



Visitatierapport
Woningstichting Maasdriel
2010-2013



Utrecht, augustus 2014

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw drs. W.M.R. de Water (algemeen commissielid)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Daarnaast brengt de visitatie (in het hoofdstuk Governance) de checks and balances van de corporatie in beeld. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een instrument om het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties te beoordelen. Met dit instrument kunnen corporaties hun prestaties in de toekomst verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

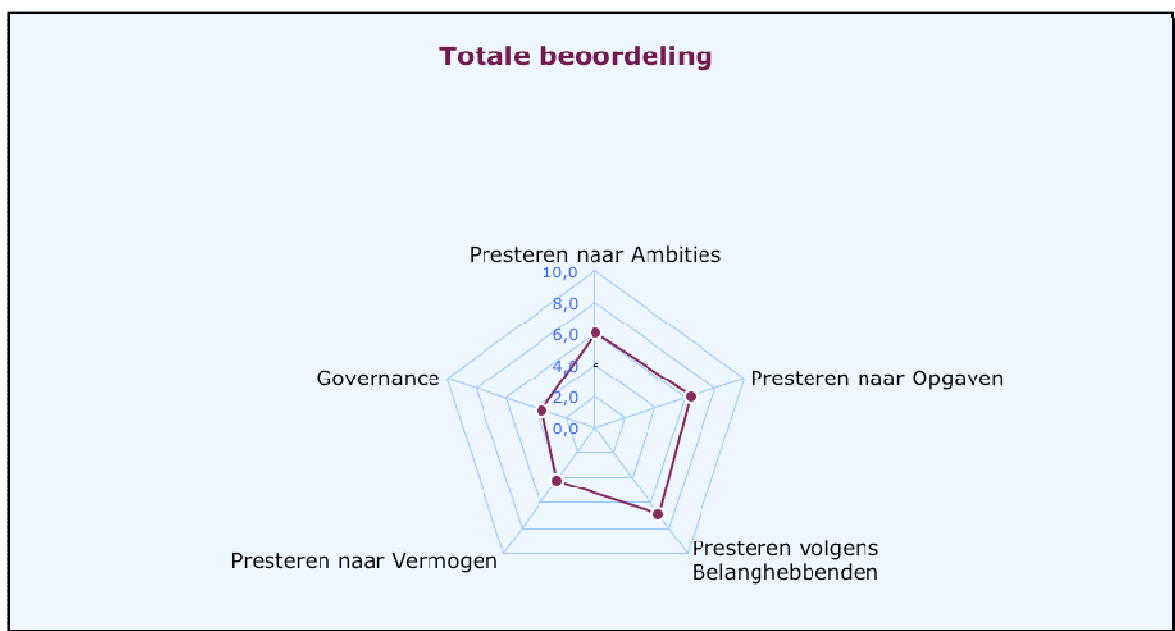
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In september 2013 gaf Woningstichting Maasdriel te Kerkdriel opdracht om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen januari 2014 en augustus 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 februari 2014.

Woningstichting Maasdriel wordt gewaardeerd met het eindcijfer 5,6.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,3
Presteren naar Opgaven	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden	6,9
Presteren naar Vermogen	4,4
Governance	3,7
Gemiddelde score	5,6

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Maasdriel gemiddeld genomen onder de norm van de visitatiemethodiek presteert. Deze waardering wordt vooral beïnvloed door de (zeer) lage scores op de onderdelen Presteren naar Vermogen en Governance. Op de onderdelen Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven presteert Woningstichting Maasdriel voldoende. Belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Maasdriel ruim voldoende.

Presteren naar Ambities

Gemiddeld waardeert de commissie Presteren naar Ambities met een **6,3**. Huisvesting van de primaire doelgroep en huisvesting van doelgroepen die daarbij een specifieke aanpassing vereisen, is op orde. De kwaliteit van de woningvoorraad, het woningbeheer en de kwaliteit van buurten en wijken beoordeelt de commissie als voldoende, maar niet conform de eigen ambities. Positief is de kwaliteit van de dienstverlening, matig is de inzet om de energieprestaties van de eigen woningvoorraad te verbeteren. Kwaliteitsambities in wijken en buurten weet Woningstichting Maasdriel niet volledig waar te maken. Zo heeft de corporatie nog geen visies ontwikkeld op de toekomst van de verschillende kernen in haar werkgebied. Dit had zij zich wel voorgenomen in het ondernemingsplan. De commissie beoordeelt de investeringen in vastgoed bijna voldoende. Woningstichting Maasdriel investeert fors in het Centrumplan van Kerkdriel. Het gaat daarbij om circa 4.500m² commercieel vastgoed, huur- en koopwoningen, deels in de sociale sector, deels in de vrije sector. De commissie constateert dat de corporatie grote financiële risico's heeft genomen. De consequenties daarvan heeft de commissie bij het hoofdstuk Presteren naar Vermogen verder beoordeeld. De plannen dateren van 2004. De commissie constateert dat de visie op kerntaken en activiteiten van corporaties inmiddels sterk zijn gewijzigd. Een discussie over wat wel en wat niet tot de corporatietaken behoort heeft de commissie in deze visitatieperiode niet aangetroffen. Met het oog op de gevolgen voor de overige kerntaken van de corporatie heeft de commissie de prestaties op dit onderdeel met een 5,5 gewaardeerd.

Presteren naar Opgaven

Gemiddeld beoordeelt de commissie Presteren naar Opgaven met een **6,6**, voldoende maar niet conform de norm van de visitatiemethodiek. Huisvesting van de primaire doelgroep, huisvesting van doelgroepen met een bijzondere aanpassing en de kwaliteit van wijken en kernen waardeert de commissie met een 7,0. Woningstichting Maasdriel presteert op deze onderdelen conform de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied.

Dat geldt in mindere mate voor de inspanningen op het gebied van duurzaamheid en energiemaatregelen. Deze prestaties maken onderdeel uit van het prestatieveld kwaliteit woningen en woningbeheer. De commissie waardeert dit prestatieveld met een 6,0, onder de norm. De dienstverlening en de staat van het onderhoud van de woningen acht de commissie toereikend.

De commissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeringen in vastgoed voldoende. Woningstichting Maasdriel heeft afspraken met de gemeente over deze investeringen, die zij nakomt. Daartegenover staat dat de omvang van de investeringen de corporatie verhindert om andere noodzakelijke activiteiten te ontplooiën. Een voorbeeld daarvan is participatie in een stimuleringsregeling van Provincie Gelderland om de energieprestaties van de bestaande voorraad te verbeteren. Verder heeft de corporatie een verkoopbeleid ontwikkeld mede om de kasstromen op peil te houden. De commissie zet vraagtekens bij dit beleid met het oog op de behoefte aan betaalbare huurwoningen in Maasdriel. Omdat het gaat om een afspraak tussen gemeente en corporatie beschouwt de commissie de verkoop van woningen als een opgave. Volgens de visitatiemethodiek dient de commissie de prestaties in het licht van de opgave te beoordelen. Daarom heeft zij dit onderdeel met een 6,0 gewaardeerd.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Maasdriel met een **6,9**; ruim voldoende. Positief zijn de belanghebbenden over de onderdelen huisvesten van de primaire doelgroep, de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer, de huisvesting van doelgroepen met een specifieke aanpassing en de kwaliteit van wijken en buurten. Als voorbeeld noemen zij de realisatie van De Leyenstein, een groot woonzorgcentrum dat begin 2010 is opgeleverd. Huurders zijn tevreden over de dienstverlening en de kwaliteit van de woningen. De gemeente vindt dat de corporatie oog heeft voor de leefbaarheid van de kernen. Belanghebbenden zijn wisselend in hun waardering van de investeringen in met name het Centrumplan. Een aantal van hen, waaronder de huurdersorganisatie en collegacorporaties, vindt de ambities te hoog en te risicovol.

Presteren naar Vermogen

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen gemiddeld met een **4,4**. Alle onderdelen zijn onvoldoende bevonden.

De financiële continuïteit beoordeelt de commissie met een 4,3 gemiddeld. Dat wordt vooral veroorzaakt door een onvoldoende liquiditeitspositie op termijn en zwakke integrale sturing op de kasstromen. Woningstichting Maasdriel heeft een grote schuldpositie gerekend naar de maatstaven van het WSW en het Centraal Fonds en is genoodzaakt om een verbeteringsplan op te stellen. De Loan to Value-verhouding en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) voldoen niet aan de normen; de Interest Coverage Rate (ICR) voldoet nog net. Het WSW heeft in 2013 nog faciliteringsvolume ter beschikking gesteld, en daaraan voorwaarden verbonden.

De wijze waarop de corporatie de kasstromen stuurt is onvoldoende. De commissie komt tot dit oordeel vanwege de risico's die de corporatie loopt in het Centrumplan.

De vermogenspositie en solvabiliteit zijn weliswaar nog voldoende, maar staan onder druk vanwege mogelijke afboekingen op grondposities.

Het financieel beheer is volgens de commissie onvoldoende vormgegeven. Het treasurystatuut dateert uit 2005. De corporatie stuurt niet op een kengetal als DSCR, dat de verhouding tussen schuldpositie en verdien capaciteit aangeeft.

De doelmatigheid van de corporatie is in de ogen van de commissie onvoldoende. De bedrijfslasten zijn gestegen met circa 35 procent; de personeelslasten per vhe zijn hoog in verhouding tot wat gebruikelijk is in de sector (circa 95.000 euro t.o.v. circa 68.000 euro per vhe). Woningstichting Maasdriel geeft aan dat het hier om incidentele kosten gaat. De commissie heeft geen visie op het terugdringen van de bedrijfslasten aangetroffen.

De vermogensinzet acht de commissie eveneens onvoldoende, een visie daarop ontbreekt.

Governance

De commissie beoordeelt de Governance van Woningstichting Maasdriel met gemiddeld een **3,7**.

De besturing waardeert de commissie met een 4,7 gemiddeld. Positief is dat Woningstichting Maasdriel beschikt over een ondernemingsplan. De uitwerking ervan acht de commissie onder de maat; herleidbare doelstellingen in jaarplannen of begrotingen ontbreken. Enige monitoring en bijsturing op doelstellingen vindt niet zichtbaar en toetsbaar plaats.

Het intern toezicht scoort zeer onvoldoende, een 3,3 gemiddeld. Daarbij heeft de commissie vooral gelet op het functioneren van de voorgaande raad van commissarissen en de ontwikkeling die de raad heeft ingezet. Op 1 januari 2014 is Woningstichting Maasdriel overgegaan van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur. Het functioneren van de voormalige en de huidige raad van commissarissen baart de commissie zorgen. Kritische signalen van buiten, zoals van de externe toezichthouders of de vorige visitatiecommissie, lijken te worden genegeerd. Het huidige functioneren wordt niet geëvalueerd. Een helder zicht op de rol en taakopvatting van het toezicht treft de commissie niet aan, noch in de documentatie, noch tijdens de visitatiegesprekken. De samenstelling van de raad is voor wat betreft de deskundigheid niet in lijn met de complexe investeringsopgave die de corporatie zich heeft opgelegd.

Een toetsingskader ontbreekt. De Governancecode wordt niet gevolgd. Zo overschrijdt de raad de zittingstermijnen en is de voormalig bestuursvoorzitter tijdelijk benoemd tot voorzitter van de raad van commissarissen. Ook ontbreken de profielschetsen. De ingevulde checklist Governancecode geeft niet alle feiten juist weer.

De commissie acht de externe legitimatie tot slot zeer onvoldoende en heeft deze gewaardeerd met een 3,0. Belanghebbenden zijn niet betrokken bij het ondernemingsplan. De woningstichting informeert de huurdersorganisatie niet over beleidsontwikkeling, bijvoorbeeld over het verkoopbeleid. De website biedt weinig informatie over de stand van zaken bij governance. Het visitatierapport ontbreekt op de website.

Ook bij de voorgaande visitatie werd de externe legitimatie onvoldoende bevonden en met een onvoldoende gewaardeerd. De corporatie heeft hier geen lering uit getrokken. De commissie acht dit ernstig, zeker in een tijdsgewricht dat van maatschappelijke ondernemingen transparantie en verantwoording verlangt.

Recensie

Corporatie uit balans

Uit balans, zo beschouwt de visitatiecommissie het functioneren van Woningstichting Maasdriel. De corporatie dreigt het slachtoffer te worden van haar te hoge ambities in een instabiele omgeving. In 2004 heeft de corporatie zich verbonden aan de herstructurering van het centrum van Kerkdriel, vanuit betrokkenheid met de toekomst van de kern. Nu, tien jaar later, lijkt de corporatie haast gegijzeld door het project. Alle activiteiten, investeringsbeslissingen, focus en aandacht zijn gericht op het welslagen van het project. De risico's nemen telkens toe en de haalbaarheid voor Woningstichting Maasdriel is onzeker.

Ambitie uit balans

De markt is veranderd, net als de opvattingen over de taak en rol van corporaties. In het huidige tijdsgewricht behoren risicovolle investeringen in voornamelijk commercieel vastgoed niet tot de taken van een corporatie. Door veranderde prioriteiten is gemeente Maasdriel naast partner bij het Centrumproject, ook concurrent geworden bij ontwikkeling van woningbouw op andere locaties. Woningstichting Maasdriel is niet bij machte en/of kiest er niet voor om haar inzet in het Centrumproject te heroverwegen en meer in lijn te brengen met de huidige taakopvatting en daarbij behorend risicoprofiel.

De financiële impact van het Centrumproject in combinatie met de overige voorgenomen projecten is groot. Woningstichting Maasdriel loopt langs het randje van haar financiële mogelijkheden, ook voor wat betreft toekomstige investeringen in de kwaliteit van de voorraad. De commissie ziet dat de gekozen ambitie uit balans is met de huidige taakopvatting van woningcorporaties, de omvang van de organisatie en de competenties binnen de organisatie.

Wel is Woningstichting Maasdriel in staat om haar 'gewone' taken als woningbeheer en huisvesting van de primaire doelgroep naar behoren in te vullen. De corporatie blijkt in staat om haar basale volkshuisvestingstaken te vervullen, maar is uit balans geraakt door de veelheid en de complexiteit van activiteiten.

Organisatie uit balans

De huidige complexiteit in activiteiten en de impact daarvan op de financiële continuïteit van de organisatie vergen passend financieel beheer en intern toezicht, en goede bedrijfsvoering. Dat juist deze onderdelen tijdens het visitatietraject onder de maat zijn bevonden, baart de visitatiecommissie grote zorgen. Ook organisatorisch is Woningstichting Maasdriel uit balans. Het financieel beheer mist het zicht op enkele essentiële sturingselementen, zoals de Loan to Value. De sturing op kasstromen is onvoldoende. Er is geen focus op doelmatigheid. De besturing volgens de PDCA-cyclus is niet adequaat en ook de kwaliteit van het intern toezicht laat ernstig te wensen over. Dat gold voor het intern toezicht tot 1 januari 2014 en het intern toezicht na 1 januari 2014, toen Woningstichting Maasdriel overstapte van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur.

De deskundigheid van de commissarissen is niet in lijn met de complexe vastgoedontwikkeling die het bestuur van de corporatie ter hand heeft genomen. Ervaring met strategie, financiering en (her)ontwikkeling van centrumlocaties met daarin (sociale) woningbouw en commerciële functies was beperkt. Hoewel commissarissen met veel betrokkenheid, goede wil en inzet hun functie trachten te vervullen, constateert de commissie dat de invulling van de toezichtsfunctie uit balans is met de activiteiten die het bestuur van de corporatie in de afgelopen visitatieperiode heeft ondernomen. De Governancecode wordt op een groot aantal punten niet nagevolgd. De commissie acht dit uitermate zorgelijk.

Strategisch vermogen uit balans

Al met al lijkt Woningstichting Maasdriel zich steeds sterker te richten op overleven. De beslissingen die genomen worden zijn gericht op de korte termijn. De samenhang in activiteiten ontbreekt. Volgens de commissie is er geen langetermijnvisie op de ontwikkeling van de volkshuisvesting in Maasdriel en de rol die de corporatie daarin wil vervullen. Zo is verkoop van woningen uit veelal de betaalbare voorraad noodzakelijk, terwijl de behoefte aan betaalbare huurwoningen in de toekomst groeit. De organisatie lijkt niet in staat om de stap van reactief werken naar proactief werken te maken.

Externe oriëntatie uit balans

Het valt de commissie op dat het lerend vermogen van de corporatie niet sterk is geweest de laatste jaren. Woningstichting Maasdriel is vooral in zichzelf gekeerd; beïnvloeding van buitenaf, bijvoorbeeld door de huurdersorganisatie of de zorginstellingen, vindt nauwelijks plaats. De externe legitimering van de organisatie is zwak. Externe toezichthouders als het WSW en CFV zijn bezorgd over het financieel presteren van de corporatie. Ook de leerpunten uit het voorgaande visitatierapport zijn niet opgepakt. Het gaat daarbij om zaken als beleidsmatige onderbouwing, planning, monitoring en sturing van de prestaties, de samenstelling en deskundigheid van de bestuurlijke structuur en de externe legitimatie. Punten die ook nu in deze visitatie laag scoren.

De balans terug

De commissie acht het hoog tijd dat Woningstichting Maasdriel herstelt. Daarvoor is een aantal zaken nodig.

- Governance, zowel besturing als de inrichting en bemensing van het toezicht, dient in lijn te worden gebracht met de complexiteit van de huidige activiteiten.
- Het is van groot belang dat governance in overeenstemming wordt gebracht met de Governancecode.
- Woningstichting Maasdriel zal zich op een verstandige wijze moeten beraden over het afstoten van het commerciële vastgoed en overige niet-DAEB-activiteiten.
- Woningstichting Maasdriel zal een langetermijnvisie moeten ontwikkelen op het wonen in haar werkgebied en de rol die zij daarin kan en wil vervullen.
- Intensieve samenwerking met andere corporaties in het werkgebied kan daar onderdeel van zijn.
- Woningstichting Maasdriel zal meer openheid en transparantie moeten betrachten naar haar belanghebbenden. Daarbij is ruimte nodig voor invloed van partijen als de huurdersorganisatie en zorginstellingen op haar beleid.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Woningstichting Maasdriel en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningstichting Maasdriel	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar Ambities	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	17
2.3 Conclusies en motivatie	17
3 Presteren naar Opgaven	23
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	24
3.3 Conclusies en motivatie	24
4 Presteren volgens Belanghebbenden	29
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Maasdriel	29
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	30
4.3 Conclusies en motivatie	30
5 Presteren naar Vermogen	33
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	33
5.2 Conclusies en motivatie	34
6 Governance	39
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
6.2 Conclusies en motivatie	39
7 Integrale scorekaart	47
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	49
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	51
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	65
Bijlage 4 Definities	67
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	71
Bijlage 6 Checklist Governancecode	81

1 Woningstichting Maasdriel en het werkgebied

1.1 De visitatie

In september 2013 heeft Woningstichting Maasdriel (hierna WSM) te Kerkdriel - opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen januari 2014 en augustus 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 februari 2014. De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter), mevrouw drs. W.M.R. de Water (algemeen commissielid) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningstichting Maasdriel het houden van een evaluatie van haar prestaties als ijkpunt in de ontwikkeling van de organisatie de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. Op basis van alle door Woningstichting Maasdriel verzamelde informatie heeft de visitatiecommissie het aantal en de duur van de gesprekken met interne en externe belanghebbenden uitgebreid. De commissie achtte dit noodzakelijk om tot een goed oordeel te komen over het grootschalige bouwproject in het centrum van Kerkdriel en de impact daarvan op de overige prestaties van de woningstichting. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningstichting Maasdriel, waarna hoor- en wederhoor plaats vond. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2010 tot en met 2013.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Maasdriel

Woningstichting Maasdriel is opgericht in 1968. Woningstichting Maasdriel beheert 941 woningen en in totaal 1.079 vhe en werkt in de gemeente Maasdriel. Het bezit van de woningstichting bevindt zich in de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. De gemeente Maasdriel telt circa 24.000 inwoners en maakt met Zaltbommel deel uit van de regio Bommelerwaard. De belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente Maasdriel, de zorginstellingen BrabantZorg en Cello en de collega-corporaties in de Bommelerwaard, te weten woningstichting De Kernen en Woonlinie. Woningstichting De Kernen beheert 4.500 woningen in de Bommelerwaard. Het bezit van De Kernen bevindt zich in de kernen waar Woningstichting Maasdriel geen woningen beheert en ontwikkelt. Woonlinie is een corporatie met eveneens 4.500 woningen in het land van Heusden en Altena en de Bommelerwaard. Woonlinie heeft woningbezit in de kern Hurwenen van de gemeente Maasdriel.

Bij Woningstichting Maasdiel werken acht medewerkers; in totaal 8,0 fte. Per 1 januari 2014 is Woningstichting Maasdiel overgestapt van een drielagen- naar een tweelagen bestuursstructuur. De leiding van de corporatie berust sinds 1 januari 2014 bij een directeur-bestuurder, aangetrokken vanuit de eigen werkorganisatie. De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden, van wie twee leden namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben. Twee oud-bestuursleden hebben op 1 januari 2014 zitting genomen in de RvC. De voormalige voorzitter van het bestuur is voor de periode van een jaar benoemd als voorzitter van de RvC.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Maasdiel is werkzaam in gemeente Maasdiel, in de Bommelerwaard, tussen de grote rivieren, in de provincie Gelderland. Dit werkgebied is te kenmerken als een plattelandsgebied. De woningmarkt in dit gebied bestaat voornamelijk uit koopwoningen (70 procent koopwoningen versus 30 procent huurwoningen). Ruim tweederde van de huurvoorraad bestaat uit eengezinswoningen.

De woningvoorraad van Woningstichting Maasdiel bestaat voor 80 procent uit eengezinswoningen. Circa 47 procent van de woningvoorraad bestaat uit woningen gebouwd in de jaren vijftig, zestig en zeventig.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen: corporaties met een gemiddeld profiel, met een accent op eengezinswoningen. De referentiegroep waarmee Woningstichting Maasdiel wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie. Er zijn 125 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht (integrale scorekaart) te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Maasdriel in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Maasdriel heeft in 2011 een ondernemingsplan ontwikkeld, dat geldig is tot en met 2015. De titel van het ondernemingsplan luidt: Ambitieuus en Realistisch. In het ondernemingsplan heeft de woningstichting een missie, visie en strategische doelstellingen verwoord.

De woningstichting heeft de volgende visie geformuleerd:

Woningstichting Maasdriel (WSM) is een maatschappelijke onderneming die zich primair richt op het verhuren, bouwen en onderhouden van woningen voor mensen binnen de gemeente Maasdriel, die op de vrije markt niet in hun woonbehoeften kunnen voorzien. WSM is een open, transparante en marktgerichte organisatie, die samen met andere partijen werkt aan duurzaamheid en vitaal wonen.

In de missie verwijst de corporatie naar haar statuten. Daarin staat ondermeer dat de stichting zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting bij voorrang voor de minst draagkrachtigen werkzaam te zijn, één en ander met inachtneming van hetgeen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is neergelegd.

Kernwaarden zijn:

- Klantgericht
- Ondernemend en resultaatgericht
- Omgevingsbewust
- Flexibel

Voor de periode 2011 tot 2015 heeft Woningstichting Maasdriel de volgende doelstellingen verwoord:

1. Midden in de samenleving staan
2. Duurzaam bouwen en transformeren naar de toekomst
3. Vraaggestuurd in denken en doen
4. Integrale kern- en wijkontwikkeling
5. Professionalisering van de organisatie

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in actiepunten.

De prestaties, zoals door Woningstichting Maasdriel geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door Woningstichting Maasdriel vastgestelde doelstellingen en actiepunten, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet. De prestaties die betrekking hebben op de professionalisering van de organisatie, vallen buiten het bestek van het visitatieprotocol en worden dan ook niet beoordeeld.

Behalve de ambities in het Ondernemingsplan heeft Woningstichting Maasdriel sinds 2004 zichzelf een hoge ambitie gesteld om in samenwerking met de gemeente Maasdriel en met subsidies van de provincie Gelderland, te komen tot de realisatie van een grootschalig Centrumplan. Dit Centrumplan wordt gerealiseerd in drie fasen bestaande uit:

Fase 1: Centrumplan Kerkdriel

Bouw kantoorvilla, met twee penthouses en kantoorruimte. Woningstichting Maasdriel heeft hier haar kantoor gevestigd. Oplevering 2010.

Bouw 't Klösterhoff op de plaats van de voormalige bibliotheek: 21 appartementen en 1.600m² commerciële ruimte; oplevering in 2011.

Fase 2:

Eerste bouwfase Centrumplan Kerkdriel

De tweede fase van het Centrumplan is opgeknipt in twee bouwfases.

