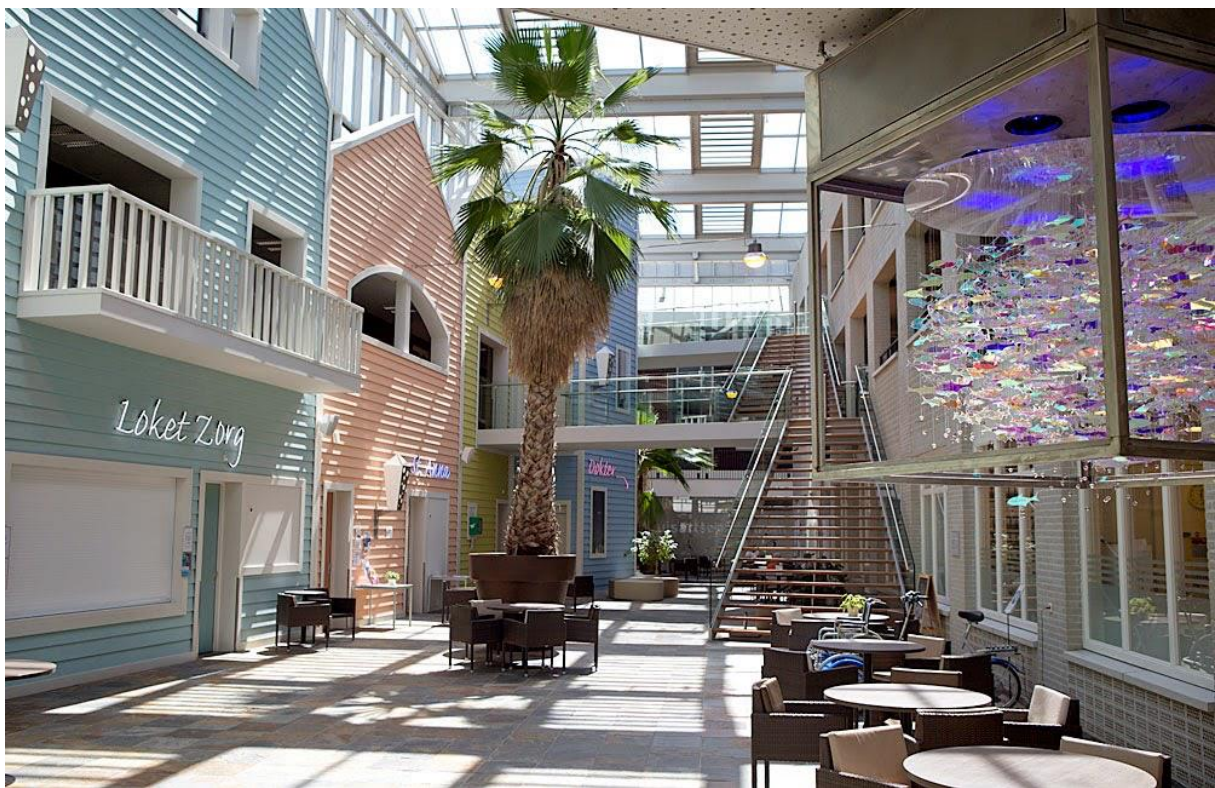


Maatschappelijke visitatie

Compaen



Rapport Maatschappelijke visitatie



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

Rob van Oostveen, voorzitter
drs. Gérard B.J. van Onna MRE
mr. Leon J.M.G. Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 20 januari 2016

VOORWOORD

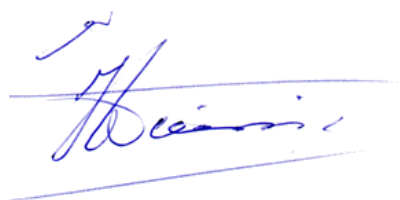
Woningbouwvereniging Compaen heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van augustus tot en met november 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden.

Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Compaen voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	13
C. Samenvatting Compaen	14
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	20
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	20
1.1 De opgaven in het werkgebied	20
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	23
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	27
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	29
2. Presteren volgens Belanghebbenden	30
2.1 De belanghebbenden van Compaen	30
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	32
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	36
3. Presteren naar Vermogen	38
3.1 Financiële continuïteit	38
3.2 Doelmatigheid	40
3.3 Vermogensinzet	42
4. Governance	44
4.1 Besturing	45
4.2 Intern toezicht	48
4.3 Externe legitimering en verantwoording	51
Deel 3 - Bijlagen	54
1. Gerealiseerde prestaties	54
2. Position paper	67
3. Bronnenlijst	69
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	73
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	74

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats 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 en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

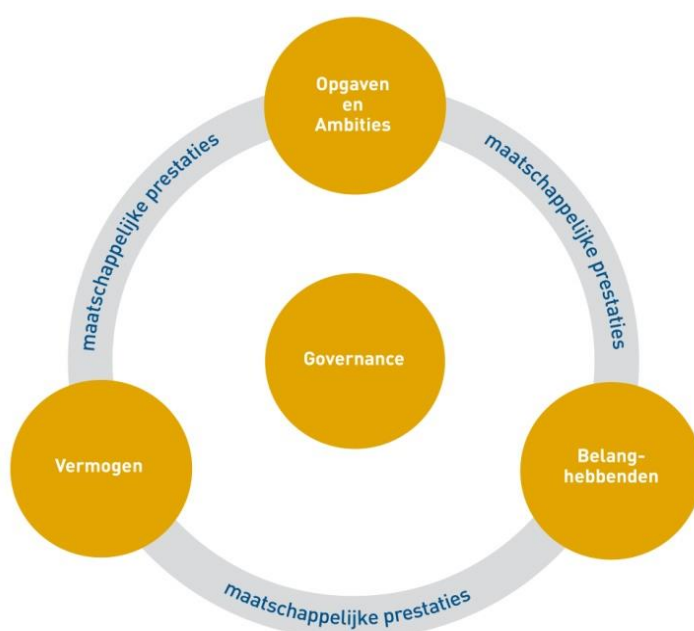
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

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

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

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting;

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011 (periode 2007- 2010)

Het eindoordeel van de vorige visitatie was een ruim voldoende, met een score 7,0. Relatief hoog scoorde Compaen vooral op Presteren volgens Belanghebbenden. Hiervoor haalde Compaen een 7,4. Op de perspectieven Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities haalde Compaen een 7,1. Op Presteren naar Vermogen werd een 6,9 gescoord. Op het perspectief Governance werd een 6,5 gehaald. De punten waarop verbetering werd aanbevolen lagen binnen alle prestatieperspectieven. Uit de visitatie 2011-2014 blijkt dat Compaen een groot aantal verbeterpunten niet heeft opgevolgd, waarvan een aantal in deze recensie aan de orde zullen komen.

Resultaten visitatie t/m 2014

Beschouwing op het positionpaper

Uit het positionpaper blijkt dat Compaen goed en betaalbaar wonen mogelijk maakt voor mensen die niet zelfstandig in hun wonen kunnen voorzien. Compaen hanteert een financieel terughoudend huurbeleid waardoor 75 % van het bezit beschouwd kan worden als kernvoorraad. Het bezit van Compaen staat er goed bij omdat er traditioneel veel aandacht is voor de technische staat van de woningen. Door haar omvang staat Compaen dicht bij haar klant en weet ook wat er in de wijken speelt. Door de medewerkers wordt veel energie gestopt in leefbaarheid door adequaat te reageren op signalen uit de wijk. Tijdens het onderzoek is deze beschrijving van Compaen door de commissie en de bevroagde belanghebbenden duidelijk herkend.

Typering corporatie

Compaen is een kleine slagvaardige organisatie met 16,5 fte in 2015, dus één fte op meer dan 200 vhe. Een zeer efficiënte organisatie is Compaen, die goed toegankelijk is, korte lijnen heeft en die hierdoor naar eigen zeggen snel kan schakelen. De koers van Compaen is altijd gericht geweest op de primaire doelgroep. De corporatie heeft een goede relatie met haar huurders. De commissie constateert dat Compaen in staat is om belangrijke projecten in haar primaire werkgebied te kunnen realiseren. Dit wordt ook als zodanig herkend door de belangrijkste partners in de regio. Tussen de grotere corporaties heeft Compaen een vaak bescheiden plek en is ze zeker onderdeel van het brede volkshuisvestelijke systeem. Jaarlijks worden met de gemeenten en de collega-corporaties afspraken gemaakt over de omvang van de kernvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hierbij voldoet Compaen ruimschoots aan haar taakstellingen.

Prestaties

Compaen scoort ruim voldoende met het prima cijfer 7 op de opgaven, terwijl in haar ondernemingsplannen maar een beperkt aantal ambities zijn beschreven, die vaak globaal en slechts ten dele onderbouwd zijn. Naar de mening van de commissie maakt Compaen wel degelijk beleid, alleen dat beleid is niet, althans onvoldoende schriftelijk - en daardoor niet, althans niet goed controleerbaar - vastgelegd. Reden waarom gelet op de methodiek 5.0 Compaen onvoldoende scoort op het prestatieperspectief Ambitie.

Compaen kan naar het oordeel van de commissie met betrekking tot het aandachtsgebied “aan het passend toewijzen” zelfs gelet op de per juli 2015 ingevoerde nieuwe woningwet, hier en nu, prima aan voldoen. Compaen houdt de woonlasten van haar bewoners zo laag en beperkt mogelijk, onder meer door de meeste energiebesparende maatregelen niet door te berekenen in de huur. De commissie heeft geen beleid aangetroffen waarin de gewenste onderhoudsconditie wordt bepaald. Ook is er geen instrument aangetroffen om de conditie van het onderhoud te kunnen meten. Sturing vindt slechts plaats vanuit de techniek en niet vanuit strategie en beleid.

Compaen heeft een eigen beeld bij de ontwikkeling van de wijken en dorpen en hetgeen daarvoor kan betekenen. Men realiseert zich dat de nieuwbouwopgave minder groot is geworden en dat dit een andere rol vergt van de corporatie, waarin beheer van het vastgoed een meer centrale rol zal krijgen. Dit stelt ook andere eisen aan de competenties van de organisatie. Ook een corporatie met de omvang van Compaen is vatbaar voor externe maatschappelijke veranderingen. Nieuw wettelijke regelingen, zoals de nieuwe Woningwet zorgen ervoor dat ook in de toekomst moeten worden gezien welke consequenties dit heeft voor de organisatie van Compaen.

Toekomst

Compaen heeft de keuze gemaakt om de uitdagingen die de corporatie dientengevolge heeft, de komende jaren op eigen kracht op te pakken. Met het oog op de toekomst heeft een heroriëntatie plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat Compaen in de nabije toekomst zelfstandig verder wil gaan op de ingeslagen weg. Een fusie of samenwerking levert de corporatie, zeker op korte termijn, zo is haar opvatting, geen meerwaarde op, omdat gezien de huidige personeelsbezetting geen belangrijke besparingen op tactisch of operationeel niveau kunnen worden behaald en daardoor een aantal van haar bijzondere kenmerken, zoals een kleine slagvaardige organisatie toegesneden op haar beheersfunctie en eigen cultuur, verliezen. De commissie treedt niet in die afweging, maar wenst wel op te merken dat ook een kleine slagvaardige organisatie gericht op beheer van vastgoed niet er omheen kan die organisatie toekomst-proof te maken door haar huidige processen en risicomanagement kritisch tegen het licht te houden en aan te passen.

Het is evident dat de huidige omstandigheden waarin corporaties hun werk worden geacht te doen veeleisend zijn en dat de kwetsbaarheid van kleine organisaties daarmee steeds groter wordt.

Een belangrijk aandachtspunt voor Compaen is zich goed rekenschap te geven van het feit dat het voltallige management binnen korte tijd de organisatie zal verlaten als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Als werknemers vertrekken, leidt dit nogal eens tot kennislacunes, problemen om de ambities tot uitvoering te brengen en vacatures adequaat te vervullen. Een wisseling van de wacht zou in de basis geen grote gevolgen hoeven te hebben, als alle processen, beleidskeuzes, (vastgoed)-strategie en doelen prudent vastgelegd zouden zijn. Echter de visitatiecommissie heeft geconstateerd dat een en ander niet, althans onvoldoende op papier is gezet. De kennis van de Compaen zit, als het ware, grotendeels in de hoofden van de werknemers.

De corporatie heeft de afgelopen jaren een sterke wissel getrokken op de werknemers. Twee ervaren leden van de raad van toezicht is nu gevraagd om een extra termijn van vier jaar, aan te blijven, hetgeen in strijd is met de Governancecode ten aanzien van de maximale zittingstermijnen van de toezichthouders.

De commissie kan dat besluit niet rijmen met het feit dat al jaren bekend is dat het gehele MT begin 2016 zou vertrekken. Het ondernemingsplan, dat in 2012 is opgesteld, maakt daar al melding van. De corporatie heeft naar het oordeel van de commissie hier allang op kunnen anticiperen.

Efficiënt en effectief

Compaen weet met een relatief beperkt aantal medewerkers een omvangrijke vastgoedportefeuille efficiënt en effectief te exploiteren. Compaen weet met haar medewerkers twee keer zoveel verhuureenheden te behandelen dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Een enorme prestatie! Als daarbij bedacht wordt dat ook nog haar bedrijfslasten jaarlijks stelselmatig lager uitvallen dan haar referentiecorporaties of het landelijk gemiddelde valt de bewondering nog hoger uit. Het is benoemingwaardig en nooit eerder geconstateerd bij andere visitaties door de commissie. Het is logisch dat het ten koste van iets moet gaan en dat is de wijze van verslaglegging processen, opstellen van beleidsstukken, inregelen van verplichte documentaties op grond van de governancecode en het monitoren van doelstellingen etc. Voor de commissie blijft Compaen een uitzondering binnen de woningcorporaties.

Governancecode

Na de vorige visitatie heeft de corporatie alle aandachtspunten benoemd op basis van de Governancecode 2011 en op basis van het visitatierapport 2011. De commissie moet vaststellen dat een groot aantal zaken niet zijn gerealiseerd. Zo worden de belanghebbenden niet voldoende betrokken bij de beleidsvorming van de corporatie en het uitdragen van beleidskeuzes aan de belanghebbenden heeft Compaen niet opgepakt. Vooral de gemeente en de huurdersorganisatie zijn hier ontevreden over. De gemeenten willen meer en intensiever samenwerken met Compaen. De huurders willen graag in een vroeger stadium betrokken worden bij de beleidsvorming van Compaen.

Het formuleren van beleidsdocumenten om resultaten te koppelen aan doelstellingen zijn mondjesmaat uitgevoerd. De borging van kennis in de organisatie heeft onvoldoende plaatsgevonden, waarmee de kwetsbaarheid van de organisatie is vergroot. De zelfreflectie heeft niet jaarlijks plaatsgehad en er is geen reglement voor de raad van toezicht opgesteld. Zoals hierboven is opgemerkt maakt Compaen wel degelijk beleid, alleen dat beleid is niet of onvoldoende schriftelijk vastgelegd. Dit betekent dat volgens de regels van visitatiemethodiek 5.0 Compaen een 5,6 scoort op het prestatieperspectief Governance.

Aanbevelingen voor de toekomst

1. De corporatie onderhoudt haar woningbezit op een zeer goede wijze. Daarbij is de volgende kanttekening te maken. Op onderhoud wordt voornamelijk financieel gestuurd, maar de noodzaak om dat onderhoud uit te voeren is niet altijd aanwezig. Door bijvoorbeeld € 300 minder onderhoud uit te voeren kan € 25 minder huur worden gevraagd, zonder dat zulks ten koste hoeft te gaan van de woonkwaliteit. De commissie is van mening dit onderdeel nog eens tegen het licht te houden hoe daarmee om te gaan.
2. De commissie is van mening dat de invoering van een instrumentarium om de onderhoudsconditie te kunnen meten de mogelijkheid geeft om op strategisch niveau de gewenste onderhoudsconditie vast te stellen, waarmee de sturing op het onderhoud niet meer alleen vanuit techniek plaatsvindt, maar ook vanuit strategisch beleid.
3. Maak de ambitie en doelen SMART-er op zodanige wijze dat deze een bijdrage gaan leveren aan de beleidshelderheid waarvoor Compaen staat, zodat belanghebbenden meer inzichtelijkheid verkrijgen over wat ze wel en niet mogen verwachten van de corporatie. Betrek in een zo vroeg mogelijk stadium de belanghebbenden bij die onderwerpen, waarmee zij affiniteit mee hebben en zorg daarnaast voor draagvlak voor ambities en doelstellingen.

4. Zoals zorg- en welzijnsinstellingen het verwoordden: "Be good and tell it"! Compaaen stelt zich te bescheiden op, ze zou meer de publiciteit mogen opzoeken. In een relatief korte tijd krijgt Compaaen veel voor elkaar. Zo is een prachtig voorbeeld het Hof van Bethanië, dat op volkshuisvestelijk gebied een prachtig project heeft gekregen voor de bijzondere doelgroepen.
5. Heroverweeg de plannen voor fusie of samenwerking. Denk opnieuw na over de toekomst van de organisatie, waarbij samenwerking in perspectief wordt geplaatst. Bij een samenwerking zouden krachten kunnen worden gebundeld op bijvoorbeeld de gebieden van beleids- en productontwikkeling, financiën, IT, bedrijfsjuridische zaken en werving & selectie.



B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetsch						gemid- deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,5	7,0	7,4	6,3	7,0		7,0	75%	6,5
Ambities in relatie tot de opgaven							5,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,9	7,0	7,4	6,4	6,8		6,9	50%	6,7
Relatie en communicatie							6,6	25%	
Invloed op beleid							6,3	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							5,0	30%	6,4
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					5,5	5,8	33%	5,6
	Check					6,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					5,0	5,3	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Gov. code					5,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					5,0	5,5	33%	
	Openbare verantwoording					6,0			

C. Samenvatting Compaen

Profiel

Compaen is een woningcorporatie in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. Zij is ontstaan door fusie tussen de voormalige Houtse woningbouwvereniging te Helmond (ca. en woningbouwvereniging Eigen Woning te Mierlo.

De missie van Compaen luidt als volgt:

"We zijn een maatschappelijke onderneming met een lange termijn verantwoordelijkheid die zich in het bijzonder inzet voor mensen die om financiële of andere redenen niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien.

We werken aan vitale buurten en wijken in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo waar mensen graag wonen en leven, waarbij het aanbod past op de vraag van onze klanten.

We werken samen met onze partners en zijn responsief naar onze omgeving.

We zetten onze middelen in voor leefbaarheid en woonomgeving daar waar ze het hardste nodig zijn en verantwoorden ons over de keuzes en prestaties. Leidend bij deze keuzes is de afweging of er sprake is van een toegevoegde waarde voor onze (toekomstige) klant. Dus de klant voorop, want onze relatie met de klant en de verbondenheid met de wijken zijn onze kracht.

Talenten van onze medewerkers zetten wij in om onze prestatie te realiseren."

Compaen bezit ultimo 2014 3.466 woningen, 184 garages, 150 parkeerplaatsen en 10 bedrijfsgebouwen in Helmond en Geldrop-Mierlo. Het woningbezit bestaat eind 2014 uit:

Type woning	Helmond	Mierlo	Totaal
Eengezinswoningen	1.505	796	2.301
Seniorenwoningen	381	57	438
Duplex woningen	46	-	46
Portiekwoningen	42	28	70
Maisonnettes	54	-	54
Appartementen	269	288	557
Totaal	2.297	1.169	3.466

De verenigingsstructuur van Compaen bestaat uit een Algemene Vergadering, de Raad van Toezicht en een directeur-bestuurder. Per 31 december 2014 heeft de vereniging 242 leden. Leden van de vereniging kunnen worden: natuurlijke personen die meerderjarig zijn en woonachtig zijn binnen het werkgebied van de corporatie.

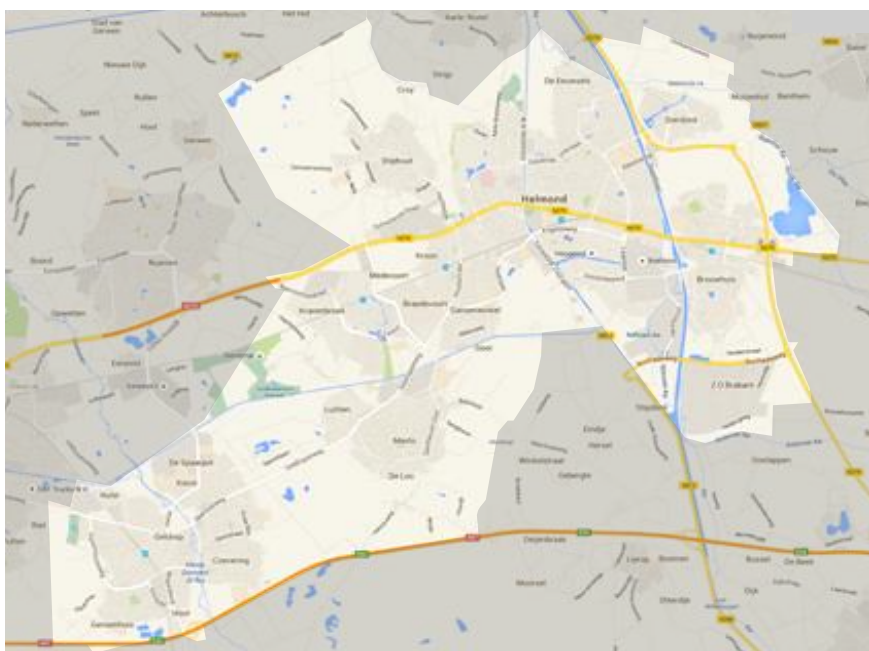
De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid van Compaen en de dagelijkse gang van zaken. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Toezicht, die uit zes leden bestaat waarvan twee leden op voordracht van de huurders. Bij Compaen waren ultimo 2014 19 medewerkers in dienst: het aantal formatieplaatsen bedroeg 16,5.

