en te vervangen door 9 grondgebonden seniorenwoningen en 2 eengezinswoningen. Met de renovatie was bijna € 1.900.000,- gemoeid. De bouw van de 11 woningen is begin 2015 gestart.

- De bouw van 6 woningen in het nieuwbouwproject **Poort van Stolwijk** is begin 2015 gestart. De jaren daarvoor hebben we dit project voorbereid. Om het gehele project te kunnen realiseren moesten 2 sociale huurwoningen gesloopt worden aan de Goudseweg. De 4 oudere woningen daarnaast worden in 2016 opgeknapt.

- Het was al in 2010 duidelijk dat Groen Wonen Vlist het eerste recht had om 20 appartementen te bouwen in **Bovenkerk** (Stolwijk). Het heeft lang geduurd voordat hiervoor definitief een overeenkomst bereikt werd met de gemeente. Die koos steeds voor nieuwe vertrekpunten. In 2014 bleek de verhuursituatie dermate verslechterd te zijn voor seniorenappartementen buiten het centrum dat we besloten hebben om op die locatie geen 20 (senioren)appartementen te bouwen. Daarmee verdween het eerste recht. Een nieuwe tender voor de locatie wordt door de gemeente voorbereid. Wij brengen dan een bod uit met een andere invulling voor de locatie.
- Bouwkundig onderzoek heeft uitgewezen dat het financieel niet meer lonend is om de woningen aan de **Hoflaan** te renoveren. Besloten is om de woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Wij hebben met de gemeente een overeenkomst gesloten om te onderzoeken of een gezamenlijke herontwikkeling van de Hoflaan en het aangrenzende terrein van gemeentewerken (+ brandweerkazerne) mogelijk is. Eind 2015 moet hierover duidelijkheid zijn.
- Wij hadden een optie om een seniorenappartement te (laten) bouwen in het plan **Bos en Water**. Zowel het aangeboden ontwerp als de locatie vonden wij niet geschikt voor senioren. De locatie vonden wij te ver van de centrumvoorzieningen liggen. Er werd ons door de gemeente helaas niet de mogelijkheid geboden voor andere woningen in het project.

Projectuitgaven in euro's (€)				
Projectomschrijving	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Verbeterproject cplx 191 Vlist	49.446		78.523	1.254.855
Poort van Stolwijk	1.351	8.949	11.762	24.045
Bos en Water (afgeboekt project)	1.351	1.350		
Terrein Kruiswijk (afgeboekt project)	306			
Bovenkerk(afgeboekt project)	2.423	7.860	10.275	15.743
Agterpoort nieuwbouw		40.462	181.794	166.607
Agterpoort verbetering			1.841.627	
Verbeterproject 137 woningen (Sportlaan/ Overwetering)				10.218
Hoflaan/centrum				6.480

- In 2010 zijn er 23 huurwoningen opgeleverd in de Lijsterhof (Stolwijk). De Lijsterhof is een onderdeel van het woonzorgcomplex Wilgenhoven.
- In 2011 zijn er 50 woningen verkocht (met 10% korting); opbrengst: € 9.229.282,-.

Opgave 5: Kwaliteit van wijken en buurten

VITALITEIT VLIST EN OMGEVING

Groen Wonen Vlist vindt het belangrijk dat wijken en buurten (eigenlijk dorpen en kernen) vitaal blijven. Wij leveren daaraan een bijdrage door onze woningen en de directe omgeving daarvan goed te onderhouden. Op de toewijzing van woningen (buurtsamenstelling qua bewoners) hebben wij weinig invloed en dat willen we ook niet.

Enkele jaren geleden hebben we een budget beschikbaar gesteld voor initiatieven op het gebied van leefbaarheid. Die initiatieven moesten verder gaan dan een buurtbarbecue (die toch al gehouden zou worden). Wij hebben hier uitgebreid voor geadverteerd. Daar zijn helaas geen reacties op gekomen.

In de prestatieafspraken was met de gemeente afgesproken dat wij zouden aansluiten op de gemeentelijke leefbaarheidsactiviteiten. Vooruitlopend op de gemeentelijke herindeling werd de inzet van de gemeente op dit terrein helaas geminimaliseerd. Bestaande faciliteiten en voorzieningen werden voorlopig wel op peil gehouden. Wat dat betreft zagen we wel een terugtrekkende beweging (een concentratiebeweging) van zorginstelling Vierstroom. Verschillende activiteiten werden in één dorp samengevoegd of afgebouwd. Thuiszorg wordt vanaf grotere afstand geleverd.

Voor de komende jaren maken we ons zorgen dat voorzieningen binnen de nieuwe gemeente wél afgebouwd gaan worden en dat de zorg (aan met name ouderen) verder verschraalt.

In verschillende stakeholderbijeenkomsten rond leefbaarheid en wonen en zorg hebben we dit thema aan de orde gesteld.

In een aantal appartementencomplexen is een bewonerscommissie actief of hebben individuele personen beheertaken en/of het organiseren van activiteiten op zich genomen. Wij geven die personen vaak een (kleine) financiële bijdrage. Op de eerste plaats zorgen activiteiten voor betere binding tussen mensen en verkleining van eenzaamheid, maar op de tweede plaats bespaart de inzet van zulke vrijwilligers ons veel kosten.

Overige/andere prestaties

Samenwerking e.a.

Voor een kleine corporatie is samenwerking belangrijk; om schaalvoordelen te halen, tijdig op nieuwe regelgeving te kunnen inhaken, maar zeker ook om op een goedkope manier kennis in huis te halen. Daartoe nemen we deel aan verschillende (directeuren)netwerken. Dit werkt uitstekend.