De eerste fase bestaat uit realisatie van de locatie Mgr. Zwijsenstraat 18: ten behoeve van de Hema, zes appartementen en een eerste gedeelte van een ondergrondse parkeergarage. Opgeleverd in 2013.

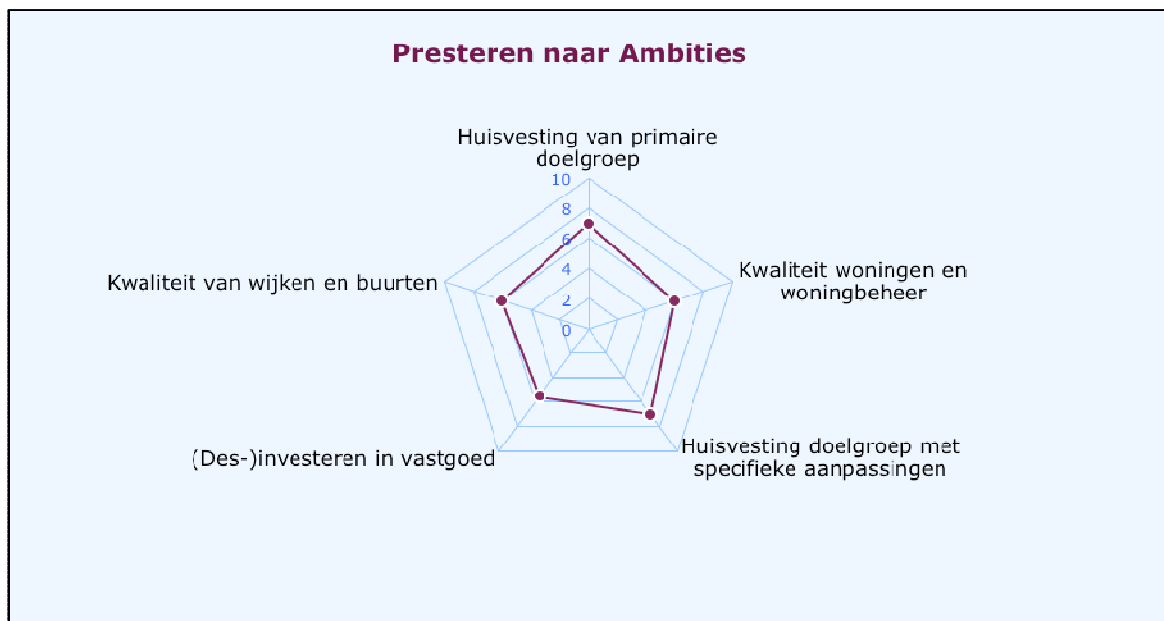
Tweede bouwfase Centrumplan Kerkdriel

De uitvoering van de tweede bouwfase van het Centrumplan is direct gevolgd op de eerste bouwfase medio maart 2013. De werkzaamheden zijn medio 2013 aanbesteed. Hierin komen diverse winkels en een supermarkt op de begane grond, met in de kelder een parkeergarage voor circa 150 auto's. Op de verdiepingen worden 32 huur- en 10 koopappartementen gerealiseerd. Het woningtype varieert van 2-kamer-startersappartementen tot grotere penthouses met ruime dakterrassen op de bovenste bouwlaag. Huur- of verkoopprijzen en woningtypen zijn op dit moment nog niet definitief, en zullen waarschijnlijk nog dit jaar bekend worden (van website WSM).

Fase 3: Centrum Plan (MCD-terrein)

In de nabijheid van het Centrumplan bevindt zich een kleinschalig winkelcentrum met een MCD-supermarkt en een aantal dagwinkels. Dit winkelcentrum wordt verplaatst naar Centrumplan fase 2. Op de plaats van het winkelcentrum komen 22 grondgebonden (sociale huur) woningen, vooralsnog gepland voor 2015. Of deze plannen doorgang vinden, hangt af van de financieringsmogelijkheden.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	5,5
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
Gemiddelde score	6,3

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een **6,3**, voldoende, maar niet conform de norm van de visitatiemethodiek. De commissie beoordeelt de prestaties op het terrein van huisvesting van de primaire doelgroep en huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen als ruim voldoende conform de norm of net iets onder de norm van de visitatiemethodiek. De prestaties voor wat betreft de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten acht de commissie onder de norm, maar wel voldoende. De beoordeling van de prestaties op het terrein van (des)investeren in vastgoed komt uit op bijna voldoende. De corporatie investeert onder andere in het Centrumplan van Kerkdriel, in nieuwbouw van woningen, in commercieel vastgoed en in grondposities elders in Kerkdriel. De commissie constateert dat deze investering gedurende de visitatieperiode grote beperkingen oplevert voor belangrijke volkshuisvestelijke opgaven, zoals investeringen in onderhoud en duurzaamheid. Een voorbeeld daarvan is de subsidieregeling van de provincie Gelderland, die er op is gericht om op basis van co-financiering de energieprestaties van bestaande woningen te verbeteren.

Woningstichting Maasdriel kan daar geen gebruik van maken, omdat haar middelen in beslag worden genomen door de investeringen in het Centrumplan. In het licht daarvan kan de commissie dit prestatieveld niet met een voldoende waarderen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie beoordeelt de prestaties op de norm, met een **7,0**.

De ambities op dit prestatieveld betreffen het toewijzingsbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid. De commissie heeft geen eigen WSM-ambities aangetroffen op het terrein van betaalbaarheid en behoud van de kernvoorraad. De woningstichting verkoopt woningen uit de bestaande voorraad met het oog op het versterken van de kasstromen; niet vanuit het oogpunt van het bevorderen van het eigen woningbezit. In het toewijzingsbeleid sluit WSM aan op afspraken van corporaties en gemeenten in de Bommelerwaard.

WSM wil de gemiddelde huurprijs op termijn op 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs brengen. In de jaren tot 2013 heeft WSM met haar huurverhogingen aangesloten op de landelijke regelgeving. In 2013 heeft WSM een hogere huurverhoging doorgevoerd van 4,5 procent gemiddeld. De corporatie geeft aan in 2014 de huren maximaal te willen verhogen met het oog op het verbeteren van de kasstroom. In 2012 was de gemiddelde huur 55,9 procent van de maximaal redelijke huurprijs.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,0**.

Bij dit onderdeel gaat het om:

1. woningkwaliteit: prijs/kwaliteitsverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning;
2. kwaliteit van de dienstverlening;
3. energie en duurzaamheid: voldoen aan energienormen/-label en beleid en uitvoering duurzaamheid.

1. Woningkwaliteit:

WSM heeft zich voorgenomen om gedurende de looptijd van het ondernemingsplan het strategisch voorraadbeleid te herzien. De commissie heeft tot in de documentatie geen eigen geactualiseerd strategisch voorraadbeleid aangetroffen. Het vigerende eigen strategisch voorraadbeleid dateert uit 2004. Wel heeft woningstichting Maasdriel gezamenlijk met de twee andere corporaties een gemeenschappelijk strategisch voorraadbeleid opgesteld voor de Bommelerwaard. Dit plan behelst voornamelijk gegevens over de woningmarkt, de gevolgen daarvan voor nieuwbouw en verkoop van woningen.

Het bevreemdt de commissie dat WSM niet over een eigen strategisch voorraadbeleid beschikt, waarin zij vastlegt wat zij met name met de bestaande voorraad wil gaan doen en welke investeringen daarvoor nodig zijn. De gemiddelde leeftijd van het woningbezit (circa 50 procent uit de jaren vijftig, zestig en zeventig) en ontwikkelingen in de huisvesting van een groeiende groep ouderen zijn aanleidingen om over een actueel strategisch voorraadbeleid te beschikken.

Wat betreft de realisatie van het onderhoud valt op dat de onderhoudsbegroting in de jaren 2010, 2011, 2012 en 2013 worden onderschreden. WSM heeft desgevraagd meegedeeld dat zij gedurende de exploitatieperiode geen afzonderlijke complexmatige onderhoudsplannen oppakt.

Onderhoud vindt plaats aan de hand van meldingen van huurders of bij mutaties. De commissie beschikt niet over aanwijzingen dat de kwaliteit van de woningvoorraad in het geding zou zijn. De commissie waardeert de prestaties op dit onderdeel daarom met een voldoende.

2. Kwaliteit dienstverlening

Conform haar actiepunten heeft WSM in december 2013 een klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren. Ongeveer 10 procent van de huurders heeft aan dit onderzoek meegedaan. De resultaten waren positief WSM gebruikt het onderzoek als nulmeting om haar dienstverlening te verbeteren. De commissie waardeert deze prestaties ruim voldoende.

3. Duurzaamheid

Zoals hierboven genoemd, beschikt WSM over een aanzienlijke voorraad woningen uit de jaren '50, maar vooral '60, '70 en '80, (bron CiP 2013). Uit een meting van energieprestaties blijkt dat 41 procent van de voorraad een D-label of lager heeft. Een beleidsmatige aanpak van de duurzaamheidproblematiek en het terugdringen van het energieverbruik ontbreekt. WSM brengt bij mutaties energiebesparende maatregelen aan zoals HR cv-ketels, en HR ++ glas. De mutatiegraad is laag waardoor het tempo van de duurzaamheidsmaatregelen ook laag ligt. Zoals eerder gemeld, kan WSM niet participeren in een stimuleringsregeling van de provincie Gelderland om de bestaande voorraad vanuit energieoogpunt te verbeteren. Ook dat leidt tot een tragere aanpak van de energieprestaties van de woningen dan nodig. Bij nieuwbouwprojecten trekt de woningstichting extra geld uit om energiemaatregelen te treffen. Daar staat tegenover dat WSM geen gebruik maakt van de stimuleringsregeling van de provincie Gelderland, waarbij de provincie 70 miljoen euro ter beschikking stelt aan corporaties om de woningen extra te isoleren op basis van een gedeelde investering. WSM geeft aan hiervoor geen middelen ter beschikking te hebben (zie Presteren naar Vermogen).

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

In het ondernemingsplan schrijft WSM dat zij er bij de wijk- en kernontwikkeling voor wil zorgen dat er voldoende woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn. Verder geeft de corporatie aan nauw te willen samenwerken met zorginstellingen.

In 2010 is het woonzorgcentrum De Leyenstein in gebruik genomen. De zorg voor de daar wonende ouderen is afkomstig van BrabantZorg. Zorginstelling Cello huurt appartementen en groepswoningen voor bewoners met een verstandelijke handicap. In het woonzorgcentrum is verder een kantoorruimte voor een thuiszorgorganisatie gevestigd.

Met de realisatie van het woonzorgcentrum heeft WSM een grote prestatie geleverd om ouderen en mensen met een beperking te huisvesten. De commissie heeft daar alle lof voor. De commissie signaleert dat sinds de oplevering van De Leyenstein er geen nieuwe initiatieven zijn ontplooid op het terrein van wonen en zorg, terwijl de corporatie zich dat in haar ondernemingsplan wel had voorgenomen. De commissie beoordeelt dit prestatieveld daarom op de norm van de visitatiemethodiek.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **5,5**.

Het onderdeel (des-)investeren in vastgoed bestaat uit de beoordeling op de onderdelen:

1. Nieuwbouw
2. Sloop
3. Verkoop
4. Verbetering van bestaand woningbezit
5. Investeren in maatschappelijk vastgoed

1. Nieuwbouw:

In de afgelopen vier jaar heeft Woningstichting Maasdiel 49 huurwoningen, 47 koopwoningen, ruim 4.500m² commerciële ruimten en circa 180 parkeerplaatsen, waarvan 150 in een parkeerkelder, ontwikkeld. Afgerond zijn de eerste fase van het Centrumplan ('t Klôsterhof), De Leyenstein, Empelenhof Alem, Kastanjestraat en het Katarijnehof. In aanbouw is de tweede fase van het Centrumplan.

Het meest opvallende nieuwbouwproject is het Centrumplan. De eerste investeringsbeslissingen over het Centrumplan zijn genomen in 2004. De corporatie heeft sindsdien haar ambities moeten bijstellen mede in het licht van de economische crisis en gewijzigde regelgeving rond de borging van niet-DAEB-investeringen. In de visitatieperiode heeft zij haar plannen rond de investeringen in de derde en laatste fase van het Centrumplan opnieuw moeten bezien.

Koopwoningen in de tweede fase worden omgezet in huurwoningen. Ook een project met zelfbouwkavels op Empelenhof is voorlopig stopgezet. Daarnaast heeft WSM nog een aantal grondposities in bezit die mogelijk niet tot ontwikkeling kunnen komen, omdat de gemeente volgens de corporatie niet meewerkt aan de benodigde bestemmingsplanwijziging, waardoor woningbouw (voorlopig) niet meer mogelijk is, zoals een kleine locatie aan Ipperakkeren. Ook het voorgenomen project Bussenerweg vindt geen doorgang, onder meer door andere prioriteitsstelling van de gemeente Maasdiel, waardoor vooralsnog geen bestemmingsplanwijziging ten gunste van woningbouw wordt genomen.

2. Sloop:

Woningstichting Maasdiel heeft als onderdeel van het Centrumplan een bedrijfspand en 10 huurwoningen in het centrum gesloopt.

3. Verkoop:

WSM heeft in 2013 een verkoopbeleid geformuleerd. De corporatie verkoopt woningbezit ten behoeve van de financiering van onrendabele toppen bij de realisatie van nieuwbouw (onder meer Centrumplan), het verbeteren van het sociale leefklimaat van wijken, vanwege onderhoudsaspecten (verjonging bezit), om extra financiële middelen te verwerven en om mensen met middeninkomens te bedienen. Daarbij verleent de corporatie kortingen van 10 procent op de verkoopprijs en heeft zij eenmaal Koopgarant aan aspirant-kopers aangeboden. Zittende en startende huurders krijgen voorrang. Per jaar wil WSM vijf woningen verkopen, met uitzondering van 2010. Toen had WSM het voornemen om 16 woningen te verkopen. WSM slaagt er goed in om haar verkoopdoelstellingen te behalen. In alle jaren overtreft het aantal verkopen de doelstellingen; in 2013 zelfs fors met de verkoop van 18 woningen.

4. Verbetering bestaand woningbezit:

De commissie heeft geen prestaties aangetroffen die verband houden met de grootschalige renovatie van het bestaand vastgoed.

5. Investerings in maatschappelijk en commercieel vastgoed:

In de afgelopen jaren heeft de woningstichting gewerkt aan plannen om in het Centrumplan diverse commerciële ruimten te realiseren.

De commissie constateert enerzijds dat de corporatie fors heeft geïnvesteerd en daarmee woningen en commerciële ruimten heeft weten te realiseren. Voor een deel conform haar ambities; voor een deel heeft WSM (voorlopig) afscheid van haar ambities moeten nemen. De commissie zet ernstige vraagtekens bij de omvang en de aard van de investeringsambities in relatie tot de omvang van de woningcorporatie. De commissie baseert zich op het feit dat de realisatie van het Centrumplan moeizaam verloopt en veel van de organisatie van WSM vergt.. Bovendien zijn de ambities in een ander licht komen te staan door het besluit van de Aedesleden dat in 2011 tijdens het Aedescongres is genomen. Tijdens dat congres hebben de corporaties besloten dat er geen commerciële activiteiten (zoals het realiseren van winkelveorzieningen, parkeergarages e.d.) zullen worden gerealiseerd door de aangesloten leden. Er is een door de leden van Aedes vastgestelde verdeling van geoorloofde en niet geoorloofde activiteiten opgesteld. Het werkdomein van corporaties is onderverdeeld in drie categorieën:

I = activiteiten waarvoor staatsteun is toegestaan (BBSH/DAEB)

II = activiteiten zonder staatssteun (BBSH/niet-DAEB)

III = commerciële projecten zonder staatssteun (niet-DAEB)

De leden van Aedes hebben in 2011 bij congresbesluit vastgelegd dat commerciële activiteiten niet tot de kerntaken van woningcorporaties behoren. Alleen de categorieën I en II behelzen BBSH-activiteiten en zijn daardoor het werkdomein van woningcorporaties. Dit is dus inclusief het bouwen van iets duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen. In de novelle van minister Blok die vooruitloopt op de herzieningswet, komt genoemde afbakening van het werkdomein van corporaties terug.

De commissie constateert dat WSM grote financiële risico's heeft genomen door de realisatie van het Centrumplan; dit wordt in het hoofdstuk Presteren naar Vermogen verder beoordeeld.

In het licht van de gevolgen voor de kerntaken van de corporatie, heeft de commissie de prestaties op dit onderdeel gewogen en komt tot een bijna voldoende (5,5).

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,0**.

In het ondernemingsplan schrijft de woningstichting samen met de gemeente te willen inventariseren hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de kleine kernen om op basis daarvan een ontwikkelingsvisie te schrijven. Ook wil de woningstichting samen met de huurdersvereniging een plan opstellen om de betrokkenheid van bewoners bij leefbaarheidinitiatieven te regelen.

In de afgelopen vier jaar heeft de corporatie geen inventarisatie van de leefbaarheid in de kernen gemaakt. Ook heeft WSM geen plan opgesteld in samenwerking met de huurdersvereniging om bewoners meer bij leefbaarheid te betrekken.

De corporatie is overigens wel actief op andere manieren in de wijken en kernen van haar werkgebied. Een van de activiteiten is bijvoorbeeld het in stand houden van een buurtsupermarkt in Velddriel. Ook vervult WSM een rol in het bestuur van het Kulturhus in De Leyenstein.

Meest opvallende activiteit voor wat betreft de revitalisering van het centrum van Kerkdriel en de stevige bijdrage die de woningstichting daaraan levert. Die motiveert de corporatie vanuit het oogpunt op leefbaarheid.

Daarnaast werkt de woningstichting in het algemeen aan leefbaarheid door aandacht te besteden aan inbraakbeveiliging, brandgangenbeveiliging, onderhoud groenvoorziening bij gemeenschappelijke tuinen en verbetering van de woonomgeving van de flats. Jaarlijks neemt WSM daarvoor een bedrag op in de begroting. In de afgelopen vier jaar is de begroting (soms zelfs) fors ruimer geweest dan de bestedingen: in 2012 en 2013 zelfs twee keer zoveel.

De commissie constateert dat WSM weliswaar actief is in het verbeteren van kwaliteiten en buurt, maar slechts deels invulling geeft aan haar ambities. Daarom waardeert de commissie de prestaties van WSM als voldoende, maar onder de norm van de visitatiemethodiek.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen andere prestaties aangetroffen.

3 Presteren naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De opgave in het werkgebied van Woningstichting Maasdriel is in een aantal documenten vastgelegd: het afsprakenkader Kwalitatief Woningbouwprogramma 3 (KWP 3) van de provincie Gelderland en de prestatieovereenkomsten die gemaakt zijn tussen corporaties en de gemeenten in de Bommelerwaard. De gemeente Maasdriel maakt deel uit van de Bommelerwaard.

Uit deze documenten komt het volgende beeld naar voren:

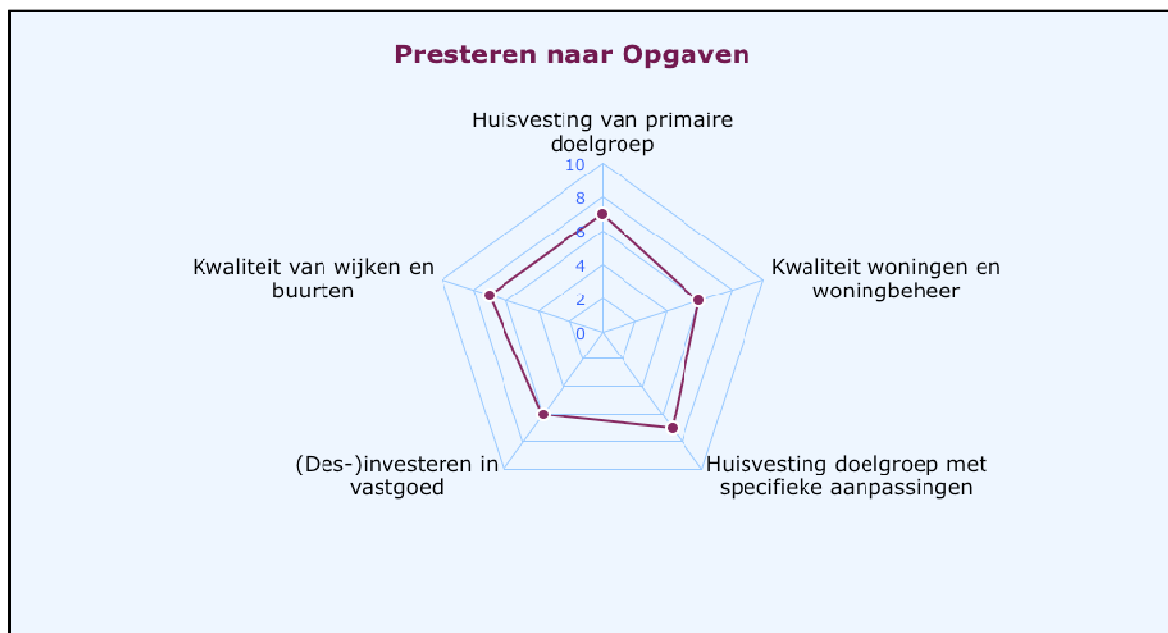
Volgens de prestatieafspraken Bommelerwaard stabiliseert het aantal inwoners in Maasdriel, maar neemt het aantal huishoudens toe. In de periode 2010 - 2014 is er een extra woningbehoefte van 440 woningen, tot 2020 840 woningen. De gemeente Maasdriel geeft zelfs aan behoefte te hebben aan 1.500 extra woningen in de jaren 2013-2023. Die behoefte is er vooral aan woningen in de betaalbare huur- en koopsector, zo blijkt uit de KWP3. In de prestatieovereenkomst Bommelerwaard spreken de gemeenten en de corporaties af de behoefte van woningen voor de primaire doelgroep en doelgroep-plus in beeld te brengen.

Duurzaamheid is een aandachtspunt in zowel het afsprakenkader Rivierenland als in de prestatieovereenkomst Wonen Bommelerwaard. In beide documenten wordt melding gemaakt van de noodzaak om nadere afspraken te maken over het beperken van het energieverbruik. Nadere concretisering van de afspraken heeft de commissie niet aangetroffen.

Het aantal oudere huishoudens neemt toe in de gemeente Maasdriel. Wel is het tempo volgens een onderzoek uit 2013 hoger dan in de rest van de provincie Gelderland. En daarmee ook de behoefte aan nultreden-woningen. In 2013 is onderzoek gedaan naar de behoefte aan Wonen en Zorg in de Bommelerwaard. Daarin wordt met name een behoefte gesignaleerd aan huisvesting van ouderen met een lage ZZP-indicatie. Gemeenten en corporaties in de Bommelerwaard hebben verder ook afspraken gemaakt over de huisvesting van MOE-landers (Midden- en Oost-Europese bevolkingsgroepen). De afspraken behelzen met name het doen van onderzoek naar de behoefte aan aangepaste huisvesting. Ook de huisvesting van kwetsbare groepen (dak- en thuislozen) komt in de prestatieovereenkomsten aan bod. Eind 2013 moet er voor iedere kwetsbare woningzoekende een passend arrangement aan woon- en opvangvoorzieningen beschikbaar zijn.

Tot slot de leefbaarheid: afgesproken is om de leefbaarheidsopgave in beeld te brengen en leefbaarheidsplannen op elkaar af te stemmen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,6

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **6,6**, voldoende, maar wel onder de norm van de visitatiemethodiek. In het licht van de opgaven presteert Woningstichting Maasdiel conform de norm op de prestatievelden Huisvesting van de primaire doelgroep, Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen en Kwaliteit van wijken en buurten. Op de overige velden presteert de corporatie voldoende, maar is er ruimte voor verbetering.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

Hierbij heeft de commissie gekeken naar de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Daarbij heeft de commissie gelet op de prestatieafspraken binnen de Bommelerwaard.

De prestatieafspraken behelzen geen meetbare doelstellingen over bijvoorbeeld de omvang van de kernvoorraad. Uit de prestatieafspraken Bommelerwaard en andere documenten, zoals het afsprakenkader KWP3 Regio Gelderland blijkt dat de behoefte aan betaalbare woningen toeneemt.