Compaen werkt samen met de gemeenten Geldrop-Mierlo en Helmond, met de Huurders Belangen Vereniging Mierlo en de Huurders Belangen Vereniging Compaen.

Voorts heeft Compaen samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnsinstellingen en collegacorporaties.

Werkgebied

Compaen is werkzaam in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. Compaen is niet een echt stedelijke corporatie; haar bezit concentreert zich vooral in de wijken Stiphout, Mierlo-Hout en Brouwhuis - de voormalige kerkdorpen van Helmond - en het dorp Mierlo. Later is hier de Vinexlocatie Brandevoort bijgekomen, waar Compaen in de eerste fase van de Vinexontwikkeling sociale huurwoningen gerealiseerd heeft. In Brouwhuis zijn veel woningen in de groeistadperiode gebouwd. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting plaatst Compaen in referentieregio Rg38 Helmond e.o. en in referentiegroep Rf06, *Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen*. Als Compaen in dit rapport wordt vergeleken, is dit met deze referentiegroep.



Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,5.

De omvang van de woningvoorraad is volgens de prestatieafspraken met de gemeenten ruim voldoende. De wachttijden lijken met een scoringskans van maar iets meer dan 9%, oftewel een wachttijd van 11 jaar, dit tegen te spreken. Mogelijk gaat het hierbij om veel passief woningzoekenden, die alleen naar meer kwaliteitsverbetering zoeken. Woningzoekenden hebben veel keuzevrijheid in de manier waarop ze aan een woning kunnen komen. Van 'direct te huur' (wie het eerst komt, het eerst maalt) en 'loting' naar 'optie' (specifieke voorkeur voor buurt en woning) en 'aanbod' (zelf reageren en kans op basis van inschrijfduur).

Compaen rekent een bescheiden huurprijs voor de woningen, die in de prijs/kwaliteits-verhouding ruim 8% lager ligt dan bij vergelijkbare corporaties. Ook probeert Compaen de totale woonlasten voor de huurders beperkt te houden door de meeste energiebesparende maatregelen niet door te berekenen in de huur.

Het aantal woningen voor ouderen en gehandicapten ligt wat lager dan bij vergelijkbare corporaties. Het aantal nultredenwoningen daarentegen iets hoger. Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen stelt Compaen voldoende woningen beschikbaar.

Met het in deze visitatieperiode opgeleverde Hof van Bethanië levert Compaen een ruim voldoende bijdrage aan de huisvesting en de facilitering van zorgdienstverlening voor bijzonder doelgroepen.

Zowel de kwaliteit van de woningen als de onderhoudsconditie lijkt te voldoen aan de verwachtingen van de huurders. Alhoewel het voor de visitatiecommissie niet duidelijk is geworden, waarom er onderscheid wordt gemaakt in een basiskwaliteit en een luxe kwaliteit. Ook is het de commissie opgevallen dat de onderhoudsconditie niet vanuit de strategie wordt aangestuurd, maar vanuit de techniek.

De (sloop)nieuwbouwproductie van Compaen voldoet aan de prestatieafspraken met de gemeenten. De verkoopambitie van Compaen wordt echter onvoldoende gerealiseerd. Op het thema leefbaarheid presteert Compaen ruim voldoende en komt zij de afspraken met de gemeenten na. Het ontbreekt Compaen echter wel aan ambities op de prestatievelden *wijk- en buurtbeheer* en de *aanpak van overlast*. Dat wil niet zeggen dat Compaen hieraan niets doet, integendeel zelfs. Maar onduidelijk is wat Compaen hiermee wil bereiken.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit perspectief met een 6,7.

De huurders en overige belanghebbenden zijn te spreken over de relatie en communicatie met Compaen. Een ruime voldoende is dan ook de score. De huurders vinden dat Compaen op een effectieve wijze met hen communiceert met een klein team, dat heel goed benaderbaar is. Compaen handelt heel snel bij het oplossen van problemen. De gemeenten zijn op het onderdeel communicatie en samenwerking kritisch over Compaen. De gemeenten hopen op een verbetering in transparante besluitvorming en communicatie. Zeer tevreden zijn de huurders en de gemeenten over de kwaliteit van het woningbezit van Compaen; goede woningen met een prima prijs- en kwaliteitsverhouding. De conditie en de onderhoudstoestand van de woningen worden door de huurders zeer gewaardeerd. De dienstverlening van Compaen wordt door de belanghebbenden alom op prijs gesteld. De belanghebbenden vinden unaniem dat Compaen te weinig woningen heeft gebouwd. De huurders zijn tegen de verkoop van woningen en meer specifiek is hun vrees is dat goedkope woningen op termijn worden verkocht. De huurders en de gemeenten worden niet toereikend betrokken bij beleidsvorming. De dialoog over de uitvoering van het beleid is onbevredigend.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,4.

De financiële prestaties van Compaen zijn ruim voldoende en zijn onderscheidend op terreinen van effectiviteit en efficiency. De financiële continuïteit wordt door de commissie op basis van de methodiek als onvoldoende beoordeeld. Dit is vooral te danken aan het niet voldoen aan alle normen van de toezichthouders gedurende de gehele visitatieperiode. De visitatiecommissie is van mening dat de financiële continuïteit gedurende de visitatieperiode wel verbeterd is, mede doordat de bedrijfswaarde van het vastgoedbezit daar positief aan heeft bijgedragen. Daarbij blijft de hoge Loan to Value wel een punt van aandacht, waarbij rentelasten zwaar kunnen drukken op de jaarlijkse resultaten. Een bewuste focus op vermindering van de externe leningenportefeuille zou daarbij de noodzakelijke lucht geven in de nabije toekomst. Gedurende de visitatieperiode is de focus verplaatst van een ontwikkelende woningcorporatie naar een beheerorganisatie. Dit lijkt een goede keuze, waarbij de risico's verlaagd worden en de bedrijfslasten onverminderd onder het niveau van de referentiewoningcorporaties en de landelijke gemiddelden gehouden kan worden. Compaen heeft met een beperkt aantal medewerkers een substantiële woningportefeuille weten te managen en haar maatschappelijke taken naar behoren en passend uitgevoerd.

De vermogensinzet is adequaat voor haar maatschappelijke opgaven en ambities te noemen. Eén aandachtspunt daarbij is dat de liquiditeit niet te ver moet oplopen. Een actief treasurybeleid zou daarbij kunnen helpen.

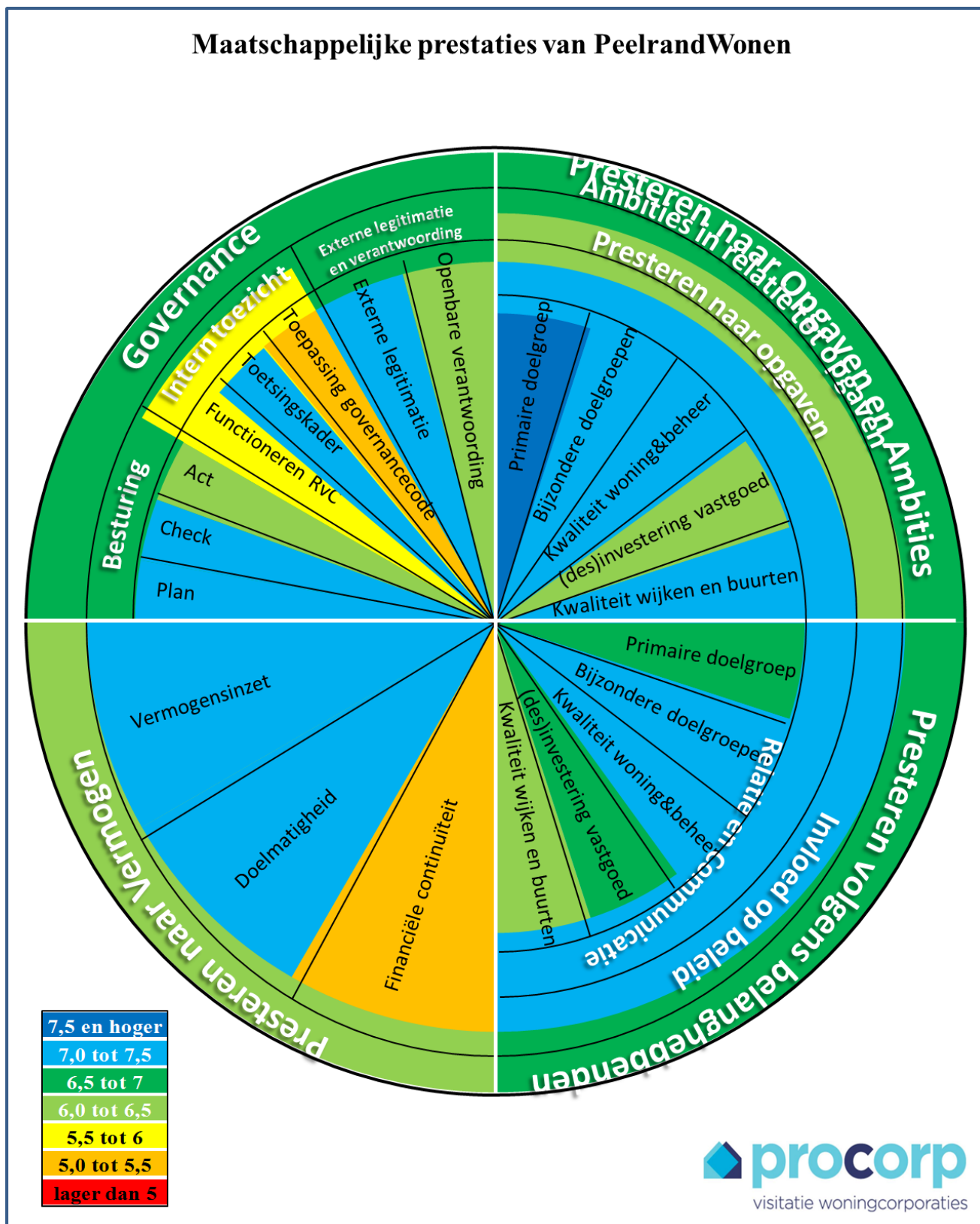
Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 5,6.

Compaen heeft gedurende de visitatieperiode meerdere malen haar visie herijkt en geactualiseerd. Compaen kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie. Compaen heeft haar visie verwoord, maar heeft deze visie te weinig concreet vertaald in haar bedrijfsdoelen, die vervolgens te weinig SMART vertaald zijn naar de jaarplannen. Binnen Compaen wordt aandacht besteed aan risicomanagement. Naast de statuten kent Compaen geen aanvullende reglementen, hoewel dit in de vorige visitatie een aandachtspunt was en hier door de corporatie opvolging aan zou worden gegeven. De commissie is van mening dat op een aantal meetpunten van het Interne Toezicht, zoals de samenstelling van de raad, de rolopvatting en het naleven van de governancecode Compaen niet voldoende presteert. Voorts had de corporatie de belanghebbenden meer moeten betrekken bij de beleidsvorming en met hen een dialoog moeten voeren over de uitvoering van het beleid.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert Compaen de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. 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 of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

De cijfers die Compaen scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Compaen deze opgaven behaalt of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook, in welke mate de eigen ambities van Compaen aanvullend zijn op, passen bij of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie worden gegeven voor de manier waarop Compaen de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing), de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast, de mate van bewaking in periodieke rapportages, de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving, de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

De hierna weergegeven prestatieafspraken zijn een selectie van de afspraken uit de betreffende overeenkomsten. Alleen de afspraken, die relevant zijn voor deze visitatie, zijn opgenomen.

1.1 De opgaven in het werkgebied

De gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo maakten tot 1 januari 2015 onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). De gemeenten hebben zich geconformeed aan het regionale woningbouwprogramma van de SRE. Op 1 januari 2015 zijn de plusregio's bij wet opgeheven en is het SRE opgehouden te bestaan. Sinds 1 maart 2014 bestaat een nieuw samenwerkingsverband in de regio onder de naam Metropoolregio Eindhoven.

Prestatieafspraken gemeente Helmond 2012 – 2015

De overeenkomst "Prestatieafspraken 2012 – 2015" is afgesloten tussen de gemeente Helmond en de woningcorporaties Woonpartners, Bergopwaarts, woCom, Volksbelang en Compaen.

Doelgroep en kernvoorraad

- Het in stand houden van de kernvoorraad van 13.745 huurwoningen, waarvan 70% met een huurniveau onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoons-huishoudens. Bij de verdeling gaat het voor Compaen om 2.180 woningen in de kernvoorraad en 1.526 woningen onder de aftoppingsgrens.
- De woningcorporaties zien als secundaire doelgroep de huisvesting van huishoudens met een bruto-inkomen van € 43.000.

Wonen en zorg

- In 2013 wordt de opgave voor de periode tot 2022 voor het aantal te realiseren levensloopgeschikte woningen vastgesteld.

- De gemeente en corporaties dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor aanpak en tegengaan van dakloosheid en het bevorderen van zo zelfstandig mogelijke huisvesting van kwetsbare groepen.

Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

- Per project wordt met de corporatie een ambitieniveau op grond van GPR-gebouw afgesproken waaraan de woning moet voldoen.
- De corporaties streven ernaar het gehele bezit in het kader van (groot-) onderhoud aan te passen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.
- In de periode tot 2022 zullen alle woningen gemiddeld over energielabel C beschikken. Waar energiemaatregelen worden uitgevoerd, zullen huurders voorlichting krijgen over energiebesparing.

Woningtoewijzing

- Het huidige woonruimtebemiddelingssysteem wordt voor 1 juli 2013 geëvalueerd en onderzocht wordt de mogelijkheid van een portaal, waarop inzicht voor woningzoekenden wordt geboden ten aanzien van het gehele woningaanbod - zo mogelijk op niveau van Zuid-Oost Brabant -.

Leefbaarheid van buurt en wijken

- Opstellen van een gezamenlijke rapportage met concrete aandachtspunten en acties op wijk- en buurniveau. Dit moet resulteren in wijkperspectieven gebaseerd op wijkgericht werken.

Prestatieafspraken gemeente Geldrop-Mierlo 2010 t/m 2015 met een actualisatie in mei 2012

De overeenkomst "Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo 2010 t/m 2015" is afgesloten tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en de woningcorporaties Woonbedrijf, Wooninc en Compaen.

Nieuwbouw en nieuwbouwlocaties

Woningbouwprogramma en prioritering

- In de periode 2010 – 2015 moeten 750 woningen in de gemeente te worden toegevoegd, waarvan 201 sociaal. In de periode 2015 – 2020 gaat het om 600 woningen, waarvan 150 sociaal.
- De gemeente vertaalt de regionale woningbouwafspraken van de SRE naar een lokaal nieuwbouwprogramma, waarbij gestuurd wordt op 28% sociale woningbouw. De corporaties worden hierbij betrokken.
- De – voorlopige - bijdrage van Compaen aan de nieuwbouwopgave betreft 101 sociale woningen in het segment middelduur. Gelijktijdig worden er 7 woningen gesloopt in het centrum van Mierlo.

Toekomstbestendig bouwen (woningkwaliteit)

- De corporaties hanteren bij nieuwbouw minimaal de eisen van het bouwbesluit.
- Nieuwe woningen worden in principe gebouwd volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Bij de bouw wordt gewerkt met de methodiek van GPR, zodat de kwaliteit van de woningen op de vijf thema's Energie, Milieu, Gezondheid, gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde inzichtelijk wordt.

Maatschappelijk vastgoed

- Bij ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed door een corporatie is een kostendekkende huur het uitgangspunt.

Bestaande wijken / ontwikkelen bestaande voorraad

Energiebesparende maatregelen

De gemeente en de corporaties beschouwen de te bereiken doelen op energiegebied, die zijn vastgelegd in het landelijke Convenant Energiebesparing Corporatiesector, als basis voor het maken van afspraken over dit onderwerp.

- Het energielabel van de woning wordt tijdens het uitvoeren van de onderhoudsprogramma's twee stappen verbeterd (bijvoorbeeld van label E naar label C).
- Een label B wordt verkregen in het geval de woning vóór renovatie reeds een C-label had.
- Zowel de corporaties als de gemeente zijn van mening dat bewoners hierbij een eigen verantwoordelijkheid hebben.
- Corporaties leveren in het eerste kwartaal van 2011 een nader uitgewerkte planning voor het behalen van de doelen.

Strategische voorraadbeleid, sloop en verkoop

Op 1 juli 2010 heeft Compaen in Geldrop-Mierlo 1.090 huurwoningen, waarvan 154 goedkoop, 872 middelduur en 64 duur.

- De corporaties stellen jaarlijks een strategisch voorraadplan op voor overleg met de gemeente over de gewenste ingrepen in de woningvoorraad.
- Jaarlijks leveren de corporaties hun sloopprogramma aan.
- Jaarlijks leveren de corporaties hun verkoopprogramma aan.

Doelgroepen

Kernvoorraad en slaagkansen van de primaire doelgroep

- Totdat bepaald is of de kernvoorraad in de gemeente moet toe- of afnemen, houden de corporaties de huidige kernvoorraad in stand. Voor Compaen zijn dit 154 goedkope en 872 middeldure huurwoningen.
- Om te kunnen bepalen of de omvang van de kernvoorraad aansluit bij de vraag, leveren de corporaties jaarlijks per 1 januari de volgende gegevens aan: aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal toewijzingen/aanbiedingen en het aantal verhuringen. Ook wordt de mutatiegraad eventueel per wijk of complex aangeleverd.

Woonruimteverdeling

- De gemeente en de corporaties onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om de woonruimtebemiddeling meer inzichtelijk te maken voor de klant.
- Per 1 januari is het Mierlose model voor urgentie ingevoerd voor medische urgentie.
- De gemeente en corporaties willen onrechtmatige bewoning tegengaan. Hiertoe wordt voor 1 januari 2012 een convenant opgesteld.

Doelgroep jongeren en starters

- De gemeente biedt SVn-startersleningen aan.
- Indien blijkt dat het nodig is om meer goedkope huurwoningen te labelen voor jongeren en/of starters, zijn de corporaties hiertoe bereid.

Overige doelgroepen

- Op het moment dat de corporaties signaleren dat bij een huurder een huurachterstand optreedt, wordt door hen een gemeentelijke brochure Schuldhulpverlening aan de betreffende huurder gezonden.
- Partijen werken samen om de woonoverlast in de gemeente zoveel mogelijk te verminderen in die situaties waarbij onderlinge afstemming noodzakelijk is.
- Partijen maken voor 1 januari 2011 afspraken over hoe om te gaan met adressen waarbij huisuitzetting dreigt door financiële of andere problemen maar waarbij geen sprake is van woonoverlast.
- De corporaties leveren een proactieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse doelstellingen op het vlak van het huisvesten van statushouders.

Zorg- en leefomgeving

Woonservice gemeente

- De corporaties zijn bereid voortaan de CBS-wijkindeling te gaan hanteren, zodat vergelijkingen met bijvoorbeeld cijfers van de gemeente beter mogelijk worden.
- Een voornemen van grootschalig onderhoud aan woningen door de corporaties of aan de woonomgeving door de gemeente, wordt in een ambtelijk overleg tussen de gemeente en de corporaties besproken, zodat werkzaamheden op elkaar kunnen worden afgestemd.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Woningvoorraad en passendheid

De omvang van de voorraad sociale huurwoningen, met onderscheid naar de goedkope woningen, betaalbare woningen en dure sociale woningen, komt ruim voldoende overeen met de aantallen, die met beide gemeenten zijn afgesproken. Het aantal goedkope woningen in Mierlo is iets lager dan de afspraak, maar de totale voorraad sociale huurwoningen is juist groter.

De woningen van Compaen bestaan voor een $\frac{2}{3}$ deel uit eengezinswoningen. Door deze verhouding heeft Compaen mogelijk wat minder echt goedkope woningen (11%) in de woningportefeuille. De commissie constateert wel dat de goedkope woningen over de afgelopen vier jaar meer muteren (8,7%) dan de betaalbare woningen (6,8%), hetgeen positief is voor de gewenste doorstroming.