De afgelopen jaren hebben we verschillende bijeenkomsten georganiseerd met kleine corporaties in de omgeving om samenwerking op gang te krijgen. Behalve uitwisseling op een aantal operationele zaken zal dit pas op langere termijn leiden tot bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop of investeringen.

Financiën

De financiën zijn bij Groen Wonen Vlist prima op orde. Alle ratio's zijn sinds 2010 sterk verbeterd, behoudens de rentabiliteit op het vreemd vermogen. De langlopende schulden zijn voor een deel afgebouwd. Hierbij zijn we afhankelijk van het moment van oversluiten van leningen. In 2010 is er voor gekozen om de projectenkalender terug te brengen naar realistische proporties en een flink aantal woningen te verkopen met het oog op het financieren van projecten die wel gerealiseerd moesten worden. Die verkoop verliep voorspoedig. Een aantal projecten is maar deels uitgevoerd (Agterpoort) of niet uitgevoerd (Bos en Water niet, Bovenkerk vooralsnog niet). Daarmee is er voldoende vermogen beschikbaar voor projecten die nog gaan komen. Mede om die reden hebben we er voor gekozen om een aantal groot-onderhoudsprojecten versneld uit te voeren.

Organisatie

Groen Wonen Vlist is in 2010 ontstaan uit een fusie van twee woningbouwverenigingen van respectievelijk 500 en 600 woningen. Er werkten enkele mensen voor de primaire processen, maar de financiële administratie was bijvoorbeeld uitbesteed. In de jaren daarna zijn die functies wel ingevuld. Onderdelen als personeelszaken en projectontwikkeling worden naar behoefte ingehuurd. Ook alle administratieve processen en de governancestructuur zijn ingericht of opnieuw ingericht. De eerste jaren lag daardoor een behoorlijke focus op de kwaliteit van de organisatie en de kwaliteit van het dagelijkse beheer en de dienstverlening. In 2013 is de kwaliteit van dienstverlening gemeten en is direct het KWH-label behaald. Dat is overigens het jaar daarop alweer losgelaten vanwege de hoge kosten.

Vermoedelijk wordt de kwaliteit van de dienstverlening rond reparatieverzoeken als die in 2015 gemeten wordt slechter beoordeeld. In 2014 hebben we namelijk het beleid rond reparatieverzoeken aangetrokken (wat huurders zelf moeten repareren) wat de nodige discussies heeft opgeleverd. De dienstverlening an sich is op hetzelfde niveau gebleven en zelfs verbeterd met het aantrekken van een nieuwe opzichter.

De organisatie is efficiënt qua aantal en kosten. De afgelopen jaren is fors bezuinigd (qua kosten en ook qua formatieplaatsen) wat ons zeker een A-kwalificatie gaat opleveren. We maken ons wel zorgen over de extra benodigde inzet voor rapportages aan de overheid met de daarmee gepaard gaande borging (d.m.v. adviezen aantonen dat de aangeleverde gegevens betrouwbaar zijn).

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Groen Wonen Vlist

- Mevr. J. Storm, voorzitter
- Dhr. W. de Wit, vicevoorzitter
- Dhr. G.J.F. Roos
- Dhr. H.R. Jansen

Directeur-bestuurder Groen Wonen Vlist

- Dhr. J.F.G. Reniers

Managementteam Groen Wonen Vlist

- Dhr. B. Jansen
- Dhr. A. Vuik

(Voormalig) gemeente Vlist

- Dhr. A.H. van Dorp, voormalig wethouder

Gemeente Krimpenerwaard

- Mevr. D. Blok, wethouder ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
- Dhr. H. van der Vaart, adviseur regionale samenwerking en wonen

Huurdersvereniging

- Dhr. P. Stigt
- Dhr. A. Groenevelt

Welzijnsinstellingen

- Mevr. G. Goudriaan, Coördinator Stichting Welzijn Ouderen Bergambacht (SWOB)
- Mevr. N. Schouten, St. Coördinerend Ouderenwerk Vlist (SCOV)

Zorginstellingen

- Dick Ekelenburg, Stichting Dienstencentrum Hof van Stein

Collega-corporaties

- Dhr. R. van den Broeke, directeur- bestuurder Qua Wonen
- Dhr. C. Boudesteijn, directeur-bestuurder Samenwerking Ouderkerk
- Dhr. K. van Berk- Woningstichting Gouderak

Adviserend Bewonerplatform

- Dhr. J. Kuilenburg
- Mevr. I. van Vliet

Consumentenorganisaties

- Dhr. E. van Alphen, bouwbedrijf Omme en de Groot

Korte cv's visitatoren

Wim Staargaard (voorzitter) heeft een keur aan interim opdrachten uitgevoerd met een financiële, vastgoed, volkshuisvestelijke en/of organisatorische focus. Zo heeft hij een uitgebreide ervaring als directeur-bestuurder bij zowel grote als kleinere corporaties. Wim heeft veel rollen als directeur bedrijfsvoering en projectmanager vervuld binnen de non-profit sector, onder andere bij corporaties, onderwijsinstellingen en politieorganisaties.

Ido Smits (visitator) is gedurende zijn hele loopbaan al aan de slag met kwaliteitsverbetering en doorlichting. Hij is altijd op zoek naar mogelijkheden om vernieuwing te brengen in organisaties en werkwijzen. Hij heeft in zijn werkpraktijk een aantal grote reorganisaties uitgevoerd en inhoud gegeven aan landelijke sturingsinstrumenten zoals het Budget Verdeel Systeem politie (BVS). Hij is INK visitator en auditor van het eerste uur en is als eigenaar van Cognitum continue op zoek naar mogelijkheden om het lerend vermogen van de corporatiesector te verbeteren. Daarnaast verdiept hij zich met Cognitum ook in het ontwikkelingen van doorlichtingssystemen voor andere sectoren, zoals de zorg. Het functioneren van de besturing van organisaties is de rode draad in al zijn werk.