De corporatie zelf maakt melding van een verzoek van de gemeente Maasdriel om extra sociale huurwoningen te realiseren. Hieruit leidt de commissie af dat er een opgave ligt ten aanzien van het handhaven van vooral de betaalbare sector. Uit de jaarverslagen blijkt dat het overgrote deel van de woningvoorraad van Woningstichting Maasdriel tot het betaalbare segment behoort (zie ook bijlage 5). Er is een afname van het aandeel goedkope en betaalbare woningen zichtbaar van circa 96 procent in 2010 naar circa 71 procent in 2013. Het aandeel dure huurwoningen tot aan de huurtoeslaggrens is toegenomen van 5 procent in 2010 tot 26,5 procent in 2013. Deze verschuiving is ontstaan door verkoop van bestaand (goedkoop en betaalbaar) woningbezit, de oplevering van nieuwe duurdere huurwoningen en het toevoegen van woningen die als koopwoning gerealiseerd zijn, maar als middeldure huurwoningen in exploitatie zijn genomen. De woningstichting zet in op grotere huurverhogingen dan in de voorgaande jaren, mede ook om de kasstroom te verbeteren. De ruimte daarvoor is beschikbaar. De gemiddelde huur van de woningen van WSM bedraagt 55,9 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Woningstichting Maasdriel wijst passend toe volgens het woningtoewijzingsysteem in de Bommelerwaard. De zoektijd varieert van een tot twee jaar. In de afgelopen jaren is de zoektijd relatief stabiel gebleven. Hoewel de commissie constateert dat de woningvoorraad van WSM substantieel in prijs is gestegen in de afgelopen vier jaar, stelt ze vast dat het overgrote deel nog steeds tot de betaalbare voorraad behoort. Omdat de woningstichting verder ook passend toewijst, acht de commissie het presteren op dit prestatieveld ruim voldoende en conform de norm.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,0**, voldoende maar onder de norm. De commissie heeft hierbij gekeken naar de kwaliteit van de voorraad, de kwaliteit van de dienstverlening en het duurzaamheidsbeleid, dit afgezet tegen de opgave. In de prestatieovereenkomsten zijn geen afspraken opgenomen over de kwaliteit van de woningvoorraad en de dienstverlening. Wel besteden de overeenkomsten aandacht aan de energieprestaties van de woningen. Daarnaast heeft Aedes met de Woonbond en de Rijksoverheid in 2012 een convenant afgesloten over de toekomstige energieprestaties van corporatiewoningen. Volgens dit convenant brengen corporaties de energieprestaties van de woningen op gemiddeld B-niveau en realiseren zij een besparing van 33 procent van het energieverbruik.

In 2013 heeft Woningstichting Maasdriel een overzicht gemaakt van maatregelen die de energieprestaties van woningen kunnen verbeteren.

Tot 2013 heeft Woningstichting Maasdriel voornemens geformuleerd om een energiebeleid te gaan voeren, maar daar bescheiden invulling aangegeven. Een beleidsmatige aanpak ontbreekt. Zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk participeert WSM niet in een stimuleringsregeling van de provincie Gelderland. De gemiddelde energieprestaties van de woningvoorraad van WSM is matig: 46 procent van de voorraad heeft een D t/m G label.

De commissie acht de prestaties van WSM op het vlak van duurzaamheid onder de maat en waardeert deze met een onvoldoende. De kwaliteit van de woningvoorraad en de dienstverlening zijn op orde, zodat de commissie de gemiddelde prestaties op dit prestatieveld nog voldoende acht.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**, conform de norm van de visitatiemethodiek. Hierbij heeft de commissie gekeken naar de huisvesting van ouderen en andere groepen.

Allereerst de ouderenhuisvesting. In prestatieafspraken Bommelerwaard zijn geen specifieke afspraken gemaakt over de huisvesting van ouderen. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte van wonen en zorg in de regio Bommelerwaard en daaruit blijkt dat er meer behoefte is aan ouderenhuisvesting voor ouderen met een lage ZZP-indicatie die nu niet meer in verzorgingshuizen terecht komen. De behoefte aan beschut en beschermd wonen is conform het aanbod van passende woningen. In de jaren voorafgaand aan deze visitatieperiode heeft Woningstichting Maasdiel zich goed ingespannen om een woonzorgcentrum in Maasdiel te realiseren. Daarmee is een belangrijk deel van de opgave voldaan. Verder beschikt Woningstichting Maasdiel over ruim meer ouderenwoningen dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde (respectievelijk 26,6 procent, 18,7 procent en 15,1 procent). De commissie constateert dat WSM op dit terrein conform de norm presteert. Een andere huisvestingsopgave voor bijzondere doelgroepen betreft de huisvesting van asielzoekers en MOE-landers. Uit de jaarverslagen blijkt de woningstichting over het algemeen aan haar taakstelling ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers te voldoen.

Wat betreft de MOE-landers voorziet de gemeente Maasdiel in de toekomst een opgave om deze arbeidsmigranten te huisvesten. Er zijn hierover geen specifieke prestatieafspraken vastgelegd. De corporaties in het gebied geven aan bereid te zijn om over deze problematiek mee te denken.

Tot slot de huisvesting van andere doelgroepen. In overleg met andere corporaties en instellingen wordt op regionaal niveau een Woonladder ontwikkeld, een stelsel van afspraken met zorginstellingen en corporaties over een sluitend systeem van woon- en opvangvoorzieningen voor kwetsbare woningzoekenden.

Alles tegen elkaar afwegend acht de commissie de prestaties passend bij de opgave in het werkgebied.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,0**.

Woningstichting Maasdiel heeft de afgelopen jaar fors geïnvesteerd met name in de bouw van het Centrumplan in Kerkdiel. In totaal heeft de corporatie circa 100 woningen en circa 4.500m² commerciële ruimten gebouwd of aanbesteed. De commissie vraagt zich af in hoeverre deze investeringen in lijn zijn met de volkshuisvestelijke opgave.

De oorsprong van de plannen van het Centrumplan dateert uit 2004 en ligt dus ver voor de visitatieperiode, die de commissie thans hanteert voor de beoordeling van de prestaties. In de periode vanaf 2004 hebben zich grote maatschappelijke veranderingen voorgedaan, niet alleen in het economisch klimaat maar ook in de taakopvatting van corporaties. Met de kennis van nu acht de commissie de investeringen in het Centrumplan niet meer passend bij de opgave van een woningcorporatie. Met name de ontwikkeling van de grote hoeveelheid commerciële ruimten behoren eerder tot de opgave van een commerciële projectontwikkelaar dan tot die van een woningcorporatie.

De vraag doet zich voor of WSM de plannen had kunnen bijstellen of een strategische samenwerkingspartner had kunnen vinden in de afgelopen vier jaar, dan wel of WSM de afgelopen vier jaar haar investeringen in het Centrumplan meer in lijn met haar volkshuisvestelijke opgave had kunnen brengen. Daarbij heeft de commissie geen aanwijzingen aangetroffen dat WSM zich deze vraag heeft gesteld. Integendeel: ondanks het feit dat de financiële haalbaarheid van het plan zwaar onder druk staat en andere investeringen in volkshuisvestelijke opgaven lijkt te blokkeren, gaat WSM door met het aanbesteden van de volgende bouwstroom in het Centrumplan en het realiseren van kostbare voorzieningen zoals ondergrondse parkeervoorzieningen. Mede om de financiële kasstromen op peil te houden, heeft WSM een verkoopbeleid ontwikkeld, waarbij betaalbare huurwoningen worden verkocht. Met het oog op de behoefte aan betaalbare huurwoningen in Maasdriel (zie ook prestatieveld Huisvesting van de primaire doelgroep), zet de commissie vraagtekens bij dit beleid. Omdat het gaat om een afspraak tussen de gemeente en de woningstichting beschouwt de commissie dit als een opgave. Volgens de visitatiemethodiek dient de commissie de prestaties in het licht van de opgave te beoordelen. Alles tegen elkaar afwegend acht de commissie de prestaties op dit prestatieveld voldoende.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De opgave voor leefbaarheid in het werkgebied van Woningstichting Maasdriel betreft met name het teruglopen van de voorzieningen in de verschillende kernen. Daarnaast bestaan er opgaven die samen te vatten zijn onder de noemer 'Schoon, heel, veilig'. Woningstichting Maasdriel komt aan deze opgaven tegemoet, door haar activiteiten in het centrum van Kerkdriel, de investeringen in een buurtsupermarkt en deelname aan de verschillende gemeentelijke en regionale overleggen over veiligheid en overlast. De commissie maakt daarbij kanttekeningen bij de omvang van de betrokkenheid bij de revitalisering van het Kerkdrielse centrum. Deze staan hierboven geformuleerd.

Al met al acht de commissie de prestaties van Woningstichting Maasdriel in lijn met de opgave op het terrein van leefbaarheid.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen andere te beoordelen prestaties aangetroffen.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Maasdriel

Woningstichting Maasdriel kent verschillende belanghebbenden. De commissie heeft met vertegenwoordigers van onderstaande partijen tijdens het visitatietraject gesprekken gevoerd.

Huurdersorganisatie

Woningstichting Maasdriel heeft in 1996 een samenwerkingsconvenant afgesloten met Huurdersvereniging Bommelerwaard. Deze huurdersvereniging vertegenwoordigt alle huurders in de Bommelerwaard. Het convenant is nog steeds van kracht. Collega-corporaties Woonlinie uit Zaltbommel en De Kernen uit Hedel hebben hetzelfde convenant afgesloten. De huurdersvereniging telt 900 leden.

Woningstichting Maasdriel overlegt minimaal een keer per jaar met de huurdersvereniging over onderwerpen als het huurbeleid, toelichting op de jaarstukken en begroting, nieuwbouwprojecten, beleid bij huurachterstanden en woningontruimingen, situaties in woon- en leefomgeving en algehele ontwikkelingen zoals de verhuurdersheffing.

Gemeente(n)

Gemeente Maasdriel is een belangrijke samenwerkingspartner in de ontwikkeling, financiering en uitvoering van het Centrumplan Kerkdriel en op andere locaties. Daarnaast is de gemeente nauw betrokken bij de ontwikkeling van concurrerende locaties, zoals Kerkdriel Noord.

De gemeente Maasdriel is in 2010 in een bestuurlijke crisis terecht gekomen. De provincie Gelderland heeft in 2011 ingegrepen en na een onderzoek besloten om een interim burgemeester en wethouders van buiten de gemeente in het college van B&W te benoemen tot aan de gemeenteverkiezingen van 2014.

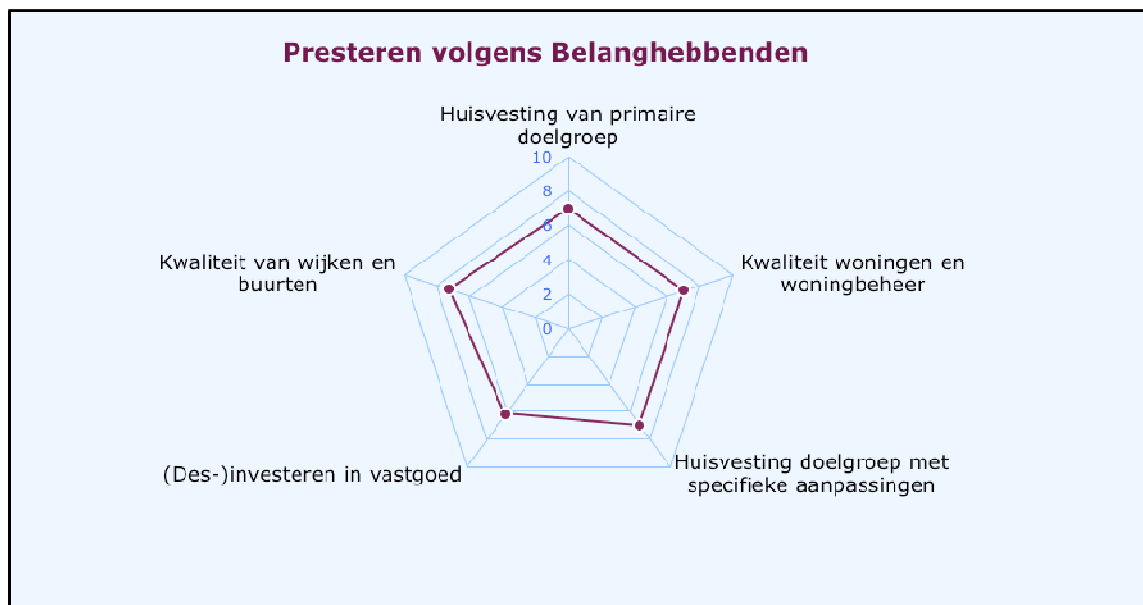
Zorg- en Welzijnspartijen

Woningstichting Maasdriel onderhoudt nauwe contacten met BrabantZorg, Cello en Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland (STMR). De woningstichting verhuurt het verzorgings- en verpleeghuisdeel van De Leyenstein aan BrabantZorg. Cello huurt in De Leyenstein groepswoningen en appartementen voor haar cliënten, mensen met een verstandelijke beperking. STMR huurt kantoorruimte in De Leyenstein. Verder maken deze partijen gebruik van het Kulturhus, eveneens onderdeel van De Leyenstein. BrabantZorg is verantwoordelijk voor de exploitatie van het Kulturhus.

Collega-corporaties

Woningstichting De Kernen en Woonlinie zijn twee collega-corporaties met woningbezit in de gemeente Maasdriel. Woningstichting De Kernen beheert 4.500 woningen in de Bommelerwaard. Woonlinie is een corporatie met eveneens 4.500 woningen in de landen van Heusden en Altena en de Bommelerwaard. De Kernen en Woonlinie beheren en ontwikkelen woningen in de kernen waar Woningstichting Maasdriel geen activiteiten ontplooit. Samen met deze twee corporaties heeft WSM prestatieafspraken ondertekend met de gemeenten in de Bommelerwaard. De drie corporaties trekken gezamenlijk op in de woonruimteverdeling.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,9
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,2
Kwaliteit van wijken en buurten	7,2
Gemiddelde score	6,9

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woningstichting Maasdriel een **6,9** op het Presteren volgens Belanghebbenden, nagenoeg op de norm van de visitatiemethodiek. Belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van de woningstichting.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **6,9**. De huurdersvereniging heeft de laagste waardering voor dit prestatieveld: het doorvoeren van maximale huurverhogingen, zonder voorafgaand overleg met de huurdersvereniging is hen een doorn in het oog. De huurdersvereniging constateert verder dat veel woningen in de verkoop staan, maar dan bij mutatie lang leeg blijven staan als de verkoop niet wil vlotten. De huurdersvereniging vindt dat moeilijk te verteren vanwege de lange wachttijden van woningzoekenden.

Andere belanghebbenden vinden de prestaties van Woningstichting Maasdriel op of net boven hetgeen van een corporatie verwacht mag worden. De wethouder constateert dat de corporatie zonder enige discussie haar taak oppakt. De andere corporaties delen die mening en vinden dat Woningstichting Maasdriel goed mee schakelt in het maken van afspraken over woningtoewijzing en de huisvesting van de primaire doelgroep.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,0**. Alle gesprekspartners zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening. Huurders waarderen deze onderdelen met een 8,0. Ook de zorgpartijen in de hoedanigheid van huurders van De Leyenstein, waarderen de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening met een 8,0. Gemeente en collega-corporaties waarderen de prestaties met een 7,0; conform de norm van de methodiek. Het onderdeel energie en duurzaamheid wordt aanmerkelijk lager gewaardeerd. Collega-corporaties constateren dat WSM niet meedoet met de stimuleringsregeling van de provincie Gelderland. Ook de huurders verwachten meer inspanningen van de corporatie op dit onderdeel. De gemeente vindt de corporatie weinig innovatief als het gaat om het realiseren van energiebesparingen en vindt dat de corporatie op dit onderdeel 'een tandje bij mag schakelen'.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,0**. De huurdersvereniging heeft aangegeven af te zien van de beoordeling, omdat zij onvoldoende zicht heeft op de prestaties van de woningstichting op dit prestatieveld. Beide zorginstellingen waarderen de kwaliteit van de woonvoorzieningen hoog, beide met een 8. De zorginstellingen plaatsen kanttekeningen bij de samenwerking met Woningstichting Maasdriel om tot een gezamenlijke afstemming van de voorzieningen in De Leyenstein te komen. Die gezamenlijke afstemming ontbreekt, een gebruikersoverleg is er niet en een gezamenlijke visie over de invulling van het gebouw komt er niet. Gemeente en collega-corporaties waarderen de prestaties van dit prestatieveld op een 7,0, conform de norm. Collega-corporaties zien een opgave om de huisvesting van MOE-landers. Daarover worden op een later moment afspraken gemaakt in overleg met de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **6,2**; voldoende, maar onder de norm van de visitatiemethodiek. Het meest lovend over de prestaties op dit onderdeel is de gemeente (7,0). Collega-corporaties beoordelen de ambities als groot en waarderen het vanuit deze optiek met een 8,0; maar vinden vanuit een bedrijfsmatige en volkshuisvestelijke optiek dat Woningstichting Maasdriel te grote risico's neemt en geven daarom tevens een 5,0. De corporaties vinden het ook verbazingwekkend dat Woningstichting Maasdriel haar ambities voor woningbouw niet heeft aangepast, naar aanleiding van het regionale woningmarktonderzoek in 2009. Daaruit bleek dat de gemeentelijke ambitie om 3.000 woningen te bouwen veel te hoog was. Beide andere corporaties hebben dat wel gedaan. Collega-corporaties hebben een visie op doelgroep en woningaanbod gemist. Volgens hen is de verkoop van woningen eerder ingegeven door financiële noodzaak en minder uit strategische overwegingen. Ook de huurders zijn kritisch over de investeringen in het vastgoed en zijn van mening dat het Centrumplan te groot en te complex is voor een corporatie van deze omvang. De huurdersvereniging vindt deze investering niet passend bij de taken van een woningcorporatie. De huurders waarderen dit prestatieveld met een 5,0. De zorginstellingen hebben afgezien van de beoordeling van dit prestatieveld.

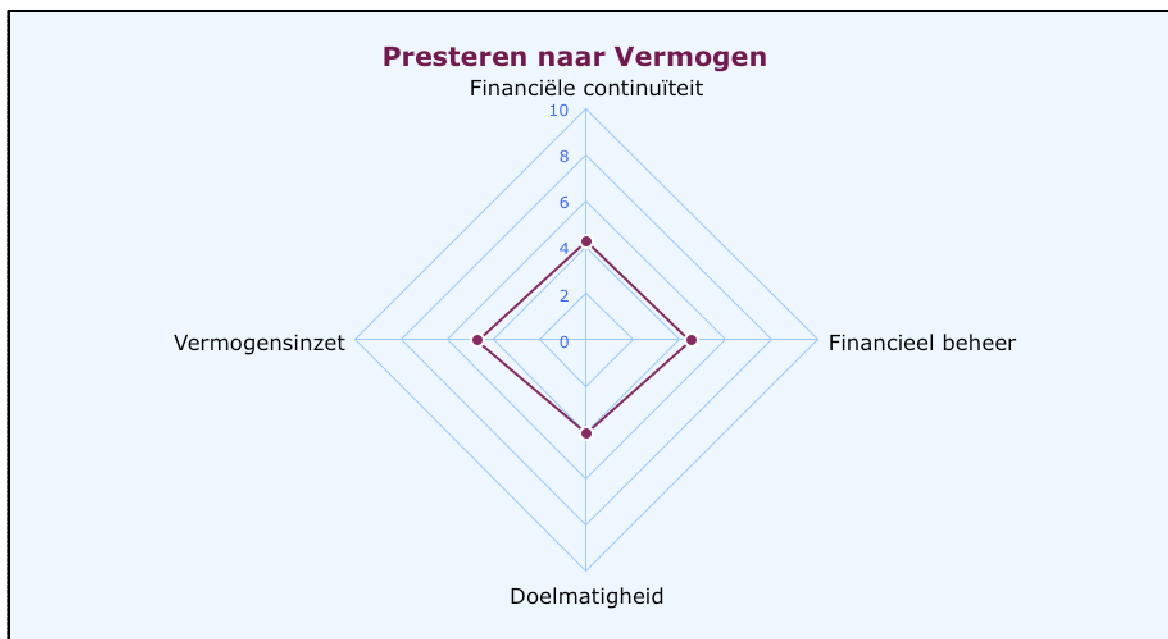
Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,2**, iets boven de norm van de visitatiemethodiek. Gemeente en collega-corporaties waarderen dit prestatieveld met een 7,5. De activiteiten van Woningstichting Maasdriel in de wijk worden gewaardeerd. De gemeente noemt de participatie van de woningstichting in het project in de kern Alem. Ook de huurdersvereniging is tevreden. Woningstichting Maasdriel investeert in verlichting van openbare ruimte. De huurdersvereniging vindt dat de buurten en wijken er goed uitzien. De huurdersvereniging zou graag een leefbaarheidsfonds in het leven willen roepen. De woningstichting staat daar niet afwijzend tegenover. De huurdersvereniging heeft dit prestatieveld met een 7,0 gewaardeerd.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Maasdriel, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet. De prestaties op dit terrein zijn weergegeven in bijlage 6: de prestatietabel, Presteren naar Vermogen.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		4,3	20%
- Vermogenspositie	5,0		
- Liquiditeit	4,0		
- Integrale kasstroomsturing	4,0		
Financieel beheer		4,5	20%
- Planning en controlcyclus	5,0		
- Treasurymanagement	4,0		
Doelmatigheid		4,0	20%
Vermogensinzet		4,7	40%
- Visie	4,0		
- Mogelijkheden	5,0		
- Maximalisatie	5,0		
Gemiddelde score		4,4	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,3** gemiddeld. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **5,0**. IJkpunten daarbij zijn de A-status van het CFV en de aanwezigheid van een onderbouwde visie op de gewenste vermogenspositie.

Woningstichting Maasdiel beschikt over voldoende solvabiliteit en heeft de afgelopen vier jaar de A-status van het CFV toegekend gekregen. In het Treasurystatuut van 2005 heeft Woningstichting Maasdiel haar minimaal te behalen solvabiliteit op 20 procent vastgesteld. Deze ondergrens is noodzakelijk volgens het statuut in verband met het aantal projecten en de omvang van de organisatie. In de afgelopen vier jaar is de waardering van de materiële vaste activa op historische kostprijs, op advies van de accountant, omgezet naar de (hogere) bedrijfswaarde. De solvabiliteit van Woningstichting Maasdiel is ruim boven de ondergrens van 20 procent gebleven. In 2010 bedroeg de solvabiliteit 26,6 procent, in 2011 31,0 procent en in 2012 30,3 procent. Voor 2013 is de solvabiliteit mede door afwaarderingen en het aantrekken van leningen, geprognosticeerd op ruim 25 procent.

De commissie constateert dat de corporatie weliswaar over voldoende eigen vermogen beschikt, maar treft geen visie aan op de minimale omvang van het vermogen. Het behoud van de vermogenspositie is in hoge mate afhankelijk van de verkoop van vastgoed. De investeringsambities van deze corporatie vragen om een gedegen financieel beleid, waar een onderbouwde visie op de vermogenspositie deel van uitmaakt. Omdat deze ontbreekt waardeert de commissie dit onderdeel derhalve met een onvoldoende.

Daarnaast verwacht de commissie dat de vermogenspositie in de komende jaren verder onder druk kan komen te staan door afboekingen op grondposities en projecten.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **4,0**.

In de visitatieperiode heeft het WSW Woningstichting Maasdiel kredietwaardig verklaard. De corporatie heeft van het WSW een faciliteringsvolume van 7 miljoen euro ter beschikking gekregen, waarbij reeds 5 miljoen euro was gebruikt zodat er een volume van 2 miljoen euro resteert. Daarbij heeft het WSW een aantal kanttekeningen gemaakt, die samenhangen met de investeringen in het Centrumplan. Het WSW heeft geen akkoord gegeven voor de vrijgave van het faciliteringsvolume voor Centrumplan fase 3. Voor Centrumplan 2 is borging ter beschikking mits zeven van de tien koopwoningen worden verkocht. Volgens de kwartaalrapportage in het derde kwartaal 2013 zijn vier van de tien woningen verkocht. Het WSW waarschuwt de corporatie dat de schuldrestant per woning ruim boven het sectorgemiddelde uitstijgt en raadt de corporatie aan het schuldrestant te verminderen.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting constateert in zijn brief van oktober 2013 dat "de liquiditeit onder druk staat". De schuldrestant per woning is boven de door de CFV gehanteerde norm. Het Centraal Fonds heeft de corporatie verzocht een plan in te dienen om de liquiditeitspositie te verbeteren. Begin 2014 heeft WSM een herstelplan bij het CFV ingediend.

De commissie heeft bij de visitatiegesprekken van de corporatie en de gemeente Maasdriel vernomen dat Woningstichting Maasdriel een uitgestelde betaling van grondafname van 3,6 miljoen euro bij de gemeente Maasdriel heeft uitstaan, naast de door het WSW geborgde leningen. Deze uitgestelde betaling dient in 2016 te worden voldaan. Deze regeling met de gemeente Maasdriel verzwakt de schuldpositie van de corporatie. De commissie acht de liquiditeitspositie uiterst zorgelijk en waardeert deze met een 4,0.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **4,0**.

Woningstichting Maasdriel heeft vanaf 2010 wisselende exploitatieresultaten behaald.