Compaen wijst de woningen goed passend toe. Met bijna 81% passend toewijzen wordt goed gescoord. Wellicht past de samenstelling van de woningportefeuille juist goed bij de behoefte van de doelgroep. Voor de toekomst lijkt het erop dat Compaen niet al te veel extra inspanningen hoeft te verrichten om aan de nieuwe criteria voor passend toewijzen uit de nieuwe woningwet te voldoen.

Woonlasten en huurachterstand

Het huurprijsbeleid van Compaen gaat uit van een bescheiden huurprijs tussen 60 en 70% van maximaal redelijk. Bij het vormgeven van het huurbeleid is het uitgangspunt dat naar het gehele bezit wordt gekeken. De gemiddelde huurprijs van de sociale woningen lag in 2013 op 57% van maximaal redelijk. In 2014 heeft Compaen voor de inkomens tot € 34.000 een beperkte huurverhoging doorgevoerd van 2,8%, terwijl een verhoging van 3,5% was toegestaan. Het koppelen van de huur aan het kwaliteitsniveau van woningen/complexen wordt niet door Compaen doorgevoerd, omdat zij van mening is dat er nauwelijks geen onderscheid in kwaliteitsniveaus binnen haar woningbezit is. Een en ander heeft te maken met een relatief jong woningbezit.

Compaen berekent de meeste energiebesparende maatregelen niet door in de huur. Alleen voor dakisolatie wordt wel een huurverhoging gevraagd.

In hoeveel gevallen huurachterstand leidt tot huisuitzetting is niet bekend. Compaen houdt hier geen separate registratie van bij.

Slaagkansen en keuzevrijheid voor woningzoekenden

Wooniezie is het woningaanbodstelsel waarin Compaen, woCom, Woonpartners en Savant Zorg samenwerken. Via dit stelsel kunnen de woningen via verschillende modellen worden aangeboden, waarbij de woningzoekenden veel keuzevrijheid hebben. Compaen hanteert via Wooniezie vijf modellen voor woningtoewijzing:

- **Direct te huur:** wie het eerst komt, het eerst maalt;
- **Optie:** voor woningzoekenden met specifieke voorkeur in een bepaalde buurt;
- **Aanbod:** zelf reageren op geadverteerde woningen;
- **Loting:** voor mensen met weinig wachttijd; gelabelde woningen voor jongeren en de eerste verhuur van nieuwbouw;
- **Directe bemiddeling:** voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen worden woningen beschikbaar gesteld aan Bijzonder Jeugdwerk Brabant, GGZ, Stichting ORO en St. Maatschappelijk Opvang Helmond en voor statushouders.

Uit de gegevens van Wooniezie blijkt een gemiddelde slaagkans van alle doelgroepen 9,18%. Dit komt meer op een wachttijd van bijna 11 jaar. Dit is veel hoger dan het gemiddelde van 8 jaar in Nederland waarover het RTL-nieuws op 12 september 2015 berichtte. De gegevens van Wooniezie zijn regionaal en alhoewel er wel gegevens op gemeente- en wijkniveau geleverd worden, is de slaagkans niet terug te rekenen naar een individuele corporatie. Zolang er geen prestatieafspraken vanuit de gemeente met de corporatie gemaakt wordt over de wachttijd of slaagkans, neemt de commissie aan dat de gemeente geen probleem ziet en de corporatie voldoet aan de veronderstelde verwachtingen.

De huurderfing als gevolg van marktleegstand ligt iets onder de eigen begroting, waarmee Compaen ruim voldoende presteert.

De 10% van de vrijgekomen woningen die niet passend hoeven te worden toegewezen, zet Compaen in voor het huisvesten van de bijzondere doelgroep (GGZ, ORO, statushouders, mensen met een zorgindicatie en SMO) van 55 jaar en ouder met een inkomen boven de € 35.000 die een seniorenwoning, multifunctionele woning of ander gelijkvloerse woning willen huren. Hiermee voldoet Compaen aan de afspraken met de gemeente.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen stelt Compaen woningen beschikbaar aan Bijzonder Jeugdwerk Brabant, GGZ, Stichting ORO en St. Maatschappelijk Opvang Helmond. Dit verloopt via het model "Directe Bemiddeling" van Wooniezie. Woningen worden ook aangepast aan de behoefte van mindervalide mensen.

Het Hof van Bethanië is een woonzorgcomplex bestaande uit aanleunwoningen, PG-plaatsen, TOP-kamers, inleunwoningen met zorg-infrastructuur. Tevens bevinden zich in het complex een apotheek, huisartsenpraktijk, fysiotherapie en zorgloket. De diverse zorgruimten en het medisch centrum zijn gelegen rond een centrale pleinachtige openbare ruimte.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

Prijs-kwaliteitsverhouding

Uitgedrukt in de puntprijs van het woningwaarderingstelsel betalen huurders van Compaen gemiddeld € 2,69 per punt. Hiermee levert Compaen woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding.

Met de gemeente Helmond heeft Compaen afgesproken dat de woningen voorzien gaan worden van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). In 2014 zijn bij 150 woningen verbeteringen aangebracht, waarmee het aantal woningen met een PKVW eind 2014 op 2.452 uitkomt.

Compaen hanteert geen instrument, zoals de conditiemeting volgens de NEN2767, voor het bepalen van de conditie van het onderhoud. De commissie constateert dat het onderhoud hoofdzakelijk gestuurd wordt vanuit techniek en niet vanuit strategie.

Compaen maakt wel verschil in Basiskwaliteit en Luxe kwaliteit. In het ondernemingsplan uit 2008 en het beleidsplan uit 2013 zijn deze kwaliteiten niet beleidsmatig bepaald. Wel zijn deze kwaliteitsniveaus beschreven in bijlage 3 van het Strategisch Voorraadbeleid uit 2008, maar niet duidelijk is waarom woningen dit label krijgen. Bij mutatie worden de woningen op het niveau gebracht van het betreffende label.

Uit het klanttevredenheidsonderzoek uit 2013 blijkt dat de tevredenheid van de klanten over de technische staat van de woning gemiddeld een 7,2 oplevert. Over de uitgaven van Compaen voor het onderhoud zijn de klanten tevreden, waarmee Compaen ruim voldoende presteert.

Eind 2014 heeft Compaen al 78% van het bezit voorzien van een energielabel C of beter. De afspraak met de gemeente Helmond wordt hiermee goed nagekomen. Ook de vergelijking met het landelijk gemiddelde (57% met label C of beter) levert een goede score op.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Uit de prestatieafspraken blijkt een nieuwbouwproductie van 101 woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit aantal haalt Compaen precies. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Ook de sloopopgave wordt gerealiseerd.



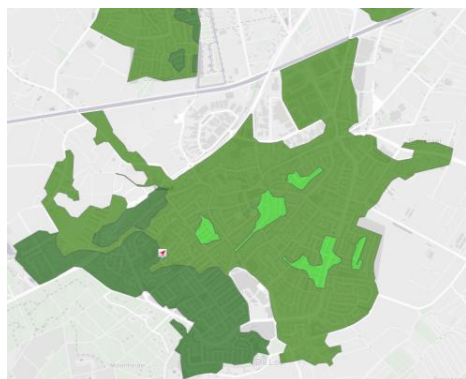
Nieuwbouw ORO in Mierlo-Hout

Ondanks het feit dat de verkoopbegroting van 10 woningen per jaar zeker de eerste jaren lang niet gehaald wordt, wordt de ambitie niet bijgesteld. Van de verkoopbegroting van 40 woningen, worden er maar 30 verkocht.

Kwaliteit van wijken en buurten

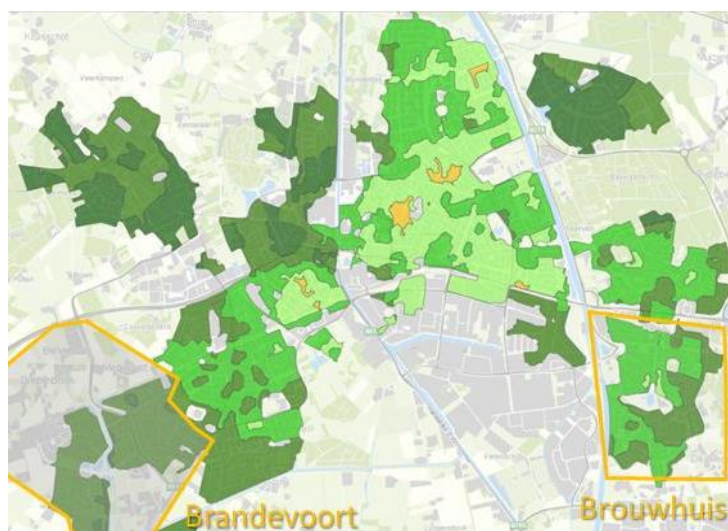
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Leefbaarheid



De leefbaarheid in de wijken en buurten van Mierlo is positief tot uiterst positief.

Leefbaarheid Mierlo (Bron: Leefbaarometer)



De leefbaarheid in de wijken en buurten van Helmond geven een wat meer gedifferentieerd beeld en variëren van matig tot uiterst positief.

Leefbaarheid Helmond (Bron: Leefbaarometer)

De leefbaarheid in de wijken en buurten van Helmond en Mierlo geeft een positief beeld. Ook de klanten zijn tevreden over hun woonomgeving. De bewoners in Helmond geven in 2013 een 7,6 voor hun woonomgeving en de bewoners in Mierlo zelfs een 7,9. Daarmee levert Compaen een ruim voldoende prestatie.

Wijk- en buurtbeheer

In Brouwhuis is vanaf 2008 een buurtbeheerder actief. Dit is een initiatief van de gemeente Helmond, Woonpartners en Compaen. De buurtbeheerder houdt zich bezig met de woonomgeving en openbare ruimten en ziet toe op onder andere het juist aanbieden van huisvuil. Overigens scoort deze wijk in de Leefbaarometer in 2012 positief tot zeer positief. In 2008 scoorde de wijk positief.

Aangezien de resultaten sinds lange tijd positief tot zeer positief zijn, vraagt de commissie zich af, op basis van de gegevens uit de Leefbaarometer, of inzet in deze wijk wel zinvol is.

In de wijk Brandevoort is volgens de prestatieopgave met de gemeente een zeer uitgebreid wijkactieplan opgesteld met ondersteuning van LEV-groep, BJ Brabant, de Zorgboog, Politie etc. De wijkraad is verantwoordelijk voor de uitvoering van het wijkactieplan.

Aanpak overlast

Compaen neemt deel aan twee overlastteams in Helmond. In Mierlo is er een signaleringsoverleg. In Helmond en Mierlo zijn convenanten afgesloten tussen gemeente, corporaties, politie, GGZ Bemoeizorg, Novadic Kentron en andere instanties om gezamenlijk zaken aan te kunnen pakken. In Helmond en sinds 2014 in Mierlo wordt gewerkt met buurtbemiddeling. Compaen betaald hieraan een bijdrage.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,4	7,5
Betaalbaarheid	7,5	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	7,0	7,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijk beperking	7,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,3	7,4
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	8,0	
4. (Des) investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	6,3
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit		
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	5,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,0
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	7,0	
Presteren naar Opgaven		7,0

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 5.

De ambities die Compaen heeft beschreven passen ten dele bij het totaal van de externe opgaven. Het valt de commissie op dat Compaen maar een beperkt aantal ambities heeft beschreven. Van de 25 prestatievelden waarop een score gehaald wordt, heeft Compaen maar bij 14 prestatievelden een eigen ambitie beschreven. Daarnaast constateert de commissie dat de ambities soms concreet en soms zeer globaal zijn of soms niet helder is wat de onderbouwing van een ambitie is.

Compaen voldoet hiermee niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie ziet geen aanleiding om minpunten te geven.

Eigen ambities Compaen

De eigen ambities heeft Compaen verwoord in het beleidsplan 2008 – 2012. In dit plan is haar missie en visie beschreven, maar zijn alleen aandachtspunten benoemd en geen ambities.

In het laatste jaar van dit beleidsplan gebeurde er van alles in de volkshuisvesting en ontstond er veel onduidelijkheid door de aangekondigde maatregelen vanuit de politiek. Vanwege deze onzekerheden is eind 2012 besloten om een overgangsplan voor een periode van twee jaar (2013-2014) te maken. Dit werd het "beleidsplan 2013 – 2014 De klant voorop". In 2014 heeft Compaen, geheel volgens de ambitie uit dit beleidsplan, het beleidsplan 2014 – 2019 ontwikkeld.

Beleidsplan 2013 – 2014: De klant voorop.

Dit beleidsplan is ontwikkeld nadat alle stakeholders (huurders, collega corporaties, gemeente, maatschappelijke organisaties, zorginstellingen, de organisatieadviseur en de medewerkers) gevraagd zijn hun vijf belangrijkste agendapunten voor het beleid van Compaen voor de komende vijf jaar te benoemen.

Hieruit heeft Compaen de volgende thema's strategische doelen geformuleerd:

- De woning en de woonomgeving;
- De organisatie en samenwerking;
- Financiële continuïteit en investeringsruimte.

De woning

- Compaen zorgt voor voldoende kernvoorraad.
- We optimaliseren de informatie voor onze huurders.
- Op termijn worden waar mogelijk alle woningen voorzien van het politiekeurmerk "Veilig wonen". De uitvoering hiervan wordt gekoppeld aan de schilder- c.q. kozijnencyclus.
- Binnen een termijn van drie jaar hebben al onze woningen een groen energielabel van minimaal C. (Dit doel is later bijgesteld naar 2018).
- In 2013/2014 wordt een proefproject met zonne-energie gerealiseerd en wordt onderzoek gedaan naar mogelijke andere alternatieve energiebronnen.

De woonomgeving

- Bij het benoemen van de woningen voor de kernvoorraad wordt rekening gehouden met differentiatie op buurt- en wijkniveau.
- We realiseren kleinschalige nieuwbouw in onze bestaande wijken voor het creëren van mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen.

De organisatie en samenwerking

- We houden onze huidige dienstverlening minimaal op gelijk niveau.
- De nieuwe bewonersenquête wordt in 2013 uitgezet.
- We blijven zelfstandig. De tweede helft van 2014 wordt gebruikt om een beleidsplan te maken voor de periode 2015 – 2020.

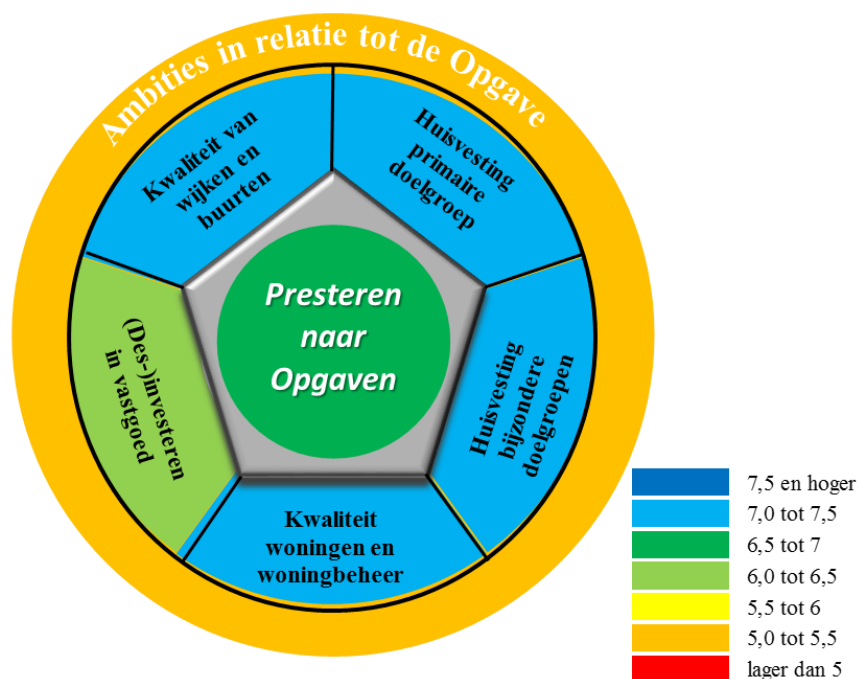
Financiële continuïteit en investeringsruimte

- Compaen houdt de A1 status.
- Het risicomanagement wordt op het huidige niveau uitgevoerd.
- Er worden per jaar minimaal 10 bestaande huurwoningen verkocht (desnoods met korting) om middelen te genereren voor extra investeringen.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van Presteren naar Opgaven en Ambities komt uit op een 6,5.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,5	7,0	7,4	6,3	7,0		7,0	75%	6,5
Ambities in relatie tot de opgaven							5,0	25%	



2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- De gemeenten Geldrop-Mierlo en Helmond;
- Huurders Belangen Vereniging Mierlo;
- Huurders Belangen Vereniging Compaen;
- Zorg- en welzijnsinstelling Savant Zorg;
- Collega-corporaties, Woningbouwvereniging Volksbelang te Helmond en Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl in Eindhoven.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen.
- 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.
- De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van Compaen

Huurders

Compaen kent twee huurdersorganisaties, te weten Huurders Belangen Vereniging Mierlo in de gemeente Geldrop-Mierlo en Huurders Belangen Vereniging Compaen in de gemeente Helmond. Beide organisaties zijn de vertegenwoordigers en belangenbehartigers van de huurders van Compaen en beide organisaties opereren in de eigen gemeente. Het overleg met de corporatie wordt door de beide huurdersverenigingen gezamenlijk gevoerd. Dit overleg vindt vier keer per jaar plaats. Beide huurdersorganisaties hebben het recht om ieder één lid voor te dragen voor de raad van toezicht. Dus in de raad van toezicht zitten twee leden op voorspraak van de huurders.

De huurdersverenigingen hebben met Compaen gezamenlijk een samenwerkings-overeenkomst, waarin de spelregels voor het overleg, maar ook de rol en verantwoordelijkheden van beide partijen zijn vastgelegd. De huurdersorganisaties worden bijgestaan door de Woonbond.

Naast de huurdersverenigingen zijn er ook bewonerscommissies actief. In een woongebouw is de bewonerscommissie een belangrijke verbinding tussen huurders en de corporatie. De onderwerpen die aan de orde komen zijn vaak van praktische aard en hebben te maken met zaken die betrekking hebben op het woongebouw of op de buurt.

Gemeenten

Begin 2013 zijn de Helmondse woningcorporaties – Compaen, Volksbelang, woCom, Woonpartners en Bergopwaarts – en de gemeente Helmond, gezamenlijk de gemaakte prestatieafspraken voor de periode 2012 – 2015 overeengekomen. Medio 2010 hebben de in Geldrop-Mierlo actieve woningcorporaties – Woonbedrijf, Wooninc en Compaen – en de gemeente Geldrop-Mierlo de gemaakte prestatieafspraken voor de periode 2010 – 2015 ondertekend. In Helmond heeft de monitoring van de afspraken plaatsgevonden in het zogenaamde directeurenoverleg – directeur-bestuurders van de corporaties en de gemeente – en is tevens onderdeel van de werkzaamheden van in de ingestelde werkgroepen. In de gemeente Geldrop-Mierlo vindt monitoring eenmaal per kwartaal plaats.

Zowel bestuurlijk, als ambtelijk heeft Compaen geregeld overleg met de twee gemeenten, waarin zij werkzaam is.

In beide gemeenten is een convenant afgesloten tussen onder meer de gemeente, corporaties, politie, GGZ en andere instanties om gezamenlijk overlastzaken aan te kunnen pakken.

Zorg/welzijnsinstellingen

Compaen heeft nauwe contacten met zorgaanbieders in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. Compaen werkt vooral samen met Savant – zorgaanbieder voor vooral ouderen – in diverse trajecten. De samenwerking geschiedt om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierbij zijn de woonzorgcentra Hof van Bethanië in Mierlo en Alphonsus in Helmond te noemen. Contacten met zorgpartijen vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus binnen de werkorganisatie van Compaen.