Gemma Oosterman (secretaris) werkt als bestuurssecretaris en organisatieadviseur bij de Belastingdienst. Bij inrichtings- en reorganisatievraagstukken brengt zij de informatie en partijen bij elkaar, regisseert en legt duidelijk verslag van de keuze-uitkomsten. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. Sinds 2012 is zij voorzitter van de Raad van Commissarissen van stichting Woonpalet Zeewolde. Sinds 1 juni 2015 is zij secretaris bij Patrimonium Barendrecht. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Groen Wonen Vlist** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ***Cognitum BV*** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ***Cognitum BV*** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht Datum: 31 juli 2015

Naam, functie, handtekening:
Jan Haagsma, directeur Cognitum

Wim Staargaard verklaart hierbij dat de visitatie van Groen Wonen Vlist in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wim Staargaard heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Wim Staargaard geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Wim Staargaard geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Groen Wonen Vlist hebben.

Plaats: Utrecht Datum: 6 augustus 2015
Naam, handtekening:
Wim Staargaard

Ido Smits verklaart hierbij dat de visitatie van Groen Wonen Vlist in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ido Smits heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ido Smits geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ido Smits geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Groen Wonen Vlist hebben.

Plaats: Utrecht Datum: 10 augustus 2015

Naam, handtekening:

Ido Smits

Gemma Oosterman verklaart hierbij dat de visitatie van Groen Wonen Vlist in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

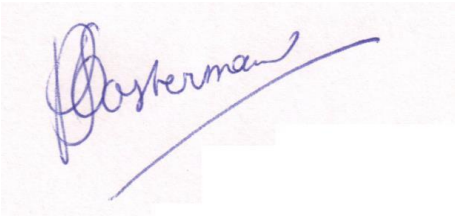
Gemma Oosterman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Gemma Oosterman geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Gemma Oosterman geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Groen Wonen Vlist hebben.

Plaats: Utrecht Datum: 9 augustus 2015

Naam, handtekening:

Gemma Oosterman



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.
Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoont in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).
Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
  d.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario’s etc.

- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
  Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn.
  Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.
- de frequente of mate van actualiseren
  Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
  Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten
Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:
- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt.
  Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen.
  Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
  Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- Geen of onvoldoende actualisering.
  Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan.
  Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.
Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als

hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.
Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).
Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.
De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.
Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).
De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter beoordeling aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland. Na verwerking en eventuele aanpassingen naar aanleiding van de beoordelingsbrief van de Stichting wordt het definitieve rapport – vergezeld van de bestuurlijke reactie van de directeur-bestuurder en raad van commissarissen- ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland. Op de website www.visitaties.nl wordt het rapport samen met de bestuurlijke reactie gepubliceerd.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Position paper
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Procuratiereglement 2014
- 2013-29-10 Verklaring goedkeuring RvC verstrekken volmacht WSW getekend
- Agenda's en verslagen reguliere RvC vergaderingen 2011-2015
- Basic verslag strategiedag met RvC
- RvC 2013-12-10 Motivatie herbenoeming leden 01
- Verklaring van goedkeuring verkopen 2012 2013 RvC
- Verslag RvC project vergadering 13052014 11jr getekend
- Verslag RvC strategische visie vergadering 13052014 11jr getekend
- Voortgang project Bovenkerk 18-07-2013
- 2011, 2012, 2013, 2014 Zelfevaluatie rvc
- 2013 governancecode fusie herbenoeming RvC
- Procedure aftreden en herbenoeming RvC
- Profielschets RvC Groen Wonen Vlist
- Reglement RvC Groen Wonen Vlist
- Rooster van aftreden RvC 2012, 2013, 2015
- Statuten Groen Wonen Vlist
- Governancecode 2011

Opgaven en Ambities

- Structuurvisie gemeente Vlist 2020
- Prestatieafspraken gemeente Vlist 2011-2015
- Prestatieafspraken gemeente Vlist 2012-2016
- Prestatieafspraken gemeente Vlist 2013-2017
- Jaarplan 2012, 2013, 2014, 2015
- Beleidsplan 2011 voor 5 jaar
- Strategische Visie
- 1405370-GWV-accverslag-2013-definitief
- 2011, 2012, 2013, 2014 jaarverslag
- Rapportage 2011 1^{e} periode, 2^{e} periode, 3^{e} periode
- Rapportage 2012 1^{e} periode, 2^{e} periode, 3^{e} periode
- Rapportage 2013 1^{e} periode, 2^{e} periode, 3^{e} periode
- Rapportage 2014 1^{e} periode, 2^{e} periode, 3^{e} periode
- Rapportage 2015 1^{e} periode
- Bestuursbesluiten 2011, 2012, 2013, 2014
- Bestuursreglement

- Aanbestedingsbeleid
- Aanvraag serviceabbonement
- Algemene voorwaarden Groen Wonen Vlist
- Beleid zonnepanelen
- Energiebeleid Groen Wonen Vlist
- Huurbeleid 2013
- Klussen in uw woning
- Wie doet wat
- SVB 2012, 2013, 2014
- Verkoopbeleid 2011, 2012
- 2015.01.23-Verkenning-schaarste-Federatie (conc)
- 2014-0052WF