In 2010 en 2011 waren de exploitatieresultaten positief, in 2012 zijn de exploitatieresultaten voor rente 7,8 miljoen negatief. Voor 2013 is eveneens een negatief exploitatiesaldo begroot van circa 0,5 miljoen euro. Dit negatief exploitatiesaldo is veroorzaakt door een andere wijze van afschrijven, door de behaalde resultaten op de verkoop en projecten. De onrendabele top op de investering in Centrumplan 2 (5 miljoen euro) is ten laste gekomen van het exploitatieresultaat. In 2013 verwacht de corporatie uiteindelijk een positief exploitatieresultaat te behalen, mede vanwege de gunstige resultaten van het verkoopbeleid. In 2013 heeft Woningstichting Maasdriel 18 bestaande huurwoningen verkocht, 13 meer dan begroot.

De rentedekkingsgraad ICR is in de afgelopen jaren boven 1,4 gebleven en voldoet daarmee aan de WSW-norm. Uit recente navraag bij het WSW blijkt dat volgens de prognoses van 2014 de ICR de komende jaren zich rond de norm zal ontwikkelen, mede ten gevolge van het ingediende herstelplan. De DSCR geeft aan in welke mate de corporatie aan aflossing en renteverplichtingen kan voldoen. Volgens het WSW dient deze groter te zijn dan 1,0. Uit navraag bij het WSW blijkt dat de woningstichting thans niet aan deze norm voldoet (juni 2014). In 2016 zal de DSCR zich volgens de prognoses herstellen en op de norm bevinden. Wat opvalt is dat de DSCR-norm van het WSW van minimaal 1 niet is opgenomen in de stuurinformatie van de corporatie. Woningstichting Maasdriel hanteert geen directe rendementseis. Ook een IRR rendementseis voor te realiseren investeringen wordt niet gehanteerd. De commissie vindt een dergelijke onderbouwing voor investeringen op zijn plaats, gezien de vele investeringen die de corporatie doet.

De schuldpositie van Woningstichting Maasdriel is hoger dan gebruikelijk in de sector: circa 52.000 euro per woning (referentie corporatie 28.500 euro per woning, landelijk 34.300 euro per woning). De rentelasten zijn dan ook hoger, hetgeen de kasstromen negatief beïnvloedt. De loan to value ten opzichte van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde was in 2010 1,0, in 2011 0,9 en in 2012 0,8. De WSW-norm is maximaal 0,7. Dit geeft de hoge schuldpositie ten opzichte van de onderliggende waarde van het bezit duidelijk aan.

De commissie constateert dat de corporatie haar volledige faciliteringsvolume heeft benut om leningen aan te trekken en daarmee over voldoende middelen te beschikken om zoveel mogelijk aan toekomstige verplichtingen te doen. Daarnaast stoot de corporatie bezit af om de kasstromen te verbeteren. Opvallend is dat Woningstichting Maasdriel ook niet stuurt op LTV verhoudingen om de ontwikkeling hiervan te bewaken en zo nodig bij te stellen.

Al met al is de kasstroompositie slecht. De corporatie heeft nauwelijks financiering buffers om serieuze tegenvallers op te kunnen vangen. De commissie beoordeelt de kasstromen en de kasstroomsturing van Woningstichting Maasdriel als uiterst zorgelijk en waardeert deze met een 4,0.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,5**. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **5,0**.

Woningstichting Maasdriel kent een meerjarenbegroting, een begroting, kwartaalrapportages en een jaarrekening. In de begrotingen zijn de eerste ambities en de prognoses ten aanzien van opbrengsten en investeringen financieel vertaald; in relatie met de meerjarenbegroting. De kwartaalrapportages geven een beeld van de financiële huishouding. Wat betreft de uiteindelijke jaarrekening valt op dat begroting en realisatie nogal eens afwijkt. Dat geldt ook voor de bepalingen van het jaarresultaat.

De accountant geeft in zijn managementletter aan in de controle op de administratieve organisatie en interne beheersing geen aanleiding tot opmerkingen te zien. De accountant constateert dat de liquiditeitsprognoses in de meerjarenbegroting en de kasstroomoverzichten in de kwartaalrapportages en het jaarverslag anders zijn samengesteld en daardoor minder goed te vergelijken zijn. Ook geeft de accountant in zijn managementletter van 2011 aan dat het verstandig is om de kwaliteit van de kwartaalrapportages te vergroten door een analyse op de gerealiseerde kasstromen uit operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten en de impact daarvan op het meerjarenperspectief op te nemen. Een dergelijke analyse ontbreekt ook in het jaarverslag. Hoewel in de afgelopen vier jaar een paar verbeteringen zijn doorgevoerd, acht de commissie, mede in relatie tot de grote investeringen, de inrichting van de financiële planning ontoereikend.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **4,0**. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Woningstichting Maasdriel beschikt over een treasurystatuut uit 2005. Dit statuut heeft actualisering. De kasstromen zijn voor tien jaar in beeld gebracht.

De commissie acht de financieringsbehoefte groter dan de beschikbare middelen en constateert dat de corporatie thans bezig is om de middelen te verruimen. Daarbij heeft de commissie geen scenariobeschrijvingen aangetroffen met verschillende alternatieven, wat te doen bij tegenvallende opbrengsten. De commissie acht derhalve de treasury ruim onvoldoende.

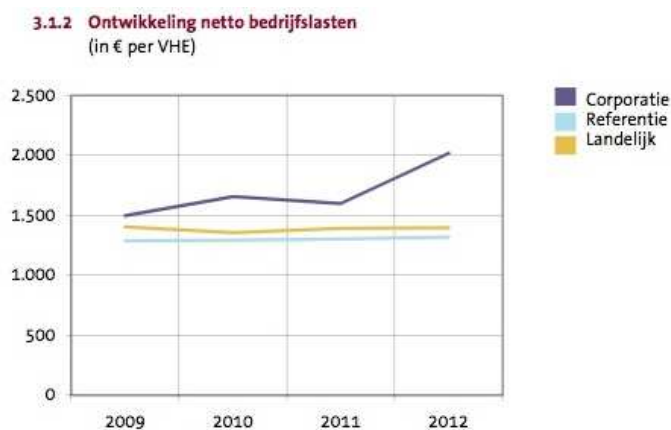
Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,0**. Dit oordeel is voornamelijk gebaseerd op gegevens van Corporatie in Perspectief 2013 (CiP 2013), waarin de gegevens over de ontwikkeling van de bedrijfslasten tot en met 2012 zijn verwerkt.

In onderstaande overzichten, ontleend aan het CiP 2013, zijn weergaves opgenomen van de bedrijfslasten van Woningstichting Maasdriel in vergelijking met de bedrijfslasten van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

Indicatoren	Corp.	Ref.corp	Landelijk
Netto bedrijfslasten per vhe per € (ex leefbaarheid)	1.972	1.269	1.296
Ontwikkeling bedrijfslasten	34,8 procent	2,4 procent	-0,5 procent
Aantal vhe per fte	133	101	89
Personeelskosten per fte	95.125	68.887	66.128

Bron: CFV, Corporatie in Perspectief 2013



Bron: CFV, Corporatie in Perspectief 2013

Opvallend zijn de hoge netto bedrijfslasten van de woningstichting en de sterke stijging die deze hebben ondergaan in verhouding tot de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde in de afgelopen jaren. Zeker in een periode waarin van woningcorporaties zoveel mogelijk spaarzaamheid wordt verlangd in de bedrijfsvoering is deze stijging niet verantwoord. Hetzelfde geldt voor de hoge personeelskosten die bij de Woningstichting op de bedrijfslasten drukken. Daartegenover staat een relatief gunstige verhouding van het aantal vhe per fte, die bij WSM op 133 per fte uitkomt, aanmerkelijk gunstiger dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De corporatie geeft desgevraagd aan dat de stijging van de netto bedrijfslasten terug te voeren is op afspraken over de pensioenregeling met de inmiddels vertrokken directeur. De corporatie geeft aan dat de bedrijfslasten in 2014 zullen dalen.

De commissie heeft in de documenten geen aanwijzingen teruggevonden, waaruit blijkt dat Woningstichting Maasdriel over een visie of criteria beschikt om de doelmatigheid van de organisatie te beïnvloeden. In 2014 is de corporatie overgegaan van een drielagen bestuursmodel naar een tweelagen bestuursmodel. Naar eigen zeggen zal deze transitie een gunstig effect hebben op de bedrijfslasten van de corporatie. De commissie vindt het hoge niveau en de sterke stijging van de bedrijfslasten van de corporatie in combinatie met het ontbreken van een visie op doelmatigheid ernstig.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,7** gemiddeld, onvoldoende.

Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel onvoldoende met een **4,0**.

De commissie heeft geen visie aangetroffen gericht op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. Een belangrijk deel van de vermogensinzet is inmiddels bestemd voor vastgoedontwikkeling en grondposities, waarvan de omvang de schaalgrootte van de corporatie naar mening van de commissie sterk overtreft. Daarin is de corporatie meegegaan met de groeiambitie van de gemeente Maasdriel. De commissie heeft geen strategische visie aangetroffen waarin de corporatie prioriteiten formuleert ten aanzien van haar vermogensinzet ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave.

Mogelijkheden verruiming vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **5,0**.

De commissie constateert dat de corporatie mogelijkheden heeft onderzocht om haar vermogen te verruimen, gedwongen door de grote afboekingen op onder meer het Centrumplan (5 miljoen onrendabel op fase 2). Daarbij heeft de woningstichting zich vooral gericht op verkoop van vastgoed en het verhogen van huren. Het valt de commissie op dat een samenhangende visie gericht op het verruimen van het vermogen en de kasstromen is opgesteld, pas nadat het Centraal Fonds hiertoe in zijn brief van oktober 2013 een verzoek aan de woningstichting heeft gericht voor het opstellen van een verbeterplan. Ook heeft de commissie geen overwegingen aangetroffen om met hulp van samenwerkingspartners de investeringsmogelijkheden te verruimen en de risico's te verminderen. De commissie vindt dat Woningstichting Maasdriel hierin eerder had kunnen acteren en heeft daarom dit onderdeel als onvoldoende beoordeeld.

Maximalisatie inzet vermogen

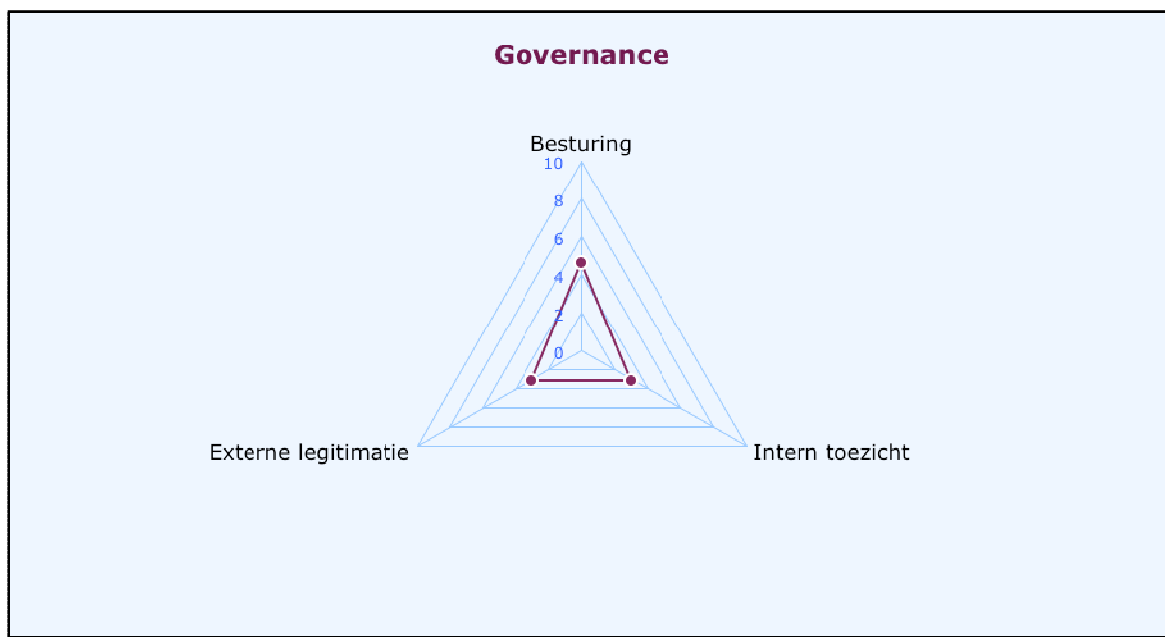
De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **5,0**.

Woningstichting Maasdriel zet haar hele vermogen in voor het Centrumplan Kerkdriel en sociale woningbouw. Dat is op zichzelf een maximale inzet van vermogen, ware het niet dat de commissie bij Woningstichting Maasdriel onvoldoende beredeneerde plannen heeft aangetroffen voor de gewenste inzet van het vermogen naar de verschillende maatschappelijke prestaties, wat verder gaat dan nieuwbouw alleen. De plannen die de corporatie heeft gemaakt ter verruiming van haar investeringsvermogen zijn sterk ingegeven door financiële noodzaak om de huidige investeringen te kunnen blijven dragen en hebben pas laat vorm en inhoud gekregen. Alles afwegende acht de commissie deze prestatie dan ook onvoldoende.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		4,7
- Plan	5,0	
- Check	5,0	
- Act	4,0	
Intern toezicht		3,3
- Functioneren RvC	4,0	
- Toetsingskader	3,0	
- Toepassing Governancecode	3,0	
Externe legitimatie		3,0
Gemiddelde score		3,7

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,7** gemiddeld. Bij dit onderdeel waardeert de commissie de kwaliteit van de besturingscyclus, bestaande uit de onderdelen Plan, Check en Act.

Plan

De commissie waardeert dit onderdeel met een **5,0**.

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie de volgende ijkpunten:

1. de beschikbaarheid van een managementdocument waarin alle opgaven zijn beschreven;
2. het actief betrekken van belanghebbenden bij de strategievorming;
3. het (laten) onderzoeken van klanttevredenheid;
4. het omschrijven van een beleidscyclus, waarin missie en visie en de invloed van relevante omgevingsvariabelen en risico's zijn opgenomen in jaarplannen en daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten;
5. het op gestructureerde wijze in kaart brengen van omgevings- en operationele risico's;
6. werken vanuit een door de RvC goedgekeurde visie;
7. het laten toetsen van plannen of bespreken ervan in de raad van commissarissen.

Ad 1: Woningstichting Maasdriel beschikt over diverse documenten, waarin de opgaven en de ambities zijn beschreven. Kerndocument is het ondernemingsplan, waarbij de doelstellingen zijn uitgewerkt in diverse actiepunten.

Ad 2: Belanghebbenden zijn niet bij het opstellen van de strategie betrokken.

Ad 3: Woningstichting Maasdriel heeft in 2013 voor het eerst een klantonderzoek laten verrichten.

Ad 4: Woningstichting Maasdriel heeft haar doelstellingen en actiepunten niet vermeld in de activiteitenplanningen en de begrotingen van de woningstichting. De commissie heeft ook geen vertaling van de doelstellingen en actiepunten in de kwartaalrapportages en jaarverslagen aangetroffen.

Ad 5: In de jaarverslagen heeft de woningstichting in een risicoparagraaf opgenomen, waarin voorbeelden van de belangrijkste risico's zijn omschreven. De risicoparagraaf is nogal opsommend van aard. In de notulen van de gezamenlijke bestuurs- en raad van commissarissenvergadering heeft de commissie besprekingen van de verschillende risico's en de gevolgen daarvan voor beleid en uitvoering nauwelijks aangetroffen.

Ad 6: De visie, vastgelegd in het ondernemingsplan, is gedeeld door de raad van commissarissen. In de notulen van de gezamenlijke bestuurs- en raad van commissarissenvergaderingen is het ondernemingsplan niet als gespreksonderwerp, toetssteen of referentiekader herleidbaar. Daarmee lijkt het ondernemingsplan niet echt te 'leven' in het opereren van de woningstichting.

Ad 7: De voortgang van het ondernemingsplan is niet zichtbaar aan de orde gekomen in de bestuursvergaderingen en de vergaderingen van de raad van commissarissen, zo blijkt uit de notulen die de commissie heeft bestudeerd. Leidend in de besprekingen waren de investeringsplannen en de projecten.

De commissie acht het Plan onderdeel van de besturing derhalve matig van kwaliteit.

Check

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

De commissie beoordeelt hier bij de volgende ijkpunten:

1. Er is een managementinformatiesysteem aanwezig, dat aansluit op de gedeelde visie, een strategisch plan en een vertaling naar jaarplannen, waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe het met de uitvoering van het jaarplan is gesteld.
2. Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in samenhang vermeld in het jaarverslag, waarbij ook afwijkingen worden toegelicht.

Ad 1: Woningstichting Maasdriel brengt drie maal per jaar kwartaalrapportages uit. De kwartaalrapportages bevatten een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen intern en extern en een dashboard, waarin een aantal gegevens zoals omvang en verdeling woningvoorraad, voortgang onderhanden zijnde projecten, onderhoud, verkoop, bedrijfskosten en (huur)opbrengsten, verhuur en organisatie worden gemonitord. Ook bevatten de kwartaalrapportages een aantal financiële rapportages zoals liquiditeitenverloop, exploitatieresultaat enzovoorts. De check op de voortgang van het ondernemingsplan is niet mogelijk, omdat daarover niet wordt gerapporteerd.

Ad 2: De commissie constateert dat de jaarverslagen een overzicht bieden van de belangrijkste prestaties en de ontwikkelingen van het afgelopen jaar. Een afweging van voorgenomen activiteiten versus realisatie en de motivatie van afwijkingen is terug te vinden voor zover het nieuwbouwprojecten betreft. Van de overige prestatievelen wordt die toelichting op afwijkingen niet gegeven. Dat is opvallend omdat er nogal wat verschillen zijn zoals de onderhoudskosten ten opzichte van de onderhoudsbegroting, leefbaarheidskosten versus leefbaarheidsbegroting.

De commissie waardeert dit onderdeel derhalve met een onvoldoende.

Act

De commissie waardeert dit onderdeel van de besturingscyclus met een **4,0**.

Bij dit onderdeel spreekt de commissie een oordeel uit over de volgende ijkpunten:

1. De corporatie kan overtuigend aantonen dat er bijsturing plaatsvindt als er afwijkingen worden geconstateerd ten opzichte van de planvorming;
2. De corporatie stelt een verbeterplan op bij onvoldoende presteren en communiceert dit actief naar belanghebbenden;
3. De corporatie informeert adequaat de belanghebbenden die door onvoldoende prestaties van WSM worden geraakt;
4. De corporatie (bestuur en RvC) monitort genomen besluiten regelmatig en het bestuur legt daarover verantwoording af aan de interne toezichthouder.

Ad 1: De commissie constateert dat Woningstichting Maasdriel in de visitatieperiode een aantal keren haar voorgenomen activiteiten heeft moeten bijstellen, zoals bij de uitvoering van de derde fase van het Centrumplan en andere voorgenomen projecten.

Ad 2: De wijze van bijsturen heeft in de ogen van de commissie echter laat en gering plaatsgevonden, niet op basis van een verbeterplan, waarin consequenties in samenhang zijn uitgewerkt, maar eerder ad hoc naar aanleiding van bevind van zaken. Zo heeft de corporatie in deze visitatieperiode geen verschillende scenario's uitgewerkt, dan wel besliscriteria geformuleerd om tot gedegen afwegingen over al dan niet verder investeren in projecten. Daar waar die besliscriteria bijvoorbeeld door externe toezichthouders als het WSW worden aangedragen over de verlaging van de schuldpositie, lijkt de corporatie daar nauwelijks gehoor aan te geven.

Ad 3: De commissie heeft geen aanwijzingen aangetroffen dat de belanghebbenden adequaat worden geïnformeerd.

Ad 4: De commissie ziet dat raad van commissarissen en bestuur de besluiten regelmatig monitort.

De commissie vindt de bijsturing van activiteiten, mede gezien de complexiteit en de omvang van de projecten, ruim onvoldoende.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **3,3** gemiddeld.

Functioneren raad van commissarissen

De commissie heeft het functioneren van de raad van commissarissen met een **4,0** beoordeeld. Daarbij heeft de commissie vooral het functioneren van de raad in de jaren 2010, 2011, 2012 en 2013 beoordeeld. Met ingang van 1 januari 2014 is er een nieuwe raad geïnstalleerd bestaande uit drie voormalige commissarissen en twee leden van het voormalige bestuur. De voorzitter van de raad van commissarissen is de voormalige voorzitter van het bestuur. Afsproken is dat hij en het tweede voormalige bestuurslid, eind 2014 aftreden.

Bij het beoordelen van het functioneren van de raad van commissarissen schrijft de visitatiemethodiek voor dat wordt gekeken naar vier elementen te weten:

1. de open cultuur;
2. de zelfreflectie;
3. de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord;
4. de samenstelling van de raad.

Wat de open cultuur betreft, heeft de commissie weinig aanwijzingen gevonden dat er kritische vragen werden en zijn gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de risico's van het Centrumplan. De raad lijkt in het algemeen in zichzelf gekeerd en niet open te staan voor kritische opmerkingen van buitenaf. Het vorige visitatierapport uit 2010 bevatte een onvoldoende beoordeling op het prestatieveld Governance. De uitkomsten van het rapport zijn niet ter sprake geweest in de raad van commissarissen en hebben niet geleid tot het inzetten van verbeteringen. Desgevraagd geeft de huidige raad van commissarissen aan dat de keuze voor een tweelagenstructuur voortvloeit uit het visitatierapport van 2010 om adequater toezicht te kunnen uitvoeren.

In de afgelopen vier jaar heeft er geen zelfevaluatie van het functioneren van de raad plaatsgevonden, niet intern en ook niet onder begeleiding van een externe ondersteuner.

De commissie constateert dat de raad van commissarissen een weinig heldere opvatting heeft over de rollen die hij vervult. Bestuurs- en toezichthoudende rollen lopen door elkaar heen. De commissie heeft geen notulen aangetroffen waaruit blijkt dat de raad van commissarissen afzonderlijk heeft vergaderd. Daardoor is niet zichtbaar in hoeverre de toezichthoudende rol en de bestuursrol gescheiden zijn vervuld. Tot slot de samenstelling van de raad van commissarissen. De commissie heeft geen profielschets aangetroffen voor de raad van commissarissen. Voor de periode na 2013 is een profielschets opgesteld, die een rol speelt bij de werving van nieuwe commissarissen. Deze profielschets is niet op de website vermeld. De activiteiten die Woningstichting Maasdriel ontplooit en de risico's die ze daarbij loopt zijn vergelijkbaar met die van een middelgrote corporatie. Daar past een deskundige raad van commissarissen bij, met kennis van vastgoedontwikkeling, financiering en strategie. De commissie is er niet van overtuigd dat deze kennisgebieden in de volle breedte vertegenwoordigd zijn in de huidige raad van commissarissen en in de raad van commissarissen die de afgelopen vier jaar in functie was. In het visitatierapport van 2010 heeft de vorige commissie eveneens de governance met een onvoldoende beoordeeld op basis van dezelfde bevindingen als nu. De commissie constateert dat de woningstichting geen lering heeft getrokken uit deze bevindingen. Alles tegen elkaar afwegend acht de commissie het functioneren van de raad van commissarissen onvoldoende, mede met het oog op de activiteiten die de corporatie uitvoert.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het hanteren van een toetsingskader met een **3,0**. Bij het beoordelen van een toetsingskader moet de RvC inzicht geven in het toetsingskader dat zij hanteert. Het kader dient daadwerkelijk beschreven te zijn en moet worden gehanteerd. Dit dient onder andere te blijken uit de agenda en de verslagen van de RvC. Ook dient de RvC aan te tonen dat bij grote investeringsbesluiten het toetsingskader leidend is geweest.

De commissie heeft geen toetsingskader aangetroffen in documenten of in de notulen van de bestuurs- en raad van commissarissenvergaderingen. Bij navraag tijdens de visitatiegesprekken bleek er geen toetsingskader aanwezig te zijn, noch expliciet, noch impliciet.

Tijdens de vergaderingen komen de projecten een voor een aan bod. Projectrisico's lijken niet in samenhang te worden besproken.

In het jaarverslag maakt de raad van commissarissen melding van een toezichtskader dat bestaat uit het beleid/de missie, het jaarplan, de begroting, de financiële continuïteit en de treasury. De commissie heeft geen jaarplannen aangetroffen en heeft niet kunnen constateren dat deze onderdelen daadwerkelijk worden ingezet als toezichtskader. De commissie acht de kwaliteit van het toetsingskader en de wijze waarop het gehanteerd wordt zeer onvoldoende.

Toepassing Governancecode

De commissie waardeert de toepassing van de Governancecode met een **3,0**.