Collega-corporaties

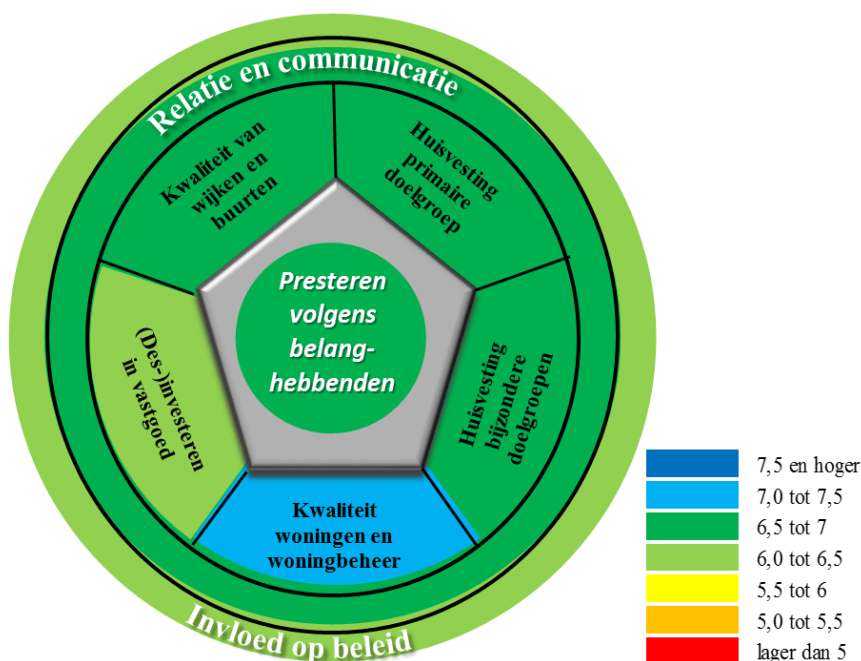
Samenwerking met collega-corporaties geschiedt op het gebied van prestatieafspraken. Door de corporaties – Compaen, Volksbelang, Woonpartners en wo- Com – en het Platform Helmondse Huurdersorganisaties (PHB) is er een sociaal plan vastgesteld voor de huurders binnen de gemeente Helmond. In dit plan zijn vergaande afspraken gemaakt hoe te handelen bij plannen over onder andere sloop en groot onderhoud.

De gezamenlijke Geschillen Advies Commissie behandelt geschillen voor de woningcorporaties Compaen, Woonpartners en woCom. De commissie wordt erkend door de bewonersorganisaties van de woningcorporaties en ondersteund door een onafhankelijk secretariaat.

Wooniezie is een samenwerkingsverband tussen Woonpartners, woCom en Compaen met als doel het aanbieden van woningen, via een digitaal woonruimtebemiddelingssysteem. Wooniezie biedt uitgebreide informatie over de woningen, buurten en wijken, als ook plannen op het gebied van nieuwbouw of herstructurering van de corporaties, die via die via haar eigen website bekend worden gemaakt.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties				
2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep	6,7	6,9	7,2	6,9
2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	6,9	6,7	7,3	7,0
2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,4	7,1	7,7	7,4
2.1.4 (Des-)investeringen in vastgoed	5,8	6,4	7,1	6,4
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	6,3	6,7	7,5	6,8
Totaal tevredenheid over de prestaties	6,6	6,8	7,4	6,9
2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,8	5,6	7,5	6,6
2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de	5,8	5,8	7,3	6,3
Eindcijfer	6,4	6,2	7,4	6,7



Gemiddeld scoort Compaen een 6,7 op het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de overige belanghebbenden gemiddeld meer tevreden - dan de huurders en gemeenten - over de prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 7,4.

De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de overige belanghebbenden en het minst bij de gemeenten. De huurders en de gemeenten

zijn het minst tevreden over de mate van invloed op het beleid van Compaen met ieder een bijna 6.

De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,9.

De huurders menen dat Compaen onvoldoende woningen heeft in de kernvoorraad. En zij zijn van oordeel dat Compaen veel meer moet zorgen voor genoeg betaalbare woningen voor haar primaire doelgroep. Volgens de huurders mag er meer aandacht zijn voor de beperking van de overige woonlasten, zoals servicekosten en energielasten.

De huurders vinden dat er te weinig is gebouwd, de doorstroming is nihil en er door Compaen niet geïnvesteerd in het woningbezit. De huurders kunnen niet goed begrijpen dat de statushouders voorrang krijgen boven veel aspirant-huurders die al lang staan ingeschreven. Er bestaat volgens de huurders in Mierlo een gigantische druk op de lokale woningmarkt. De wachttijden lopen steeds maar op. Over de jongeren worden de meeste zorgen gemaakt, omdat zij inmiddels de slechtste kans hebben om een woning te kunnen huren.

De gemeente Helmond is van mening dat Compaen een kwantitatief voldoende aandeel heeft in de berekende kernvoorraad. Deze voorraad staat wel onder druk. In de afgelopen jaren heeft Compaen geen (extra) inspanning geleverd om deze druk te verminderen. Compaen doet wat afgesproken is en minimaal nodig, maar niet meer dan dat.

De gemeente Helmond heeft tezamen met Compaen door interventie van de wethouder het dossier statushouders op orde.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,0.

De huurders vinden dat Compaen voldoende woningen heeft voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte. Er worden ook voldoende levensloopbestendige woningen door Compaen gerealiseerd. Compaen heeft voorts voldoende woningen voor personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking. Compaen werkt in Wooniezie met aparte regeling voor bijzonder doelgroepen.

De huurders zijn content met de woningen en het gebouw, die voor Stichting ORO zijn gerealiseerd. Ook hebben de huurders waardering voor het feit dat Compaen voldoende woningen heeft voor huishoudens (zoals crisisopvang, jongeren uit jeugdhulpverlening en woonwagenbewoners), die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

De gemeente Helmond laat weten dat Compaen voor de bouw van levensloopbestendige woningen, voldoet aan de woningbehoefte van de bijzondere doelgroepen. Op het gebied van specifieke woonvormen, maar ook in de discussie over de overdracht van de woonwagenstandplaatsen, neemt Compaen volgens de gemeente een gereserveerde houding aan.

Belanghebbenden, in het bijzonder de gemeente, spreken hun waardering uit over de realisatie van het woonzorgcentrum Hof van Bethanië in Mierlo. Het aanbod in dit centrum loopt van zelfstandig wonen in een eigen appartement waar zorg in de buurt is, tot intensieve zorg in een zeer veilige en afgeschermd woonomgeving.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 7,4.

Zeer tevreden zijn de huurders en de gemeente Geldrop-Mierlo over de kwaliteit van het woningbezit van Compaen; goede woningen met een prima prijs- en kwaliteits-verhouding. Over de conditie en de onderhoudstoestand van de woningen zijn de huurders dik-tevreden. De dienstverlening van Compaen wordt door de gemeente Geldrop-Mierlo, maar ook de huurders, als goed – de prestatie overtreft de norm – gewaardeerd. De huurders hebben een goede waardering voor het duurzaamheidsbeleid - energiezuinigheid en milieubewustzijn – van Compaen.

Volgens de gemeente Helmond geldt, dat op het gebied van duurzaamheid, Compaen geen extra inspanningen verricht, zelfs niet een extra stap zet. De corporatie heeft een perfect onderhoudsschema, maar laat bij de plannen voor de uitvoering weten, dat er geen geld is.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 6,4.

De belanghebbenden vinden dat Compaen op dit onderdeel beter had kunnen presteren. Zij vinden dan ook unaniem dat Compaen te weinig woningen heeft gebouwd. Het verkoopbeleid wordt door de belanghebbenden onder de maat gewaardeerd.

De gemeente Helmond laat weten, dat de afgelopen jaren Compaen om financiële redenen in eerste instantie afgezien heeft van de bouw van nieuwe huurwoningen. Andere volkshuisvestelijke ontwikkelingen zijn ook niet opgepakt. Compaen wordt, volgens de gemeente, geacht in staat te zijn een groot aandeel van de opgave in Helmond te realiseren. De gemeente Helmond snapt niet dat, enerzijds Compaen de solvabiliteit op orde heeft, en anderzijds toch niet wil investeren in nieuwbouwwoningen.

Ook de huurders vinden dat Compaen te weinig huurwoningen heeft gerealiseerd.

Compaen is vooral in de kern Mierlo actief en Woonbedrijf in de kern Geldrop. In Geldrop-Mierlo bestaat een grote uitbreidingslocatie - het gebied Luchen. Opgaven voor de toekomst zijn volgens een collega-corporatie financieel moeilijk; de financierings-capaciteit wordt voor Compaen de bottleneck.

Belanghebbenden zijn bevreesd dat door de zeer beperkte opgave tot uitbreiding van het woningbezit, de corporatie slechts 'beheerder' wordt en dat wordt als zeer jammer ervaren.

Een collega-corporatie is van mening dat Compaen dat zeer lage verkoopprijzen voor haar woningen hanteert.

De huurders zijn tegen de verkoop van woningen en meer specifiek is hun vrees is dat goedkope woningen op termijn worden verkocht. De huurders willen daarom in een vroeg stadium de desbetreffende begrotingen verkrijgen om inzicht te krijgen in de verkoopplannen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,8.

De gemeente Helmond is van mening dat Compaen een woningcorporatie is, gericht op beheer. Niet alleen ontbreekt het aan nieuwe initiatieven, ook beleidsmatig is de bijdrage in de vorm van een toekomstvisie beperkt. Dit is mede een gevolg van het feit dat Compaen van mening is dat dit de taak van de gemeente is, zodat hier sprake is van een verschil van inzicht.

De huurders verwachten door de druk op de huurmarkt, dat er meer wijkgerichte problemen zullen gaan optreden.

Het buurtbeheerderschap, dat in Brouwhuis actief is wordt gewaardeerd door de belanghebbenden. Dit is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Helmond en collega-corporatie Woonpartners en van Compaen. De buurtbeheerder heeft de leefbaarheid in Brouwhuis in zijn takenpakket en houdt zich voornamelijk bezig met de woonomgeving en openbare ruimten. Hij maakt zijn rondes in de wijk, spreekt mensen aan, ziet erop toe dat huisvuil correct wordt aangeboden en de omgeving netjes blijft.

Door de Helmondse corporaties is een sociaal plan vastgesteld voor de huurders binnen de gemeente Helmond, waarin afspraken zijn gemaakt over de handelwijze bij sloop, groot onderhoud etc. Dit initiatief werd door de betrokkenen zo omarmd dat na overleg met de Huurders Belangen Vereniging Mierlo besloten is om het hiervoor genoemde sociaal plan, ook te hanteren voor de huurwoningen van Compaen in Mierlo. De huurders zouden het op prijs stellen als Compaen kern- en buurtvisies op zou stellen om de wensen van de bewoners voor de toekomst vast te leggen. Aandacht voor de leefbaarheid is nodig!

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,6.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee Compaen wordt getypeerd:

- Snelle dienstbare organisatie
- Behoudend, conservatief, degelijk
- Professioneel, transparant, toegankelijk, efficiënt en doelmatig
- Toegankelijk en de markt volgend, realistisch
- Zakelijk, gesloten, degelijk
- Praktisch, zonder overdreven bravoure
- Betrouwbaar, goede dienstverlening, klantvriendelijk, open communicatie

De huurders en overige belanghebbenden zijn te spreken over de relatie en communicatie met Compaen. Een ruime voldoende is dan ook de score. De huurders vinden dat Compaen op een effectieve wijze met hen communiceert met een klein team, dat heel goed benaderbaar is. Compaen handelt heel snel bij het oplossen van problemen. De huurders wensen wel beter te worden geïnformeerd over de activiteiten van Compaen. Over de wijze waarop het onderhoud – wat door de huurders heel goed wordt gewaardeerd – wordt gepleegd en wordt gecommuniceerd, zijn de huurders zeer content mee. Volgens de huurdersvertegenwoordiging, zijn de bewoners van de woningen van Compaen, zeer tevreden.

De gemeenten zijn op het onderdeel communicatie en samenwerking niet erg ingenomen met Compaen. De wijze van communiceren – ook over de activiteiten van de corporatie - mag volgens hen wat doeltreffender. De uitgedragen visie, strategie en het beleid van Compaen zijn voor hen niet altijd even duidelijk.

Gemaakte afspraken worden daarentegen door Compaen nagekomen of zij legt uit waarom daarvan wordt afgeweken, zo vinden de gemeenten. Compaen is goed benaderbaar en reageert adequaat op de vragen, die worden gesteld.

In haar handelen is Compaen - volgens de gemeenten - niet erg innovatief en zij loopt beslist niet voorop met nieuwe ontwikkelingen. Compaen neemt voor het toetsen van nieuwe ideeën of ontwikkelingen niet genoeg initiatieven om samen te werken met andere partijen/belanghebbenden. De visie van Compaen voldoet niet toereikend aan de actualiteit.

Compaen wordt gezien als een corporatie met prima woningen, waar ze goed voor zorgt, maar is - communicatief, qua beleid, strategie en keuzes voor kortere tijd - niet open, noch transparant. De gemeenten hopen op een verbetering in transparante besluitvorming en communicatie.

Savant Zorg is zeer tevreden over de relatie met Compaen. Formeel via de samenwerkingsovereenkomst en VVE en informeel wordt de relatie uitstekend genoemd. Belangen van beide partijen zijn belangrijk in een samenwerking, maar de belangen van de bewoners van de gezamenlijke woonzorgcentra staan altijd voorop.

De meningen van de collega-corporaties zijn als volgt: Compaen is geen buitenspeler, maar kijkt slechts naar het eigen gebied en heeft de eigen zaken keurig op orde. Compaen lijkt meer op Helmond georiënteerd te zijn. Compaen is betrouwbaar en staat dicht bij de klant. Als kleine corporatie zijn zij erg benaderbaar en kennen de klant, meestal persoonlijk.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,3.

De huurders en de gemeenten worden niet toereikend betrokken bij beleidsvorming. De dialoog over de uitvoering van het beleid is onbevredigend. Het beleid van Compaen wordt niet genoeg getoetst. Compaen betreft hen niet actief bij de ontwikkeling van een nieuw beleids- of ondernemingsplan. Beleidsmatige inbreng wordt door de gemeente Helmond op een aantal onderdelen gemist. Discussie over bedrijfsvoering vindt weliswaar plaats, maar indien hierover partijen van mening verschillen, leidt dit tot conflicten en een passieve houding van de corporatie.

Compaen zorgt ervoor dat prestatieafspraken met de gemeenten gemaakt worden en dat deze worden ook jaarlijkse geëvalueerd en gemonitord. Compaen legt op alle relevante aspecten van haar prestaties voldoende verantwoording af.

Beide huurdersverenigingen vinden dat het beleidsmatig overleg beter moet. Zij krijgen niet de onderliggende stukken, zoals de meerjarenbegroting. Bij het vaststellen van het profiel van de nieuwe bestuurder, worden de huurdersorganisaties betrokken.

De gemeente Helmond vindt het een gemiste kans dat zij bij profielschets van de nieuw te benoemen bestuurder geen invloed heeft gehad. De gemeente had graag gezien dat een bestuurder gezocht zou worden met de opdracht om binnen twee jaar met een andere corporatie te fuseren.

De meningen van collega-corporaties lopen uiteen: van weinig invloed op het beleid - behalve de gezamenlijke prestatieafspraken en wel betrokken zijn bij stakeholdersbijeenkomst en bij prestatieafspraken over schuldhulpverlening, als ook aanwezigheid bij brainstormsessies -, tot het geregeld aan tafel zitten om te brainstormen. Volop sparren, elkaars standpunten kennen en een gezonde dialoog aangaan over dezelfde problematiek bij de eigen corporatie, waarmee het invloed uitoefenen is gewaarborgd.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Meer innovatief zijn op gebied van energie
- Meer aandacht geven aan leefbaarheid en dan met name "op straat in de wijk"
- Meer overleg over meerjarenbegroting
- Meer overleg over het totale reilen en zeilen van de corporatie
- Aandacht voor de huisvesting speciale doelgroepen

- o Laat de toekomstvisie zien!

Verbeterpunten volgens de gemeente

- o Ga meer met de gemeenten, gebruikers, huurdersbelangenorganisaties in overleg en betrek hen bij de belangrijkste strategische keuzes en de beleidsvorming
- o Meer samenwerken en wellicht fusie met een andere organisatie opzoeken
- o Transparantie, Samenwerking, Vernieuwing in meedenken in de stedelijke opgave
- o Neem meer initiatieven, meer verantwoordelijkheid, benader de opgave als een bijdrage voor de stad ook als deze niet volledig in het bestaande takenveld past
- o Compaen zal zich open moeten stellen voor veranderingen, intensiever moeten samenwerken met collega's en het volkshuisvestelijk veld. De tijd van traditioneel woningbeheer is voorbij - als sociale verhuurder wordt meer verwacht dan alleen het verhuren van woningen

Verbeterpunten volgens zorg- en welzijnsinstellingen

- o Compaen stelt zich te bescheiden op, ze zou meer de publiciteit mogen opzoeken
- o Meer samenwerking met andere corporaties
- o Be good and tell it!

Verbeterpunten volgens collega-corporaties

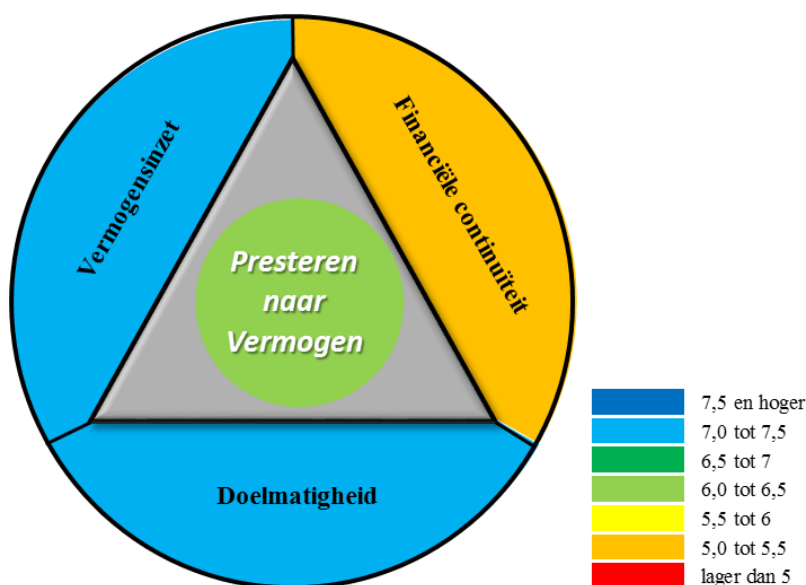
- o Gezien haar vermogen een meer pro-actievere houding op basis van meer lokale gedachte en visie
- o Regionaal denken en werken
- o Wat is verbeteren. We praten hierover een goede corporatie die naar mijn mening, haar taken goed uitvoert maar gezien haar vermogen iets pro-actiever mag zijn
- o Visie verbreden
- o Bijdrage aan landelijke discussie over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen

3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of Compaen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	5,0	30%	1,5
Doelmatigheid	7,0	30%	2,1
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
Presteren naar Vermogen			6,4



3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Compaen haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Compaen voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. In 2014 heeft Compaen niet aan alle normen gesteld door de toezichtshouder voldaan. De methodiek van de visitatie schrijft in dat geval voor dat Compaen voor het onderdeel financiële continuïteit een onvoldoende, zijnde een 5 krijgt.

In het ondernemingsplan 2008 – 2012 streeft Compaen naar financiële continuïteit en dat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen worden. Eind 2012 heeft Compaen een overgangsbeleidsplan voor 2013 -2014 opgesteld met als naam "de klant voorop". Daarin wordt de strategie van financiële continuïteit nogmaals benoemd. Per 2014 is het nieuwe beleidsplan 2014-2017 ontwikkeld. Compaen heeft de ambitie -en maakt die ook waar- de financiële continuïteit te waarborgen.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt Compaen instrumenten zoals de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de begroting, de managementrapportages en bedrijfswaardemeting om op te sturen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Compaen haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In het investeringsbeleid heeft Compaen de basis gelegd voor de beoordeling van haar financiële inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt Compaen de rendementseisen van een investering. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. De gewijzigde markt- en economische omstandigheden dwingen Compaen met een strikt financieel beleids-, en toetsingskader te werken. Compaen kan daardoor flexibel en adequaat financieel bijsturen en heeft haar vermogenspositie, kasstromen en rendement onder controle.

Compaen hanteert het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. Compaen is in de visitatieperiode in dit streven zo goed als geslaagd, maar niet helemaal. De corporatie voldoet grotendeels aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. In de jaarlijkse managementrapportages van de accountant wordt een risicoprofiel van Compaen gemaakt, waarbij door de accountant wordt geconstateerd dat de risico's laag zijn en dat er weinig concrete verbeterpunten zijn.

Het beleid van Compaen is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Compaen gedurende de visitatieperiode, met uitzondering van 2014, in geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Een continue toegang tot de kapitaalmarkt betekent dat nieuwe activiteiten grotendeels extern gefinancierd konden worden. Compaen financiert een deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en verkoopopbrengsten. Compaen heeft gedurende de visitatieperiode doorlopend woningen verkocht, maar wel op beperkte schaal. De verkoopopbrengsten hebben positief bijgedragen aan de liquiditeitspositie en een positief effect op de financieringspositie van Compaen.