Belanghebbenden

- 2011 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST-01
- 20110124 Bijeenkomst huurdersvereniging project Agterpoort
- 2012 samenwerkingsovereenkomst
- 2013-Vragenlijst reparatieverzoeken
- 2014-08-13 verslag bijeenkomst bewonersplatform
- 2014-09-08 laatste oproep aan huurders
- 2014-11-03-verslag-bijeenkomst bewonersplatform
- 2014-9-30 verslag bijeenkomst bewonersplatform
- 2015-digitale-vragenlijst-dienstverlening
- 2015-Uitkomst-huurdersenquete feb 2015
- Advies adviesplatform
- Adviesaanvraag huurverhogingsbeleid 2014 HV
- Adviserend Platform Groen Wonen Vlist
- Beleidsuitgangspunten Strategisch Voorraadbeleid
- Bolletjeslijst behorende bij Samenwerkingsovereenkomst GWV HV
- Ongevraagd advies huurdersvereniging HSV antwoord
- Programma Samen zorgen voor zorg
- Reactie GWV advies HV voorraadbeleid
- Samenvatting bijeenkomst 17-09-2014
- Samenwerkingsovereenkomst-GWV-HV
- Verslag algemene-ledenvergadering 2011, 2012, 2013, 2014
- Verslag stakeholderbijeenkomst 2011, 2012, 2013
- Verslagen HV-vergadering 2011, 2012, 2013, 2014

Vermogen

- l1573_analyse_cip_2010, 2011, 2012,2013
- l1573_samenvatting_cip_2010, 2011, 2012, 2013
- Oordeelsbrief 2010 l1573 io brief 2010
- Solvabilitetisoordeel 2012
- Toezichtsbrief 2013 en 2014

- 2011 tm 2013 Oordeelsbrief
- 2010 - 2014 Borgbaarheid
- Begroting 2011_meerjarenbegroting 2011-2019
- Begroting 2012 Notitie varianten
- Begroting 2012 Oplegformulier voor 12 juni
- Begroting 2013 Aanvulling dPi-variant 22012013
- Begroting 2013 Definitief 12122012
- Begroting-2014
- Begroting-2015
- Bijlagen begroting 2011_meerjarenbegroting 2011-2019
- Treasury statuut GWV
- Treasurystatuut juni 2015 vastgesteld
- Accountantsverslag-2011, 2012, 2013, 2014
- CIP-2013qsreport
- Toezegging-KWHlabel-2012-2013
- Meerjarenprognose 2012-2020 versie 21 november 2011 (definitief)
- Analyse bedrijfswaarde 2011-2012
- Bedrijfswaarde 2011 verwerking jaarrekening 2011
- Bedrijfswaarde ultimo 2013 definitief
- VA Verslagstaat 2013-2014 Groenwonen Vlist)
- VA Verslagstaat 2012-2013 (GroenwonenVlist)
- Risicoanalyse GWV 2011

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

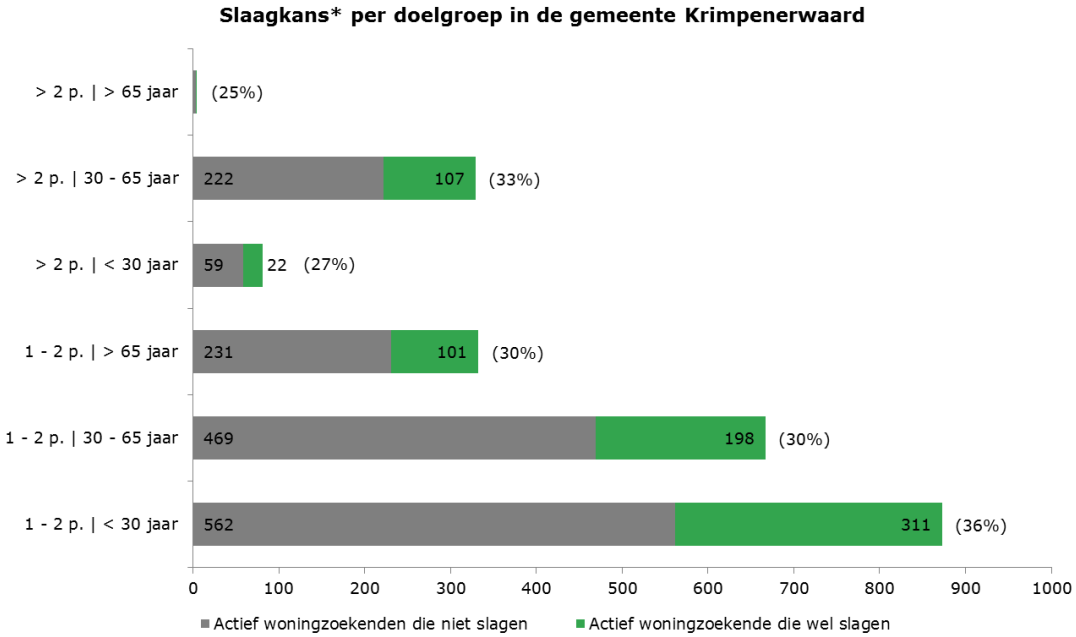
Onder externe opgaven worden verstaan:
Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche- organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:
- Huisvesting van primaire doelgroep
- Kwaliteit woningen en woningbeheer
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- (Des-) investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties.

Ambities
De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.
De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
1. Huisvesting primaire doelgroep			**8,5**
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming (zoals beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand, maatregelen specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren)			**7**
Huisvesten van huishoudens met een laag inkomen (Tot Europa-norm)	Vrijkomende woningen verhuren aan deze doelgroep	Afgelopen periode zijn de vrijgekomen woningen voor bijna 100% aan huishoudens met een laag inkomen verhuurd, op een enkele woning na. 2011: 52 verhuringen 100% aan de doelgroep 2012: 51 verhuringen 98% aan de doelgroep 2013: 71 verhuringen 94,4% aan de doelgroep 2014: 61 verhuringen 98,4% aan de doelgroep	
Algemene maatschappelijke opgave: Keuzevrijheid	Gemeentelijke ambitie verwerkt in huisvestingsverordening; woningzoekenden veel keuzevrijheid geven	Woningzoekenden konden de afgelopen periode op vrijwel alle woningen reageren; alleen seniorenwoningen werden specifiek voor ouderen gelabeld.	
Algemene maatschappelijke opgave; Voldoende woningen beschikbaar hebben voor het huisvesten van de doelgroep	Na verkoop van 62 woningen hebben we de ambitie geformuleerd om de voorraad ongeveer gelijk houden	De voorraad hebben we conform onze strategische visie gelijk gehouden (eea kwam ook naar voren uit het ABF-rapport) Aantal woningen 2011 1.037 2010-2011 50 woningen verkocht Aantal woningen 2012 1.038 Aantal woningen 2013 1.026 verkoop Aantal woningen 2014 1.013 (13 woningen gesloopt, komen 19 woningen voor terug)	
Taakstelling	Voldoen aan de	We hebben de afgelopen periode elk jaar voldaan aan de taakstelling	

huisvesten statushouders	taakstelling	Taakstelling 1 januari 2011: 6 Gehuisvest: 11 2012: 4 Gehuisvest 6 2013: 7 gehuisvest 8 (incl. voorstand 2012) 2014: 10 gehuisvest 10 (inclusief voorstand 2013)	
Er is geen gemeentelijke opgave geformuleerd voor het huisvesten van starters en/of jongeren	Geen specifieke ambities; jongeren en starters kunnen op alle woningen reageren en hebben een goede kans op een woning	 Uit het binnen de gemeente uitgevoerde schaarste-onderzoek blijkt dat alle woningzoekenden gelijke kansen hebben; er zijn geen doelgroepen die een relatief langere wachttijd hebben.	

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Uit de grafiek blijkt dat de dat slaagkans voor de doelgroep jongeren (36%) het grootst is. Gevolgd door de doelgroep gezinnen (33%) en senioren (30%). Bij deze laatste doelgroep ligt de daadwerkelijke slaagkans zeer waarschijnlijk nog hoger, omdat de nieuwbouwprojecten in de berekening ontbreken. Bij veel nieuwbouwprojecten kregen senioren voorrang.</td><td></td></tr>
<tr><td>Tegengaan woonfraude</td><td>Er waren gemeentelijk geen aanwijzingen dat er sprake was van woonfraude; geen ambitie op geformuleerd</td><td>We hebben de afgelopen jaren geen verdachte situatie gesignaleerd, waarbij sprake zou kunnen zijn van woonfraude. Woonfraude onderzoek of acties tegen woonfraude zijn onzes inziens niet nodig.</td><td></td></tr>
<tr><td>Algemeen: Doelgroepen gelijke kansen bieden</td><td>Geen specifieke gemeentelijke ambitie op geformuleerd</td><td>Het aantal woningzoekenden is de afgelopen jaren min of meer gelijk gebleven; het aantal reacties op seniorenwoningen is zelfs afgenomen (ondanks de vergrijzing)
<table>
<tr><th colspan="5">Aantal ingeschreven woningzoekenden 2011 - 2014</th></tr>
<tr><th>Dorpskern</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th></tr>
<tr><td>Stolwijk</td><td>492</td><td>504</td><td>465</td><td>500</td></tr>
<tr><td>Haastrecht</td><td>488</td><td>488</td><td>456</td><td>439</td></tr>
<tr><td>Vlist</td><td>46</td><td>44</td><td>43</td><td>40</td></tr>
<tr><td>Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden Krimpenerwaard</td><td>Ca. 8.000</td><td>Ca. 7.000</td><td>Ca. 6.900</td><td>Ca.7.00</td></tr>
</table>
Het aantal reacties op seniorenwoningen is in 2013 en 2014 nog maar gemiddeld 4,5 (terwijl op gewone woningen 16-20 reacties komen). Het aantal keren dat een seniorenwoning aangeboden moest worden was in 2013 1,3 en in 2014 2,0</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Interne ambitie: Leegstand (bij onderhoud) terugbrengen; geen normen benoemd</td><td>Door een andere manier van werken (standaardprijzen bij mutatiewerkzaamheden en mutatie onderhoud door één aannemer laten uitvoeren) zijn we er in geslaagd om de leegstand bij mutatie terug te dringen. Eerst moesten bij elke grote mutatie minstens 3 offertes gevraagd worden die toen een behoorlijke doorlooptijd hadden. Nu hebben maar een beperkte doorlooptijd omdat werkzaamheden alleen afgeprijsd hoeven te worden.
De laatste peridoes is de doorlooptijd toch weer enigszins toegenomen, omdat we toch kritischer naar de prijsstelling te kunnen kijken en omdat asbestverwijdering meer tijd is gaan kosten vanwege gewijzigde regelgeving.

Cijfermateriaal is lastig te geven, omdat leegstand door projectmatig onderhoud (wisselwoningen) en mutatie-onderhoud door elkaar heen geweven zijn.</td><td></td></tr>
</table>

1.2 betaalbaarheid							10
Prestatieafspraak met gemeente; woningen betaalbaar houden	Volgens prestatieafspraak tenminste 600 woningen betaalbaar houden	Circa 90% van onze woningen behoort tot de betaalbare voorraad					

Huurprijs	Aantal woningen	
	2012	2014
Goedkoop	250	185
Betaalbaar	743	712
Duur	39	115
Niet DAEB	6	1

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
2 Huisvesting specifieke doelgroepen			**7,0**
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			**7**
De gemeente en Groen Wonen Vlist bepalen jaarlijks in onderling overleg de behoefte aan (nieuwbouw)-woningen voor mensen met een beperking of mensen die anderszins extra aandacht behoeven	We hebben de ambitie geuit dat als ons verzoeken bereiken voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen wij die serieus onderzoeken	Er hebben ons geen verzoeken bereikt voor het huisvesten van ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte. Er was dus geen (urgente) behoefte in te vullen. De vraag is of een woningcorporatie actief op zoek moet gaan naar woonprojecten voor specifieke doelgroepen (als de behoefte daaraan blijkbaar niet groot is). Wij vinden van niet. 'Gewone, vitale' ouderen zien wij niet als een specifieke doelgroep, maar als één van de reguliere doelgroepen. Er zijn wel diverse malen gesprekken gevoerd met o.a. zorgorganisatie Vierstroom en Woonpartners. Zij gaven steeds aan dat zij zelf hun vastgoed wilden organiseren, waarbij zij een schaalvergrotingsslag maken.	
De gemeente en Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist ontwikkelen in 2014 een gezamenlijk Wonen-Welzijn-Zorg-beleid en uitvoeringsprogramma waarin ieder zijn specifieke rol krijgt.	Met de gemeente een Wonen-Welzijn-Zorg beleid ontwikkelen; inrichten woonzorgzones	De gemeente heeft de prioriteit hiervoor op '0' gezet en hiervoor geen capaciteit beschikbaar gesteld. Het inrichten van woonzorgzones heeft geen aandacht meer. Groen Wonen Vlist heeft bij stakeholderbijeenkomsten (de eigen stakeholderbijeenkomsten en de gezamenlijke met andere corporaties in 2014) verschillende malen aandacht gevraagd voor veranderingen op het gebied van zorg en welzijn icm wonen. De respons vanuit de gemeente, maar ook vanuit zorgorganisaties is minimaal. Men wil het zelf regelen. Groen Wonen Vlist kan en wil niet zelf zorg en welzijn organiseren	
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking			**7**
Zie boven	We hebben de ambitie geuit dat als ons verzoeken bereiken voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen wij die serieus onderzoeken	Er hebben ons geen verzoeken bereikt voor het huisvesten van mensen met een psychiatrische of verstandelijke beperking. Vanzelfsprekend hebben we wel enkele huurders die psychiatrisch of verstandelijk beperkt zijn. Maar die kunnen vrij goed zelfstandig wonen. Mochten ons verzoeken bereiken dan zullen we die zeker serieus onderzoeken. **Ongeveer 20-25% van onze woningen is geschikt voor ouderen met een fysieke beperking . Dat blijkt ruim voldoende.**	
2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen			**-**
Zie boven	We hebben de ambitie geuit dat als ons verzoeken bereiken voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen wij die serieus onderzoeken	Er hebben ons geen verzoeken bereikt voor het huisvesten van huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer			**6,7**
3.1 Woningkwaliteit			**7**
Een maatschappelijke opgave om woningen te verbeteren en te verduurzamen.	Inzetten op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen	In de afgelopen periode zijn we toe gaan werken naar een basiskwaliteit; waaraan moet een woning in een bepaald complex minimaal voldoen. Binnen het nieuwe strategisch voorraadbeheer-plan wordt deze basiskwaliteit verder uitgewerkt. We hebben een belangrijke slag gemaakt om de technische kwaliteit van onze woningen te verbeteren. (zie 4.3) Groen Wonen Vlist heeft een hoog aandeel eengezinswoningen (groot en klein). Eengezinswoningen voldoen uitstekend voor bijna alle doelgroepen. Voor ouderen (die slecht ter been zijn) hebben we een groot aantal seniorenwoningen beschikbaar. De functionele kwaliteit van de voorraad is dus prima. De mutatiegraad is dan ook laag (6%).	
3.2 Kwaliteit dienstverlening			**7**
Geen specifieke externe opgave; wel een maatschappelijke opgave. gaan benchmarks een steeds zwaardere rol spelen.	De kwaliteit van de dienstverlening op KWH-niveau houden	In 2012 besloten we de dienstverlening, na samenvoeging van de 2 organisaties, op het niveau van het KWH-label te brengen. In 2013 hebben we in één jaar het KWH-label gehaald. Daarna zijn we ermee gestopt, omdat we het label relatief duur vonden en de metingen negatieve reacties opriepen bij de bewoners. We hebben in 2014/2015 nog een meting verricht. Die scoorde iets slechter rond reparatieverzoeken, maar dat was verklaarbaar omdat we een nieuw beleid hebben ingevoerd waarbij ons meer beperken tot de wettelijke taken (maar de dienstverlening daar omheen is overigens hetzelfde gebleven) Dienstverlening heeft onze specifieke aandacht, waarbij we een balans zoeken tussen kosten voor kwaliteit en terugdringen kosten voor de organisatie. We zetten de komende jaren in op 'digitalisering' van de dienstverlening met minimaal gelijkblijvende kwaliteit.	
3.3 Energie en duurzaamheid			**6**
Prestatieafspraken met gemeente: Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist wil in een periode van 10 jaar (2021) ruim 500 woningen van een groen label voorzien (van 290 woningen naar 830 woningen).	Zie hiernaast	We hebben de afgelopen jaren 200 woningen naar een groen label gebracht (in 2014 496) ondermeer door enkele groot-onderhoudsprojecten. (36 woningen Agterpoort, 26 woningen Vlist) Met name in die projecten worden woningen beter geïsoleerd. In 2015 en 2016 komen daar nog circa 200 woningen bij. We liggen op koers. In het grote project dat we nu in 2015 uitvoeren doen ook kooptussenwoningen mee. Het verduurzamen van die woningen is een soort van bijvangst.	

Energielabel	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>A</td><td>126</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td></tr>
<tr><td>B</td><td>150</td><td>142</td><td>135</td><td>133</td><td>133</td><td>133</td><td>131</td><td>128</td></tr>
<tr><td>C</td><td>220</td><td>309</td><td>413</td><td>456</td><td>457</td><td>477</td><td>517</td><td>610</td></tr>
<tr><td>D</td><td>163</td><td>154</td><td>135</td><td>124</td><td>124</td><td>115</td><td>95</td><td>43</td></tr>
<tr><td>E</td><td>103</td><td>90</td><td>74</td><td>61</td><td>61</td><td>55</td><td>46</td><td>39</td></tr>
<tr><td>F</td><td>78</td><td>57</td><td>37</td><td>31</td><td>31</td><td>30</td><td>23</td><td>22</td></tr>
<tr><td>G</td><td>34</td><td>29</td><td>9</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td></tr>
<tr><td>NZ won</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td></tr>
<tr><td>Onbekend</td><td>109</td><td>79</td><td>47</td><td>49</td><td>48</td><td>44</td><td>42</td><td>12</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>1031</td><td>1048</td><td>1038</td><td>1048</td><td>1048</td><td>1048</td><td>1048</td><td>1048</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>Zij zal zich ervoor inspannen dat de woonlasten na energiebesparende maatregelen lager worden; dwz de afname van de maandelijkse kosten voor electriciteit en gas als gevolg van de maatregelen is groter dan de toename in de huur, gemiddeld op complexniveau.</td><td>Zie hiernaast</td><td>Met de huurdersvereniging is een overeenkomst (conform voorbeeld overeenkomst Aedes-Woonbond) afgesloten waarin gegarandeerd wordt dat bij projectmatige isolatiemaatregelen de energielasten na isolatie gegarandeerd lager zijn. Zo niet, dan wordt de huurverhoging aangepast.</td><td></td></tr>
<tr><td>Groen Wonen Vlist zal investeren in de kennis van huurders in het bereiken van energiebesparing door gedragsverandering.</td><td>Zie hiernaast</td><td>We hebben in ons bewonersblad (en via onze website) enkele malen specifiek aandacht gevraagd voor bewonersgedrag om de energielasten laag te houden.</td><td></td></tr>
</table>

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
4. (Des)investeren in vastgoed			**7,0**
4.1 Nieuwbouw			**7**
Kwaliteit van de voorraad Nieuwbouwprojecten zijn opgenomen in prestatieafspraken	In 2010: 20 seniorenappartementen Bos en Water 20 seniorenappartementen in Bovenkerk Sloop-nieuwbouw Agterpoort (47 woningen slopen) Sloop-nieuwbouw Goudseweg (6 woningen slopen) Herontwikkeling Hoflaan	In de afgelopen 4 jaar zijn we met 5 nieuwbouwprojecten aan het werk geweest. Het project Lijsterhof (23 seniorenappartementen) liep al en is in 2010 opgeleverd. We hebben verder nog wat verkennende onderzoeken gedaan. Bij het project **Agterpoort** is er voor gekozen om 36 woningen te renoveren (levensduurverlenging van 25 jaar) en 11 woningen te slopen en te vervangen door 9 grondgebonden seniorenwoningen en 2 eengezinswoningen. De gemeente wilde de hele wijk slopen, maar dat was financieel niet haalbaar doordat koopwoningen teruggekocht moesten worden. De bouw van de 11 woningen is begin 2015 gestart. De bouw van 6 woningen in het nieuwbouwproject Poort van Stolwijk is begin 2015 gestart. De jaren daarvoor hebben we dit project voorbereid. Om het gehele project te kunnen realiseren moesten 2 sociale huurwoningen gesloopt worden aan de Goudseweg. De 4 oudere woningen daarnaast hebben we kunnen behouden en worden in 2016 opgeknapt. Het was al in 2010 duidelijk dat Groen Wonen Vlist het eerste recht had om 20 appartementen te bouwen in Bovenkerk (Stolwijk). Het heeft lang geduurd voordat hiervoor definitief een overeenkomst bereikt werd met de gemeente. Die koos steeds voor nieuwe vertrekpunten. In 2014 bleek de verhuursituatie dermate verslechterd te zijn voor seniorenappartementen buiten het centrum dat we besloten hebben om op die locatie geen 20 (senioren)appartementen te bouwen. Daarmee verdween het eerste recht. Een nieuwe tender voor de locatie wordt door de gemeente voorbereid. Wij brengen dan een bod uit met een andere invulling voor de locatie. Bouwkundig onderzoek heeft uitgewezen dat het financieel niet meer lonend is om de woningen aan de Hoflaan te renoveren. Besloten is om de woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Wij hebben met de gemeente een overeenkomst gesloten om te onderzoeken of een gezamenlijke herontwikkeling van de Hoflaan en het aangrenzende terrein van gemeentewerken (+ brandweerkazerne) mogelijk is. Eind 2015 moet hierover duidelijkheid zijn. Wij hadden een optie om een seniorenappartement te (laten) bouwen in het plan Bos en Water. Zowel het aangeboden ontwerp als de locatie vonden wij niet geschikt voor senioren. De locatie vonden wij te ver van de centrumvoorzieningen liggen. Ook de financiële voorwaarden waren slecht. Wij hebben nog aangeboden om andere woningen in het project af te nemen, maar de financiële voorwaarden daarvoor bleken al helemaal niet realistisch.	

4.2 Sloop			**-**
		Sloop is gevolg van nieuwbouwplannen. Is geen ambitie of doel op zich. **In de afgelopen periode zijn 11 woningen in de wijk Agterpoort (Haastrecht) gesloopt en 2 woningen aan de Goudseweg (Stolwijk)**	
4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)			**7**
Niet specifieke externe opgave, maar wel maatschappelijke opgave. De doelgroep een passende woning bieden van goede kwaliteit	Woningen op kwaliteit brengen en houden.	2011 en 2012 hebben we gebruikt om groot-onderhoud en renovatie van een aantal projecten op te starten. In 2012 hebben we bij 37 woningen in Agterpoort II kozijnen vervangen plus een aantal aanvullende werkzaamheden, In 2013 zijn 36 woningen in de wijk Agterpoort aangepakt (1,8 miljoen euro), in 2013 en 2014 hebben we bij 194 woningen in Stein alle kozijnen vervangen en aanvullende werkzaamheden verricht. 9 woningen Pinksterbloem, zijn gerenoveerd en hebben individuele cv's gekregen, 26 woningen in Vlist zijn totaal gerenoveerd (1,3 miljoen euro), in 2015 en 2016 pakken we weer 130 woningen in de Sportlaan en Overwetering (3,1 miljoen euro ex. BTW) in Stolwijk aan. In 2016 en 2017 staan nog projecten in Haastrecht (Zwarteweg en Leeuwerikstraat) en Stolwijk (Rembrandtlaan en Fran Halsstraat, Goudseweg) op de planning en dan is de onderhoudsachterstand zo goed als weggewerkt	
4.4 Maatschappelijk vastgoed			**-**
Geen specifieke externe opgave; zorgen voor een goede leefbaarheid	Wij investeren niet in maatschappelijk vastgoed tenzij..	Wij hebben de afgelopen jaren niet geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed. Daarvoor is ook geen verzoek binnengekomen; en wij voeren daar ook geen acquisitie op. Wij hebben wel een keer borg gestaan bij de realisatie van 11 CPO-woningen. Wij wilden garant staan bij de herontwikkeling van het gemeenschapshuis het Kwartier maar de regels lieten dat niet meer toe. Het enige maatschappelijke vastgoed dat we hebben zijn gemeenschappelijke ruimtes in appartementengebouwen die ten dienste staan van bewoners.	
4.5 verkoop			**7**

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
5. Kwaliteit wijken en buurten			**7,5**
5.1 Leefbaarheid			**8**
Met gemeente afgesproken om beleid te formuleren (hoewel geen leefbaarheidsproblemen speelden)	Beleid op dit terrein ontwikkelen zodat problemen of knelpunten gezamenlijk en/of integraal aangepakt kunnen worden. Het kon gaan om fysieke knelpunten gaan als om sociale knelpunten	Gemeente heeft er de afgelopen jaren geen prioriteit aan gegeven (personele capaciteit werd sterk verminderd). Gezamenlijk beleid ontwikkelen en aansluiten bij het gemeentelijk programma was dus niet mogelijk. Dit is wel steeds aangekaart in het bestuurlijke overleg. Wij hebben de afgelopen jaren meerdere pogingen gedaan om leefbaarheidsactiviteiten op gang te krijgen. Onder meer hebben we onze verenigingsreserve beschikbaar gesteld en hebben we via verschillende media mensen opgeroepen om met goede te verzilveren ideeën te komen om de leefbaarheid te verbeteren. Daar zijn geen reacties op gekomen. Maar er spelen in de voormalige gemeente Vlist geen leefbaarheidsproblemen. Er was dus geen sprake van acute leefbaarheidsproblemen die snel en met de inzet van veel middelen opgelost moesten worden. Ook hebben we een ruimte beschikbaar gesteld (gehuurd van de Vierstroom) in Stolwijk voor maatschappelijke activiteiten. Daar werd geen gebruik van gemaakt. In andere gebouwen kunnen mensen voor een laag tarief gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimtes.m Ook daar is het gebruik niet intensief. De bestuurder van Groen Wonen Vlist heeft plaatsgenomen in het bestuur van een welzijnsorganisatie voor ouderen om op die manier activiteiten voor ouderen te kunnen stimuleren. Op het vlak van eenzaamheid en dementie maken wij ons wel zorgen.	
Veilig wonen is onderdeel van een goede leefbaarheid	Politie Keurmerk Veilig Wonen. De veiligheid van woningen moet op termijn het niveau van het keurmerk bereiken.	Bij groot-onderhoud (o.a vervangen kozijnen en deuren) wordt altijd hang- en sluitwerk toegepast dat voldoet aan het Politie Keurmerk. De woningen worden dan qua inbraakveiligheid op het niveau van het politiekeurmerk gebracht, maar voldoen wellicht op een detail niet aan het politiekeurmerk. Wij hebben op grote schaal kozijnen vervangen de afgelopen jaren, dus een belangrijk deel van onze voorraad heeft goed hang- en sluitwerk (ook de nieuwere gebouwen)	
5.2 Wijk- en buurtbeheer			**-**
Behouden vitaliteit dorpen en kernen	Geen specifieke ambitie geformuleerd	Wij hebben in 2011 de start van een buurtwinkel (icm werkgelegenheid voor mensen met een verstandelijke beperking) in de kern Vlist gefaciliteerd met een zeer lage huur van de winkel. Het businessmodel klopte helaas niet en na een half jaar heeft de initiatiefnemer plompverloren de stekker uit het project getrokken.	

		Wij hebben verschillende malen oproepen gedaan voor buurtactiviteiten (die wij wilden faciliteren). Daar zijn geen reacties op gekomen.	
5.3 Aanpak overlast			**7**
Geen opgave geformuleerd	Overlast wordt direct aangepakt (in onze strategische visie)	Overlast wordt direct aangepakt. We hebben echter maar weinig overlastzaken en die worden adequaat door eigen medewerkers aangepakt. Burenoverlastzaken nemen vaak geruime tijd in beslag. In één (extreme) situatie zijn we mbv de rechter tot ontruiming overgegaan. In 2011 zijn we gestopt met buurtbemiddeling omdat buurtbemiddeling niet nodig bleek. We betaalden een jaarlijkse bijdrage maar hoefden er geen gebruik van te maken.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
6. Overige / andere prestaties			