De wijze waarop dit onderdeel wordt gemeten tijdens de visitatie bestaat uit de volgende ijkpunten;

1. De corporatie toont aan dat zij de Governancecode Woningcorporaties toepast;
2. De corporatie legt uit waar en waarom zij van de code afwijkt wanneer dit onderdelen betreffen waarvoor geldt 'pas toe of leg uit';
3. Afwijkingen van de Governancecode worden in het jaarverslag en op de website van de woningcorporatie toegelicht;
4. De corporatie hanteert de honoreringscode voor de RvC en de beloningscode voor bestuurders;
5. Sinds november 2013 is daar de honoreringscode voor topfunctionarissen aan toegevoegd.

Ad 1: Naleving Governancecode.

De corporatie heeft desgevraagd de checklist Governancecode ingevuld. Bij de controle daarvan is de commissie op een aantal onvolkomenheden gestuit. De checklist is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Een aantal daarvan behelzen bepalingen volgens het principe 'pas toe of leg uit'; een van hen behelst de bepaling rond de zittingstermijn van commissarissen, die volgens het principe 'pas toe' dient te worden gelezen. De commissie neemt het niet correct invullen van de checklist Governancecode uiterst serieus.

Wat betreft de zittingstermijn van de commissarissen valt op dat de huidige raad drie leden telt, waarvan de zittingstermijn fors is overschreden. De voorzitter heeft sinds 1996 zitting in het voorgaande bestuur en heeft dus een zittingstermijn van 18 jaar. De twee andere commissarissen waarvan de zittingstermijnen zijn overschreden betreffen een voormalig bestuurslid en een voormalig commissaris. Beide hebben zitting sinds 1999. In 2014 is gestart met de werving van een nieuwe voorzitter voor de raad van commissarissen op basis van een opgestelde profielschets.

Het bespreken van het eigen functioneren en het functioneren van het bestuur wordt in de checklist aangemerkt als een actiepoint, maar heeft in de afgelopen vier jaar niet plaatsgevonden. Enigerlei toelichting wordt daar niet op gegeven.

Ten aanzien van de deskundigheid en de samenstelling van de raad van commissarissen geeft de corporatie aan over een profielschets te beschikken die op de website is geplaatst. De commissie heeft deze niet aangetroffen. Ook zou er een sollicitatieprocedure voor de nieuwe raad hebben plaatsgevonden. Dat is niet het geval. Pas met de komende mutaties heeft de raad het voornemen om nieuwe leden openbaar te werven.

Een introductieprogramma en scholing hebben niet plaatsgevonden; het rooster van optreden staat niet op de website.

Tot slot is de voorzitter van de raad van commissarissen een voormalig bestuurslid, hetgeen niet is toegestaan volgens de Governancecode. De corporatie geeft desgevraagd daarbij als toelichting dat deze keuze is gemaakt uit oogpunt van continuïteit.

De raad van commissarissen geeft in de jaarverslagen aan dat hij geen afzonderlijke selectie en remuneratiecommissie heeft benoemd, gezien de omvang van de raad en de corporatie. De commissie kan zich in deze uitleg vinden.

De commissie acht de wijze waarop de corporatie de Governancecode toepast ver onder de maat. Extra zwaar weegt dat de checklist Governance op verschillende onderdelen onjuist is ingevuld. Bovendien heeft de commissie in het visitatierapport van vier jaar geleden dezelfde omissies aangetroffen.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **3,0**.

Bij dit onderdeel toetst de commissie hoe de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden plaats vindt. De corporatie dient aannemelijk te maken dat:

1. Het bestuur belanghebbenden heeft betrokken bij het beleid en periodiek onderzoekt of zij met de meest belangrijke belanghebbenden in gesprek is;
2. Het bestuur transparant maakt hoe de belanghebbenden dialoog is gevoerd en welke invloed dat heeft gehad op het beleid;
3. Het bestuur zich verantwoord over het betrekken van belanghebbenden naar de RvC;
4. Het visitatierapport openbaar wordt gemaakt op de website van de corporatie samen met een bestuurlijke reactie op het rapport;
5. Het visitatierapport met de belanghebbenden wordt besproken.

De commissie constateert dat in 2014 voor het eerst een belanghebbendenbijeenkomst heeft plaats gevonden. In de jaren daarvoor waren de contacten met belanghebbenden vooral bilateraal. De huurdersvereniging heeft weinig contact met de woningstichting en vindt dat zij laat in de beleidsvorming en besluitvorming wordt betrokken, als zij er al in betrokken wordt. De huurdersvereniging kent het ondernemingsplan van de stichting niet. Het verkoopbeleid kent zij ook niet; de voorgenomen huurverhoging wordt medegedeeld. De website biedt niet alle informatie, waartoe Woningstichting Maasdriel verplicht is. Zo ontbreekt bijvoorbeeld het voorgaande visitatierapport. In dat visitatierapport constateerde de toenmalige visitatiecommissie ook al dat de maatschappelijke verantwoording matig van kwaliteit was. De betrokkenheid van de belanghebbenden is toen met een 4,0 beoordeeld. De woningstichting heeft zich op dat vlak niet verbeterd. De commissie vindt de externe legitimatie van Woningstichting Maasdriel zeer onvoldoende, zeker met het oog op het huidige tijdsgewricht, waarin van corporatie openheid mag worden verwacht over wat zij nastreven en realiseren.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatie- velden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	6,0	7,0	5,5	6,0		6,3	1,0	6,3
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	6,0	7,0	6,0	7,0		6,6	nvt	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	6,9	7,0	7,0	6,2	7,2		6,9	nvt	6,9
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					5,0	4,3	20%	4,4
	Liquiditeit					4,0			
	Integrale kasstroomsturing					4,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					5,0	4,5	20%	
	Treasurymanagement					4,0			
Doelmatigheid						4,0	4,0	20%	
Vermogensinzet	Visie					4,0	4,7	40%	
	Mogelijkheden					5,0			
	Maximalisatie					5,0			
Governance									
Besturing	Plan					5,0	4,7	33%	3,7
	Check					5,0			
	Act					4,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					4,0	3,3	33%	
	Toetsingskader					3,0			
	Toepassing Governancecode					3,0			
Externe legitimatie						3,0	3,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									5,6
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	• Ondernemingsplan • Jaarverslagen 2010, 2011, 2012 • Verkoopbeleid 2013 • Strategisch voorraadbeleid Bommelerwaard • Voorraad analyse woningstichting Maasdriel energie en CO2 • Eigen woningmarktgegevens
Presteren naar Opgaven	• Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken Wonen Bommelerwaard 2012-2014 • Onderzoek Atrivé wonen en zorg Rivierenland • Kerncijfers woningtoewijzing 2012 • KWP-3 afsprakenkader, provincie Gelderland • Woningmarktverkenning 2012-2013 Rivierenland
Presteren volgens Belanghebbenden	• Nieuwsbrieven 2010, 2011, 2012 en 2013 • Diverse verslagen overleggen met regionale belanghebbenden zoals het verslag Beleidsoverleg Rivierenland maart 2013, bestuurlijk overleg college Maasdriel-woningcorporaties, stuurgroep Woonladder Bommelerwaard • Onderzoek klanttevredenheid december 2013 • Diverse folders voor huurders • Aedes eindrapportage sectorbrede strategie voor reputatiemanagement • Programma belanghebbenden bijeenkomst 2014 • Samenwerkingsconvenant met huurdersvereniging Bommelerwaard 1996
Presteren naar Vermogen	• Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief 2013, de Continuïteitsbrief 2010,2011 en 2012 • De oordeelsbrief van de minister van het WSW 2013 • Toelichting WSM aan ministerie BZK over Centrumplan 2014 • Treasurystatuut 2005 • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming 2010, 2011, 2012, 2013 en 2014 • Kwartaalrapportages 2010, 2011, 2012 en 2013 • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's • Managementletters van de accountant 2010,2011 en 2012 • Tax Control Framework 2013 • Arrest hoge raad overdrachtsbelasting juni 2013 • Arrest Europees Hof BTW 2013
Governance	• Statuten woningbouwstichting 30 december 2013 • Bestuursreglement & managementteam overlegstructuur januari 2014 • Functieomschrijving directeur-bestuurder • Arbeidsovereenkomst directeur bestuurder • Integriteitbeleid • Notulen en besluitenlijst gezamenlijke vergadering bestuur en raad van commissarissen 2012 en 2013

	• Visitatierapport 2010 • Checklist Governancecode, ingevuld januari 2014 • E-mails betreffende de afwikkeling vroegpensioen directeur 2013
--	---

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer F. Nendels (voorzitter)
- Mevrouw J. van Oers
- De heer P. Verhoeven
- De heer W. Aarts
- De heer K. Leenders

Directeur/bestuurder

- De heer A. Giezen

Huurdersvereniging De Bommelerwaard

- Mevrouw B. Hoffman
- De heer A. De Vos

Gemeente Maasdriel

- De heer J. Huizinga – wethouder volkshuisvesting
- De heer N. Van Hoozonk – projectleider Centrumplan

Corporaties

- De heer P. Van den Heuvel – directeur-bestuurder Woonlinie
- De heer M. Kempe – directeur-bestuurder De Kernen

Zorginstellingen

- De heer E. van den Brink – BrabantZorg (locatiemanager De Leyenstein)
- De heer S. Schoonus – Cello (vastgoedmanager)

Telefonische interviews

WSW

- de heer B. Lemmens – manager Accounts
- de heer S. Boelen – accountmanager a.i.

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Drs. A.H. Grashof (Alex)



Korte kennismaking

Corporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven die ze hebben. Kort na het afronden van mijn studie, ben ik als wetenschappelijk medewerker bestuurskunde bij het ministerie van VROM betrokken geraakt bij de corporatiesector. Zo heb ik ondermeer onderzoek gedaan naar de verzelfstandiging van corporaties, in de tijd van staatssecretaris Heerma. Daarna heb ik bij diverse woningcorporaties gewerkt, meestal in strategische functies: als manager, beleidsmedewerker en directielid. Daarbij heb ik me onder andere bezig gehouden met het ontwikkelen van strategisch vastgoedbeleid. Nu werk ik als adviseur aan vraagstukken als vastgoedbeleid, strategische (her)oriëntaties, het opstellen van ondernemingsplannen en het ontwikkelen en verbeteren van organisaties. Als visitator neem ik dan ook een brede kennis van de volkshuisvestingssector mee.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat het wonen in wijken goed loopt en dat er beschikbare en betaalbare woningen zijn om grote groepen mensen in te laten wonen. Een professionele organisatie is belangrijk, om dat goed te regelen. Visitaties brengen de prestaties van corporaties in verschillende werk- en marktomstandigheden in beeld. Ik heb een brede ervaring als algemeen commissielid en voorzitter bij visitaties. Als visitator richt ik mij vooral op het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en de governance. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de aansturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om bij veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de ondernemingskoers.

Reeds gevisiteerd

- 2008 BetuwsWonen en CWL Woningbeheer (Preview), Culemborg
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2010 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2010 SIB Woonservice, Veenendaal
- 2010 Stichting Beter Wonen, IJsselmuiden
- 2010 Woningbouwvereniging Brederode, Bloemendaal
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2011 Stichting De Huismeesters, Groningen
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, Born-Grevenbicht
- 2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland

2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
2012 Casade, Waalwijk
2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak
2012 Bo-Ex, Utrecht
2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
2013 Rhiant, Hendrik-Ido-Ambacht
2013 Woonwaard, Alkmaar
2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht
2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2014 Elan Wonen, Haarlem

Specifieke deskundigheid

- Brede inhoudelijke oriëntatie op de volkshuisvesting, vanuit verschillende posities, rollen en adviestrajecten
- Kennis van vastgoedmanagement en organisatieontwikkeling
- Mede-ontwikkelaar van de concepten 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Kort CV

- Geboren in 1966
- Opleiding: Bestuurskunde en Vastgoedmanagement
- 1991-1993 Wetenschappelijk medewerker betrokken bij ministerie VROM
- 1993-1998 Diverse functies bij woningcorporaties
- 1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes
- 2001-2008 Consultancyfuncties bij diverse organisaties
- 2008-heden Vennoot, Senior Adviseur Woonlab

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Maasdriel te Kerkdriel

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid plaatsvindt. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

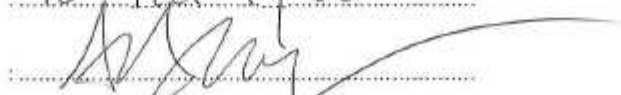
Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum

10 mei 1966

Handtekening



Datum

26 september 2013

Secretaris

C.M.F. Bomhof MOC (Carry)



Korte kennismaking

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar meer op samenwerking en verandering gerichte activiteiten. Daarnaast houd ik me bezig met publicaties over de ontwikkelingen bij woningcorporaties.

Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

2005 Com.wonen, Rotterdam
2007 Com.wonen (Midterm Review), Rotterdam
2007 Pantein Wonen, Sint Anthonis
2007 Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
2008 ProWonen, Borculo
2008 Wonen Delden, Delden
2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
2009 Goed Wonen, Gemert
2009 Wooncompagnie, Hoorn
2009 Woonwaard, Alkmaar
2010 IntermarisHoeksteen, Hoorn
2010 Rondom Wonen, Pijnacker
2010 SIB Woonservice, Veenendaal
2010 Stichting Mooiland, Wageningen
2010 Stichting Woonservice Urbanus, Belfeld

2010 Woningstichting Kessel, Kessel
 2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
 2010 Woningstichting Roermond, Roermond
 2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
 2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
 2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
 2011 Goed Wonen, Benschop
 2011 Stichting PeelRand Wonen, Boekel
 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
 2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
 2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht
 2011 Woningstichting Lopik, Lopik
 2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
 2011 Woningstichting Woensdrecht, Woensdrecht
 2011 Woonzorg Nederland, Amstelveen
 2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
 2012 VitaalWonen, Limbricht
 2012 Wonen Delden, Delden
 2012 Woningstichting Naarden, Naarden
 2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
 2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
 2013 BrabantWonen, Oss
 2013 WoonFriesland, Grou
 2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
 2014 Christelijke Woonstichting Patrimonium, Urk
 2014 Seyster Veste, Zeist
 2014 Woonconcept, Meppel
 2014 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, Volendam
 2014 de Sleutels, Leiden

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Brede ervaring als visitator en secretaris
- Uitstekende schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1958
- Opleiding: Kandidaats Franse taal- en letterkunde, doctoraal Algemene Taalwetenschappen (niet afgerond) en master Organisatiecoaching
- 1980-1984 Bestuurslid SSH-VU
- 1985-1995 Stafmedewerker bewonerszaken, later beleidsmedewerker Goede Stede, Almere
- 1995-heden Eigen adviespraktijk gericht op strategie, communicatie en coaching

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/carrybomhof>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Maasdriel te Kerkdriel

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid plaatsvindt. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 1 oktober 2013

Algemeen commissielid

Drs. W.M.R. de Water (Wilma)



Korte kennismaking

Mijn loopbaan staat in het teken van de volkshuisvesting en de corporatiesector. Na mijn studie Sociale Geografie ben ik dienst gekomen van de NWR en heb ik mij bezig gehouden met onderzoek naar ontwikkelingen in de woningmarkt en verhuurbaarheidsvraagstukken. Mijn focus heeft zich daarna verbreed naar milieubeleid, vervolgens de interne organisatieontwikkeling en de kwaliteitszorg binnen corporaties. Vanaf 2003 ben ik directeur van Raeflex en heb ik me actief bezig gehouden met de ontwikkeling van het visitatiesysteem. Daarin komen zowel mijn kennis over het inhoudelijk werk van corporaties, als mijn kennis van kwaliteitszorg tot hun recht. Bij visitaties wordt de verbinding tussen kwaliteitszorg en daadwerkelijke prestaties zichtbaar. De maatschappelijke prestaties van corporaties zijn de invalshoek. Het is belangrijk dat corporaties daarover verantwoording afleggen. Vanaf 2008 werkt Raeflex nauw samen met NQA, een adviesbureau dat kwaliteitsbeoordelingen geeft aan het hoger onderwijs. Het is interessant om de parallellen en verschillen tussen de beide visitatiestelsels te zien.

Visitaties

Visitaties hebben een integraal karakter en dat vind ik waardevol. Het gaat daarbij om de verbinding tussen de prestaties die corporaties leveren, de vraag en de verwachtingen van de samenleving en tot slot hoe zij hun ambities vormgeven, monitoren en bijsturen. Het gaat dan ook om vragen als: Welk ondernemingsplan is er geschreven en hoe passen de jaarplannen daarin? Wordt er regelmatig in kwartaalrapportages terug gekeken hoe het met de prestaties staat? En hoe passen die prestaties bij de ambities? De externe legitimatie van het werk van corporaties heeft daarbij terecht een belangrijke plek gekregen in het visitatiestelsel. Als lid van een visitatiecommissie let ik dan ook vooral op Presteren naar Opgaven en de mening van belanghebbenden. Ik leg daarbij dwarsverbanden met de andere prestatievelden, zoals het Presteren naar Vermogen en Governance. Ik ben enthousiast over visitatietrajecten, die niet alleen als verantwoording worden gezien, maar ook een rol in de kwaliteitsverbetering van corporaties krijgen. Dan wordt het instrument ten volle benut. Bij kennismakingsgesprekken vraag ik dan ook altijd naar de aandachtspunten die een corporatie in het traject graag belicht wil zien, vanuit de ruimte die de methodiek daarvoor biedt.

Reeds gevisiteerd

Als directeur van Raeflex betrokken bij alle visitaties die sinds 2003 zijn uitgevoerd (circa 200). Deze rol bestaat uit: accountmanager bij visitaties voor de corporaties, sparring partner voor de visitatiecommissies, soms in de vorm van schaduwcommissielid, en tegenlezer van de conceptvisitatierapporten.

Als commissielid of projectleider betrokken bij:

- 2010 Woonbedrijf Eindhoven, Eindhoven
- 2011 Wetland Wonen, Vollenhove
- 2012 Valburg (Midterm Review), Zetten

2012 Woonbeheer Borne, Borne
2012 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, Ballum
2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
2013 Woningbouwstichting Cothen, Cothen
2013 Woonwaard, Alkmaar
2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht
2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2014 Heuvelrug Wonen, Doorn
2014 Stichting Woningbeheer Betuwe, Lienden
2014 Eemland Wonen, Baarn
2014 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, Volendam

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Uitgebreide kennis van kwaliteitszorg
- Als directeur van Raeflex sinds 2003 nauw betrokken bij de doorontwikkeling van het visitatiestelsel voor woningcorporaties

Kort CV

- Geboren in 1955
- Opleiding: Sociale geografie en diverse opleidingen gericht op kwaliteitszorg, organisatieverandering, conflicthantering: ondermeer opleiding tot mediator
- 1987-2003 Onderzoeker en adviseur bij NWR, later Aedes, op het gebied van woningmarktonderzoek, milieubeleid, kwaliteitszorg, interne organisatie, ontwikkeling en innovatie
- 2003-heden Directeur Raeflex
- 2010 Ontwikkelgroep visitatiemethodiek (SVWN)

Nevenfuncties

- 2003-2007 Lid van College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2010-heden Bestuur VVAO Gooi en Eemland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/wilma-de-water/10/98/b03>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Maasdriel te Kerkdriel

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2014 in volledige onafhankelijkheid plaatsvindt. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Geboortedatum : 19-08-1955

Handtekening : 

Datum : 23 juni 2014



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Maasdriel

Jaar visitatie : 2014

Rae!flex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Rae!flex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

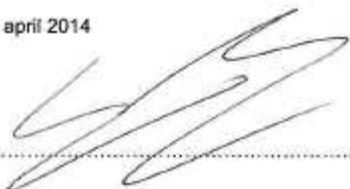
In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Rae!flex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Rae!flex geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Maasdriel hebben.

Naam : de heer dr. E.V. Schalkwijk

Functie : algemeen directeur Rae!flex B.V.

Datum : 4 april 2014

Handtekening



Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel 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%

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013																																																
Huisvesten van primaire doelgroep	Oordeel commissie	7,0	Oordeel commissie7,0																																																
Beschikbaarheid - Kernvoorraad(beleid) - Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau - Passend toewijzen en tegengaan woonfraude - Keuzevrijheid voor de doelgroep Aantal woningen (bron jaarverslagen) <table><tr><td>prijsegmenten</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr><tr><td>goedkoop</td><td>84</td><td>67</td><td>54</td><td>37</td></tr><tr><td>Betaalbaar</td><td>839</td><td>842</td><td>816</td><td>643</td></tr><tr><td>Duur tot huurtoeslag</td><td>49</td><td>63</td><td>79</td><td rowspan="2">254</td></tr><tr><td>Duur boven huurtoeslag</td><td>11</td><td>13</td><td>16</td></tr><tr><td>totaal</td><td>983</td><td>985</td><td>965</td><td>959</td></tr></table> <table><tr><td>prijsegmenten</td><td>corporatie</td><td>Referentie-corporatie</td><td>landelijk</td></tr><tr><td>goedkoop</td><td>5,7 procent</td><td>20,0 procent</td><td>19,3 procent</td></tr><tr><td>betaalbaar</td><td>84,7 procent</td><td>70,9 procent</td><td>67,1 procent</td></tr><tr><td>Duur tot huurtoeslaggrens</td><td>8,0 procent</td><td>7,5 procent</td><td>10,4 procent</td></tr><tr><td>Duur boven huurtoeslaggrens</td><td>1,7 procent</td><td>1,5 procent</td><td>3,2 procent</td></tr></table> (bron CIP 2013) Huur als percentage maximaal toegestane huur: 55,9 procent DAEB en niet-DAEB (ref corp; 61,2 procent DAEB, 75,9 procent niet-DAEB; landelijk 67,2 procent DAEB, 84,9 procent niet-DAEB) Mutatiegraad: 2013: 5,5 (54 verhuizingen) 2012: 4,5 (47 verhuizingen) 2011: 4,0 (44 verhuizingen) 2010: 6,1 (65 verhuizingen)	prijsegmenten	2010	2011	2012	2013	goedkoop	84	67	54	37	Betaalbaar	839	842	816	643	Duur tot huurtoeslag	49	63	79	254	Duur boven huurtoeslag	11	13	16	totaal	983	985	965	959	prijsegmenten	corporatie	Referentie-corporatie	landelijk	goedkoop	5,7 procent	20,0 procent	19,3 procent	betaalbaar	84,7 procent	70,9 procent	67,1 procent	Duur tot huurtoeslaggrens	8,0 procent	7,5 procent	10,4 procent	Duur boven huurtoeslaggrens	1,7 procent	1,5 procent	3,2 procent	Ondernemingsplan 2011-2015 geen specifieke doelstellingen aangetroffen	Gemeente Maasdriel voorziet tekort van 1500 woningen komende tien jaar en vraagt WSM om sociale huurwoningen extra te realiseren. (begroting 2013) Afsprakenkader KWP3 Regio Rivierenland, woonvisie Gelderland periode 2010-2019 Voor hele regio 37 procent nieuwbouw moeten huurwoningen zijn, 46 procent nieuwbouwproductie moet betaalbaar zijn. Prestatieovereenkomst Wonen (Bommelerwaard) 2012-2014 Bevolkingsaantal Maasdriel stabiliseert rond de 24.000 inwoners; aantal kleine huishoudens neemt toe en daarmee de kwantitatieve woningbehoefte. Extra woningbehoefte 2010 tot 2020 van 840 woningen; 2010-2014: 440 woningen. Resultaatafspraak: begin 2012 omvang en ontwikkelingen primaire doelgroep en doelgroep-plus in beeld en beleid aangescherpt. Strategisch voorraadbeleid herijken.
prijsegmenten	2010	2011	2012	2013																																															
goedkoop	84	67	54	37																																															
Betaalbaar	839	842	816	643																																															
Duur tot huurtoeslag	49	63	79	254																																															
Duur boven huurtoeslag	11	13	16																																																
totaal	983	985	965	959																																															
prijsegmenten	corporatie	Referentie-corporatie	landelijk																																																
goedkoop	5,7 procent	20,0 procent	19,3 procent																																																
betaalbaar	84,7 procent	70,9 procent	67,1 procent																																																
Duur tot huurtoeslaggrens	8,0 procent	7,5 procent	10,4 procent																																																
Duur boven huurtoeslaggrens	1,7 procent	1,5 procent	3,2 procent																																																

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013										
Toewijzing vindt plaats op basis van afspraken met woningcorporaties en gemeentes binnen de Bommelerwaard (combinatie van aanbodsysteem, optiemodel en loting). In 2012 onderzoek of samengaan met Woongaard (systeem van aantal andere corporatie in SWR-verband) (SWR= Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland). <u>Toewijzing 2009-2012:</u> • Passend 78,9 procent (referentiecorporatie 81,8 procent; landelijk 84,4 procent) • Te duur 11,8 procent (referentiecorporatie 13,7 procent; landelijk 12,7 procent) • Te goedkoop 9,3 procent (referentiecorporatie 4,4 procent; landelijk 2,9 procent) Aantallen in 2012: Passend 34 Te duur 3 Te goedkoop 11 (Bron: CiP 2013) <u>Zoektijd</u> derde kwartaal 2013 1 jaar, fluctueert van 2 jaar tot 1 jaar, blijkt uit kwartaalrapportages <u>Aantal woningzoekenden</u> rond 1500 met uitschieters naar 1600 tot 1425 blijkt uit kwartaalrapportages.												
<u>Betaalbaarheid</u> • Huurprijsbeleid • Huur-inkomenverhouding • Overige woonlasten <u>Jaarverslagen en kwartaalrapportages</u> <table><tr><td>huurverhoging</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr><tr><td></td><td>1,2 procent</td><td>1,3 procent</td><td>1,3 procent</td><td>4,5 procent</td></tr></table>	huurverhoging	2010	2011	2012	2013		1,2 procent	1,3 procent	1,3 procent	4,5 procent	<u>Ondernemingsplan 2011- 2015</u> WSM wil de gemiddelde huurprijs op termijn op 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs brengen. WSM evalueert jaarlijks het huurbeleid in het licht van de actuele ontwikkelingen en past het indien mogelijk.	
huurverhoging	2010	2011	2012	2013								
	1,2 procent	1,3 procent	1,3 procent	4,5 procent								
<u>Bevorderen eigen woningbezit</u> • Verkoop woningen • Tussenvormen <u>Jaarverslagen: verkoop uit bestaande voorraad</u> 2013: 18 woningen notarieel in eigendom overgedragen aan kopers/bewoners 2012: 8 woningen 2011: 7 woningen 2010: 20 woningen, waarvan 16 aan zittende huurders	<u>Ondernemingsplan 2011-2015</u> Zittende en startende huurders krijgen een voorrangpositie bij koop Om koopwoningen beter bereikbaar te maken en de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, zal WSM onder nader te formuleren Koopgarant en 10 procent korting inzetten.											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013					Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013																																																					
Realisatie-index verkoop: 0,70 versus 0,69 landelijk																																																												
Kwaliteit woningen en woningbeheer					Oordeel commissie	6,0	Oordeel commissie	6,0																																																				
Woningkwaliteit - Prijs-kwaliteitsverhouding - Conditie en onderhoudstoestand - Tevredenheid over de woning Jaarverslagen en begrotingen <table><tr><td>kwaliteit in 1.000 €</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr><tr><td>Dagelijks onderhoud</td><td>232</td><td>285</td><td>342</td><td>360</td></tr><tr><td>Mutatie/groot onderhoud</td><td>103</td><td>82</td><td>217</td><td>198</td></tr><tr><td>Mutatie onderhoud</td><td>58</td><td>57</td><td>44</td><td>63</td></tr><tr><td>kosten cyclisch onderhoud</td><td>Cv onderhoud: 6</td><td rowspan="2">557</td><td rowspan="2">551</td><td rowspan="2">602</td></tr><tr><td></td><td>Overig: 483</td></tr><tr><td>totaal kosten onderhoud</td><td>882 (begroot 1.548)</td><td>981 (begroot 1.119)</td><td>1.152 (begroot 1.331)</td><td>1.222,7 (begroot 1.287)</td></tr></table> Cyclisch onderhoud = planmatig onderhoud CiP 2013 <table><tr><td>Onderhoud en investeringen(in € per vhe)</td><td>2012</td><td>Ref corp</td><td>Landelijk</td></tr><tr><td>klachtenonderhoud</td><td>321</td><td>275</td><td>320</td></tr><tr><td>mutatieonderhoud</td><td>244</td><td>164</td><td>189</td></tr><tr><td>kosten planmatig onderhoud</td><td>516</td><td>931</td><td>800</td></tr><tr><td>totaal kosten onderhoud</td><td>1.081</td><td>1.370</td><td>1.309</td></tr></table>					kwaliteit in 1.000 €	2010	2011	2012	2013	Dagelijks onderhoud	232	285	342	360	Mutatie/groot onderhoud	103	82	217	198	Mutatie onderhoud	58	57	44	63	kosten cyclisch onderhoud	Cv onderhoud: 6	557	551	602		Overig: 483	totaal kosten onderhoud	882 (begroot 1.548)	981 (begroot 1.119)	1.152 (begroot 1.331)	1.222,7 (begroot 1.287)	Onderhoud en investeringen(in € per vhe)	2012	Ref corp	Landelijk	klachtenonderhoud	321	275	320	mutatieonderhoud	244	164	189	kosten planmatig onderhoud	516	931	800	totaal kosten onderhoud	1.081	1.370	1.309	Ondernemingsplan 2011 – 2015 WSM herijkt het strategisch voorraad beleid gedurende de looptijd van het ondernemingsplan en past het aan de nieuwe regelgeving van het staatssteundossier aan. WSM houdt de ontwikkelingen op de woningmarkt bij en stuurt waar nodig het beleid (SVB) bij. WSM voert onderzoek uit naar de mogelijke besparingen op woningonderhoud aan de hand van een benchmark.			
kwaliteit in 1.000 €	2010	2011	2012	2013																																																								
Dagelijks onderhoud	232	285	342	360																																																								
Mutatie/groot onderhoud	103	82	217	198																																																								
Mutatie onderhoud	58	57	44	63																																																								
kosten cyclisch onderhoud	Cv onderhoud: 6	557	551	602																																																								
	Overig: 483																																																											
totaal kosten onderhoud	882 (begroot 1.548)	981 (begroot 1.119)	1.152 (begroot 1.331)	1.222,7 (begroot 1.287)																																																								
Onderhoud en investeringen(in € per vhe)	2012	Ref corp	Landelijk																																																									
klachtenonderhoud	321	275	320																																																									
mutatieonderhoud	244	164	189																																																									
kosten planmatig onderhoud	516	931	800																																																									
totaal kosten onderhoud	1.081	1.370	1.309																																																									
Kwaliteit dienstverlening Tevredenheid over dienstverlening					Ondernemingsplan 2011-2015 Vraaggestuurd in doen en denken is een van de vijf strategische doelen van WSM. WSM wil klant keuzevrijheid en maatwerk bieden.																																																							

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013																		
<u>Enquête Matchability</u> Klanttevredenheidsonderzoek als nulmeting 1000 huishoudens ontvingen verzoek voor deelname aan enquête; deelname 122. Uitkomsten: 94 procent tevreden tot zeer tevreden over telefonische bereikbaarheid 78 procent tevreden tot zover tevreden over openingstijden kantoor 93 procent tevreden tot zeer tevreden over manier van informeren 90 procent tevreden tot zeer tevreden over momenten van informeren 55 procent geen ervaring met website, 42 procent tevreden tot zeer tevreden over website 91 procent tevreden tot zeer tevreden over informatie over onderhoudsplannen 83 procent tevreden tot zeer tevreden over wijze waarop WSM onderhoud uitvoert 90 procent tevreden tot zeer tevreden over staat van onderhoud 82 procent tevreden tot zeer tevreden over oppakken klachten (8 procent ontevreden) 80 procent tevreden tot zeer tevreden over afhandeling klacht 90 procent tevreden tot zeer tevreden over vriendelijkheid en kennis personeel 90 procent tevreden over snelheid van dienstverlening.	<u>Voorgenomen activiteiten:</u> Onderzoek doen onder klanten Bijeenkomsten voor klanten organiseren Beschikbare informatie over huurders en woningzoekenden analyseren.																			
<u>Energie en duurzaamheid</u> • Voldoen aan energienormen/label • Beleid en uitvoering duurzaamheid Volgens CiP in 2011 en 2012 geen investeringen in energiemaatregelen gedaan Overzicht energieprestaties november 2013: <table><tr><th>Energie label</th><th>Aantal woningen</th></tr><tr><td>A</td><td>27</td></tr><tr><td>B</td><td>184</td></tr><tr><td>C</td><td>292</td></tr><tr><td>D</td><td>239</td></tr><tr><td>E</td><td>137</td></tr><tr><td>F</td><td>42</td></tr><tr><td>G</td><td>14</td></tr><tr><td>totaal</td><td>935</td></tr></table> WSM geeft aan bij mutatiwoningen de benodigde energiebesparende maatregelen aan te brengen zoals HR cv combiketels en en HR++ isolglas.	Energie label	Aantal woningen	A	27	B	184	C	292	D	239	E	137	F	42	G	14	totaal	935	<u>Ondernemingsplan 2011 – 2015</u> Duurzaam bouwen en transformeren voor de toekomst is een van de vijf strategische doelen uit het ondernemingsplan. WSM neemt zich voor om een milieubeleidsplan te ontwikkelen met korte- en langetermijndoelstellingen voor de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, informatievoorziening en de interne bedrijfsvoering. Begrotingen: voor nieuwbouwprojecten 't Klösterhof, Centrumplan tweede fase 5000 euro per woning extra uitgeven in kader van duurzaam bouwen. In 2013 zijn de maatregelen die genomen kunnen worden om woningen naar C-label en naar B-label te upgraden in beeld gebracht.	<u>Afsprakenkader KWP3 Regio Rivierenland, woonvisie Gelderland periode 2010-2019</u> Noodzaak gesignaleerd om nadere afspraken te maken over beperken energieverbruik. Provincie Gelderland stelt 70 miljoen euro ter beschikking in stimuleringsregeling om 10.000 sociale huurwoningen in 2014, 2015 energietechnisch te verbeteren op basis van gedeelde investeringen (bron: www.energievastgoed.nl) <u>Prestatieovereenkomst Wonen (Bommelerwaard) 2012-2014</u> Medio 2013 is een afsprakenkader op terrein duurzaamheid gereed. <u>Aedesconvenant 2012</u> In 2020 verplicht de corporatiesector zich om de totale huurwoningenvoorraad op tenminste label B niveau te brengen.
Energie label	Aantal woningen																			
A	27																			
B	184																			
C	292																			
D	239																			
E	137																			
F	42																			
G	14																			
totaal	935																			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013	
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting- dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen	Oordeel commissie	7,0	Oordeel commissie	7,0
	<u>Ondernemingsplan 2011-2015</u> Integrale kern- en wijkontwikkeling is een van de speerpunten van beleid van WSM; daarbij wil WSM zorgen dat er voldoende woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen beschikbaar zijn. Bij nieuwbouwprojecten voor doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften gaat WSM een intensieve samenwerking aan met de betrokken zorginstellingen.			
Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte Jaarverslagen In 2010 is Woonzorgcentrum De Leyenstein in gebruik genomen. Tbv huur Verpleeg- en verzorgingsdeel is contract afgesloten met BrabantZorg Infrastructuur en tuin in 2011 aangelegd In centrum zijn er: 30 verpleeghuisplaatsen 40 verzorgingsappartementen 54 huurappartementen bedoeld voor ouderen 1 groepswoning tbv 6 verstandelijk gehandicapten (ioy Cello) 8 appartementen voor zelfstandig wonen voor verstandelijk gehandicapten (ioy Cello) 1 kantoorruimte voor stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk 1 Kulturhus CiP 2013: Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen 26,6 procent (referentie 18,7 procent en landelijk 15,1 procent) Toewijzing woongelegenheden aan ouderen 2012 als procent totale toewijzingen: 27,1 procent (referentiecorporatie 20,5 procent en landelijk 13,8 procent)			<u>Afsprakenkader KWP3 Regio Rivierenland, woonvisie Gelderland periode 2010-2019</u> 74 procent voorraad dient te voldoen aan de criteria voor nultreden woningen, te bereiken door aanpassen bestaande voorraad en nieuwbouw. <u>Onderzoek Atrive Wonen en Zorg oktober 2013:</u> Behoeftesignaleerd aan huisvesting van ouderen met lage ZZP die voorheen in verzorgingshuis terecht konden.	
• Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) (zie boven: project De Leyenstein gerealiseerd)			<u>Onderzoek Atrive Wonen en Zorg oktober 2013</u> Beperkte uitbreiding in GGZ segment gewenst in extramurale segment	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013
Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen Jaarverslagen Jaarverslag 2012: achterstand van 3 personen op taakstelling asielzoekers, ondanks ruim aanbod Jaarverslag 2011: 2 woningen aangeboden aan asielzoekers, geaccepteerd			<u>Prestatieovereenkomst Wonen (Bommelerwaard) 2012-2014</u> Gemeente Maasdriel voorziet opgave o het terrein van het huisvesten van MOE-landers (Midden en Oost Europese burgers) Medio 2012 presenteren partijen (corporaties en gemeenten in Bommelerwaard) uitkomsten van het onderzoek naar de behoefte aan en mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Systematiek ontwikkelen voor de subregio Bommelerwaard, voor de opvang van kwetsbare groepen: Medio 2012 (corporaties en gemeenten) afspraken gemaakt met welzijns- en zorginstellingen en er is een samenhangend en aansluitende keten van woon- en opvangvoorzieningen. Eind 2013 is er voor iedere kwetsbare woningzoekende een passend arrangement aan woon- en opvangvoorzieningen beschikbaar. (nb uit agenda stuurgroep Woonladder Bommelerwaard blijkt voortgang op dit punt te zijn gemaakt) <u>Bestuurlijk overleg 18 juni 2013:</u> Tijdelijke huisvesting hoort volgens corporaties niet in takenpakket, wel bereid om mee te denken over algemene problematiek MOE-landers
(Des-)Investeren in vastgoed	Oordeel commissie	5,5	Oordeel commissie 6,0
	<u>Ondernemingsplan 2011-2015</u> Integrale kern- en wijkontwikkeling is een van de speerpunten van beleid.		
Nieuwbouw <u>Uit CiP 2013:</u> 2012: 1,6 procent (ref.corp 1,3 procent, landelijk 1,2 procent) koopwoningen: 2012: 0,7 procent (ref.corp 0,4 procent, landelijk 0,4 procent) Realisatieindex: 0,34 versus 0,64 landelijk	<u>Uit begrotingen:</u> Voorgenomen nieuwbouw: 2013: 6 2012: 6 2011: 12 2010: 38 en 6 wooneenheden		<u>Afsprakenkader KWP3 Regio Rivierenland, woonvisie Gelderland periode 2010-2019</u> 9.800 woningen toevoegen in de regio

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013
Jaarverslagen en derde kwartaalrapportage 2013 <u>Derde kwartaalrapportage 2013</u> Eerste bouwstroom tweede fase centrum opgeleverd (onder meer zes huurappartementen), tweede bouwstroom gestart <u>Jaarverslag 2012:</u> Project Empelenhof 35 grondgebonden (koop)woningen gerealiseerd; Gestart met tweede fase centrum, met onder andere zes huurappartementen (eerste bouwstroom), 32 huurappartementen (tweede bouwstroom) en 10 verkoopappartementen, plus aantal winkels Derde fase centrum (met vooralsnog 22 grondgebonden huurwoningen op terrein Julianaplein) onder druk vanwege WSW-beleid en heffingen. Wel verplaatsing winkels van Julianaplein naar centrum. <u>Jaarverslag 2011</u> Project 't Klösterhof: project met 21 appartementen, kantoor en winkelruimte opgeleverd. Gewerkt aan Centrumproject (zie boven) <u>Jaarverslag 2010</u> Start bouw 't Klösterhof Start bouw Empelenhof Oplevering 9 woningen Katarijnenhof Kerkdriel (2 koopwoningen en 7 huurwoningen) Tweede fase De Leyenstein opgeleverd: 14 appartementen, woonvoorzieningen voor Cello (zorginstelling voor verstandelijk gehandicapten) en katoorruimte STMR 10 grondgebonden woningen Kastanjestraat opgeleverd	(10 woningen Duitse Weistraat, 7 woningen Katarijnehof, 13 appartementen De Leyenstein, en 8 appartementen De Leyenstein t.b.v. cliënten Cello, alsmede een groepswoning ten behoeve van 8 cliënten van Cello.	
Sloop, samenvoeging Uit CiP 2013 Realisatieindex 0,68 versus 0,43 landelijk Jaarverslagen <u>Jaarverslag 2012:</u> sloop pand Mgr Zwijsenplein (centrum), 10 huurwoningen in centrum <u>Jaarverslag 2010</u> Oude kantoorgebouw WSM gesloopt tbv Centrumplan	Begrotingen: 2012: sloop van 10 woningen 2013: sloop 12 woningen	
Verkoop/aankoop <u>Uit CiP 2013:</u> 2012: 1,1 procent (ref.corp 0,5 procent, landelijk 0,6 procent) Realisatieindex 0,7 versus 0,69 landelijk	<u>Ondernemingsplan 2011 – 2015</u> WSM formuleert het verkoopbeleid als onderdeel van het SVB.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013
Jaarverslagen en kwartaalrapportages 2013 <u>Derde kwartaalrapportage 2013</u> Grond Bussenerweg aangekocht Zes nieuwbouwwoningen Alem aangekocht van De Kernen en verhuurd Centrumplan tweede fase: rekening gehouden is met verkoop van tien appartementen; aantal gegadigden hebben zich teruggetrokken nu vier appartementen verkocht <u>Jaarverslag 2012:</u> Vijf zelfbouwkavels Empelenhof te koop, een verkocht <i>(nagekomen informatie: Plan is on hold gezet omdat het WSW van mening was dat de middelen die waren gespaard t.b.v. de dekking van het negatieve saldo op het Centrumplan, moesten worden besteed aan de nieuwbouw op Empelenhof. Nu zijn op die locatie 7 grondgebonden woningen gepland. Of deze kunnen worden gebouwd is de vraag omdat het Waterschap voornemens is aan de gronden een andere bestemming te geven.)</i> 8 huurwoningen verkocht aan zittende huurders kantoor Kerkstraat (niet daeb) verkocht Aankoop: gedwongen via gerechtelijke uitspraak om gronden Bussenerweg aan te kopen maart 2013 WSM bezit perceel grond Ipperakkeren sinds 2007 (aansluitend aan sportvelden) Gemeente heeft toegezegd deze te verplaatsen, dan is na bestemmingsplanwijziging woningbouw mogelijk Perceel naast De Leyenstein kan niet bebouwd worden, vanwege WSW beklemming op te borgen geldleningen en zal verkocht worden.<i>(Pand wordt momenteel verhuurd. Er wordt i.v.m. subsidiemogelijkheden, impulssubsidie, door de Provincie gekeken naar woningbouw. Ter plekke kunnen 6 woningen t.b.v. ouderen worden gerealiseerd.)</i> Aankoop woningen van corporatie De Kernen (8 nieuwbouw → uiteindelijk nu zes stuks) is nog onduidelijk vanwege WSW. <u>Jaarverslag 2011</u> Zes woningen uit bestaand bezit verkocht. Pand De Leyensteinstraat aangekocht. Verder zie jaarverslag 2012 (bezit diverse bouwterreinen) <u>Jaarverslag 2010</u> 20 bestaande huurwoningen verkocht 70 procent van koopappartementen Empelenhof (35 stuks) verkocht 16 woningen van in totaal 21 appartementen nieuwbouwcomplex 't Klösterhoff verkocht 2 koopwoningen Katarijnenhof opgeleverd en verkocht	<u>Uit begrotingen:</u> Verkoopbeleid bestaat uit 216 te verkopen woningen (begroting 2011) Voorgenomen verkoop: 2013: 5 2012: 5 2011: 5 2010: 16 <u>Begrotingen</u> Meldingen van Centrumplan gemaakt, plannen dateren van voor de visitatieperiode. 2011: pand Leyenstraat aankopen Start bouw Empelenhof	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013	Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013		Opgaven 2010 t/m 2013	
• Verbetering bestaand woningbezit • Maatschappelijk en commercieel vastgoed Jaarverslagen: <u>Jaarverslag 2012:</u> winkel Hema opgeleverd In 2006 aangekocht dokterspraktijk met woonhuis in Centrumplan wordt in 2013 gerenoveerd. <u>Jaarverslag 2011</u> Project 't Klösterhoff met winkelruimte en kantoorruimte gerealiseerd. <u>Jaarverslag 2010</u> (Eigen) kantoorgebouw opgeleverd en in gebruik genomen	<u>Begrotingen</u> <u>Begroting 2011:</u> Verbouw pand voormalig huisartsenpraktijk voorzien medio 2011 , met winkelruimte en daarboven 3 appartementen.		<u>Prestatieovereenkomst Wonen (Bommelerwaard) 2012-2014</u> Eind 2012 plannen en activiteiten en investeringen in maatschappelijk en zorgvastgoed op elkaar afgestemd. Eind 2013 corporaties presenteren afwegingskader	
Kwaliteit van wijken en buurten	Oordeel commissie	6,0	Oordeel commissie	7,0
	<u>Ondernemingsplan 2011-2015</u> Midden in de samenleving staan en integrale kern- en wijkontwikkeling zijn speerpunten van beleid van WSM; daarbij wil WSM zorgen dat er voldoende woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen beschikbaar zijn. Verder wil WSM de maatschappelijke opdracht op het terrein van volkshuisvesting, leefbaarheid en de daarmee samenhangende sociale opgaven.		<u>Prestatieovereenkomst Wonen (Bommelerwaard) 2012-2014</u> Eind 2011 zijn leefbaarheidsplannen in de regio op elkaar afgestemd. Medio 2013 overeenstemming over model om effecten leefbaarheidsinvesteringen te monitoren. Eind 2013 leefbaarheidsopgave in beeld.	
<u>Leefbaarheid</u> • Schoon, heel en veilig • Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving • Tevredenheid over leefbaarheid buurt Algemeen: Woningstichting Maasdriel bevordert leefbaarheid door aandacht te besteden aan inbraakbeveiliging, brandgangenbeveiliging, onderhoud van groenvoorziening bij gemeenschappelijke tuinen en verbetering van de woonomgeving bij flats. Daarvoor is jaarlijks geld begroot. Verder deelname in regionaal overleg en overleg integrale veiligheid, samen met gemeentes, GGZ, Politie, corporaties in Bommelerwaard Jaarverslagen Jaarverslag 2012 en eerdere jaarverslagen: investeringen in centrum Kerkdriel: grootschalig project. Verhuur winkelruimte aan supermarkt in Velddriel om winkel open te houden	<u>Ondernemingsplan 2011 – 2015</u> WSM inventariseert samen met de gemeente hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de kleinere kernen waar WSM actief is. Op basis daarvan formuleert WSM met de gemeente per kern een ontwikkelingsvisie, die wordt vastgelegd in een document. WSM stelt samen met Huurdersvereniging Bommelerwaard een plan op om de betrokkenheid van bewoners en bewonersvertegenwoordiging bij leefbaarheidsinitiatieven te regelen.		<u>Bestuurlijk overleg 18 juni 2013</u> 75 procent van bezit WSM is inbraakwerend, corporaties gaan kijken of ze meer kunnen.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2010 t/m 2013					Geformuleerde ambities 2010 t/m 2013	Opgaven 2010 t/m 2013
Leefbaarheid	2010	2011	2012	2013	Algemeen: Woningstichting Maasdriel bevordert leefbaarheid door aandacht te besteden aan inbraakbeveiliging, brandgangenbeveiliging, onderhoud van groenvoorziening bij gemeenschappelijke tuinen en verbetering van de woonomgeving bij flats.	
Begroot x 1000 euro	56,3	70,8	116,2	115,7		
Besteed x 1000 euro	51,8	57,1	47,5			
(bron: begrotingen en jaarverslagen) <i>Nagekomen informatie Maasdriel: In 2013 is ongeveer eenzelfde bedrag aan leefbaarheid besteed als in voorgaande jaren.</i> <i>Overigens is de grootste leefbaarheidsinvestering, welke overigens niet als zodanig wordt benoemd, de investering van WSM in het Centrumplan Kerkdriel. Hierin wordt zo'n 5 miljoen Euro uit eigen middelen bijgedragen, zonder dat daar enige opbrengst tegenover staat.</i> Begrotingen: In 2010: 315 certificaten uitgereikt In 2011: 381 certificaten uitgereikt In 2012: Aantal is niet gewijzigd In 2013: Aantal is niet gewijzigd						
Vitale buurten en wijken • Versterken voorzieningen in de buurt • Versterken sociale infrastructuur • Versterken economische infrastructuur Jaarverslagen Jaarverslag 2012 en eerdere jaarverslagen: investeringen in centrum Kerkdriel: grootschalig project. Verhuur winkelruimte aan super markt in Velddriel om winkel open te houden WSM vervult actieve rol in Kulturhus (sinds september 2009 in gebruik), door zitting te nemen in programmaraad. (het Kulturhus is medio 2013 volledig overgedragen aan Brabant Zorg, die voor de exploitatie en invulling van het geheel zorgdraagt.) WSM is verhuurder van Kulturhus en heeft deze ruimte in woonzorgcentrum in 2009 gebouwd. In 2012 zijn bindende afspraken gemaakt over exploitatie Kulturhus met BrabantZorg						
Sociale stijging en emancipatie • Jeugd • Langdurige werklozen • Immigranten /statushouders					nvt	
Overige/andere prestaties <i>Prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden maar wel relevant voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i>					nvt	

Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Woningstichting Maasdriel
31 januari 2014

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	●
Actiepunt:	●
Uit te leggen:	●
Besprekingspunt RvC:	●
Niet van toepassing:	○

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om goed governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno/drukkers BV, Arnhem

I Naleving en handhaving van de code

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdpijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.	●
De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	●
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).	○
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	○

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;	⊗
b) de operationele en financiële doelstellingen;	⊗
c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;	⊗
d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;	⊗
e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;	⊗
f) indien aanwezig het bestuursreglement.	⊗
De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	⊗
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	⊗
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;	⊗
b) een voorstel tot wijziging van de statuten;	⊗
c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;	⊗
d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;	⊗
e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;	⊗ <i>WNT</i>
f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;	⊗ <i>WNT</i>
g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;	⊗
h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	⊗
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):	
a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;	⊗
b) een integriteitcode, geplaatst op de website;	⊗
c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;	⊗
d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;	⊗ <i>WNT</i>
e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;	⊗
f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;	⊗
g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.	⊗

5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.
6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenluidersregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.
7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.
8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).

○
○
○
○
○
○
○
○
○
○

* *Opmerking: Met de overgang naar de nieuwe bestuursstructuur is de verduurzaming van de besluiten. Het verslag is in februari 2020 gepubliceerd. Het is niet mogelijk om de besluiten over de overgang te verspreiden.*

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Status

○

Uitwerking

1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.
2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.
3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.

○
○
○
○
○
○
○
○

De RvC heeft het jaarverslag beoordeeld. Het is niet mogelijk om de besluiten over de overgang te verspreiden.

4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.
5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.

de kern

o

o

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

1. Een bestuurder zal:
 - a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;
 - b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);
 - c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;
 - d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).
2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.
3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag.
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.
5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.

Status

- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o

de RvC

de RvC

de RvC

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement. De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR. <i>Er is geen OR. Organisatie en Divers.</i>	☐
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	☐ NVT
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.	☐ NVT
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:	☐
a) geslacht;	☐
b) leeftijd;	☐
c) hoofdfunctie;	☐
d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;	☐
e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;	☐
f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;	☐
g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC;	☐
h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is.	☐
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.	☐
5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.	☐ wel
6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:	☐
a) de realisatie van de doelstellingen;	☐
b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;	☐
c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;	☐
d) het kwaliteitsbeleid;	☐
e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;	☐
f) het financiële verslaggevingproces;	☐
g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;	☐
h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.	☐
7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	☐
De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.	☐
Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	☐

- De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders. ●
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. ○

III.2 Onafhankelijkheid

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.	○ ○
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad.	
a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;	○
b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;	○
c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;	○
d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt.	○
e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;	○

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

Uitwerking

Status

1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:
 - a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
 - b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
 - c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
 - d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
 - e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
 - f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;

○
○
○
○
○
○
○

2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.

Is een lid van de RvC, en de afgevaardigde van de RvC. Conform het voorstel van de voorzitter de eerste die aan afgevaardigde is 2014

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

Uitwerking

Status

1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.

○
○
○

Auditcommissie

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
 - a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;
 - b) de financiële informatievoerschaafing (keuze van accountingsystemen, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);
 - c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;
 - d) de voorgeschreven financiële informatievoerschaafing aan de externe toezichthouder.

○
○
○
○

*commissie 1 januari
deze moet zijn dat
de commissie moet
aan een maatschappij
worden gegeven*

5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.

○
○
○
○
○

Selectie- en remuneratiecommissie

10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
 - a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur;
 - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
 - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;
 - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;
 - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC;
 - f) het opmaken van het remuneratierapport.
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.

○
○
○
○
○
○
○

*ing niet vervuld
kan niet
keuze org vorm
in RvC de
keuze niet de
georganiseerd
dat dus niet
op zijn*

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.

Status

○
○
○

4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is.
5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.
De delegatie is slechts van tijdelijke aard.
6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen.

is interested
my next poss-
ibilities of own
the more

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen).

Status

Status

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

③

IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert.
De beoordeling wordt besproken in de RvC.
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC.

Status

③

③

③

③

③

③

③

Status

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.

③

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:	○
A Met betrekking tot de accountantscontrole:	
• Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;	○
• Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.	○
B Met betrekking tot de financiële cijfers:	
• Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;	○
• Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;	○
• Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.	○
C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:	
• Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;	○
• Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;	○
• Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.	○

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

Status

⊙

⊙

⊙

*Mit de bestuurders -
overleging*

V.2 Visitatie

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status

⊙

Uitwerking

1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.

⊙

⊙

⊙

Aan:
N.Q.A.,
Postbus 8240
3503 RE UTRECHT.

15 augustus 2014

Reactie op het "herziende" definitieve visitatierapport van Raeflex aangaande Woningstichting Maasdriel van d.d. 24 juli 2014.

Op 12 juni jongstleden heeft aan de hand van een eerste reactie van WSM op het concept van het visitatierapport een gesprek plaatsgevonden tussen de commissie, de accountmanager van Raeflex, de Raad van Commissarissen en ondergetekende van Woningstichting Maasdriel. De door WSM opgestelde lijst met op- en aanmerkingen op de rapportage, zoals aan Raeflex doorgezonden op 6 juni 2014, zou een leidraad kunnen zijn voor dat gesprek. Afgesproken echter is om van beide zijden de meest belangrijke punten te bespreken, dit omdat de reactie van WSM op de rapportage nogal uitvoerig was en verwacht werd en dat binnen de afgesproken tijd niet tot een afronding zou kunnen worden gekomen.

Het moet ons, vooraf nog, van het hart, dat de RVC van WSM na lezing van het visitatierapport en na afloop van het gesprek nog steeds een wrange smaak heeft overgehouden, weinig vertrouwen heeft in de commissie en dat zij er nog steeds vanuit gaat dat de commissie uitsluitend negatief heeft ingestoken bij de beoordeling van de corporatie. De impact van de gekozen negatieve opstelling en suggestieve opmerkingen door leden van de commissie zijn voor de RVC bijzonder demotiverend geweest. Toezegging om op te nemen dat weliswaar is gevisiteerd op basis van 4.0 met aanvulling dat de commissie is uitgebreid, dat er meer gesprekken met derden hebben plaatsgevonden dan volgens 4.0 noodzakelijk was en dat de corporatie strenger, en daardoor zwaarder, is beoordeeld vanwege vermeende financiële posities, is achterwege ook gebleven. Zie hiervoor blz. 5 van de rapportage, op blz. 13 geeft de commissie aan dat zij het aantal gesprekken heeft uitgebreid vanwege het Centrumplan Kerkdriel.

WSM heeft op maandag 28 juli de rapportage digitaal van u ontvangen en heeft, met enige verbazing, kennisgenomen van de inhoud, dit mede gerelateerd aan het gesprek van 12 juni 2014 en eerder toegezonden reacties en informatie.

De rapportage blijkt nog steeds te zijn doordrenkt van de frustraties van de visitatiecommissie zelf. Dit wat betreft:

1. De realisatie van het Centrumplan Kerkdriel, waarvoor WSM van het Ministerie op 26 mei 2011 nadrukkelijk toestemming heeft verkregen (en dit onlangs nog heeft bevestigd) en dat verder inmiddels nagenoeg geheel en zonder problemen, binnen de financiële planning, is gerealiseerd.
2. De Governance i.c. de bestuurlijke organisatie waarbij WSM per 1 januari 2014 is overgegaan van de aloude drie lagenstructuur naar een twee lagenstructuur en niet is gefuseerd. Waarbij

- door de oude RVC en het oud bestuur, na overleg met de VTW en Aedes, een tijdelijk overgangs-RVC is ingesteld (pas toe of leg uit) en waarmee de commissie het niet eens is.
3. Het verbeterplan van WSM dat aan de hand van de oordeelsbrief 2012 van het Ministerie / CFV is opgesteld wat overigens door het Ministerie en CFV in goede orde en positief is ontvangen, doch door de commissie steeds weer negatief wordt beoordeeld.
 4. WSM neemt niet deel aan de Provinciale (subsidie-)regeling voor het energetisch aanpassen van de woningen. WSM heeft hierin andere keuzes gemaakt en zal de woningen middels andere subsidietrajecten aanpassen. De commissie vindt dit een kwalijke zaak.

WSM vindt deze negatieve insteek en opstelling van de commissie uiteraard zeer jammer en hoopt met deze aanvulling een verduidelijking te geven.

Overigens wordt in de rapportage door de commissie opgemerkt dat de checklist door de corporatie niet goed zou zijn ingevuld. De commissie weigert aan te geven wat er niet correct zou zijn. Voor de commissie, zo stellen zij, weegt dit onderdeel bijzonder zwaar.

WSM is van mening dat de toegevoegde zgn. checklist moet worden verwijderd uit de rapportage. WSM heeft diverse malen toelichting gevraagd aan de commissie over wat er dan niet correct zou zijn of wat er niet juist zou zijn ingevuld. De commissie weigert om hierover maar enig antwoord te geven. Zelfs met de bespreking op 12 juni heeft zij hierover met geen enkel woord gerept (is toch vreemd als dit voor de commissie bijzonder zwaar weegt). Daarnaast komt de checklist in de rapportage (mede gelet op de invulling en kleuren) anders over dan deze is ingevuld. Zij doet daarom ook afbreuk aan de werkelijkheid.

De rapportage geeft aan dat WSM door drie visitatoren is gevisiteerd. Dit is niet correct er waren vier personen namens Raeflex aanwezig die de visitatie hebben uitgevoerd (aanvulling op blz. 13).

Algemeen/Samenvatting:

Onder het hoofdstuk "Presteren naar Vermogen" van de samenvatting op blz. 7, wordt ingegaan op de ratio's die volgens het WSW en het CFV een rol spelen bij de beoordeling. Naar onze mening is hier alleen gekeken naar de ratio's waar de corporatie minder dan gemiddeld op scoort, doch zijn de positieve scores niet meegenomen. Op blz. 34 geeft de commissie aan dat zij opnieuw contact heeft gehad met het WSW (niet met het CFV) en dat uit het verbeterplan blijkt dat de corporatie in de toekomst gaat voldoen aan de minimale eisen. Waarom dit in de samenvatting achterwege blijft is een raadsel.

Het faciliteringsvolume dat het WSW in 2013, overigens voor het jaar 2014 reeds heeft afgegeven ten behoeve van het aantrekken van € 2.000.000,- ter financiering van het centrumplan, is nog steeds correct. Op blz. 33 wordt aangegeven dat WSM deze voor de derde fase van het Centrumplan benodigd zou hebben. Voor die derde fase moet overigens het stedenbouwkundige plan nog worden gemaakt. Een mogelijke financiering voor een bedrag van 2 miljoen zou aan de orde kunnen zijn voor de, in aanbouw zijnde, tweede fase van het Centrumplan. Dat daaraan dan voorwaarden zijn verbonden waaraan WSM niet zou kunnen voldoen is absoluut onjuist. Wij vragen ons af wat de onderbouwing is voor deze stelling. WSM heeft die gelden c.q. opnames nog niet gedaan of aangewend, omdat middels verkoop van woningen voldoende in de kas is gestroomd. Deze lening is daarom niet meer noodzakelijk.

Tevens wordt aangehaald dat de doelmatigheid van de corporatie onvoldoende zou zijn. Ten aanzien van de bedrijfslasten merken wij op dat hierin (incidentele) onrendabele toppen uit de investering (waar tegenover in voorgaande jaren winsten hebben gestaan) worden meegenomen. Wanneer deze bedrijfslasten, zoals voor een normale bedrijfsvergelijking gangbaar is, worden gecorrigeerd met die incidentele projectkosten en -baten, dan zien we in 2012 ten opzichte van 2011 een daling van 2%. (zie opmerkingen over blz. 36)

Betreffende de in dit hoofdstuk opgenomen opmerking over lonen en salarissen hebben wij reeds eerder melding gemaakt van de onjuistheid. Immers € 95.000,- personeelslasten **per verhuureenheid** houdt in dat WSM, die ongeveer 1080 verhuureenheden heeft, ruim € 102 miljoen aan personeelslasten zou hebben. En dat met een huurinkomsten van rond de € 7 miljoen. Wij begrijpen niet waarom, ondanks toezegging vanuit Raeflex, de commissie deze omissie niet aanpast. Overigens wanneer er wordt omgerekend naar personeelslasten per Vhe dan zou het gemiddelde voor WSM uitkomen op: € 715,-, voor de referentie corporaties op: € 682,- en het landelijk gemiddelde op € 743,-.

Zowel wanneer we spreken over de bedrijfslasten als ook over de personele kosten wordt er over gemiddelden gesproken, d.w.z. dat de ene corporatie onder dat gemiddelde zal zitten en dat de andere daarboven zal uitkomen. Allemaal onder het gemiddelde uitkomen, mag weliswaar het streven van de commissie zijn, echter dit is rekenkundig nu eenmaal onmogelijk en moet naar het land der fabelen worden verwezen.

De Rapportage:

Hoofdstuk 2: Presteren naar Ambities.

Op blz. 17 en 18 wordt aangegeven dat WSM, vanwege de financiering van het Centrumplan, geen gebruik zou maken van de Provinciale subsidieregeling ten behoeve van verbetering van energieprestaties. Deze opmerking is niet correct, aan de commissie is uitgelegd dat dit een gevolg is van gemaakte keuzes. (Deze opmerking maakt de commissie op blz. 19, onder "duurzaamheid" nog eens en nog eens op blz. 31.)

Eveneens wordt op blz. 18 (onderaan) ingegaan op de overschrijdingen t.o.v. de begroting met betrekking tot de onderhoudslasten, alsmede dat WSM geen afzonderlijke complexmatige onderhoudsplannen opkapt. Dit suggereert dat WSM niets aan woningrenovatie of grootonderhoud zou doen. Dit is suggestief en niet correct. Aan de commissie is duidelijk uitgelegd op welke wijze WSM het onderhoud van de woningen opkapt en dat daarbij een dynamisch onderhoudsbeleid aan de orde is. Woningen worden in voorkomende gevallen individueel opgepakt en verbeterd. Dit heeft invloed op de begroting.

Op blz. 20 (midden) haalt de commissie aan dat WSM de plannen rond de derde fase en tevens laatste fase van het Centrumplan heeft moeten bezien. Dit is voor ons iets nieuws, lijkt mij dat de commissie ons dan moet kunnen aangeven wat wij hebben herzien, immers medio 2014 zijn wij pas gestart met het maken van een definitieve invulling van dat gebied. Ook het project Empelenhof (zelfbouwkavels) zou zijn stopgezet. Door wie dan???

De opmerkingen over de Bussenerweg zijn ernstig gechargeerd en volledig uit haar verband getrokken.

Verder op die blz. onder "sloop" wordt aangegeven wat WSM zou hebben gesloopt t.b.v. de realisatie van het Centrumplan. Dit betreft overigens voor de tweede fase van het plan. Als de commissie zou hebben geluisterd en hebben gelezen zou zij hebben kunnen constateren dat hetgeen zij hier opschrijven volkomen incorrect is. Op blz. 21 zegt de commissie zich te baseren "op het feit dat de realisatie van het Centrumplan moeizaam verloopt". Hoe zij daarbij komen is ons een vraag,

immers de tweede fase staat op het punt te kunnen worden opgeleverd. Daarmede is feitelijk, op een simpele bouw van 20 grondgebonden huurwoningen in de derde fase na, het gehele centrumplan afgerond. Daarbij schrijft de commissie een heel verhaal over het Aedes-congres dat in 2011 zou hebben plaatsgevonden. Dit als verdediging waarom in deze tijd een centrumplan als zodanig niet meer zou kunnen worden gerealiseerd door een woningcorporatie. Voor WSM geldt echter dat besluiten al in 2004 zijn genomen en dat contractuele verplichtingen (aan- en verkopen) reeds in 2006 hebben plaatsgevonden. Dit is ruimschoots voordat dit congres plaatsvond. WSM is nu eenmaal niet helderziend en kan niet in de toekomst kijken. We hopen toch dat de commissie zich dit realiseert.

Hoofdstuk 3: Presteren naar Opgaven.

Blz. 24, punt 3.3 is wederom een voorbeeld van de negatieve insteek en vooringenomenheid die de commissie heeft bij de beoordeling van WSM. Zij beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,6 (voldoende), maar wel onder de norm. Deze laatste toevoeging, "maar wel onder de norm" is illustratief voor de insteek die de commissie bij de beoordeling van WSM heeft gehanteerd.

Op blz. 26 geeft de commissie onder "(Des-)investeren in vastgoed" nogmaals aan de "Met de kennis van nu acht...."zij het niet eens zijn met het Centrumplan. Zoals ook eerder, ook mondeling aangegeven en toegelicht, dit geldt voor WSM hetzelfde, echter besluiten, contracten, juridische en financiële verplichtingen zijn al in 2004 en 2006 aangegaan. Schadeclaims zouden als dan aan de orde zijn en er zou een groot (gedeeltelijk gesloopt) gat in het centrum van het dorp resteren (hetgeen kennelijk de voorkeur van de commissie geniet). Overigens wordt nogmaals en misschien ten overvloede opgemerkt dat WSM toestemming heeft ontvangen van het Ministerie van BZK voor de realisatie en welke heeft aangegeven dit passend te vinden binnen de doelstelling van de corporatie. (maar dit terzijde).

Hoofdstuk 4: Presteren volgens Belanghebbenden.

Op blz. 29 acht de commissie het kennelijk wijs om in te gaan op de bestuurlijke malaise van de gemeente Maasdriel. Leuk om te vermelden, echter wij vragen ons gevoelig af, of zo iets thuis hoort in de visitatierapportage over de woningstichting.

Hoofdstuk 5: Presteren naar Vermogen

Onderdeel Financiële continuïteit (op blz. 33), onderdeel "vermogenspositie". Wij constateren dat de commissie zich uitsluitend heeft beperkt tot die onderdelen van de financiële gegevens waarbij de corporatie negatiever in beeld komt dan vergelijkbare corporaties. De kengetallen waarbij de corporatie beter scoort dan vergelijkbare corporaties worden niet in beeld gebracht. Dit geeft een eenzijdige belichting en geen totaalbeeld.

Wij kunnen alleen maar constateren, dat de commissie de corporatie bewust negatiever in beeld brengt door juist een selectieve selectie van kengetallen te nemen. Overigens blijkt, zo leest men op blz. 34, dat ook het WSW aangeeft dat er groei is naar een betere positie en dat WSM vanuit het verbeterplan gaat voldoen aan tenminste de minimaal gestelde eisen. Met het CFV hebben wij gesproken over de gemiddelde hoogte van de leningen per woning en om de hoogte van de geldleningen terug te dringen. Het verbeterplan is door het CFV ook geaccordeerd. Zowel van het verbeterplan, waarin overigens ook de kasstromen in beeld zijn gebracht, als van de reactie van het CFV heeft de commissie een kopie ontvangen.

"Daarnaast verwacht de commissie dat de vermogenspositie in de komende jaren verder onder druk komt te staan door afboekingen op grondposities en projecten." Ons is niet duidelijk waarop dit is gestoeld of welke posities dit betreffen, immers voor ons volgen er nauwelijks nog extra afboekingen voor projecten en grondposities. De commissie moet zich richten op de feitelijke onderbouwingen en niet op veronderstellingen, volgens ons zijn deze nergens op gebaseerd.

"De investeringsambities van deze corporatie vragen daarnaast om een financieel beleid..." Wij vragen ons af waarom een financieel beleid alleen voor deze corporaties zou gelden, alsmede wat een financieel beleid aan de huidige financiële situatie zou veranderen. Wel is de corporatie voornemens de suggestie op te pakken om voor de toekomst een financieel beleid (met kaders) nader uit te werken. Daarnaast heeft de commissie toch kunnen constateren dat het Centrumplan zijn einde nadert en dat de gevaren die zij veronderstellen aanwezig te zijn toch allen zijn weggenomen door de verkoop en de uiteindelijke realisatie. WSM koerst op een consolidatieperiode af waarin grootschalige projecten zeker niet meer worden opgepakt en uitsluitend nog maar voor de gewenste groei (van de doelgroep), in een gematigd tempo, wordt gebouwd.

Onder het hoofdstukje "Middelen(liquiditeit), blz. 33. "Het WSW heeft geen akkoord gegeven voor de vrijgave van het faciliteringsvolume voor Centrumplan fase 3. Voor Centrumplan 2 is borging ter beschikking" Deze opmerkingen kunnen wij nog steeds niet plaatsen, dit ondanks een eerdere uitleg op 12 juni. Doch zij geven steeds meer aan dat de commissie kennelijk geen correcte inzage heeft (of dit kennelijk niet willen begrijpen) in het geheel. Uiteraard heeft het WSW nog geen goedkeuring gegeven voor opname van middelen voor fase 3 van het Centrumplan. Deze fase betreft de realisatie van 20 grondgebonden woningen op de locatie in de Julianstraat (MCD-locatie) en is de laatste fase van het Centrumplan Kerkdriel, waarvan realisatie wordt verwacht te starten eind 2015 dan wel begin 2016. Hiervoor is zelfs nog niet exact in beeld wat de corporatie als financiering daarvoor wenst aan te trekken. Er vinden nog stedenbouwkundige onderhandelingen plaats met de gemeente over de invulling van het terrein.

Voor het Centrumplan fase 2 heeft het WSW, na uitvoerig overleg tussen corporatie en het WSW, besloten om, reeds vooruitlopend, een faciliteringsruimte van 2 miljoen voor het jaar 2014 vrij te geven. WSM heeft gelet op haar financiële positie en mogelijkheden vooralsnog geen behoefte om geldleningen ter financiering van de tweede fase aan te trekken. In dat kader kan de opmerking van de commissie door WSM dus niet worden geplaatst. De financiering voor de koopwoningen, (overigens zonder dat daarvoor faciliteringsvolume door het WSW is afgegeven, doch door het WSW uitsluitend is ingestemd met een hypothecaire bezwaring van die te realiseren woningen), zou plaatsvinden middels een rekening courantkrediet van € 1.250.000,- van de BNG. Ook deze gelden zijn gelet op de financiële positie van de corporatie en de voortgang van de verkopen nog niet opgenomen, er is geen noodzaak gebleken tot opname van die gelden.

"De regeling met de gemeente Maasdriel verzwaart de schuldpositie van de corporatie" (blz. 34) In het kasstroomoverzicht van de corporatie is deze positie verwerkt en geeft geen aanleiding tot aanpassingen. Overigens is het wel zo dat die uitgestelde betaling in versneld tempo wordt afgelost. Eerder dan gepland wordt er reeds in 2014 afgelost. Deze maakt ook onderdeel uit van het verbeterplan.

Cijfers "de rentedekkingsgraad ICR is in de afgelopen jaren....." (gehele alinea). Onderstaand de verantwoordingscijfers zoals die in de jaarrekeningen 2012 en 2013 zijn opgenomen. De commissie

heeft nu kennelijk (opnieuw) contact opgenomen met het WSW en kan niet anders concluderen dan dat zij de tekst uit hun eerste rapportage moeten aanpassen. Duidelijk wordt wel dat de situatie voor WSM, aan de hand van het opgestelde verbeterplan en de acties daaruit, verbeterd en dat normen op termijn worden gehaald.

2012 (Jaarrekening)

	2013	2014	2015	2016	2017
Jaarresultaat voor belastingen (op kasstroombasis)	1.454	-1224	1.198	3.112	1.841
Eigen Vermogen	25.617	21.676	20.808	21.801	21.471
Balans totaal	83.144	81.380	80.944	81.620	78.356
Solvabiliteit	31,22	27,00	26,06	27,07	27,79
Gemiddelde rentelast leningen o/g	4,36	4,44	4,50	4,51	4,51
Operationele kasstromen	1.137	1.387	1.124	1.122	1.051
Aflossingsfictie 2% (in bedragen)	1.100	1.084	1.129	1.116	1.080
Aflossingsfictie in %	2,64	2,45	1,93	1,96	1,90
Rentelasten	2.475	2.364	2.368	2.336	2.257
Rentedekkingsgraad (in %)	1,59	0,48	1,51	2,33	1,82

Opgemerkt wordt dat in een aantal jaren de aflossingsfictie en de ICR niet voldoen aan de normering, echter bij bepaling van het vijf-jaars gemiddelde komen deze ruim boven de gestelde normering

Voor de aflossingsfictie geldt een gemiddelde van: 2,17 en
voor de ICR (rentedekkingsgraad) een gemiddelde van : 1,54.

2013 (Jaarrekening)

	2014	2015	2016	2017	2018
Jaarresultaat voor belastingen (op kasstroombasis)	2.987	1475	3.790	1.973	2.423
Eigen Vermogen	27.675	26.402	27.942	27.663	27.729
Balans totaal	83.267	81.176	81.354	78.988	78.267
Solvabiliteit	33,24	32,55	34,35	35,02	36,36
Gemiddelde rentelast leningen o/g	4,26	4,51	4,35	4,51	4,51
Operationele kasstromen	1.741	911	1.555	1.123	1.386
Aflossingsfictie 2% (in bedragen)	1.046	1.051	1.037	1.035	996
Aflossingsfictie in %	3,05	1,59	2,75	2,03	2,66
Rentelasten	2.267	2.364	2.249	2.247	2.163
Rentedekkingsgraad (in %)	2,32	1,62	2,68	1,88	2,12

Opgemerkt wordt dat in een aantal jaren de aflossingsfictie en de ICR niet voldoen aan de normering, echter bij bepaling van het vijf-jaars gemiddelde komen deze ruim boven de gestelde normering. Voor de aflossingsfictie geldt een gemiddelde van: 2,41 en voor de ICR (rentedekkingsgraad) een gemiddelde van : 2,12.

Betreffende de sturing op kasstromen wordt opgemerkt dat WSM niets anders doet dan het aansturen van het beleid op basis van de kasstromen, met elke investeringsbeslissing, met elke kwartaalrapportage, met de begroting en laatstelijk met het verbeterplan worden de meerjaren kasstromen telkens in beeld gebracht en besproken. Beslissingen worden op basis van die kasstromen genomen.

Op 3 juni 2014 heeft WSM, mede in dit kader, een gesprek gehad met het WSW, onze accountmanager a.i. voor WSM, welke aangaf dat WSM weliswaar op enkele onderdelen niet geheel voldeed aan de normen van het WSW, doch dat andere onderdelen deze negatieve normen weer opheffen. Volgens hem bekijkt het WSW niet de afzonderlijke normcijfers, doch bekijkt het WSW het geheel. Het negatieve beeld dat de commissie schetst is volgens het WSW niet zo negatief als dat de commissie laat voorkomen.

Overigens wordt opgemerkt dat (net als dat wij verwachten van onze doelgroep) corporaties best wel gecontroleerd en beheerst "arm" kunnen zijn. Het gaat om een juiste aanwending van middelen.

Het financieel beheer. "Financiële planning en controlecyclus" De zin "Wat betreft de uiteindelijke jaarrekening valt op dat de begroting en realisatie nogal een eens afwijkt. Dat geldt vooral voor de posten als onderhoud en leefbaarheid." Opgemerkt wordt dat WSM in tegenstelling tot de manier waarop andere corporaties het onderhoud benaderen, geen afzonderlijke grootonderhoudsplannen of renovatieplannen kent. Indien er zich problemen met de woning voordoen worden die per woning en per direct opgepakt en opgelost. Bij elke mutatie wordt een woning bekeken of alles nog adequaat en naar behoren functioneert, passend in de huidige tijd. Dit maakt het onderhoud voor een deel niet te plannen, echter voorkomt wel dat klanten (huurders) langere tijd moeten wachten op onderhoudsplannen en dat klanten direct en naar tevredenheid kunnen worden geholpen. Tevredenheid van onze klanten is voor WSM belangrijker dan dat het gegeven of cijfers van de begroting aansluiten. Dit is een bewuste keuze. Dit is reeds eerder in deze notitie aangehaald. Dit gedeelte is enigszins in de tekst van het definitieve concept aangepast, maar was oorspronkelijk bedoeld voor het onderhoud. Met de aanpassing wordt er nu zelfs niet meer door de commissie aangegeven welke posten zij bedoelen, geldt dat voor alle posten van de Winst en Verliesrekening???

"De accountant geeft in zijn management letter....etc". Ons is niet gebleken dat u als commissie contact heeft gehad met de accountant of dat deze is betrokken bij de visitatie, dan wel is gehoord tijdens de visitatiegesprekken. Uw reactie op de teksten zijn puur eigen interpretatie, terwijl deze nuancering behoeven en geplaatst moeten worden in de context en tijd. Ditzelfde geldt voor de opmerking: "Hoewel in de afgelopen vier jaar een paar verbeteringen zijn door gevoerd, acht de commissie,...etc." Voor ons is hierbij de vraag op basis waarvan, of waaruit dat is gebleken. Kan de commissie aangeven op basis van welk ervaringscijfer zij dit dan concludeert.

Treasury

WSM hecht er aan ten aanzien van dit onderdeel op te merken dat WSM een kleine corporatie is, met korte lijnen en met direct zicht op wat er gebeurt, ook op financieel gebied. WSM maakt geen gebruik van derivaten of andere daarvan afgeleide producten. Zij beperkt zich tot de traditionele spaar- en renterekeningen en een simpele rekeningcourant. Niet ontkend wordt dat het treasurystatuut uit 2005 stamt en dat dit op enkele punten geactualiseerd zou kunnen worden. Echter in basis zal deze, gezien de huidige activiteiten, daardoor feitelijk niet of nauwelijks wijzigen. Met name daarom is er geen update verricht.

De commissie stelt in haar rapportage dat zij de financieringsbehoefte groter acht dan de beschikbare middelen. WSM mist, nog steeds, een feitelijke onderbouwing waarop deze aanname is gebaseerd.

Doelmatigheid: Ten aanzien van de bedrijfslasten wordt een vergelijking gemaakt vanuit de cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (jaar 2012) met andere corporaties en op landelijk niveau. De cijfers van het vergelijkende voorgaande jaar worden daarbij niet aangegeven. Gesteld wordt dat de bedrijfslasten met 34,8 % zouden zijn gestegen. WSM stelt dat het perspectief van waaruit deze redenering wordt onderbouwd niet volledig juist is en nadere toelichting behoeft. Immers in die post Bedrijfslasten, met name in het deel nagekomen lasten, zitten posten verwerkt die eenmalig zijn en betrekking hebben op de projecten. Deze eenmalige of incidentele posten dienen voor een correcte vergelijking te worden geëlimineerd, of tenminste worden toegelicht, aangezien zij het beeld van een eenduidige vergelijking verstoren. Wanneer de bedrijfslasten voor deze eenmalige posten ten aanzien van de projecten worden gecorrigeerd kan worden geconstateerd dat de bedrijfslasten in 2012 uitkomen op € 1.121.457,- en in 2011 uitkomen op € 1.143.937,-. Een daling van 2% zou dan berekend kunnen worden, dit in tegenstelling tot de stijging van 34,8%.

De salaris- of personeelskosten. WSM is van mening dat voor een correcte vergelijking ook de juiste vergelijkbare grootheden dienen te worden gebruikt. Immers het aantal verhuureenheden per fte bedraagt bij WSM 133, terwijl dit landelijk 89 bedraagt. Zouden deze met elkaar per verhuureenheid/fte op eenzelfde niveau worden gebracht dan dienen de personeelskosten van WSM met een factor $89/133$ (0,6692) te worden vermenigvuldigd. De personeelskosten zouden dan, ongecorrigeerd, vergelijkbaar uitkomen op € 95.125,- * 0,6692 = 63.655,-, hetgeen lager is dan de landelijke norm van € 66.128,-. Daarbij geldt dat voor een juiste en representatieve vergelijking, ons inziens, eenmalige incidentele kosten dienen te worden geëlimineerd. Eenmalige uitbetaling op basis van eerder aangegane contractuele verplichtingen aan een van de medewerkers in dat jaar kan niet worden gezien als een structurele last en dient dus te worden gecorrigeerd op de post personeelslasten. Gezien de beperkte formatie van WSM hebben de eenmalige betalingen namelijk een verstorend beeld, waardoor deze voor een eenduidige vergelijking dienen te worden gecorrigeerd (in 2012 betrof dit een bedrag van € 48.500,- of wel per fte € 48.500,-/8.08 = € 6.002,-). Na correctie zouden de personeelslasten dan uitkomen op € 57.653,-. Dit geeft een totaal ander beeld dan door de commissie wordt geschetst.

De visitatiecommissie merkt (op blz. 37) op dat WSM niet over een visie of criteria beschikt om de doelmatigheid van de organisatie te beïnvloeden. Juist die visie en criteria hebben meegespeeld bij de besluitvorming om over te stappen naar de twee lagenstructuur. Juist de inrichting van de statuten en het bestuurdersstatuut hebben de RVC meer ruimte gegeven om te kunnen ingrijpen op die momenten wanneer zij dat noodzakelijk acht. Daarnaast geeft de commissie ook zelf aan dat

WSM een verbeterplan heeft moeten schrijven ter verbetering van haar financiële situatie. In dit plan zijn ook elementen en maatregelen genoemd die moeten leiden tot het terugdringen van ondermeer de bedrijfslasten. Zij hebben dit verbeterplan ontvangen en gelezen.

Pagina 35, "De commissie vindt het hoge niveau en de sterke stijging van de bedrijfslasten van de corporatie" was eerst geformuleerd als "met het oog op de kasstromen bijzonder ernstig". Een groot deel van de, in de vergelijking, opgenomen lasten bestaat uit afwaarderingen in het kader van onrendabele toppen en waarde mutaties en hebben derhalve geen invloed op de kasstromen. Deze conclusie is derhalve niet juist. Om iets negatiefs te kunnen schrijven is kennelijk de huidige tekst geformuleerd.

Visie op vermogensinzet : Wij merken hierbij op dat het niet op papier hebben van een vastgelegde visie niet automatisch betekend dat er geen visie zou bestaan. Dat de commissie deze niet heeft kunnen lezen is daardoor evident. Echter er is verder ook niet expliciet naar gevraagd. De commissie brengt hierin voornamelijk haar eigen mening naar voren ("waarvan de omvang de schaalgrootte van de corporatie naar mening van de commissie..."), terwijl een feitelijke onderbouwing lijkt te ontbreken. In aanvulling daarop laat hoofdstuk 4.1.4. van de Corporatie in Perspectief zien dat WSM over zeer weinig grond (zowel in m2 als ook in €) beschikt ten opzichte van de referentiegroep en ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Er wordt naar onze mening door de commissie te sterk gefocust op het Centrumplan, dat overigens in haar afrondende fase verkeert. De visie op vermogensinzet naar de toekomst wordt hierin niet of onvoldoende meegenomen.

"Ook heeft de commissie geen overwegingen aangetroffen om met hulp van samenwerkingspartners....etc." Deze stellingname lijkt betrekking te hebben op het Centrumplan, dat nagenoeg gereed is. Wij vragen ons af op welke gronden de commissie het nodig acht dat WSM hulp van samenwerkingspartners in moet roepen. Welke veronderstellingen liggen hieraan ten grondslag. Op welke wijze is de financiële ondersteuning, middels subsidies vanuit het Rijk (locatie Klösterhof), de Provincie Gelderland (alle drie fases en Klösterhof) en de gemeente Maasdriel (gehele plan / alle fases en onderdelen) dan hierin meegenomen? Deze vragen hebben wij eerder voorgelegd aan de visitatiecommissie. Deze weigert echter hun standpunten uiteen te zetten.

Maximale inzet vermogen. Geconstateerd wordt dat de commissie zich uitsluitend focust op het Centrumplan. Deze focus, met de mening dat de commissie het niet eens is met de ontwikkeling van een Centrumplan in Kerkdriel, loopt als een rode draad door het geheel heen, zonder dat er zaken in de context of in de tijd worden geplaatst. Overigens dat "plannen die de corporatie heeft gemaakt ter verruiming van het investeringsvermogen" pas laat zijn gemaakt is niet correct. Het verkoopbeleid dat WSM hanteert is al van voor 2006. Dit verkoopbeleid wordt steeds geactualiseerd en wordt zo nodig aangepast en bijgesteld. Daarnaast willen wij er nogmaals op wijzen in welke tijd en daarbij behorende tijdgeest de plannen voor het Centrumplan tot stand zijn gekomen en beslissingen ten aanzien van de uitvoering zijn genomen. Dit is in 2004 geweest. In de huidige tijd zou WSM een andere afweging hebben gemaakt.

Hoofdstuk 6: Governance.

Met betrekking tot de Governance op blz. 7 en op blz. 8, en hoofdstuk 6 van de rapportage, merken wij in eerste instantie, (komen daar verder in deze reactie nog nader uitgebreid op terug) het volgende op.

Er wordt niet ontkend dat er van de vergaderingen van de RVC, welke overigens wel steeds de donderdag voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van het bestuur (al dan niet in combinatie met de RVC), hebben plaatsgevonden, geen verslagen zijn gemaakt of op enige andere manier vastlegging hiervan zijn gemaakt. Staat echter nog steeds wel vast dat deze vergaderingen hebben plaatsgevonden, hetgeen door de commissie wordt genegeerd.

Tijdens de bijeenkomst op 12 juni is hierover (met name over de Governance) met de visitatiecommissie gediscussieerd. Kennelijk geeft dit voor de commissie geen aanleiding, om na uitvoerige uitleg en toelichting, de negatieve lading in de tekst aan te passen.

Verder zijn wij van mening dat waarderungen als zou de RVC niet vatbaar zou zijn voor kritische signalen, onvoldoende deskundig zou zijn etc. nergens op gestoeld zijn en worden verder niet nader toegelicht of gemotiveerd met voorbeelden. Eveneens beschikt de commissie niet over enige kennis over de personen of over het zakelijk functioneren van die afzonderlijke leden van de RVC. Dit punt grijpt steeds weer terug op de uitvoering van WSM van een Centrumplan, waarmede de commissie zelf het niet eens is. De RVC heeft zich voor wat betreft bijvoorbeeld het Centrumplan Kerkdriel laten adviseren door Deloitte Accountants, Deloitte Real Estate Advisory (2009), BRO (voor de bestemmingsplanontwikkeling), etc. Daarnaast heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken in haar brief van 26 mei 2011 reeds aangegeven dat zij het plan passend vinden. (De commissie is eveneens van dit schrijven op de hoogte.)

Voor wat betreft de bestuurlijke organisatie heeft zij zich laten adviseren door bureau Janssen en Partners, verder door Deloitte Management Support en andere onderdelen van Deloitte. Tevens worden adviezen gevraagd aan Aedes en de VTW. Ook daarvan heeft de commissie een afschrift van de gevoerde correspondentie.

Ten aanzien van het niet volgen van de Governance code betreffende de zittingstermijnen merken wij het navolgende op. Keuzes die zijn gemaakt zijn bewust en wel overwogen gemaakt, een rooster van aftreden om het geheel binnen een termijn van drie jaar te corrigeren is opgesteld. Dit rooster is de commissie bekend en is verwerkt in het Volkshuisvestingsverslag 2013 (hetgeen aan de commissie op 27 februari 2014 reeds is toegezonden).

De wijziging van de bestuurlijke organisatie (van drie naar twee lagen) houdt mede verband met de opmerkingen die zijn gemaakt in het eerder (in 2010) uitgebrachte visitatierapport en met de aanscherping van de bevoegdheden binnen de statutaire mogelijkheden voor de RVC.

Besturing, PDCA-cyclus (op blz. 41), onderdeel "Check" Ad.1 Opgemerkt wordt dat met de kwartaalrapportages er ook kasstroomoverzichten worden besproken, deze worden verder daarnaast besproken met de behandeling van de jaarbegroting en meerjarenbegroting, alsmede met de behandeling van de jaarrekening. De opmerking m.b.t. de voortgang van het ondernemingsplan in dit onderdeel is correct en zal door de corporatie worden opgepakt.

Ad.2 (onderdeel Check): afwijkingen van de onderhoudskosten t.o.v. de begroting zijn, zoals reeds eerder in deze reactie aangehaald, de resultante van de keuze voor uitvoering van het onderhoud. Zoals eerder aangegeven kent WSM geen afzonderlijke groot onderhouds- en of renovatieprojecten en worden de onderhoudswerken gedurende de exploitatieperiode, naar noodzakelijkheid en behoefte, opgepakt. Dit tot volle tevredenheid van onze klanten / huurders, zo blijkt ook uit het uitgevoerde tevredenheidsonderzoek dat eind december 2013 is uitgevoerd onder onze klanten.

Onderdeel "Act" Ad.1: "De commissie constateert dat Woningstichting Maasdriel in de visitatieperiode een aantal keren haar voorgenomen activiteiten heeft moeten bijstellen, met name daar waar het gaat om de uitvoering van het Centrumplan en andere voorgenomen projecten." Wij kunnen deze tekst niet plaatsen, hoewel die correct is, echter in andere delen van de rapportage stelt de commissie dat de RVC van WSM geheel niet genegen zou zijn om plannen aan te passen, bij te sturen of anderszins in te grijpen in de voortgang van projecten (dit ook met name wat betreft het Centrumplan Kerkdriel).

Blz. 42 (onderdeel Act) Ad. 3: "De commissie heeft geen aanwijzingen aangetroffen dat de belangenhouders adequaat worden geïnformeerd." Belangenhouders worden voornamelijk mondeling geïnformeerd. Met en tijdens de RVC-vergaderingen (regionale volkshuisvestingscommissie) worden zowel de collega corporaties als ook de gemeenten in de Bommelerwaard geïnformeerd. De Huurdersvereniging Bommelerwaard wordt veelal vanuit de RVC (beide leden namens de Huurdersver.) mondeling geïnformeerd, daarnaast worden deze een aantal malen op ambtelijk niveau geïnformeerd en soms (mogelijk te weinig) gehoord in geval van bijzondere besluiten en beslissingen.

Functioneren van de raad: "Afgesproken is dat hij en het tweede voormalige bestuurslid, eind 2014 aftreden." Wij vragen ons af met wie dat is afgesproken. Wanneer de commissie het rooster van aftreden, zoals is verwoord in het aan hen toegezonden volkshuisvestelijkverslag over 2013 leest dan is daarin opgenomen dat het tweede "oud"-bestuurslid eind 2015 zal aftreden. Ergo de voorzitter (dhr. Nendels, oud voorzitter bestuur) aftredend per 31 dec. 2014, mevr. Van Oers (oud bestuurslid) en dhr. P. Verhoeven (lid toenmalige RVC) per 31 dec 2015 en de heren W. Aarts en C. Leenders (toenmalige RVC en namens de Huurdersver.) per 31 dec. 2016.

De RVC is zich bewust geweest van de gemaakte keuze en de afwijkingen met de Governance code, echter met het oog op de kennis vanuit het verleden heeft de RVC bewust voor de huidige optie gekozen, waarbij een rooster van aftreden is gemaakt waarmee niet direct alle kennis uit het verleden plotseling verloren gaat en er voldoende tijd is om kennis over te dragen. Hierbij is het doel van de Governance code niet uit het oog verloren. Deze wijze van handelen is ook gecommuniceerd met enerzijds Aedes en anderzijds met de VTW.

"De raad lijkt in het algemeen in zichzelf gekeerd en niet open te staan voor kritische opmerkingen van buitenaf." Dit wordt, hoewel deze opmerking bijzonder vaag is, ten zeerste bestreden. De Raad laat zich wel degelijk informeren en corrigeren. Zij vraagt daartoe verschillende malen informatie en ondersteuning bij externe partijen of dringt bij het bestuur aan op extern specialistisch advies. Daarnaast laat ze zich in voorkomende gevallen bijstaan door externen / deskundigen. Dat in het vorige visitatierapport niet expliciet benoemd is dat de drie lagenstructuur niet meer van de huidige tijd was, is op zich correct, wanneer je alleen maar naar de tekst kijkt, zonder daarbij enige context in acht te nemen. Echter de bedoeling van de teksten in de vorige rapportage was toch duidelijk dat

WSM haar bestuurlijke organisatie, de zittingsduur van bestuur en RVC e.d. moest aanpassen. Met de wijziging naar de nieuwe structuur wordt ook hieraan gevolg gegeven en is meer grip vanuit de RVC op de beleidsvoering gerealiseerd, al is dit dan gefaseerd. Dit laatste is een bewuste keuze.

Op blz. 43: "De commissie heeft geen profielschets aangetroffen....ect.." Ten behoeve van de transitie van drie naar twee lagen heeft WSM zich laten bijstaan door een extern bureau; Janssen en partners uit Zaltbommel. Deze heeft het project begeleid, de sollicitatieprocedure verzorgd en heeft de benodigde stukken, profielschetsen en dergelijk opgesteld. Deze zijn pas onlangs in één dossier aan ons overhandigd. Relevante kopieën daarvan zijn aan de commissie doorgezonden. Met de werving van de nieuwe voorzitter heeft uiteraard de profielschets voor deze nieuwe voorzitter op de website gestaan.

"De commissie is er niet van overtuigd dat deze kennisgebieden in de volle breedte vertegenwoordigd wasect." Wij vragen ons nog steeds, na toelichting aan de commissie op 12 juni jl., af op basis van welke criteria, documenten of informatie dit wordt geconcludeerd. Is de commissie in bezit van actuele CV's van de afzonderlijke RVC-leden, is zij op de hoogte van verslagen van functioneringsgesprekken, van hun maatschappelijke functie of hebben zij elders (privacygevoelige) informatie nagetrokken? Met name omdat hiermede personen, welke de commissie overigens slechts éénmaal heeft gezien en gesproken, persoonlijk worden gewaardeerd. De conclusie wordt verder niet onderbouwd.

Toetsingskader eerste alinea. Wij merken op dat wij ons in deze alinea gemaakte opmerkingen herkennen en zullen dit als actiepunt oppakken.

Wij erkennen verder, zoals onder meer in de hierop volgende alinea wordt aangehaald dat de verslaglegging van vergaderingen niet optimaal en duidelijk zijn geweest. Alle relevante aan de orde gestelde punten worden weliswaar in de verslagen vermeld, echter de besluitvorming, het procesverloop e.d. wordt niet nader daarin toegelicht. Inmiddels wordt hierop reeds actie ondernomen en de verslaglegging geschiedt vanaf 2014 op andere wijze.

Toepassing Governancecode (blz. 44); Ad 1 Naleving Governancecode:
Algemeen.

Met betrekking tot de samenstelling van de huidige Raad van Commissarissen en de overgang volgens de gekozen termijn is uitgebreid contact geweest met de VTW (de gevoerde correspondentie treft u bij deze reactie aan). De toenmalige raad heeft zich laten adviseren door de VTW en door het bureau Janssen en partners uit Zaltbommel. De keuze die daarin is gemaakt is bewust geweest. De RVC wenste de ervaring en kennis van de zittende leden, met name wat betreft de onderhanden zijnde plannen, niet abrupt laten verdwijnen. Zij heeft getracht hiermede een geleidelijke overgang in gang te zetten. Dit is verder door dhr. Janssen ook besproken en kortgesloten met Aedes (Wij hebben hier alleen klad aantekeningen van, zo u dat wenst kunnen wij u die doen toekomen).

Het probleem met betrekking tot de zittingstermijnen is daarmede vanaf 2017 volledig getackeld en kan, zoals dat statutair is vastgelegd, in de toekomst niet meer voorkomen.

Dat een aantal zaken niet op de website zijn geplaatst worden niet ontkend.

Externe Legitimatie

Zoals eerder aangegeven is de reactie van collega corporaties, dat zij zich niet direct kunnen vinden in hetgeen door hen zou zijn verwoord aan de commissie. Aangegeven wordt dat er zaken buiten de

context zijn geplaatst. Daarnaast geven zij aan dat zij niet zijn gekend in hetgeen er namens hen door de commissie wordt gepubliceerd, terwijl zij van mening zijn dat dit toch usance zou zijn.

"De collega-corporatie weten soms niet goed waar zij aan toe zijn met de woningstichting en missen transparantie" dit wordt door ons wel als heel onduidelijk ervaren: "weten soms" wanneer is dat dan?, soms niet en dus soms wel, dan ontbreekt ook transparantie? Op 24 juni jl. hierover nog met een geïnterviewde collega directeur bestuurder gesproken, welke aangaf dat hij zich überhaupt niet herkende in de tekst die door de commissie uiteindelijk is opgesteld.

Verder wordt niet ontkend dat het voorgaande visitatierapport met het commentaar van WSM ontbreekt op de website van WSM. Zij zal de laatste zin van deze alinea op deze blz. ter harte nemen.

Verder merken wij op dat het ons bevreemd dat van diegenen die gedurende de visitatieperiode (2010 t/m 2013) verantwoordelijk waren voor het beleid en de uitvoering van taken van de corporatie, niemand is gehoord.

Noch de toenmalige directeur (zitting tot 1 december 2013), noch het toenmalig bestuur (zitting tot 31 december 2013), noch de oud-leden van de RVC (zitting tot 31 december 2013) zijn betrokken geweest bij deze visitatie. Verder wordt er überhaupt geen aandacht gegeven aan de bestuurlijke structuur van de verslagperiode. Het bestuur en de directeur worden feitelijk niet eens genoemd in de rapportage. Ook de accountant, Deloitte, is niet gehoord of geraadpleegd, terwijl cijfers en financiële kengetallen wel worden beoordeeld en door de commissie wordt aangegeven dat dit in voorkomende gevallen wel gebeurd. Gezien de conclusies die de commissie had vastgesteld zou juist een uitbreiding van de gesprekken met de hiervoor genoemde personen een must zijn geweest om tot een zo volledig mogelijke verslaglegging te komen.

Kerkdriel, 15 augustus 2014