In de visitatieperiode heeft Compaen steeds een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn. In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. Compaen hanteert bij de solvabiliteit de norm van minimaal 15% op basis van historische kostprijs. Daar zit de corporatie gedurende de gehele visitatieperiode boven, in 2014 met 40,4%. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat Compaen een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van Compaen in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Compaen grotendeels aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Compaen ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt met uitzondering op 2014. In 2015 heeft WSW op basis van de Loan to Value wederom vastgesteld dat Compaen voldoende kredietwaardig is en is een borging door WSW afgegeven. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van

Compaen is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. Het WSW heeft wel te kennen gegeven dat Compaen een behoorlijk renterisico loopt. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, is gedurende de jaren 2011 en 2012 omstreeks op het niveau van 75% geweest, terwijl in 2013 de LtV onder de toelaatbare grens uitkwam met 80,8%. Mede op basis van de verbeterde bedrijfswaarde is in 2014 de LtV alweer op een acceptabel niveau van 64,3% uitgekomen. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. Compaen heeft deze norm gedurende de visitatieperiode gehaald met uitzondering van 2014, te weten 0,91.

Daarnaast heeft Compaen een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode boven de WSW-norm ligt met uitzondering van 2014 met 0,57%. Compaen voldoet derhalve grotendeels aan de normen van de Interest Coverageratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW met een uitschieter naar 2014.

Ultimo 2014 had de langlopende schuld een nominale waarde van € 118,0 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 4,2% (4,3% in 2013). De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. Compaen speelt daarop in door de renterisico's maandelijks te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd aflossen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed is in 2014 toegenomen met ongeveer € 29,50 miljoen tot € 179,6 miljoen.

Compaen heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling uitgebreid onderbouwd in de financiële stukken en geeft daarbij helder en jaarlijks overzichtelijk weer, waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en begrotingen. Door Compaen wordt efficiënt en effectief gestuurd op kasstromen. Compaen verantwoordt in het financiële dashboard de resultaten en daar komt het tezamen.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Compaen een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Compaen voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, ter toelichting.

- Compaen voert volgens de commissie een verantwoord beleid, die lopende de visitatieperiode geactualiseerd zijn. Tevens zijn de financiële prestaties (CiP/CBC 2014) onderscheidend genoeg om op basis daarvan een pluspunt toe te kennen. De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel ruim voldoende.

Compaen voert een verantwoord beleid. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft Compaen blijk van

het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. Compaen heeft een helder toekomstbeeld van haar vastgoedbezit gedefinieerd. Compaen heeft, mede door de tussentijdse bijsturing en aanpassing van haar beleid, ingezien dat een passende liquiditeitspositie en gezonde vermogenspositie alleen langdurig behaald kan worden als er een sobere en doelmatige bedrijfsvoering is.

Compaen vindt het zeer belangrijk dat medewerkers competenties hebben, dan wel ontwikkelen die nodig zijn om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. Compaen zet in op kostenefficiency, waardoor besparingen op bedrijfskosten en versoering van onderhoudskostenprogramma's gerealiseerd worden. De verhuurbare eenheden van Compaen zijn gedurende de visitatieperiode toegenomen van 3.740 in 2010 tot 3.810 ultimo 2014. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is iets afgenomen gedurende de visitatieperiode van 29,2 in 2011 naar 26,1 in 2014.

Compaen is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen - energiezuiniger maken - van het woningbezit. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft Compaen gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke exploitatieresultaat. Compaen heeft, gezien haar financiële positie, haar investeringen altijd weten te borgen via het WSW. Waar nodig heeft Compaen haar plannen getemporeerd en gerationaliseerd.

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 57,0% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiewoningcorporaties is dit 62,3% en landelijk is dat 68,6% (CBC-versie IV, april 2014). Periodiek verhoogt Compaen de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. Compaen maakt daarvan gedeeltelijk gebruik vanaf 2014, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Compaen heeft er in 2014 voor gekozen om een beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Voor de huurders met een huishoudinkomen tot € 43.602,00 werd de huur met 3,50% verhoogd en voor de huurders met een huishoudinkomen van boven de € 43.602,00 werd de huur met 6,50 % verhoogd.

De netto bedrijfslasten - exclusief leefbaarheidsuitgaven - per vhe van Compaen liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentiewoningcorporaties en het landelijke gemiddelde (CBC- versie IV, april 2015). Over 2013 zijn de bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde en de referentiewoningcorporaties € 1.300 en € 1.316 ten opzichte van Compaen € 958. De procentuele toename van de netto bedrijfslasten in de periode 2010 - 2013 ligt bij Compaen op 7,7%, terwijl bij de referentiewoningcorporaties een stijging van 5,3% en landelijk een stijging van 16,2% is vastgesteld.

De personeelskosten per fte zijn bij Compaen in de periode 2011 t/m 2013 afgenomen van € 74.719 in 2011 naar € 74.138 in 2013. De personeelskosten lagen in 2011 t/m 2013 boven het landelijke gemiddelde en de referentiewoningcorporaties. Compaen beschikte over de gehele visitatieperiode over een beter ratio van het aantal vhe per fte dan haar referentiewoningcorporaties en het landelijk gemiddelde. Compaen heeft gedurende de visitatieperiode het gemiddelde weten te handhaven, te weten 196 VHE per fte in 2011 naar 203 VHE per fte in 2013. In 2013 was Compaen met een gemiddelde van 203 vhe substantieel effectiever en productiever dan het landelijke percentage en haar referentiegroep, te weten 97 en 104 vhe.

De onderhoudskosten in 2013 liggen lager dan de referentiewoningcorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen

personeel- per vhe € 1.195 ten opzichte van haar referentiewoningcorporaties € 1.353 en landelijk € 1.273. Compaen baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarenonderhoudsplanning.

3.3 Vermogensinzet

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren.

Compaen voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt.

- Op het onderdeel Vermogensinzet waardeert de commissie de actieve, efficiënte en adequate wijze waarop Compaen omgaat met het sturen, bijsturen en optimaliseren van het corporatievermogen. Compaen heeft haar investeringsprogramma onverkort weten uit te voeren gedurende de visitatieperiode.

De visitatiecommissie stelt vast, gelet op het maatschappelijk speelveld, dat het werken aan de missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die financiële randvoorwaarde steeds uitdagender wordt. De financiële positie van de woningcorporaties staat steeds verder onder druk door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. Daar heeft Compaen ook last van. De visitatiecommissie is onder de indruk hoe Compaen gedurende de visitatieperiode - binnen haar mogelijkheden - onveranderd is blijven investeren in haar woningen en in haar wijken. Compaen kiest er tevens voor te investeren in het verduurzamen van haar vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten. Daarmee borgt Compaen haar stevige positie van het vastgoed op de lange termijn, hetgeen tevens de waardevastheid ten goede komt.

Compaen houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gestuurd wordt op het beschikbaar zijn van liquiditeit. Compaen trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel in combinatie met haar rendementseisen. Tevens voert Compaen het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan Compaen de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma (in 2014 in totaal 15 woningen) in te zetten. Compaen houdt haar financiële kasmiddelen dusdanig vrij, dat haar liquiditeit maximaal aan haar maatschappelijke taken besteed kan worden. Compaen heeft de ruimte om haar vermogensinzet ten behoeve van de maatschappelijke investeringen, te vergroten. De vraag is echter of dit gezien de status van het bezit, de karakteristieken van het werkgebied en de huidige prestaties, noodzakelijk is. De commissie is van mening dat gelet op de prestaties die nu worden behaald deze ruimte niet per se benut hoeft te worden.

De visitatiecommissie ziet dat Compaen het investeringsprogramma grotendeels volledig heeft uitgevoerd. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie ook in de slechte economische tijden doorgegaan is met het ontwikkelen en bouwen van woningen voor

haar doelgroep. Dat is noemenswaardig. De investeringsprogramma's hebben uiteindelijk geen nadelig effect gehad op de financiële vermogenspositie van Compaen.

Onder andere ingegeven door het overheidsbeleid -met name de diverse heffingen die opgelegd zijn- heeft Compaen in de loop van de visitatieperiode, naast het aanpassen van het huurprijsbeleid tevens het belang ingezien om door middel van een aangepast en aangescherpt ondernemingsbeleid in combinatie met een rationalisering van de onderhouds- en investeringsagenda haar financiële positie te waarborgen. Met vergroting van de huuropbrengsten en inzetten op verlaging van de organisatie- en bedrijfskosten probeert Compaen haar financiële positie te verbeteren. Compaen heeft tijdens de visitatieperiode bewezen in staat te zijn voldoende huurwoningen te kunnen verkopen.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht kunnen vaststellen dat Compaen haar vermogen naar behoren en doelmatig inzet.

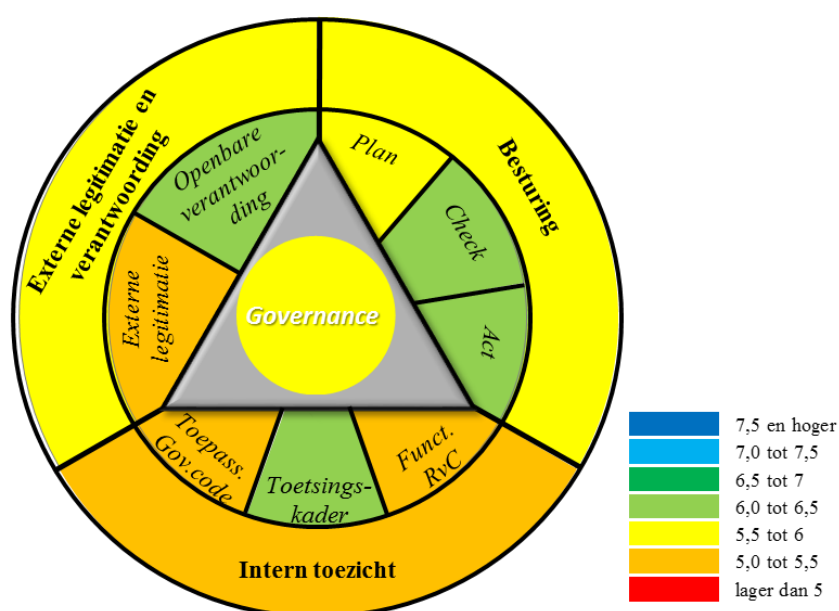
4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Governance

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	5,5	5,8	33%	1,9
Check	6,0			
Act	6,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	5,0	5,3	33%	1,8
Toetsingskader	6,0			
Toepassing Gov. code	5,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	5,0	5,5	33%	1,8
Openbare verantwoording	6,0			
Governance				5,6

Functioneren RvT				
Samenstelling RvT	5,0	5,0		
Rolopvatting toezichthouder, werkgeve	5,0			
Zelfreflectie	5,0			



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategie-vorming van de corporatie.

Op basis van de beschrijving in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 5,8

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met gemiddeld een 5,5.

Het onderdeel Plan is een gemiddelde van de prestatievelden Visie en Vertaling doelen.

Visie

Compaen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Compaen heeft haar actuele visie vastgelegd waardoor haar eigen positie en toekomstig functioneren prima in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft Compaen meerdere malen haar visie, haar blik op de toekomst aangepast en nieuwe waarneembare trends geactualiseerd.

Compaen zit in een werkgebied, waar de woningmarkt nagenoeg stilgevallen is. Vergrijzing en ontgroening in de wijken en dorpen waar Compaen haar bezit heeft zich al enkele jaren openbaard. Compaen speelt nog te weinig nadrukkelijk in op deze scenario. Compaen dient de vraag te stellen welke type woningen moeten er in de toekomst komen en hoeveel moeten dat er zijn om de verschillende doelgroepen optimaal te kunnen bedienen? Het huidige woningbezit voldoet nog niet aan de vraag van de toekomstige doelgroep. Compaen is daarvan wel doordrongen, maar heeft nog geen duidelijke visie ontwikkeld om dat aan te pakken. De visitatiecommissie is van mening dat Compaen een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonproblemen en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en Compaen in het bijzonder geconfronteerd worden.

In 2014 heeft Compaen het ondernemingsplan 2008-2012 en het geactualiseerde beleidsplan 2013-2014 geactualiseerd. Compaen heeft haar medewerkers, huurders en stakeholders betrokken bij de actualisatie door hen aan de hand van een vragenlijst te vragen daarin mee te denken, alsmede hun behoeften en wensen kenbaar te maken.

Compaen handelt vanuit haar kernwaarden. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat de waarden van Compaen door de gehele organisatie worden gedragen. Compaen heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. Tevens weet zij politieke en maatschappelijke veranderingen, discussie en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht in de jaarstukken, en begroting. De visitatiecommissie is van mening dat Compaen haar risico's niet in een integraal risicomanagementsysteem heeft gebundeld. Daar valt nog veel te winnen. Compaen maakt te weinig zichtbaar gebruik van risicoanalyses en scenario's om adequaat te kunnen reageren. Niet zichtbaar is of de risicoanalyses en scenario's gedeeld worden met de Raad van Toezicht.

Compaen kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. Een voorbeeld daarvan is dat zij in 2013 en 2014 een huurmatiging heeft doorgevoerd voor de huurders met een kleine beurs. Compaen heeft een pas op de plaats moeten maken in verband met de invoering van de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen en kon haar gemaakte plannen niet in het gewenste tempo uitvoeren.

In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het volgende komend jaar beschreven en afgezet tegen de kaders vanuit het treasurystatuut. Transactievoorstellen in het kader van de treasury worden voor uitvoering besproken in de treasurycommissie.

Compaen heeft gedurende de visitatieperiode meerdere malen haar visie herijkt en geactualiseerd. Compaen kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie.

Vertaling doelen

Compaen voldoet niet aan het ijkpunt en de commissie waardeert vertaling doelen met een 5. Compaen heeft haar visie verwoord, maar heeft deze visie te weinig concreet vertaald in haar bedrijfsdoelen. In de ondernemingsplannen zijn de doelen te weinig SMART vertaald naar jaarplannen, die aan de hand van uitgewerkte hoofdstukken vertaald en verdeeld konden worden. Compaen kan nog een slag maken in het SMART formuleren van haar doelen en het uniform laten terugkomen van alle doelen in de periodieke stukken, waardoor het beter duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt of moet worden. De doelstellingen hadden in dat geval helderder en zichtbaar in de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt kunnen worden naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. Compaen kan nog een verdiepingsslag maken door haar financieel beleid (en rendementseisen) in een investeringsstatuut opnemen.

De beleidsvisies komen te weinig concreet terug in de beleidsdocumenten zoals de ondernemingsplannen, jaarverslagen, managementrapportages, begroting(-analyse) en notulen van het MT, alsmede van de Raad van Toezicht. Er zit te veel in de hoofden van de medewerkers en te weinig op papier. De commissie vindt de vastgoedstrategie te veel versnipperd binnen de organisatie en er bestaat geen integrale benadering van het gehele vastgoedbezit op detailniveau, waarbij haar vastgoed op basis van leeftijd, kwaliteit en soort ingedeeld wordt. Compaen heeft haar financiële strategie wel vertaald in het treasurystatuut.

In de kwartaalrapportages verantwoordt Compaen de voortgang van realisatie op detailniveau. De kwartaalrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Helaas komen de doelen en ambities niet concreet in de periodieke rapportages terug, waardoor niet steeds duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 6.

Compaen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Er is sprake van een monitoring- en rapportagesysteem binnen Compaen. De operationele en financiële doelstellingen van Compaen zijn vastgelegd in jaarplannen en de (meerjaren-)begroting. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht. In de periodieke rapportages wordt vervolgens een verantwoording op detailniveau aangebracht. De kwartaalrapportages geven de voortgang op realisatie ten opzichte van de begroting weer, maar niet de voortgang ten opzichte van de doelen. Daar valt voor Compaen nog iets te winnen.

Door middel van de tertiaalrapportages worden de rapportages besproken in de vergaderingen van de Raad van Toezicht. Compaen beschikt over twee verbindingen, maar een verbindingenstatuut met een toezichtkader ontbreekt. Een verbindingenstatuut is conform de governancecode vereist, als er verbindingen aanwezig zijn.

De Raad van Toezicht overlegt met de directeur-bestuurder en het MT over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's binnen Compaen. De directeur-bestuurder woont de reguliere vergaderingen van de Raad van Toezicht bij. De vastgelegde financiële uitgangspunten met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit (ICR en DSRC), treasury, investeringsruimte zijn onderwerp van bespreking. De rapportages van het CFV, het Ministerie van BZK, het WSW en de accountant worden eveneens uitvoerig besproken.

De Raad van Toezicht heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van risicobeheersing. Compaen brengt jaarlijks risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Binnen Compaen wordt aandacht besteed aan risicomanagement. Compaen laat haar accountant jaarlijks ook een risicoanalyse maken op deelgebieden zoals procesverbetering en verkrijgt daar input voor verbeteringen. Op basis van deze rapportages oordeelt de accountant of de processen in orde zijn en of Compaen 'in control'. Compaen kan volgens de visitatiecommissie haar risicomanagement nog verbeteren door een integrale benadering van al haar risico's en deze integraal aanpak vervolgens te implementeren.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 6.

De commissie is van mening dat Compaen haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud voldoende monitort en aanstuurt. De wijze van monitoring leunt op de ervaring, deskundigheid en oplettendheid van medewerkers binnen Compaen. Een borging door middel van het stelselmatig vastleggen en monitoren van de wijzigingen kan daarbij helpen om ook op langere termijn enige constantie te bereiken. Compaen heeft in 2013 naar aanleiding van de regeringsplannen, het woonakkoord, de heffingen, eigen inzicht haar investeringen, onderhoud en nieuwbouw-gerationaliseerd en deels on hold gezet. Compaen doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit van de onderneming in de toekomst. De visitatiecommissie is van mening dat Compaen destijds juiste keuzes heeft gemaakt.

De resultaten van de beleidsherijking, de definitieve overheidsplannen, omvang van de saneringsbijdrage en grootte van de verhuurheffingen hebben gedurende de visitatieperiode ertoe geleid dat de investerings-, en onderhoudsprogramma's, meerjarenonderhoudsbegroting en (meerjaren-)begroting toch deels uitgevoerd konden worden. Ook haar duurzaamheidsinvesteringen heeft Compaen deels kunnen uitvoeren. Compaen is gedurende de visitatieperiode blijven investeren in de kwaliteit van haar woningbezit. De verkopen hebben ertoe geleid dat Compaen haar liquiditeiten op orde heeft gehouden en daardoor een goede basis heeft gelegd voor de toekomst. Compaen heeft haar investeringsprogramma gekoppeld aan haar kaspositie. Blijkt dat geformuleerde doelstellingen niet gehaald worden, dan kan dat niet goed in de stukken gevolgd worden en daarom is niet duidelijk of Compaen op tijd bijstuurt. Daarover communiceert zij niet helder in de verschillende verslagen, zoals rapportages, begrotingen en jaarverslagen. De visitatiecommissie is van mening dat Compaen daarin een slag moet maken.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder te weinig concreet verantwoording af - door middel van periodieke rapportages - aan de Raad van Toezicht. De commissie is van mening dat het MT in haar

rapportages te summier documenteert en aangeeft welke acties moeten worden ondernomen.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van toezicht aan de hand van de criteria van de VTW 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. Tevens toetst de commissie of de Raad van Toezicht een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de Raad van Toezicht

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de Raad van Toezicht, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert Het functioneren van de Raad van Toezicht met het cijfer 5,0.

Samenstelling van de Raad van Toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

Volgens de commissie voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Ultimo 2014 bestond de raad uit zes personen. Binnen de Raad van Toezicht bestaat geen verdeling naar specifieke taakgebieden en daar is volgens de raad bewust voor gekozen. Voor elk lid van de raad geldt als uitgangspunt dat het lid over ervaring beschikt op het gebied van bestuur en/of toezicht, een brede maatschappelijke ervaring bezit, basiskennis heeft van de volkshuisvesting en financiën, en daarnaast onafhankelijk en onpartijdig is. Het individuele lid dient in het team te passen. De overige specifieke deskundigheden dienen gerelateerd te worden aan de aard van Compaen; een niet-stedelijke corporatie.

De Raad van Toezicht werkt met een profielschets, gerelateerd aan haar eigen omvang, samenstelling en activiteiten. De Raad van Toezicht werft nieuwe leden buiten de eigen kring en openbaar. Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat er geen tot weinig aandacht aan deskundigheidsbevordering is besteed. Zowel Compaen, als de individuele leden van de raad zijn geen lid van het VTW.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de Raad van Toezicht zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. Compaen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De commissie heeft de indruk dat de voorzitter van de raad en de directeur-bestuurder 'een zware stem' hebben tijdens de raadsvergaderingen, maar dat niettemin van geen evidente belemmering is gebleken voor het voldoende functioneren van de raad als zodanig en haar rolopvatting binnen de organisatie van Compaen.

De Raad van Toezicht is belast met het toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Compaen en de met haar verbonden verbinding Compaen Energie BV. De raad staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De taken, verantwoordelijkheden en

bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in de statuten (2002) van Compaen omschreven. De commissie heeft vastgesteld dat er geen aanvullende reglementen, naast hetgeen in de statuten is bepaald, aanwezig zijn. Hoewel een aandachtspunt vanuit de vorige visitatie was, om de visie op de taakopvatting van de Raad van Toezicht vast te leggen in een reglement, is dit niet geëffectueerd. De onderlinge verhoudingen zijn goed, zo bleek uit de visitatiegesprekken. De raad ziet zich als cultuurbewaker met het motto 'Kiezen voor cultuur: klein en slagvaardig'. De visitatiecommissie heeft in eerste instantie alleen met de voorzitter van de raad gesproken vanwege het niet aanwezig kunnen zijn van zijn mederaadslid. In overleg is toen geoordeeld het gesprek toch te laten doorgaan en de bespreking van het conceptrapport met de voltallige raad aangevuld met het MT en directeur/bestuurder op een nadere tijdstip te laten plaatsvinden, hetgeen aldus is geschied.

De directeur-bestuurder bereidt met de voorzitter de vergaderingen van de Raad van Toezicht voor. De directeur-bestuurder zorgt voor de aanlevering van de stukken en is verantwoordelijk voor de uitvoering van de genomen besluiten.

De informatieverschaffing is volgens de raad voldoende en wordt tijdig ontvangen. Hier zet de commissie vraagtekens bij omdat de beleidsdocumentatie binnen de organisatie niet op orde is. Binnen de raad bestaat ook een bepaalde rolverdeling, ieder vanuit hun eigen vaktechnische achtergrond. De toezichtrol wordt door de bestuurder als redelijk kritisch ervaren. De raad gaat niet op de stoel van de bestuurder zitten. De voorzitter van de raad en de directeur bestuurder hebben regelmatig overleg. De Raad van Toezicht kent geen commissies. De werkgeversrol wordt voornamelijk vervuld door de voorzitter van de raad aan de hand van functioneringsgesprekken, die hij met de bestuurder voert. De voorzitter heeft jaarlijks een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder en doet hiervan verslag aan de Raad van Toezicht. Er is geen beoordelings- en beloningsbeleid.

De ondernemingsraad, bestaande uit drie personen, heeft geen overleg met de raad. Het 'klankborden' geschiedt vaak tussen de voorzitter van de raad en de bestuurder, en niet met de gehele raad. Er wordt volgens de bestuurder en de voorzitter veel gespard, vaak vanuit een actueel thema of dilemma.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. Compaen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De raad heeft zijn functioneren niet jaarlijks geëvalueerd, alhoewel een jaarlijkse reflectie een aandachtspunt uit de vorige visitatie was. Er is in 2012 en begin 2015 een zelfevaluatie uitgevoerd. Bij een van de zelfevaluaties bleek dat niet alle leden zich hadden kunnen voorbereiden. De commissie is van mening dat de zelfevaluaties 'breder' hadden kunnen worden uitgevoerd. Het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad, met inbegrip van de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid, hadden uitgebreider aan de orde kunnen komen, als ook de conclusies en de verbeteringen, die aan de zelfreflectie konden worden verbonden. De bestuurder was, tegen de regels van de Governancecode, bij de zelfevaluaties aanwezig.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 6.

De Raad van Toezicht beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten, die tezamen een actueel en toereikend toetsingskader zijn, om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Compaen:

- *Jaarplannen, waarin de activiteiten voor het jaar zijn vastgelegd;*
- *Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;*
- *Financiële Meerjaren Prognose (MJB);*
- *Huurbeleid sociale sector en vrije sector;*
- *Treasurystatuut en het jaarlijkse treasuryjaarplan;*
- *Klokkenluidersregeling;*
- *Integriteitscode;*
- *Prestatieafspraken met de gemeente;*
- *Samenwerkingsovereenkomsten;*
- *Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;*
- *Overleg met het management.*

De visitatiecommissie is wel van mening dat het huidige toetsingskader, maar 'net' voldoende is, aangezien verschillende toetsingsmiddelen, zoals een verbindingenstatuut en een investeringsstatuut nog ontbreken. Compaen zou werk moeten maken om meer stelselmatig vast te leggen aan beleidskeuzes, waarop getoetst kan worden.

Daarnaast zijn diverse besprekingen met externe partijen gevoerd door de raad om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij Compaen specifiek.

De voortgang van de ontwikkeling van resultaten en activiteiten van Compaen wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag, jaarplannen alsmede in periodieke (kwartaal)rapportages. In deze rapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de ontwikkeling van projecten, belangrijke risico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. Compaen voldoet niet aan het ijkpunt van een 6.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

De Raad van Toezicht van Compaen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Compaen hanteert de volgende documenten bij de toepassing van de code.

- *Statuten 2002;*
- *Governancestructuur;*
- *Afwijkingen van de Governancecode (in het jaarverslag);*
- *Profielchets voor de leden van de Raad van Toezicht;*
- *Rooster van aftreden (in het jaarverslag);*
- *Directiestatuut;*
- *Integriteitscode;*
- *Klokkenluidersregeling;*
- *Visitatierapport 2011.*

Niet op website zijn gepubliceerd:

- *Governancecode;*
- *Afwijkingen Governancecode;*
- *Statuten;*
- *Remuneratierapport in hoofdlijnen.*

De raad meldt in het jaarverslag 2014:

"Aangezien het voltallige management binnenkort gaat vertrekken, kan de stabiliteit van deze bedrijfscultuur alleen gevonden worden in de Raad van Toezicht. Geadviseerd is om de twee ervaren leden van de RvT te vragen, hoewel dit indruist tegen de governancecode, een extra termijn aan te blijven als overbrugging. Compaen onderschrijft uiteraard de governancecode nu en in de toekomst, maar in deze specifieke situatie is het functioneren van Compaen beter gediend met een extra periode voor twee ervaren toezichthouders dan met het volgen van de algemene code. Dit advies is voorgelegd aan de ledenvergadering." De ledenvergadering is akkoord gegaan met een extra termijn voor de twee toezichthouders.

Met dit besluit houdt Compaen zich niet aan de dwingende bepaling uit de Governancecode ten aanzien van de zittingstermijnen. De commissie merkt op dat de reden om van deze bepaling af te wijken al jaren bij de corporatie bekend was. Hierop had de raad - naar het oordeel van de commissie - al veel eerder op kunnen anticiperen.

Actieplan van Compaen als gevolg van de uitkomsten van de vorige visitatie was: de ondertekening van de klokkenluidersregeling en de integriteitscode door de bestuurder en de leden van de Raad van Toezicht. Dit plan is uitgevoerd en de documenten zijn gepubliceerd op de website van de corporatie.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 5,5.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 5.

De corporatie voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij niet voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet.

De visitatiecommissie constateert dat de betrokkenheid van de huurders in het overleg met de Huurdersbelangenvereniging is geformaliseerd conform de Overlegwet. Er vindt formeel overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de raad, als ook met de directeur-bestuurder en manager Wonen en de huurdersbelangenverenigingen.

Voor het vastleggen van een beleidsvisie en om de agenda van Compaen voor een aantal jaren vast te stellen, heeft de corporatie haar belanghebbenden geraadpleegd met een vragenlijst. De gemeenten en de huurdersorganisaties – volgens hun zeggen – wensen op een actieve manier invloed op en een eerder bij de ontwikkeling van een nieuw beleids- of ondernemingsplan te worden betrokken.

In het algemeen worden de huurders en de gemeenten onvoldoende geïnvolveerd bij beleidsvorming. De dialoog tussen partijen kan tevens beter. Beide huurdersverenigingen vinden dat het reguliere beleidsmatige overleg niet voldoende is. Zij krijgen niet de benodigde beleidsstukken, zoals de meerjarenbegroting. De gemeente Helmond had graag mee willen discussiëren bij de vraag of Compaen zelfstandig zou blijven of een (vergaande) samenwerking met een andere corporatie zou onderzoeken.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt.

Het jaarverslag is modern, goed leesbaar en biedt voldoende overzicht van en inzicht in de prestaties die in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Hierin koppelt Compaen terug welke prestaties het afgelopen jaar aan zijn geleverd. De corporatie dient, volgens de commissie, in het vervolg duidelijker uit te leggen op welke onderwerpen afwijkingen zijn opgetreden ten opzichte van de voorgenomen plannen en gerealiseerde prestaties. Het verslag van de Raad van Toezicht, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag, is beknopt.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 - Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

GEREALISEERDE PRESTATIES																																																														
1. Huisvesting van de primaire doelgroep																																																														
Woningtoewijzing en doorstroming																																																														
Beschikbaarheid						7																																																								
Opgave: -- Ambitie: Compaen zorgt voor voldoende kernvoorraad.																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Prijsegmenten woningvoorraad</th><th colspan="2">Percentages 2013</th></tr> <tr> <th></th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>corp</th><th>ref</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td><td>457</td><td>408</td><td>369</td><td>344</td><td>10,9%</td><td>16,8%</td></tr> <tr> <td>Betaalbaar</td><td>2.620</td><td>2.644</td><td>2.619</td><td>2.602</td><td>77,2%</td><td>70,8%</td></tr> <tr> <td>Duur < toeslaggrens</td><td>286</td><td>314</td><td>342</td><td>438</td><td>10,1%</td><td>10,5%</td></tr> <tr> <td>Totaal kernvoorraad</td><td>3.363</td><td>3.366</td><td>3.330</td><td>3.384</td><td>98,2%</td><td>98,1%</td></tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td><td>26</td><td>36</td><td>61</td><td>82</td><td>1,8%</td><td>1,9%</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>3.389</td><td>3.402</td><td>3.391</td><td>3.466</td><td>100%</td><td>100%</td></tr> </tbody> </table> <i>Bron: CBC CiP jaarverslag 2014</i>						Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013			2011	2012	2013	2014	corp	ref	Goedkoop	457	408	369	344	10,9%	16,8%	Betaalbaar	2.620	2.644	2.619	2.602	77,2%	70,8%	Duur < toeslaggrens	286	314	342	438	10,1%	10,5%	Totaal kernvoorraad	3.363	3.366	3.330	3.384	98,2%	98,1%	Duur > toeslaggrens	26	36	61	82	1,8%	1,9%	Totaal	3.389	3.402	3.391	3.466	100%	100%	
Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013																																																									
	2011	2012	2013	2014	corp	ref																																																								
Goedkoop	457	408	369	344	10,9%	16,8%																																																								
Betaalbaar	2.620	2.644	2.619	2.602	77,2%	70,8%																																																								
Duur < toeslaggrens	286	314	342	438	10,1%	10,5%																																																								
Totaal kernvoorraad	3.363	3.366	3.330	3.384	98,2%	98,1%																																																								
Duur > toeslaggrens	26	36	61	82	1,8%	1,9%																																																								
Totaal	3.389	3.402	3.391	3.466	100%	100%																																																								
In vergelijking met de referentiegroep heeft Compaen een overeenkomstige verdeling in de portefeuille tussen sociale huurwoningen (kernvoorraad) en markthuurloningen. Binnen de kernvoorraad blijkt dat Compaen wat minder goedkope woningen heeft en wat meer betaalbare woningen.																																																														
<i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i>																																																														
Passend toewijzen						--																																																								
Opgave: -- Ambitie: --																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Toewijzingen</th><th colspan="2">Percentages 2013</th></tr> <tr> <th></th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>corp</th><th>ref</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< inkomensgrenzen</td><td>150</td><td>139</td><td>141</td><td></td><td>61,4</td><td>68,1</td></tr> <tr> <td>> inkomensgrenzen</td><td>95</td><td>93</td><td>79</td><td></td><td>38,6</td><td>31,9</td></tr> <tr> <td>passend</td><td>199</td><td>193</td><td>170</td><td></td><td>80,6</td><td>75,6</td></tr> <tr> <td>te duur</td><td>34</td><td>29</td><td>49</td><td></td><td>16,6</td><td>20,6</td></tr> <tr> <td>te goedkoop</td><td>12</td><td>10</td><td>1</td><td></td><td>3,4</td><td>4,0</td></tr> </tbody> </table> <i>Bron: CFV/CBC CiP</i>						Toewijzingen					Percentages 2013			2011	2012	2013	2014	corp	ref	< inkomensgrenzen	150	139	141		61,4	68,1	> inkomensgrenzen	95	93	79		38,6	31,9	passend	199	193	170		80,6	75,6	te duur	34	29	49		16,6	20,6	te goedkoop	12	10	1		3,4	4,0								
Toewijzingen					Percentages 2013																																																									
	2011	2012	2013	2014	corp	ref																																																								
< inkomensgrenzen	150	139	141		61,4	68,1																																																								
> inkomensgrenzen	95	93	79		38,6	31,9																																																								
passend	199	193	170		80,6	75,6																																																								
te duur	34	29	49		16,6	20,6																																																								
te goedkoop	12	10	1		3,4	4,0																																																								
Met passend toewijzen scoort Compaen goed in vergelijking met de referentiegroep.																																																														
<i>Score voor de opgave: --. Geen ambitie beschreven.</i>																																																														
Tegengaan van woonfraude						7																																																								
Opgave: De gemeente en corporaties willen onrechtmatige bewoning tegengaan. Hiertoe wordt voor 1 januari 2012 een convenant opgesteld.																																																														
Ambitie: --																																																														
Het convenant is niet afgesloten. Wel worden er informeel gegevens uitgewisseld en																																																														

worden er acties ondernomen tegen onrechtmatige bewoning, waarmee de prestatie ook zonder convenant geleverd wordt.

Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.

Keuzevrijheid van doelgroepen

8

Opgave: (Helmond) Het huidige woonruimtebemiddelingssysteem wordt voor 1 juli 2013 geëvalueerd en onderzocht wordt de mogelijkheid van een portaal waarop inzicht voor woningzoekenden wordt geboden ten aanzien van het gehele woningaanbod (zo mogelijk op niveau van Zuid-Oost Brabant).
(Geldrop-Mierlo) De gemeente en de corporaties onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om de woonruimtebemiddeling meer inzichtelijk te maken voor de klant.

Ambitie: --

Eind 2014 heeft Compaen de woningtoewijzing voor Mierlo ook ondergebracht bij Wooniezie. Tot medio 2014 moesten de woningzoekenden in Mierlo zich in een apart systeem inschrijven. Soms moesten woningzoekenden zich daardoor in twee systemen inschrijven.

Compaen hanteert via Wooniezie vijf modellen voor woningtoewijzing:

- **Direct te huur:** wie het eerst komt, het eerst maalt;
- **Optie:** voor woningzoekenden met specifieke voorkeur in een bepaalde buurt;
- **Aanbod:** zelf reageren op geadverteerde woningen;
- **Loting:** voor mensen met weinig wachttijd; gelabelde woningen voor jongeren en de eerste verhuur van nieuwbouw;
- **Directe bemiddeling:** voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen worden woningen beschikbaar gesteld aan Bijzonder Jeugdwerk Brabant, GGZ, Stichting ORO en St. Maatschappelijk Opvang Helmond en voor statushouders.

De inzet van deze modellen leverde in 2014 de volgende verdeling in gebruik op:

Model	aantal	aandeel
Direct te huur	5	2%
Optie	28	11%
Aanbod	111	42%
Loting	15	6%
Directe bemiddeling	107	40%
Totaal	266	100%

Bron: jaarverslag 2014

Met deze ruime keuzevrijheid voor de klant overtreft Compaen de prestatieafspraken met de gemeenten en levert Compaen een goede prestatie.

Score voor de opgave 8. Geen ambitie beschreven.

Wachtlijst/slaagkans

7

Opgave: Het hebben van voldoende passende huisvesting.

Ambitie: --

Uit de gegevens van Wooniezie blijkt een gemiddelde slaagkans van alle doelgroepen 9,18%. Dit komt meer op een wachttijd van bijna 11 jaar. Dit is veel hoger dan het gemiddelde van 8 jaar in Nederland waarover het RTL-nieuws op 12 september 2015 berichtte.

De gegevens van Wooniezie zijn regionaal en alhoewel er wel gegevens op gemeente-

en wijkniveau geleverd worden, is de slaagkans niet terug te rekenen naar een individuele corporatie. Zolang er geen prestatieafspraken vanuit de gemeente met de corporatie gemaakt wordt over de wachttijd of slaagkans, moet de commissie aannemen dat de gemeente geen probleem ziet en de corporatie voldoet aan de verwachting.

Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.

Leegstand

Opgave: --

Ambitie: Begroting van 1% huurderiving

Huurderiving als gevolg van de markt/proces (in perc. jaarhuur)	2011	2012	2013	2014	ge- middeld
Leegstand begroot	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Gerealiseerd	0,7%	1,1%	0,9%		0,9%
Referentiegroep	0,8%	0,8%	0,8%		0,8%

Bron: CiP, begroting

De huurderiving als gevolg van markt ligt iets onder de eigen begroting en iets boven het gemiddelde van de referentiegroep, waarmee Compaen ruim voldoende presteert.

Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

Opgave: (Helmond) De gemeente en corporaties dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor aanpak en tegengaan dakloosheid en het bevorderen van zo zelfstandig mogelijke huisvesting van kwetsbare groepen.

(Geldrop-Mierlo) Indien het nodig is om meer goedkope huurwoningen te labelen voor jongeren en/of starters, zijn de corporaties hiertoe bereid. De corporaties leveren een proactieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse doelstellingen op het vlak van het huisvesten van statushouders.

Ambitie: --

De maatregelen voor specifiek doelgroepen zijn ondergebracht in Wooniezie. Starters en jongeren komen vooral via lotingmodel aan een woning en onder andere de statushouders krijgen een woning via het middel van directe bemiddeling.

Model	aantal	aandeel
Direct te huur	5	2%
Optie	28	11%
Aanbod	111	42%
Loting	15	6%
Directe bemiddeling	107	40%
Totaal	266	100%

Bron: jaarverslag 2014

De 10% van de vrijgekomen woningen die niet passend hoeven te worden toegewezen, zet Compaen in voor het huisvesten van de bijzondere doelgroep (GGZ, ORO, statushouders, mensen met een zorgindicatie en SMO) van 55 jaar en ouder met een inkomen boven de € 35.000 die een seniorenwoning, multifunctionele woning of ander gelijkvloerse woning willen huren.

Mierlo kent een medische urgentie. Mensen met een medische urgentie krijgen een verhuisindicatie van de gemeente en hebben voorrang op regulier woningzoekenden.

Compaen krijgt van de gemeente een programma van eisen waaraan de woning moet voldoen. De aanbiedingen gaan in overleg met de gemeente. Na twee weigeringen op een passende aanbieding vervalt de urgentie.																																																
Compaen komt de afspraken goed na.																																																
Score voor de opgave: 8. Geen ambitie beschreven.																																																
Betaalbaarheid																																																
Huurprijsbeleid						8																																										
Opgave: --																																																
Ambitie: De streefhuur percentages voor de sociale huurwoningen liggen tussen de 60 en 70% van maximaal redelijk volgens het WWS.																																																
<table><tr><th>Huurverhoging</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>Gemidd.</th></tr><tr><td>Inflatie voorgaand jaar</td><td>1,3%</td><td>2,3%</td><td>2,5%</td><td>2,5%</td><td>2,2%</td></tr><tr><td>Maximaal toegestaan</td><td>1,3%</td><td>2,3%</td><td>4,0%</td><td>4,0%</td><td>2,9%</td></tr><tr><td colspan="5">Toegepast</td><td></td></tr><tr><td>ink < €34k</td><td>1,3%</td><td>2,3%</td><td>4,0%</td><td>3,5%</td><td>2,8%</td></tr><tr><td>ink > €34k</td><td>1,3%</td><td>2,3%</td><td>4,0%</td><td>3,5%</td><td>2,8%</td></tr><tr><td>ink > €43k</td><td>1,3%</td><td>2,3%</td><td>4,0%</td><td>6,5%</td><td>3,5%</td></tr></table>						Huurverhoging	2011	2012	2013	2014	Gemidd.	Inflatie voorgaand jaar	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,2%	Maximaal toegestaan	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%	Toegepast						ink < €34k	1,3%	2,3%	4,0%	3,5%	2,8%	ink > €34k	1,3%	2,3%	4,0%	3,5%	2,8%	ink > €43k	1,3%	2,3%	4,0%	6,5%	3,5%	
Huurverhoging	2011	2012	2013	2014	Gemidd.																																											
Inflatie voorgaand jaar	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,2%																																											
Maximaal toegestaan	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%																																											
Toegepast																																																
ink < €34k	1,3%	2,3%	4,0%	3,5%	2,8%																																											
ink > €34k	1,3%	2,3%	4,0%	3,5%	2,8%																																											
ink > €43k	1,3%	2,3%	4,0%	6,5%	3,5%																																											
Bron: jaarverslagen/huurbeleidsplannen																																																
In 2014 heeft Compaen ervoor gekozen om niet de maximale huurverhoging te vragen aan de primaire doelgroep.																																																
<table><tr><th colspan="6">Huur in % van maximaal redelijk</th></tr><tr><th></th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>ref 2013</th></tr><tr><td>Per woongelegenheid</td><td>53,9</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>DAEB</td><td></td><td>55,0</td><td>57,0</td><td></td><td>62,3</td></tr><tr><td>niet DAEB</td><td></td><td>75,0</td><td>77,0</td><td></td><td>72,3</td></tr><tr><td>Huur in % woz-waarde</td><td>3,0</td><td>3,1</td><td>3,5</td><td></td><td>3,7</td></tr></table>						Huur in % van maximaal redelijk							2011	2012	2013	2014	ref 2013	Per woongelegenheid	53,9					DAEB		55,0	57,0		62,3	niet DAEB		75,0	77,0		72,3	Huur in % woz-waarde	3,0	3,1	3,5		3,7							
Huur in % van maximaal redelijk																																																
	2011	2012	2013	2014	ref 2013																																											
Per woongelegenheid	53,9																																															
DAEB		55,0	57,0		62,3																																											
niet DAEB		75,0	77,0		72,3																																											
Huur in % woz-waarde	3,0	3,1	3,5		3,7																																											
Bron: CFV CiP 2013/CBC 2014																																																
De huurprijzen van de sociale huurwoningen liggen ruim 8% lager dan de huurprijzen die de referentiegroep vraagt. Hiermee levert Compaen een goede prestatie																																																
Score voor de prestaties in het licht van ambities: 8																																																
Kernvoorraadbeleid						7																																										
Opgave: (Helmond) 2.180 woningen in de kernvoorraad en 1.526 woningen onder de aftoppingsgrens.																																																
(Geldrop-Mierlo) 1.090 woningen in de kernvoorraad, waarvan 154 goedkoop, 872 middelduur en 64 duur.																																																
Ambitie: Compaen zorgt voor voldoende kernvoorraad.																																																

Prijsegmenten woningvoorraad per gemeente			
	Mierlo	Helmond	
Goedkoop	115	229	
Betaalbaar	886	1.716	
Duur < toeslaggrens	165	273	
Totaal kernvoorraad	1.166	2.218	
Duur > toeslaggrens	3	79	
Totaal	1.169	2.297	

Bron: jaarverslag 2014

Uit de huidige woningportefeuille blijkt dat de prestatieafspraken met Helmond op de kernvoorraad ruim voldoende wordt nagekomen en op het aantal woningen (229+1.715) onder de aftoppingsgrens (tot en met betaalbaar) zelfs zeer goed wordt nagekomen. In Mierlo worden de prestatieafspraken door Compaen in belangrijke mate geëvenaard.

Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.

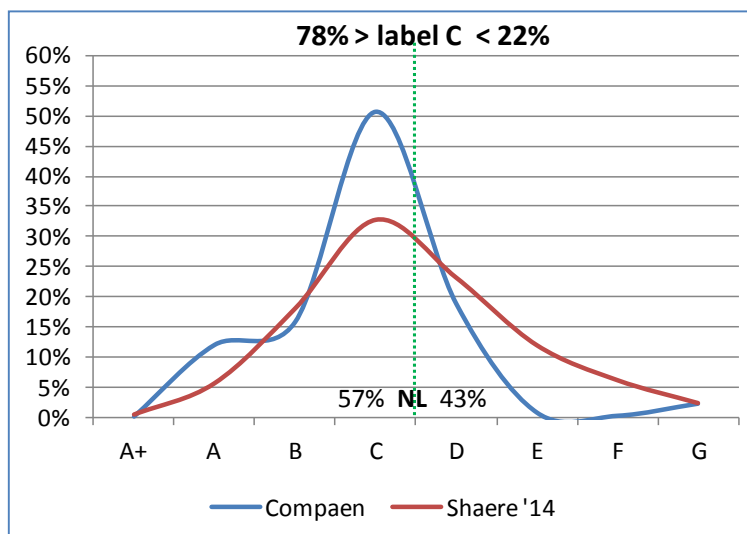
Overige woonlasten			**8**																								
Opgave: Convenant Energiebesparing Huursector (2012), waarin de relatie met de woonlastenontwikkeling wordt gelegd. Toetsing aan de uitkomsten van SHAERE. **Ambitie:** -- Compaen voldoet goed aan de afspraken over energiebesparing. De maatregelen die Compaen hiervoor neemt, worden samen uitgevoerd met onderhoud. Behalve voor dakisolatie, berekend Compaen hiervoor geen huurverhoging. *Score voor de opgave: 8. Geen ambitie benoemd.*																											
Aanpak huurachterstanden			**7**																								
Opgave: (**Geldrop-Mierlo**) Partijen maken voor 1 januari 2011 afspraken over hoe om te gaan met adressen waarbij huisuitzetting dreigt door financiële of andere problemen maar waarbij geen sprake is van woonoverlast. **Ambitie:** --																											
	Huurachterstanden	2011	2012	2013	2014ref 2013		----------------------	------	------	------	--------------		in % van de jaarhuur	0,5	0,8	0,6	0,7		Ontruiming	10	8	15	9				
Bron: CFV CiP/CBC en Compaen Er wordt geen registratie bijgehouden of deze uitzettingen te maken hebben met huurachterstand of met andere zaken. In de omvang van de huurachterstand scoort Compaen iets beter dan de referentiegroep. *Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven*																											

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen																															
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte				7																											
Opgave: (Helmond) In 2013 wordt de opgave voor de periode tot 2022 voor het aantal te realiseren levensloopgeschikte woningen vastgesteld.																															
Ambitie: We realiseren kleinschalige nieuwbouw in onze bestaande wijken voor het creëren van mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen.																															
<table><tr><th>Wonen en Zorg</th><th>2013</th><th>aandeel</th><th>ref. groep</th></tr><tr><td>Totaal aantal woningen</td><td>3.465</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Voor ouderen en gehandicapten</td><td>512</td><td>14,8%</td><td>18,9%</td></tr><tr><td>Aantal nultredenwoningen</td><td>947</td><td>27,3%</td><td>26,3%</td></tr><tr><td>Voor overige bijzondere groepen</td><td>-</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Aantal in bijzondere woongebouwen</td><td>-</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Toewijzing aan ouderen in 2013</td><td>25</td><td>11,4%</td><td>19,3%</td></tr></table>				Wonen en Zorg	2013	aandeel	ref. groep	Totaal aantal woningen	3.465			Voor ouderen en gehandicapten	512	14,8%	18,9%	Aantal nultredenwoningen	947	27,3%	26,3%	Voor overige bijzondere groepen	-			Aantal in bijzondere woongebouwen	-			Toewijzing aan ouderen in 2013	25	11,4%	19,3%
Wonen en Zorg	2013	aandeel	ref. groep																												
Totaal aantal woningen	3.465																														
Voor ouderen en gehandicapten	512	14,8%	18,9%																												
Aantal nultredenwoningen	947	27,3%	26,3%																												
Voor overige bijzondere groepen	-																														
Aantal in bijzondere woongebouwen	-																														
Toewijzing aan ouderen in 2013	25	11,4%	19,3%																												
Bron: CFV/CBC CiP																															
Het aantal levensloopgeschikte woningen heeft de gemeente niet vastgesteld. Wel heeft Compaen in de afgelopen jaren 35 van deze woningen gerealiseerd.																															
Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.																															
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking				7																											
Opgave: Het hebben van voldoende passende huisvesting.																															
Ambitie: We realiseren kleinschalige nieuwbouw in onze bestaande wijken voor het creëren van mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen.																															
Het Hof van Bethanië is een woon-zorgcomplex en bestaande uit aanleunwoningen, PG-plaatsen, TOP-kamers, inleunwoningen met zorg-infrastructuur. Tevens bevinden zich in het complex een apotheek, huisartsenpraktijk, fysiotherapie en zorgloket. De diverse zorgruimten en het medisch centrum zijn gelegen rond een centrale pleinachtige ruimte.																															
Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen stelt Compaen woningen beschikbaar aan Bijzonder Jeugdwerk Branbant, GGZ, Stichting ORO en St. Maatschappelijk Opvang Helmond. Dit verloopt via het model "Directe Bemiddeling" van Wooniezie.																															
Woningen worden ook aangepast aan de behoefte van mindervalide mensen.																															
<table><tr><th>Aanpassingen voor mindervaliden</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th></tr><tr><td>Helmond</td><td>19</td><td>31</td><td>20</td><td>14</td></tr><tr><td>Mierlo</td><td>3</td><td>1</td><td>5</td><td>2</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>22</td><td>32</td><td>25</td><td>16</td></tr></table>				Aanpassingen voor mindervaliden	2011	2012	2013	2014	Helmond	19	31	20	14	Mierlo	3	1	5	2	Totaal	22	32	25	16								
Aanpassingen voor mindervaliden	2011	2012	2013	2014																											
Helmond	19	31	20	14																											
Mierlo	3	1	5	2																											
Totaal	22	32	25	16																											
Bron: jaarverslagen																															
Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.																															
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen				--																											
Opgave: --																															
Ambitie: --																															
Score voor de opgave: --.																															

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer																																									
Woningkwaliteit																																									
Prijs-kwaliteitverhouding						8																																			
Opgave: (Helmond) De corporaties streven ernaar het gehele bezit in het kader van (groot-) onderhoud aan te passen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Ambitie: Op termijn worden waar mogelijk alle woningen voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen”. In 2014 zijn bij 150 woningen verbeteringen aangebracht en voldoen deze aan het PKVW. In totaal zijn eind 2014 2.452 woningen voorzien van het keurmerk. De afspraak wordt nagekomen. <table><tr><th>Prijs en kwaliteit in WWS punten</th><th colspan="2">DAEB woningen</th><th colspan="2">niet DAEB won.</th></tr><tr><th></th><th>corp</th><th>ref.</th><th>corp</th><th>ref.</th></tr><tr><td>Punten WWS totaal</td><td>174</td><td>151</td><td>174</td><td>165</td></tr><tr><td>Punten WWS oppervlakte</td><td>64</td><td>63</td><td>64</td><td>65</td></tr><tr><td>Punten WWS overige</td><td>110</td><td>88</td><td>110</td><td>100</td></tr><tr><td>Puntprijs WWS (€)</td><td>2,69</td><td>3,01</td><td>4,30</td><td>4,22</td></tr><tr><td>Huur in % van max.redelijk</td><td>57,0</td><td>62,3</td><td>77,0</td><td>72,3</td></tr></table> Bron: CBC CIP Score voor de opgave: 8. De ambitie komt overeen met de opgave						Prijs en kwaliteit in WWS punten	DAEB woningen		niet DAEB won.			corp	ref.	corp	ref.	Punten WWS totaal	174	151	174	165	Punten WWS oppervlakte	64	63	64	65	Punten WWS overige	110	88	110	100	Puntprijs WWS (€)	2,69	3,01	4,30	4,22	Huur in % van max.redelijk	57,0	62,3	77,0	72,3	
Prijs en kwaliteit in WWS punten	DAEB woningen		niet DAEB won.																																						
	corp	ref.	corp	ref.																																					
Punten WWS totaal	174	151	174	165																																					
Punten WWS oppervlakte	64	63	64	65																																					
Punten WWS overige	110	88	110	100																																					
Puntprijs WWS (€)	2,69	3,01	4,30	4,22																																					
Huur in % van max.redelijk	57,0	62,3	77,0	72,3																																					
Conditie en onderhoudstoestand						7																																			
Opgave: De corporatie onderhoud de woningen zodanig, dat zo veel mogelijk wordt voldaan aan de eisen die ter plaatse redelijkerwijs kunnen worden gesteld aan de kwaliteit van woonegelegenheden. Toetsing aan referentiegroep CiP. Ambitie: -- <table><tr><th>Onderhoud € per woning</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>ref 2013</th></tr><tr><td>Reparatieonderhoud</td><td>199</td><td>236</td><td>183</td><td></td><td>267</td></tr><tr><td>Mutatieonderhoud</td><td>58</td><td>61</td><td>56</td><td></td><td>166</td></tr><tr><td>Planmatig onderhoud</td><td>1.175</td><td>1.004</td><td>1.000</td><td></td><td>942</td></tr><tr><td>Totaal onderhoud</td><td>1.432</td><td>1.301</td><td>1.239</td><td>-</td><td>1.375</td></tr></table> Bron: CBC CIP Compaen hanteert geen instrument, zoals de conditiemeting volgens de NEN2767, voor het bepalen van de conditie van het onderhoud. Hiermee wordt het onderhoud hoofdzakelijk gestuurd vanuit techniek en niet vanuit strategie. Uit het klanttevredenheidsonderzoek uit 2013 blijkt dat de tevredenheid van de klanten over de technische staat van de woning gemiddeld een 7,2 oplevert. De uitgaven van Compaen voor het onderhoud komen overeen met die van de referentiegroep en de klanten zijn tevreden, waarmee Compaen ruim voldoende presteert. Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.						Onderhoud € per woning	2011	2012	2013	2014	ref 2013	Reparatieonderhoud	199	236	183		267	Mutatieonderhoud	58	61	56		166	Planmatig onderhoud	1.175	1.004	1.000		942	Totaal onderhoud	1.432	1.301	1.239	-	1.375						
Onderhoud € per woning	2011	2012	2013	2014	ref 2013																																				
Reparatieonderhoud	199	236	183		267																																				
Mutatieonderhoud	58	61	56		166																																				
Planmatig onderhoud	1.175	1.004	1.000		942																																				
Totaal onderhoud	1.432	1.301	1.239	-	1.375																																				
Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau						7																																			
Opgave: -- Ambitie: De basiskwaliteit en luxekwaliteit zijn beschreven en benoemd in het strategisch voorraadbeleid.																																									

<table><tr><th colspan="2">Samenstelling bezit 2013 (%)</th><th>ref</th></tr><tr><th>soort bezit</th><th>corp</th><th>groep</th></tr><tr><td>Eengezinswoning</td><td>82,9</td><td>73,9</td></tr><tr><td>MG etage zonder lift</td><td>5,8</td><td>9,6</td></tr><tr><td>MG etage met lift</td><td>9,2</td><td>12,3</td></tr><tr><td>Hoogbouw</td><td>-</td><td>1,0</td></tr><tr><td>Onzelfstandige woningen</td><td>2,1</td><td>3,2</td></tr></table> Bron: CBC 2014			Samenstelling bezit 2013 (%)		ref	soort bezit	corp	groep	Eengezinswoning	82,9	73,9	MG etage zonder lift	5,8	9,6	MG etage met lift	9,2	12,3	Hoogbouw	-	1,0	Onzelfstandige woningen	2,1	3,2	
Samenstelling bezit 2013 (%)		ref																						
soort bezit	corp	groep																						
Eengezinswoning	82,9	73,9																						
MG etage zonder lift	5,8	9,6																						
MG etage met lift	9,2	12,3																						
Hoogbouw	-	1,0																						
Onzelfstandige woningen	2,1	3,2																						
De samenstelling van het bezit wijkt niet veel af van dat van de referentiegroep. Compaen maakt wel verschil in Basiskwaliteit en Luxe kwaliteit, maar niet duidelijk is waarom woningen dit label krijgen. In het ondernemingsplan uit 2008 en het beleidsplan uit 2013 zijn deze kwaliteiten niet beleidsmatig bepaald. Bij mutatie worden de woningen op het niveau gebracht van het betreffende label. Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7.																								
Kwaliteit dienstverlening																								
Kwaliteit dienstverlening Opgave: -- Ambitie: We houden onze dienstverlening minimaal op gelijk niveau; In 2013 heeft Compaen opnieuw een klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren. Dit was in 2007 en 2010 ook al gedaan. Dit onderzoek leverde op het onder "waardering dienstverlening" een 7,5 op. Dit is gelijk aan het resultaat van de meting uit 2010. Hiermee is de ambitie gehaald en levert Compaen een ruim voldoende prestatie Score voor de opgave: 7. De ambitie is gehaald.			7																					
Energie en duurzaamheid																								
Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels Opgave: (landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25. (Helmond) In de periode tot 2022 zullen alle woningen gemiddeld over energielabel C beschikken. Waar energiemaatregelen worden uitgevoerd, zullen huurder voorlichting krijgen over energiebesparing. (Geldrop-Mierlo) Het energielabel van de woning wordt tijdens het uitvoeren van de onderhoudsprogramma's twee stappen verbeterd (bijvoorbeeld van label E naar label C); Een label B wordt verkregen in het geval de woning vóór renovatie reeds een C-label had. Ambitie: Alle woningen in 2018 een groen (C) energielabel. In 2013/2014 wordt een proefproject met zonne-energie gerealiseerd en wordt onderzoek gedaan naar mogelijke andere alternatieve energiebronnen. De prestatieafspraken met de gemeente Geldrop-Mierlo is niet te meten, aangezien deze afhankelijk is van voor de commissie niet inzichtelijke onderhoudsprogramma's. Echter, gezien het aantal woningen met een label C, neemt de commissie aan dat deze prestatie minimaal gelijk is aan de opgave. Eind 2014 heeft Compaen al 78% van het bezit voorzien van een energielabel C. De afspraak met de gemeente Helmond wordt hiermee goed nagekomen. Ook de verge-			8																					

lijking met het landelijk gemiddelde levert een goede score op.



Bron: jaarverslagen en SHAERE

Besparen op energie?

Dat kan vaak makkelijker dan u denkt. Een gemiddeld huishouden van twee personen betaalt per jaar ongeveer € 850,- aan gas voor het verwarmen van de woning. Daar komt nog eens € 200,- bij voor het verwarmen van het water. Door bewust om te gaan met deze kosten, kunt u al snel veel geld besparen. Zet bijvoorbeeld de thermostaat voordat u weggaat of een half uurtje voordat u naar bed gaat, terug naar vijftien graden. Draai radiatorcrankjes dicht in kamers waar niemand is. Een graadje lager stoken is ook snel merkbaar in uw portemonnee. Of overweeg eens de aanschaf van een spaardouchekop. De investering betaalt zich snel terug omdat u met zo'n douche meer dan € 200,- per jaar kunt besparen. Ook korter douchen bespaart al gauw € 50,- per jaar (gemiddeld doucht men 8,5 minuut per dag). Daarnaast zijn we in het bezit van vele elektrische apparaten. Handig in gebruik echter gebruik de apparaten alleen als dat echt nodig is. U ziet wel, handige en eenvoudige tips die goed zijn voor uw portemonnee en voor het milieu. ●



Compaaen informeert de bewoners via de eigen website en middels het blad Wooninfo. Hierboven een voorbeeld van voorlichting voor energiebesparing uit de editie van mei 2015.

Voor projecten waarbij een gratis energiecoach en een gratis pakket spaarlampen aan bewoners wordt aangeboden, is bijna geen belangstelling. Compaaen is hiermee gestopt.

De voorbereiding van het proefproject zonne-energie is afgerond. De uitvoering start binnenkort.

Score voor de opgave 8. De ambitie past bij de opgave.

Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen

Opgave: --

Ambitie: --

Compaaen heeft geen duurzaamheidsbeleid, anders dan voldoen aan de wettelijke regels.

Score voor de opgave: --.

--

4. (Des)investeren in vastgoed				
Nieuwbouw				7
Opgave: (Geldrop-Mierlo) In de periode 2010 – 2015 moeten 750 woningen in de gemeente te worden toegevoegd, waarvan 201 sociaal. In de periode 2015 – 2020 gaat het om 600 woningen, waarvan 150 sociaal. De (voorlopige) bijdrage van Compaen aan de nieuwbouwopgave betreft 101 sociale woningen. (Helmond) Per project wordt met de corporatie een ambitieniveau op grond van GPR gebouw afgesproken, waaraan de woning moet voldoen.				
Ambitie: We realiseren kleinschalige nieuwbouw in onze bestaande wijken voor het creëren van mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen.				
Project	Gemeente	Jaar	Aantal	
Hof van Bethanie	Mierlo	2011	42	
Luchen,	Mierlo	2011	39	
Centrum	Mierlo	2014	20	
Totaal			101	
2 ^e fase Heiakker	Helmond	2014	5	
Brand 3	Helmond	2014	11	
1 ^e fase Heiakker	Helmond	2012	14	
Totaal			30	
Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). De prestatieafspraken blijken ruim voldoende te worden nagekomen				
Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave				
Sloop, samenvoeging				7
Opgave: (Geldrop-Mierlo) Jaarlijks leveren de corporaties hun sloopprogramma aan. De (voorlopige) bijdrage van Compaen aan de nieuwbouwopgave betreft 101 sociale woningen in het segment middelduur. Gelijktijdig worden er 7 woningen gesloopt in het centrum van Mierlo.				
Ambitie: --				
De afgesproken sloop is eind 2014 gestart, waardoor de prestatieafpraak wordt nagekomen en Compaen een ruim voldoende prestatie levert.				
Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.				
Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)				--
Opgave: --				
Ambitie: --				
Er worden geen renovatieprojecten uitgevoerd. Woningverbetering, zoals het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, wordt uitgevoerd met gewoon onderhoud.				
Score voor de opgave: --. Geen ambitie beschreven.				
Maatschappelijk vastgoed				--
Opgave: --				
Ambitie: --				
Compaen heeft alleen zorgvastgoed en zorg gerelateerd vastgoed.				
Score voor de opgave: -. Geen ambitie beschreven.				

Verkoop

5

Opgave: (Geldrop-Mierlo) Jaarlijks leveren de corporaties hun verkoopprogramma aan.

Ambitie: Verkoopbegroting: 10 per jaar.

Verkoop jaar	bestaand bezit begroot	ver- kocht
2011	10	3
2012	10	1
2013	10	11
2014	10	15
Totaal	40	30

Bron: jaarverslagen

Vanwege achterblijvende verkopen is de portefeuille te verkopen woningen in 2013 uitgebreid en zijn de woningen met korting aangeboden. Zittende bewoners hebben geen belangstelling dus is Compaen bij de verkoop afhankelijk van het leegkomen van de woningen. De prestatie is significant lager dan de eigen ambitie. De ambitie is, ondanks de tegenvallende verkopen en de economische crisis, niet bijgesteld.

Score voor de ambitie: 5.

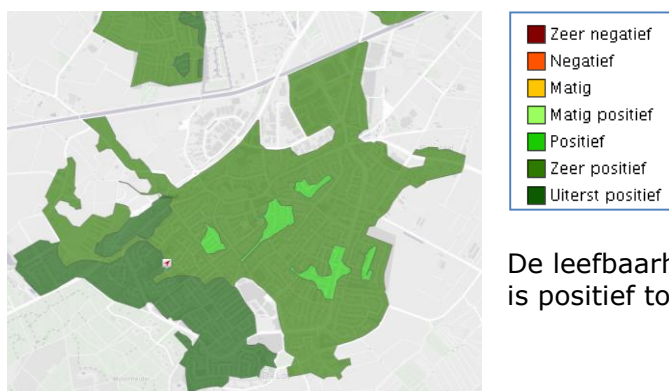
5. Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

7

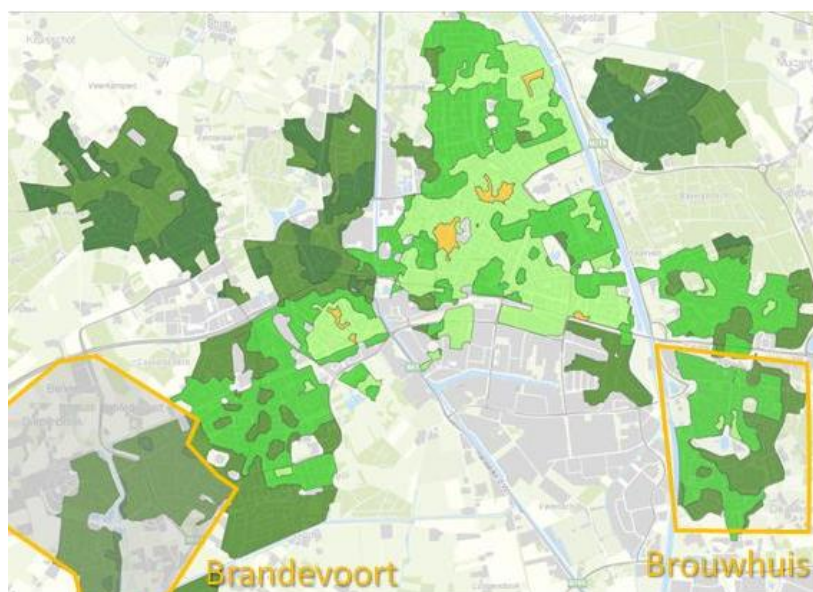
Opgave: (Helmond) Opstellen van een gezamenlijke rapportage met concrete aandachtspunten en acties op wijk- en buurtniveau. Dit moet resulteren in wijkperspectieven gebaseerd op wijkgericht werken.

Ambitie: Bij het benoemen van de woningen voor de kernvoorraad wordt rekening gehouden met differentiatie op buurt- en wijkniveau.



De leefbaarheid in de wijken en buurten van Mierlo is positief tot uiterst positief.

Leefbaarheidkaart Mierlo (Bron: Leefbaarometer)



Leefbaarheidkaart Helmond (Bron: Leefbaarometer)

De leefbaarheid in de wijken en buurten van Helmond geven een wat meer gedifferentieerd beeld en variëren van matig tot uiterst positief. In oktober 2014 is het "wijkactieplan Brandevoort 2014 – 2016" door alle partijen ondertekend. In dit plan is echter niet duidelijk wat voor bijdrage de activiteiten leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid.

De leefbaarheid in de wijken en buurten van Helmond en Mierlo geeft een positief beeld. Ook de klanten zijn tevreden over hun woonomgeving. De bewoners in Helmond geven in 2013 een 7,6 voor hun woonomgeving en de bewoners in Mierlo zelfs een 7,9. Daarmee levert Compaen een ruim voldoende prestatie.

Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.

2. Position paper

Compaen, Mierlo-Houtse partner in wonen

Compaen beheert en verhuurt ca. 3500 woningen in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. Zij is ontstaan door fusie tussen de voormalige Houtse woningbouwvereniging te Helmond (ca. 2400 woningen) en woningbouwvereniging Eigen Woning te Mierlo (ca. 1100 woningen). Compaen is niet een echt stedelijke corporatie omdat haar bezit zich vooral concentreert in de wijken Stiphout, Mierlo-Hout en Brouwhuis; voormalige kerkdorpen van Helmond, en het dorp Mierlo. Later is hier de Vinexlocatie Brandevoort bijgekomen, waar Compaen in de eerste fase ca. 450 sociale huurwoningen gerealiseerd heeft. In Brouwhuis zijn veel woningen in de groeistadperiode gebouwd.

Kenmerkend voor Compaen is een kleine slagvaardige organisatie (16,5 Fte) die dicht bij de klant staat. Er zijn geen tussenlagen en de medewerkers hebben een grote mate van eigen verantwoordelijkheid waardoor er korte lijnen zijn en snel geschakeld kan worden. De waardering door de klant scoort hoog. Het bezit staat er goed bij omdat er traditioneel veel aandacht is voor de technische staat van de woningen. Er is ook veel in energiebesparing geïnvesteerd waardoor Compaen volgens Atriënsis als één van de weinige corporaties in Nederland met de energielabels gemiddeld groen scoort. De financiële positie van Compaen is goed.

Recentelijk heeft een heroriëntatie op de toekomst plaatsgevonden. De uitkomst is dat Compaen ook in de nabije toekomst zelfstandig verder gaat. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het voltallige management binnen korte tijd i.v.m. het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd de organisatie zal verlaten. Ik verwijs hiervoor naar de laatste beleidsnotitie.

Huisvesting primaire- en bijzondere doelgroepen.

De woningen worden via Wooniezie verhuurd, een gezamenlijk bemiddelingssysteem met Woonpartners en Wocom. In 2014 zijn de woningen in Mierlo, waarvoor in het verleden een apart model gebruikt werd, ook toegevoegd aan Wooniezie.

De mutatiegraad bedraagt gemiddeld 7%. De woningen worden verhuurd aan de primaire doelgroep (inkomen tot € 34.911). De 10 % ruimte om hiervan af te kunnen wijken wordt bij Compaen voornamelijk gebruikt voor de huisvesting van ouderen die een aangepaste woning dicht bij de voorzieningen nodig hebben. Doelstelling hierbij is dat zij in hun wijk met hun vertrouwde netwerk c.q. mantelzorgers kunnen blijven wonen.

Jaarlijks worden met de gemeenten en de collega-corporaties afspraken gemaakt over de omvang van de kernvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hierbij voldoet Compaen ruimschoots aan haar taakstellingen. Sinds enkele jaren verkoopt Compaen in Helmond minimaal 10 woningen per jaar met 15% korting. Deze worden vooral door starters gekocht die qua inkomen tussen de wal en het schip vallen. Bij diverse aankopen is ook gebruik gemaakt van de starterslening die Compaen samen met de gemeente Helmond faciliteert.

Compaen hanteert een financieel terughoudend huurbeleid waardoor 75 % van het bezit beschouwd kan worden als kernvoorraad. Er wordt veel energie gestoken in het beperken van huurachterstanden met de filosofie dat voor de klant een kleine achterstand makkelijker op te lossen is. Men zit er bovenop en onderhoud intensief contact met de klant bij betalingsregelingen etc. De totale huurachterstand bedraagt hierdoor gemiddeld dan ook slechts 0,5 %.

Kwaliteit van de woningen en dienstverlening.

Het bezit van Compaen staat er goed bij omdat er traditioneel veel aandacht is voor de technische staat van de woningen. Jaarlijks wordt ca. € 5.000.000,- besteed aan klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud. De basis voor het onderhoud is de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze is gebaseerd op technische levensduur. Jaarlijks

wordt bekeken of de begroting voor het volgende jaar nog actueel is op basis van het klachtenpatroon, wensen van huurders, verhuurbaarheid en energiemaatregelen. De belangrijkste projecten worden bij deze beoordeling bezocht door de technische medewerker en het voltallige MT. De definitieve begroting wordt vervolgens met de huurdersorganisaties en alle huurders gecommuniceerd. Tweejaarlijks wordt onder alle huurders een tevredenheidsenquête gehouden. Hierbij wordt gevraagd naar het oordeel over de kwaliteit van de woning en de dienstverlening. De input van deze enquête wordt ook gebruikt voor de jaar- en meerjarenbegroting. De kwaliteit van de woningen en de dienstverlening scoren beiden goed.

Bij het bepalen van de energielabels is ook een meerjarenplan opgesteld voor energie besparende maatregelen. Hierin is opgenomen welke maatregelen bijdragen aan verbetering van de labels op complexniveau. Ook deze input wordt gebruikt voor de jaar- en meerjarenbegroting.

Bij Compaen heeft de laatste jaren een verschuiving plaatsgevonden van grootschalige nieuwbouw naar investeringen in de bestaande voorraad. Desondanks zijn er de afgelopen vier jaar nog diverse nieuwbouwprojecten opgeleverd;

2011: 39 woningen Luchen in Mierlo, waaronder 13 MF woningen

2012: 14 MF woningen Heiakker te Brouwhuis

2013: 32 appartementen ORO, woonvoorziening voor autistische kinderen

2014: 5 MF woningen Heiakker te Brouwhuis en 11 eengezinswoningen Brandevoort

Kwaliteit van wijken en buurten

Door haar omvang staat Compaen dicht bij haar klant en weet ook wat er in de wijken speelt. Door de medewerkers wordt veel energie gestopt in leefbaarheid door adequaat te reageren op signalen uit de wijk. Dit kan variëren van een gesprek tot het inschakelen van vormen van woon- of zorgbegeleiding. Medewerkers nemen ook actief deel aan wijkoverlast- en signaleringsteams.

Veiligheid krijgt veel aandacht. Nagenoeg alle woningen voldoen aan het politiekeurmerk "veilig wonen". Twee medewerkers van Compaen hebben in dit kader ook het certificaat "preventieadviseur".

Helmond, 22 september 2015

3. Bronnenlijst

Perspectief	Documenten Compaen
Ambities en presteren naar opgaven	- Activiteitenplannen: - o Activiteitenplan 2013-2014 - Beleidsnotities over specifieke onderwerpen: - o Verkoopbeleid ▪ Besluit RvT verkoop woningen Brouwhuis 30-10-2013 ▪ Besluit RvT verkoop woningen 15-3-2013 ▪ Uitbreiding verkoop besluit 22-8-2013 ▪ Verkoop huurwoningen 2012 - o Asbestbeleid - o Huurbeleid - o Huurbeleid 2014 percentages - o Huurincasso - o Strategisch voorraadbeleid met bijlagen - o Beleidsplan: ▪ Ondernemingsplan 2008 ▪ Ondernemingsplan 2008; geactualiseerd 2011 ▪ Beleidsplan 2013-2014 d.d. 28-11-2012 ▪ Beleidsplan 2014 d.d. 17-3-2014 ▪ Presentatie beleidsplan 2008-2012 - o Prestatieafspraken: ▪ Allonge prestatieafspraken 2008-2015 ▪ Prestatieafspraken 2012-2015 ▪ Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo 2010-2015, geact. 2012 - o Woonvisies: ▪ Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030 ▪ Woonvisie Helmond 2012-2020 Visie ▪ Woonvisie Helmond 2012-2020 Onderbouwing
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	- Convenanten en contracten met belanghebbenden: - o Rapportage buurtbeheer - o Actuele spelregelnotitie d.d. 5-3-2015 Wooniezie - o Besluitnotitie aansluiting Mierlo bij Wooniezie - o Brief CorpoData 30-6-2014 verantwoording - o Convenant buurtbemiddeling Helmond 25-9-2012 - o Convenant gegevensuitwisseling GBA 25-9-2012 - o Convenant gemeente-corporaties "de schouders onder Helmond" - o Convenant integrale aanpak woonoverlast - o Convenant prioritering fasering woningbouw - o Convenant SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) - o Convenant signaleringsoverleg - o Convenant asbest verwijdering - o Convenant WMO met limitatieve lijst - o Convenant woonoverlast

	○ Convenant WWZ plan 2009-2015 ○ Samenwerkingsovereenkomst met huurdersbelangenverenigingen ○ Henneconvenant juni 2015 ○ Jaarverslag Gezamenlijke Geschillen Advies Commissie 2014 ○ Manifest "Aandacht voor de bestaande stad" 2012 ○ Manifest "De schouders onder Helmond" ○ Nieuwe kans beleid 2015 ○ Nieuwe kans beleid gegevensuitwisseling ○ Nieuwe kans beleid geschillenregeling ○ Notitie verhuur zorgvastgoed 30-6-2014 ○ Overeenkomst paraplu-omgevingsvergunning verwijdering asbest 24-9-2012 ○ Projectplan buurtbemiddeling Dommelvallei ○ Reglement GGAC 1-10-2014 ○ Samenwerkingsovereenkomst Wooniezie ○ Samenwerkingsovereenkomst first housing 15-7-2014 ○ Sociaal plan mei 2013 ○ Sociaal plan Mierlo ○ Statuten HHBV d.d. 20-3-2013 ○ Uitwerking Prestatieafspraken huisuitzettingen 25-9-2012 ○ Werkwijze werkgroep huisvesting bijzondere doelgroepen d.d. 29-11-2013 ○ Wijkactieplan Brandevoort 2014-2016 - Overleg huurdersorganisaties: ○ Vergaderingen 2012 ○ Vergaderingen 2013 ○ Vergaderingen 2014 ○ Vergaderingen 2015 - Stakeholders: ○ Brief stakeholders d.d. 3-4-2012 ○ Enquête onder stakeholders 2012 ○ Eindrapportage klanttevredenheidsonderzoek november 2013 - Informatie: ○ Wooninfo's
Presteren naar Vermogen (PnV)	- Accountantverslagen en managementletters: ○ Accountantsverslag 2011 ○ Accountantsverslag 2012 ○ Accountantsverslag 2013 ○ Accountantsverslag 2014 ○ Assurancerapport 2011 ○ Assurancerapport 2012 ○ Assurancerapport 2013 ○ Assurancerapport 2014 ○ Assurancerapport dVi 2011 ○ Assurancerapport dVi 2012

	○ Bedrijfswaardeoverzicht 2011 ○ Bedrijfswaardeoverzicht 2012 ○ Bedrijfswaardeoverzicht 2013 ○ Bedrijfswaardeoverzicht 2014 ○ Controleverklaring jaarrekening 2011 ○ Controleverklaring jaarrekening 2012 ○ Controleverklaring jaarrekening 2013 ○ Controleverklaring jaarrekening 2014 ○ Managementletter 2011 ○ Managementletter 2012 ○ Managementletter 2013 ○ Managementletter 2014 - Begrotingen: ○ Begroting 2011 ○ Begroting 2012 ○ Begroting 2013 ○ Begroting 2014 ○ Begroting 2015 - CFV en WSW ○ BZK oordeelsbrief 2011 ○ BZK oordeelsbrief 2012 ○ CFV continuïteitsoordeel 2011 ○ CFV continuïteitsoordeel 2012 ○ CFV oordeelsbrief dpi 2011 ○ CFV oordeelsbrief 2013 ○ CFV solvabiliteitsoordeel 2011 ○ CFV solvabiliteitsoordeel 2012 ○ CFV toezichtbrief 2012 ○ CFV toezichtbrief 2013 ○ CFV toezichtbrief 2014 ○ CIP 2011 ○ CIP 2012 ○ WSW borgingsplafond 2014 ○ WSW borgingsplafond 2015 ○ WSW faciliteringsvolume 2011 ○ WSW faciliteringsvolume 2012 ○ WSW faciliteringsvolume 2013 - Jaarverslagen: ○ Jaarverslag 2011 ○ Jaarverslag 2012 ○ Jaarverslag 2013 ○ Jaarverslag 2014 - Kwartaalrapportages: ○ 1^e, 2^e en 3^e kwartaal 2011 ○ 1^e, 2^e en 3^e kwartaal 2012 ○ 1^e, 2^e en 3^e kwartaal 2013 ○ 1^e, 2^e en 3^e kwartaal 2014 ○ 1^e en 2^e kwartaal 2015 - Benchmark 2014 d.d. 11-8-2015 - Treasury Statuut
--	---

Governance	- Notulen vergaderingen Raad van Toezicht - o Notulen 2011 - o Notulen 2012 - o Notulen 2013 - o Notulen 2014 - Evaluatie functioneren RvT 2012 - Evaluatie functioneren RvT 2015 - Profiel voor de leden van de Raad van Toezicht 4-2-2013 - Profiel voor de directeur-bestuurder 1-7-2015 - Directiestatuut - Functioneringsgesprek DB 2011 - Functioneringsgesprek DB 2012 - Functioneringsgesprek DB 2013 - Huishoudelijk reglement 2012 - Governancecode - Integriteitscode Compaaen d.d. 13-1-2011 - Klokkenluiderregeling d.d.4-7-2013 - Arbeidsomstandighedenbeleid 26-8-2013 - Statuten Compaaen - Inge vulde checklist governancecode d.d. 23-9-2015 - Aandachtspunten op basis van de vernieuwde governancecode en visitatie 21-11-2011 met aanvulling d.d. 22-9-2015
-------------------	--

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

P.G.F. Smidt

Raad van Toezicht

J.M. Bankers, voorzitter

Management

A.C. Metz

H. Lomme

Ondernemingsraad

B. Pennings

E. Maes

Huurders

F. van Grunsven, WBV Compaen

Mevr. L. Steenberghe, WBV Compaen

H. van Roozendaal, HBV Mierlo

Gemeente

R. Hoekman, wethouder gemeente Geldrop-Mierlo

L. te Raaij-Glas, gemeente Geldrop-Mierlo

F. Stienen, wethouder gemeente Helmond

T. Middel, gemeente Helmond

Zorg- en welzijnsinstellingen

J.J. Heling, Savant Zorg

Collega-corporaties

L.J.M. van Stiphout, WBV Volksbelang

M. Eggermont, Woonbedrijf

M. Backx, Woonbedrijf

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Rob van Oostveen

Hij werkte tien jaar in de ICT (Multihouse) in diverse uitvoerende, management en directiefuncties. Tijdens deze periode studeerde hij bestuurlijke informatica en marketing en was hij lid van de NEN-commissie die Nederland vertegenwoordigde bij de ontwikkeling van de ISO 9000 serie. Daarna heeft hij acht jaar als directeur gewerkt bij Kolpron. Vanuit Kolpron is hij betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Structuurschets voor de Vastgoedinformatievoorziening in Nederland en heeft hij veel adviezen uitgebracht en reorganisaties, privatiseringen en fusies begeleid en interim-posities bekleed bij organisaties die actief zijn in de vastgoedbranche (corporaties, gemeenten, provincies, VROM).

Vervolgens is hij ruim twaalf jaar directeur van regio Noord bij Ymere geweest. Een positie waarin hij verantwoordelijk was voor het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille van 10.000 eenheden. Binnen het directieteam was hij ook verantwoordelijk voor de portefeuilles ICT, P&O, servicebedrijven en communicatie en is hij betrokken geweest bij invoering van de aeDex/IPD en de vernieuwing en invoering van diverse informatiesystemen.

Tegenwoordig is hij zelfstandig adviseur en vervult hij een aantal commissariaten bij woningcorporaties en zorginstellingen. Zijn specialisme ligt vooral op ontwikkeling en implementatie van nieuwe strategieën, resultaatgerichte sturingsconcepten en het professionaliseren van vastgoedsturing.



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist
Datum: 21 september 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Compaen

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode augustus 2015 – november 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



R. van Oostveen

Lid van de visitatiecommissie



Drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



Mr. L.J.M.G. Hulsebosch



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist
Datum: 21 september 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Woningbouwvereniging Compaen

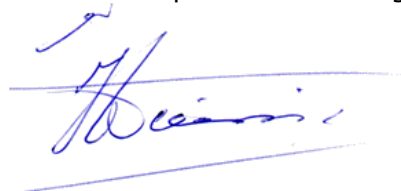
in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl