

Visitatierapport

Woningbouwstichting

Kamerik

KWH-Visitatie Woningcorporaties

Deel I: Maatschappelijke prestaties

Colofon

KWH – Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
Oostzeedijk 62
Postbus 4000
3006 AA ROTTERDAM
T 010 282 7088
F 010 213 3727
E kwh@kwh.nl
W www.kwh.nl

Visitatiecommissie:

- > drs. Ing. G.A van Bortel (voorzitter)
- > drs. A. Dijkstra (secretaris)



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
0 Samenvatting	5
0.1 Beoordeling per perspectief	5
0.2 Beoordeling per prestatieveld	6
0.4 De prestaties van WBSK: een recensie	8
1 Inleiding	10
1.1 Visitaties in de corporatiesector	10
1.2 De KWH-aanpak van visitaties	12
1.3 Leeswijzer	13
2 Woningbouwstichting Kamerik: een karakterschets	14
3 Presteren naar eigen Ambities (PnA)	15
3.1 Missie en ambities	15
3.2 Presteren naar eigen Ambities (PnA): Samenvattende beoordeling	15
4 Presteren naar opgaven (PnO)	19
4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Woningbouwstichting Kamerik	19
4.2 Presteren naar Opgaven (PnO): Samenvattende beoordeling	19
5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	23
5.1 De belangrijkste belanghebbenden van Woningbouwstichting Kamerik	23
5.2 Presteren volgens belanghebbenden (PvB): Samenvattende beoordeling	23
6 Presteren naar Vermogen (PnV)	27
6.1 Introductie	27
6.2 Financiële kerngegevens	27
6.3 Financiële continuïteit	28
6.4 Financieel beheer	30
6.5 Doelmatigheid	32
6.6 Vermogensinzet	33
6.7 Samenvatting beoordeling Prestaties naar Vermogen (PnV)	34
7 Governance	35
7.1 Beschrijving governancestructuur	35
7.2 Besturing	35
7.3 Intern toezicht	38
7.4 Externe legitimatie	40
7.5 Samenvatting beoordeling Governance (Gov)	41
Bijlagen	
I. Visiterend bureau en visitatiecommissie	
II. Bronnenlijst	
III. Overzicht geïnterviewde personen	
IV. Specificatie prestatiebeoordeling	
V. Overzicht geraadpleegde documenten	
VI. Checklist Governance Code	
VII. Bestuurlijke reactie	

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van de maatschappelijke visitatie van Woningbouwstichting Kamerik die is uitgevoerd op basis van de KWH-Visitatiemethode. De KWH-Visitatiemethode is gebaseerd op de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties voor corporaties met minder dan 1000 vhe, versie 4.0. KWH is door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) geaccrediteerd om visitaties uit te voeren. Met behulp van deze visitatiemethode zijn de prestaties van Woningbouwstichting Kamerik, de kwaliteit van het maatschappelijk ondernemen en de borging hiervan beoordeeld.

De visitatie bij Woningbouwstichting Kamerik is bijzonder omdat dit de eerste visitatie is voor Woningbouwstichting Kamerik en voor KWH de eerste visitatie is bij een corporatie met minder dan 1000 vhe's. Woningbouwstichting Kamerik kenmerkt zich door de kernbinding die ze heeft met Kamerik en Kanis en de wijze waarop ze hieraan invulling geeft. Het bestuur opereert met passie voor de kern.

Woningbouwstichting Kamerik heeft zich in de visitatie kwetsbaar durven opstellen en inzicht gegeven in de ontwikkeling en vraagstukken waarmee ze bezig is. Tijdens de uitvoering van de visitatie is gebleken dat ze openstaat voor suggesties voor leren en verbeteren.

Ik wil Woningbouwstichting Kamerik hartelijk danken voor haar bijdrage aan deze KWH-Visitatie en veel succes wensen bij de verdere groei en ontwikkeling van haar maatschappelijk ondernemerschap. De uitkomsten van deze visitatie kunnen daaraan een bijdrage leveren.

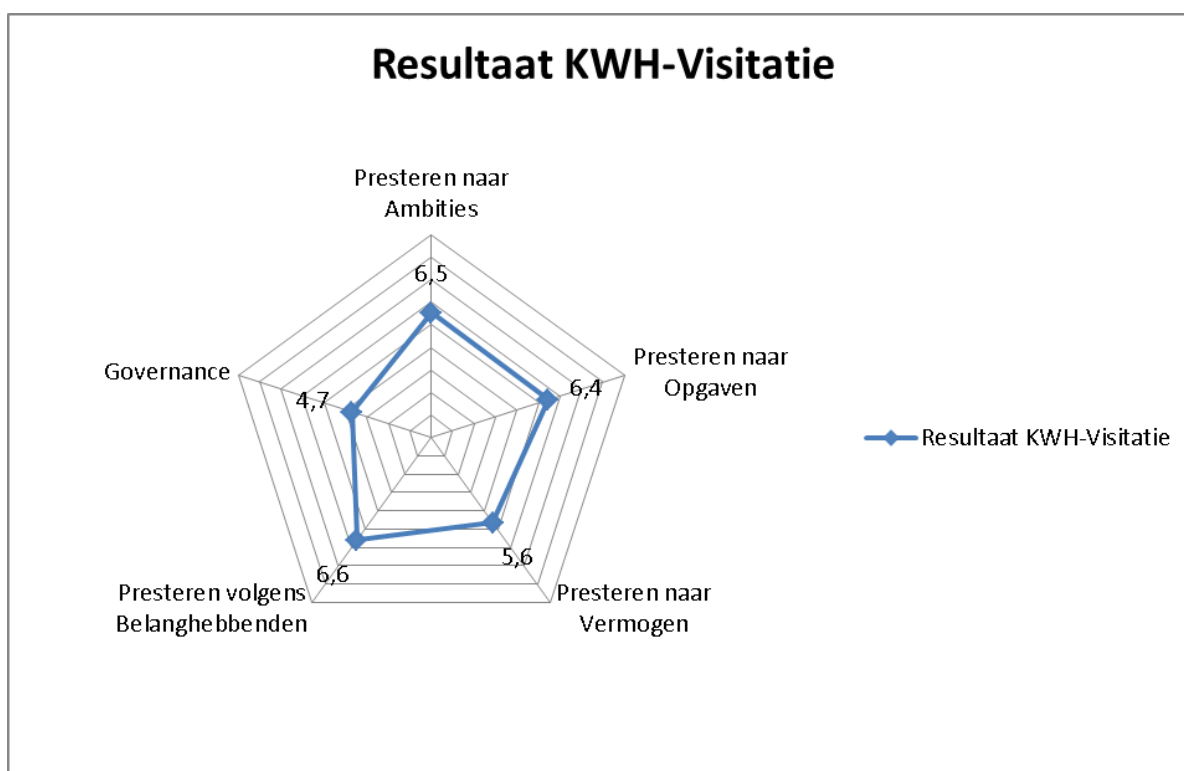
mr. Sjoerd Hooftman
directeur-bestuurder KWH

0 Samenvatting

In deze samenvatting leest u in een notendop de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie van Woningbouwstichting Kamerik.

0.1 Beoordeling per perspectief

In onderstaande figuur staan de scores die Woningbouwstichting Kamerik haalt op de verschillende perspectieven die we voor deze visitatie hanteren.



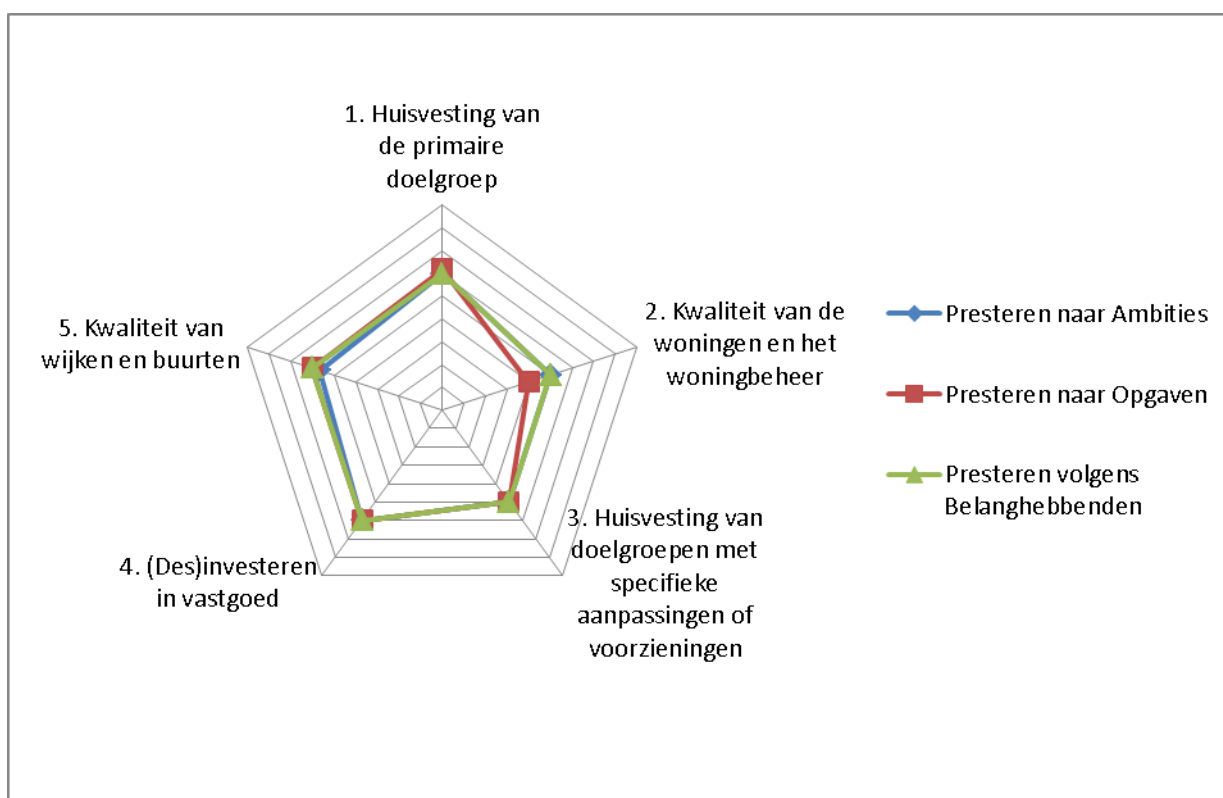
De prestaties van Woningbouwstichting Kamerik worden gemiddeld met een 6,0 gewaardeerd. De hoogste score van 6,6 wordt behaald op het perspectief presteren volgens Belanghebbenden. De laagste score van 4,7 wordt behaald op het perspectief Governance.

Tabel resultaat KWH-Visitatie	
Presteren naar Ambities	6,5
Presteren naar Opgaven	6,4
Presteren volgens Belanghebbenden	6,6
Presteren naar Vermogen	5,6
Governance	4,7
Geïntegreerd eindoordeel	6,0

0.2 Beoordeling per prestatieveld

In de onderstaande figuur worden de beoordelingen per prestatieveld getoond. De perspectieven Presteren naar eigen Ambities (PnA), Presteren naar Opgaven (PnO) en Presteren volgens Belanghouder (PvB) zijn allen beoordeeld op basis van de volgende prestatievelden:

1. Huisvesting primaire doelgroep
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer
3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften
4. (Des-)Investeren in vastgoed
5. Kwaliteit wijken en buurten
6. Overige prestaties



0.3 Samenvattende scorekaart

In de onderstaande tabel is de beoordeling van Woningbouwstichting Kamerik in meer detail weergegeven. Een toelichting op de diverse onderdelen is opgenomen in de hoofdstukken 3 tot en met 6.

		Gemiddeld cijfer per meetpunten	Gewicht	Score	Gewogen cijfer per perspectief
Presteren naar Ambities					
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		7,0	1,0	7,0	6,5
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer		6,0	1,0	6,0	
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		6,0	1,0	6,0	
4. (Des)investeren in vastgoed		7,0	1,0	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		6,7	1,0	6,7	
6. Overige/andere prestaties		-	1,0	0,0	
Presteren naar Opgaven					
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		7,2			6,4
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer		5,0			
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		6,0			
4. (Des)investeren in vastgoed		7,0			
5. Kwaliteit van wijken en buurten		7,0			
6. Overige/andere prestaties		-			
Presteren volgens Belanghebbenden					
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		7,0			6,6
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer		6,0			
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		6,0			
4. (Des)investeren in vastgoed		7,0			
5. Kwaliteit van wijken en buurten		7,0			
6. Overige/andere prestaties		-			
Presteren naar Vermogen					
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7,0	20%	6,7	5,6
	Liquiditeit	6,5			
	Integrale Kasstroomsturing	6,7			
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus	5,3	20%	5,7	
	Treasurymanagement	6,0			
Doelmatigheid			20%	4,5	
Vermogensinzet	Visie	6,0	40%	5,7	
	Mogelijkheden	6,0			
	Maximalisatie	5,0			
Governance					
Besturing	Plan	5,8	33,3%	5,7	4,7
	Check	5,4			
	Act	6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC	5,8	33,3%	4,9	
	Toetsingskader	4,5			
	Toepassing Governancecode	4,3			
Externe legitimatie			33,3%	3,5	
Geïntegreerd Eindoordeel					6,0

0.4 De prestaties van WBSK: een recensie

In deze paragraaf geeft de visitatiecommissie een samenvattend oordeel over de prestaties van Woningbouwstichting Kamerik (hierna te noemen WBSK) op de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. Kortom: doet WBSK de goede dingen en doet ze deze goed? De recensie bestaat uit drie onderdelen: een samenvattend oordeel van de 'harde' maatschappelijke prestaties, een oordeel over de randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren en ten slotte een oordeel op de potentie tot het (verder) verbeteren van maatschappelijke prestaties. We beginnen met een korte schets van WBSK.

WBSK in een notendop

De corporatie beheert ruim 300 woningen in Kamerik en Kanis in de gemeente Woerden. WBSK wordt geleid door een vrijwilligersbestuur bestaande uit 5 personen die nauw betrokken zijn bij de lokale gemeenschap. Het dagelijks beheer van de woningen is ondergebracht bij een grotere naburige woningcorporatie.

Beoordeling maatschappelijke prestaties

WBSK komt uit de visitatie naar voren als een corporatie die zich vooral toelegt op het beheer van haar woningbezit. De beperkte nieuwbouwmogelijkheden in Kamerik benut zij voldoende. De corporatie is er vooral voor mensen die in Kamerik wonen of daar een sociale band mee hebben. Voor deze doelgroep weet de corporatie op de krappe woningmarkt kansen te creëren voor mensen met een laag of beneden-modaal inkomen. De corporatie richt zich in haar werk vooral op reguliere woningzoekenden. De bouw- en woontechnische kwaliteit van het woningbezit is een aandachtspunt dat door de corporatie wordt opgepakt. Het werkgebied kent weinig leefbaarheidsproblemen. Dit vertaalt zich in de bescheiden activiteiten van WBSK op dit gebied.

De corporatie kan meer gebruikmaken van haar vermogen

Het is lastig om het presteren naar vermogen van WBSK te beoordelen, omdat de investeringsbehoefte nog onvoldoende bekend is. Duidelijk is dat de komende jaren flinke investeringen in de bestaande voorraad noodzakelijk zijn. De corporatie is inmiddels gestart met ingrijpend onderhoud aan enkele woningcomplexen. Een toekomstvisie op haar woningbezit ontbreekt nog. De corporatie werkt al enkele jaren aan een specificatie van haar voorraadbeleid en de financiële vertaling daarvan. De financiële positie van WBSK is gezond en er lijkt voldoende ruimte aanwezig voor flinke investeringen in verbetering en aanpassing van haar woningbezit. Het risicomanagement van WBSK is beperkt ontwikkeld, dat heeft in het verleden geleid tot een bescheiden verlies op de verkoop van kavels in de vrije sector.

De governance van WBSK verdient versterking

Op governance gebied is het instrumentarium van WBSK beperkt uitgewerkt. De Raad van Commissarissen komt tweemaal per jaar bijeen en heeft daarnaast tweemaal per jaar een bijeenkomst samen met het bestuur. Dit biedt de RvC weinig mogelijkheden tot bijsturing van de corporatie. Het contact met huurders en andere Belanghebbenden over het beleid van de corporatie is beperkt. Er is geen huurdersorganisatie zoals voorgeschreven in de Wet Overleg Huurders/Verhuurders. Het bestuur betreurt de beperkte deelname van huurders aan bijeenkomsten die voor hen worden georganiseerd. Maar de beïnvloedingsmogelijkheden van huurders zijn beperkt, en daarmee waarschijnlijk de motivatie om te participeren. Eveneens heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat het bestuur bijzonder terughoudend is om het Dorpsplatform als mogelijkheid voor dialoog met haar maatschappelijke omgeving te gebruiken. Uit vrees voor het wekken van verkeerde verwachtingen en 'ruis' in de hechte Kamerikse gemeenschap kiest de corporatie er te vaak voor om niet te communiceren.

WBSK biedt weinig inzicht in haar eigen functioneren. De website biedt geen informatie over het interne toezicht (samenstelling RvC, reglementen, profielen). Eveneens ontbreken jaarverslagen en beleidsplannen. De corporatie geeft op haar website of andere publicaties geen informatie over de mate waarin zij de governancecode woningcorporaties hanteert en op welke punten zij afwijkt en waarom.

De blik vooruit

De omvang van de corporatie in woningaantallen is bescheiden, maar met een gemiddelde WOZ-waarde van ruim 210.000 euro per woning is de corporatie rentmeester van een aanzienlijk maatschappelijk vermogen van 65 miljoen euro; een vermogen waar in vergelijking met andere corporaties weinig schulden tegenover staan. Veel van de woningen van WBZK zijn aan een stevige onderhoudsbeurt toe, daarnaast is een deel van de woningvoorraad toe aan aanpassing aan nieuwe woonwensen (meer kwaliteit, meer duurzaamheid) en demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing). Het vervullen van woonwensen in de bestaande woningvoorraad en in bestaand bebouwd gebied is een belangrijke uitdaging voor WBSK, omdat uitbreidingslocaties in Kamerik beperkt beschikbaar zijn. Het besef dat aanpassing van de voorraad een belangrijke sleutel is tot het maatschappelijk succes van WBSK vindt de visitatiecommissie nadrukkelijk aanwezig in het 'oude' ondernemingsplan 'Wenkend Perspectief' uit 1999, het nieuwe ondernemingsplan gaat vooral uit van behouden van de status quo door het goed onderhouden, maar niet ingrijpend veranderen, van de bestaande woningvoorraad.

WBSK is van grote betekenis voor lokale gemeenschap en wordt geleid door een betrokken vrijwilligersbestuur. De corporatie heeft momenteel een relatief smalle, op de woning gerichte, taakopvatting. De visitatiecommissie heeft de indruk dat de corporatie nog meer voor Kamerik kan betekenen wanneer zij haar taakopvatting verbreedt, pro-actiever nadenkt over de aansluiting van haar woningbezit op meer bijdraagt aan leefbaarheid (niet zozeer om problemen op te lossen, maar om wonen in Kamerik nog aangenamer te maken) en zoekt naar mogelijkheden om het voorzieningenniveau in Kamerik op peil te houden. De visitatiecommissie heeft de indruk dat het vermogen en de verdien capaciteit besloten in haar woningbezit hiertoe voldoende mogelijkheden bieden.

1 Inleiding

1.1 Visitaties in de corporatiesector

De samenleving heeft het laatste woord als het gaat over het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van corporaties. Die beoordeling is niet aan de overheid, maar ook niet aan corporaties zelf. Huurders, gemeenten en andere belanghebbenden kunnen nu gefundeerd hun maatschappelijk oordeel uitspreken over prestaties van corporaties. Het systeem van maatschappelijke visitaties voor woningcorporaties biedt daarvoor alle handvatten. Het visitatiestelsel maakt zichtbaar en meetbaar wat corporaties nu en straks kunnen betekenen voor de samenleving.

Visiteren, hoe werkt dat?

Deelname aan maatschappelijke visitaties is verplicht voor corporaties die lid zijn van brancheorganisatie Aedes. Corporaties dienen zich eenmaal in de vier jaar te laten visiteren. Elke corporatie krijgt tijdens de visitatie een deskundige commissie op bezoek, samengesteld door een voor visitatie geaccrediteerde organisatie. Die commissie licht de corporatie door vanuit het perspectief van de eigen ambities van de corporatie, de opgaven in het werkgebied en vanuit de verwachtingen van gemeente, huurders en andere belanghebbenden. Wat presteert de corporatie werkelijk? Welk vermogen is daarvoor echt beschikbaar? Wordt dat vermogen voldoende benut? Wat vinden belanghebbenden van het presteren van de corporatie? Hoe worden zij in de dagelijkse praktijk betrokken bij het beleid? De visitatiecommissie maakt haar bevindingen zo veel mogelijk meetbaar en analyseert, beoordeelt en rapporteert volgens een uniforme methodiek in een openbaar visitatierapport. In bijlage II is in een tabel weergegeven hoe de beoordeling tot stand is gekomen.

KWH-Visitatiemethode

WBSK heeft haar prestaties, haar beleids- en bedrijfsproces laten beoordelen op basis van de KWH-Visitatiemethode voor corporaties met minder dan 1000 vhe. De prestaties van WBSK zijn beoordeeld conform het methodiek “Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Nederland” versie 4.0. Dit stelsel wordt hieronder nader toegelicht.

De beoordeling van een onafhankelijke visitatiecommissie is vastgelegd in deze rapportage. KWH stelt bij iedere visitatie een visitatiecommissie samen in overleg met de corporatie. KWH werkt hiervoor met een visitatiepool. Meer informatie over samenstelling van de visitatiecommissie voor Woningstichting Kamerik vindt u in bijlage I.

De perspectieven

De visitatie omvat een transparante en gestructureerde beoordeling van geleverde prestaties, gezien vanuit vijf perspectieven (zie figuur 1). Door het gebruik van de verschillende perspectieven wordt een gelaagd en rijk beeld van de corporatie en haar prestaties geschetst. De perspectieven vertellen elk hun eigen verhaal. Zo kan een corporatie hoog scoren op de prestaties afgezet tegen de eigen ambities, maar laag ten opzichte van de maatschappelijk opgaven in het werkgebied en opgaven en de verwachtingen van belanghebbenden. Dit kan erop duiden dat de corporatie haar prioriteiten niet goed heeft gesteld of de lat voor haar ambities wat laag heeft gelegd. De visitatiemethodiek biedt de visitatiecommissie de mogelijkheid om het oordeel op Presteren naar Ambitie naar beneden bij te stellen als duidelijk wordt dat het ambitieniveau evident lager is dan wat redelijkerwijs van de corporatie verwacht kan worden.

De perspectieven Presteren naar Vermogen (PnV) en Governance verdiepen het inzicht op de prestaties. Bij PnV wordt niet alleen gekeken naar de mate waarin de corporatie haar financiële vermogen gebruikt voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Van corporaties wordt ook verwacht dat zij hun financiële continuïteit bewaken door een adequaat risicomanagement. De besturing van maatschappelijke organisaties zoals

woningcorporaties, moet aan hoge normen voldoen. Deze normen zijn opgenomen in het onderdeel Governance.



Figuur 1. Structuur 'Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties versie 4.0': de 5 perspectieven

De prestatievelden

De door WBSK geleverde prestaties worden ondergebracht in 5 prestatievelden. Deze prestatievelden komen terug in het beoordelen van de perspectieven Presteren naar eigen ambities (PnA), Presteren naar maatschappelijke opgaven (PnO) en naar Presteren volgens belanghebbenden (PvB). Voor prestaties die niet goed binnen de vijf prestatievelden zijn onder te brengen, is een zesde veld 'overige' prestaties beschikbaar, mits deze prestaties maatschappelijk relevant zijn. Er wordt gekeken naar de feitelijk door de corporatie in de afgelopen vier jaar geleverde prestaties. Het beoordelen van interne organisatiedoelen vormt geen onderdeel van een maatschappelijke visitatie. In de onderstaande tabel zijn de prestatievelden toegelicht.

Tabel 1 De prestatievelden

Prestatievelden		Toelichting
1.	Huisvesting primaire doelgroep	Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. Bevorderen keuzevrijheid en/of eigen woningbezit.
2.	Kwaliteit woningen en woningbeheer	Woningkwaliteit, Dienstverleningskwaliteit, Energie en Duurzaamheid
3.	Huisvesting bijzondere doelgroepen	Huisvesting doelgroepen die specifieke aanpassingen of voorzieningen in huisvesting nodig hebben, zoals ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) en overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen.
4.	(Des)investeren in vastgoed	Nieuwbouw, sloop en vervangende nieuwbouw, samenvoeging, verkoop, woningverbetering en maatschappelijk vastgoed.
5.	Kwaliteit van wijken en buurten	Leefbaarheid, vitale wijken en buurten, sociale stijging en emancipatie
6.	Overige	Overige maatschappelijk relevante prestaties.

1.2 De KWH-aanpak van visitaties

Het visitatieproces

Het stelsel van corporatievisitaties heeft tot doel om transparant verantwoording af te leggen aan klanten, overheden en andere belanghebbenden. Daarnaast is het instrument bijzonder geschikt om het leren en verbeteren van corporaties te ondersteunen. De KWH-aanpak van visiteren besteedt veel aandacht aan dat leren en verbeteren en heeft dat ingebed in haar visitatiemethodiek. In de ogen van KWH is visiteren niet een activiteit die een corporatie geheel kan uitbesteden. Het zelf als organisatie stilstaan bij de geleverde bijdrage aan maatschappelijke opgaven en de realisatie van eigen ambities, is een essentieel onderdeel van dat leren en verbeteren. Daarom maakt enige mate van zelfwerkzaamheid altijd onderdeel uit van een KWH-visitatie. Die zelfwerkzaamheid bestaat uit het uitvoeren van een *prestatie-evaluatie* waarin de corporatie zelf de geleverde prestaties afzet tegen de eigen ambities (PnA) en de maatschappelijke opgaven (PnO), zoals die bijvoorbeeld zijn vastgelegd in prestatieafspraken of woonvisies. De corporatie wordt ook uitgenodigd om op alle andere onderdelen van de visitatie haar presteren te evalueren (Presteren naar Vermogen en Governance). Dit wordt meegenomen in de beoordeling door de visitatiecommissie. De corporatie dient prestaties te onderbouwen met documenten, zoals beleidsplannen, managementrapportages en jaarverslagen. In de bijlagen staat een overzicht van alle documenten die voor deze visitatie zijn gebruikt.

De beoordeling door de visitatiecommissie heeft plaatsgevonden op basis van documentanalyses, gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De zelfevaluatie door de corporatie en de beoordeling door de visitatiecommissie worden vastgelegd in een meetschema om te komen tot een gestructureerd, transparant en herleidbaar oordeel. Dit meetschema vormt de basis voor de visitatierapportages.

Visiteren is maatwerk

KWH stelt de visitatiecommissie samen in overleg met de corporatie. Op deze manier wordt geborgd dat de commissie beschikt over de expertise die nodig is voor het beoordelen van de corporatie. In ieder geval beschikken de visitatoren, zoals voorgeschreven in de visitatiemethodiek, tezamen over visitatie- of auditdeskundigheid, volkshuisvestelijke deskundigheid en deskundigheid op het gebied van financiën en governance. De onafhankelijkheid van de visitatoren is gewaarborgd. Alle leden van de visitatiecommissie hebben daarvoor een verklaring ondertekend die is opgenomen in de bijlagen.

Ter voorbereiding op de visitatie bepaalt KWH samen met de corporatie welke interne en externe belanghebbenden betrokken moeten worden bij het beoordelen van prestaties. Ook wordt vastgelegd op welke wijze deze belanghebbenden worden geraadpleegd: een face-to-face of telefonisch interview, groepsgesprekken en/of een vragenlijst. De selectie interne belanghebbenden omvat in ieder geval het bestuur en de interne toezichthouders (Raad van Commissarissen). De selectie externe belanghebbenden omvat in elk geval de huurdersvertegenwoordigers en relevante bestuurders, zoals de verantwoordelijke wethouder(s). Eventueel aangevuld met vertegenwoordigers van andere belanghebbenden zoals zorg- en welzijnsorganisaties, de accountant, collega-corporaties, wijk- en dorpsraden en bewonerscommissies. De huurders van WBSK zijn niet verenigd in een huurderscommissie. Daarom houdt WBSK jaarlijks een huurdersoverleg, geeft ze 3 maandelijks een krantje uit en organiseert ze periodiek een spreekuur voor huurders.

De visitatiecommissie heeft in deze visitatie de prestaties in de periode 2007-2010 beoordeeld. Ze heeft hiervoor gebruik gemaakt van de maatschappelijke visitatie voor corporaties met minder dan 1000 vhe. De Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties 4.0 wordt in principe gevolgd maar er zijn een aantal aanpassingen in de normering voor Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en Presteren naar Belanghebbenden. Anders dan bij de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties 4.0 is het niet noodzakelijk om dat er schriftelijke documentatie is. WBSK zal in gesprekken met de visitatiecommissie aannemelijk maken dat zij voldoet aan de normen die de methodiek aan hun stelt.

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage begint in hoofdstuk 2 met een korte karakterschets van WBSK, het werkgebied, de organisatie, de missie en de ontwikkeling die daarin de afgelopen vier jaar heeft plaatsgevonden. Het schetsen van deze context is belangrijk om de geleverde prestaties te kunnen plaatsen. Hoofdstuk 3 volgt met het beoordelen van geleverde prestaties afgezet tegen de eigen ambities (PnA) van WBSK. In hoofdstuk 4 komt de bijdrage aan de maatschappelijke opgaven in het werkgebied van WBSK (PnO) aan de bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het oordeel van belanghebbenden (PvB) over de geleverde prestaties weergegeven en in hoofdstuk 6 worden prestaties gerelateerd aan de financiële mogelijkheden (PnV) van de corporatie. In hoofdstuk 7 worden de kwaliteit van het bestuur, het interne toezicht en de mogelijkheden tot beïnvloeding van WBSK door belanghebbenden beoordeeld (Gov).

Dit rapport is zo compact mogelijk gehouden. Een gedetailleerd overzicht van prestaties, afgezet tegen ambities en maatschappelijke opgaven is opgenomen in de bijlagen.

Suggesties om toekomstige rapportages te verbeteren zijn zeer welkom.

U kunt hiervoor gebruik maken van het volgende emailadres: kwh@kwh.nl

2 Woningbouwstichting Kamerik: een karakterschets

Werkgebied

WBSK beheert ruim 300 woningen in de kernen Kamerik en Kanis, onderdeel van de gemeente Woerden. Het dorp heeft, inclusief het dorpje Kanis, 3.808 inwoners (1 januari 2010) en ligt ongeveer 1,5 km ten noorden van Woerden aan de Kamerikse Wetering. De huidige kernen zijn voortgekomen uit de lintbebouwing aan weerszijden van de Wetering. Deze oorspronkelijke bebouwing is inmiddels beschermd dorpsgezicht. Een groot aantal panden valt onder monumentenzorg. Het woningbezit bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. De corporatie richt zich op de belangen van de primaire doelgroep die een binding hebben met de lokale gemeenschap. Door de kernenbinding krijgen mensen uit die gemeenschap voorrang bij leegkomende woningen. Daar wordt dankbaar gebruik van gemaakt. WBSK typeert zichzelf als een kleine en sterke plattelandscorporatie die met beide benen op de grond staat midden in de samenleving van Kamerik.

Beleid

WBSK heeft haar missie verwoord in de beleidsnotitie 'Wenkend Perspectief' uit 1999. Haar primaire doel ligt uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting en de centrale rol die ze vervult in de plaatselijke gemeenschap. Hierbij richt ze zich op de volgende vijf strategische thema's:

- > de woningen;
- > de groepen voor wie de woningen gebouwd, verhuurd en onderhouden worden;
- > de manier waarop met huurders en bewoners omgegaan wordt bij de verdeling van woningen, het aanbieden van woondiensten en de vormgeving van overleg;
- > de samenwerking met andere corporaties binnen Woerden en in de regio;
- > de aanscherpingen in de bestuurlijke organisatie en het functioneren van het intern toezicht om de geschetste werkwijze goed tot stand te brengen.

Op het moment van de visitatie wordt gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan.

Bestuurlijke organisatie en Toezicht

De corporatie wordt geleid door een vijfokoppig bestuur van vrijwilligers. Het intern toezicht wordt uitgevoerd door een Raad van Commissarissen van drie personen. De verbondenheid van WBSK met de lokale gemeenschap is groot, die banden lopen vooral via de bestuursleden met huurders en andere bewoners van Kamerik. In gesprekken met belanghebbenden komt de corporatie overigens naar voren als een weinig zichtbare organisatie.

WBSK lijkt al enige tijd in een overgangsfase te zitten. De toenmalige voorzitter van het bestuur had een sterk ontwikkelde visie op de maatschappelijke opgave voor de corporatie in haar werkgebied. Die visie is ook terug te vinden in vigerende beleidsplan 'Wenkend Perspectief'.

De toenmalige voorzitter was voor de gemeente Woerden werkzaam in een functie op het gebied van bouwen en wonen. In 2009 is zijn functie ter beschikking gesteld om elke schijn van belangenverstrengeling te vermijden. Zijn vertrek betekende ook een inhoudelijke adering. Het huidige bestuur werkt hard aan het invullen van het hiaat. Er is een nieuw concept ondernemingsplan beschikbaar en er wordt gewerkt aan een strategisch beheerplan voor het woningbezit van de corporatie.

Werkorganisatie

Het beheer van de woningen is al vele jaren geheel uitbesteed aan woningcorporatie SWW (sinds kort opgegaan in fusiecorporatie GroenWest). Het beheercontract van WBSK is door GroenWest overgenomen. Naast het fysieke beheer van de woningen verzorgt GroenWest ook meer sociale taken (bijvoorbeeld via de huismeester) en voert zij de financiële administratie. Het huidige instrumentarium past bij de (beperkte) omvang van WBSK en haar activiteiten.

3 Presteren naar eigen Ambities (PnA)

3.1 Missie en ambities

In mei 1999 heeft WBSK haar beleidsnota 'Wenkend Perspectief' opgesteld. In deze beleidsnota zet ze de lijnen uit voor de toekomst. Haar primaire doel is om uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en daarmee een centrale functie in de plaatselijke gemeenschap te vervullen. Hierbij richt zij zich op vijf strategische onderwerpen:

1. de woningen, zowel de nieuwe als de bestaande (de stenen);
2. de groepen voor wie de woningen gebouwd, verhuurd, en onderhouden worden (de mensen);
3. de manier waarop met huurders en bewoners wordt omgegaan bij de verdeling van woningen, het aanbieden van woondiensten en de vormgeving van het overleg (de klanten);
4. de samenwerking met andere corporaties, binnen Woerden en in de regio (daar buiten);
5. en tot slot aanscherpingen in de bestuurlijke organisatie en het functioneren van het interne toezicht om de geschetste werkwijze goed tot stand te brengen (hier binnen).

In 2010 heeft het bestuur de eerste contouren voor een nieuw beleidsplan opgesteld. De basis hiervoor is gelegd in een workshop onder begeleiding van een beleidsmedewerker van corporatie Groenwest. Het bestuur en de raad van commissarissen van WBSK namen deel aan deze bijeenkomst. De volgende strategische thema's/vragen staan centraal:

1. Hoe kunnen we met een heldere koers en open communicatie de relatie met de huurders versterken?
2. Wie zien wij als onze klanten, aan wie willen wij woningen verhuren, kennen wij onze klanten cq nieuw klanten?
3. Hoe kunnen we de beschikbare financiële middelen efficiënt inzetten voor de huurders en gemeenschap in Kamerik?
4. Hoe gaan we met de bestaande voorraad woningen om (einde levensduur en kwaliteit)?
5. Wat zien wij als onze kerntaken, en hoe vullen we onze maatschappelijke taken in?
6. Willen we om onze doelen te bereiken door kwalitatief goede woningen te beheren en te bouwen eventueel woningen verkopen?
7. Hoe realiseren we eventuele nieuwbouw: bouwen we duurzaam, passen we domotica toe?
8. Hoe gaan we om met de kernbinding?

3.2 Presteren naar eigen Ambities (PnA): Samenvattende beoordeling

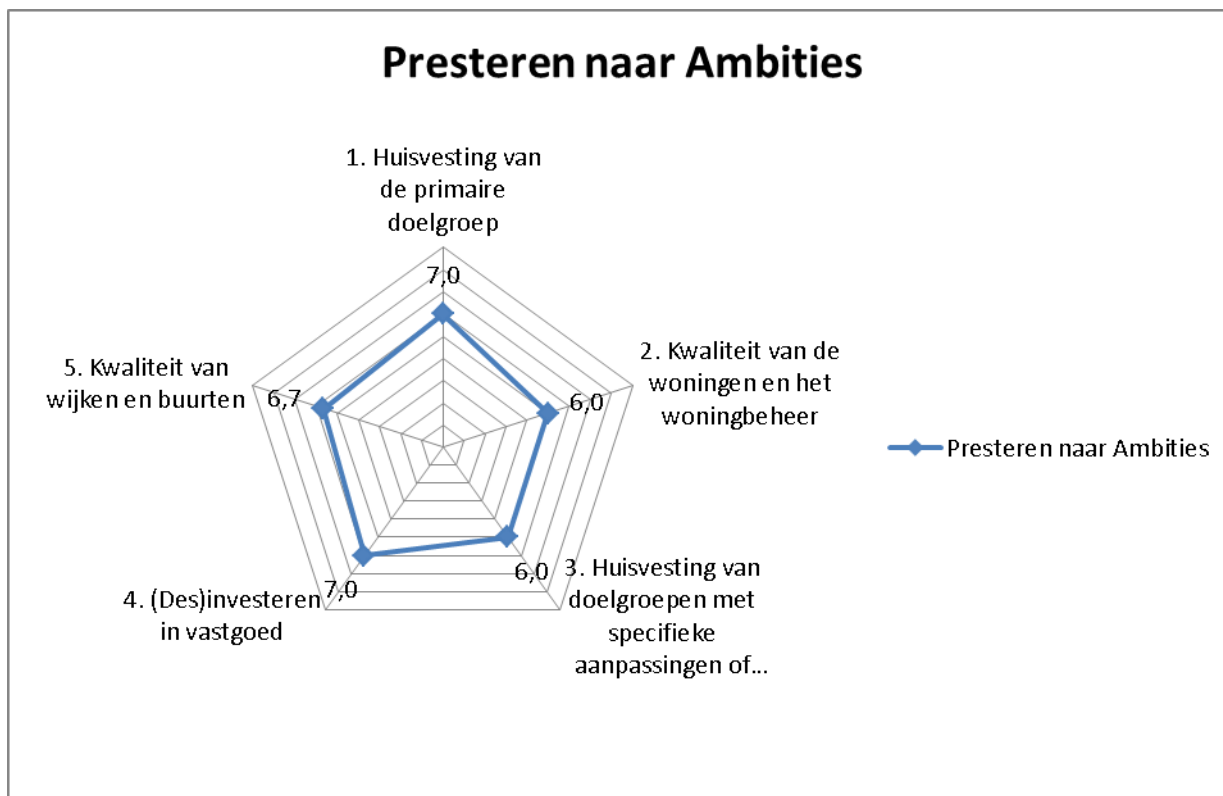
Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze prestaties worden beoordeeld in het licht van de voorgenomen ambities van de corporatie in die periode. De prestaties zijn voor deze beoordeling zoveel mogelijk gerangschikt naar zes prestatievelden. Het kan zijn dat niet alle velden van toepassing zijn voor een corporatie. De corporatie dient dit dan te onderbouwen.

De visitatiecommissie beoordeelt, op basis van de door de corporatie uitgevoerde prestatie-evaluatie en de beschikbare managementdocumenten, hoe de feitelijke prestaties zich verhouden tot de geformuleerde ambities en kent hier met behulp van een meetschaal een rapportcijfer aan toe (zie bijlage II).

Indien de corporatie geen (externe) ambities of doelen heeft geformuleerd is een beoordeling niet mogelijk. Indien de corporatie de voorgenomen ambities en doelen niet specifiek, meetbaar en tijdgebonden (SMART) heeft geformuleerd, zal de visitatiecommissie de geleverde prestaties interpreteren, op basis van de kenmerken van de corporatie en de opgaven in het werkgebied.

De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer voor het presteren naar eigen ambities naar beneden bijstellen als zij gefundeerd van oordeel is dat de ambities niet passen bij de opgaven in het werkgebied, de corporatie niet ambitieus genoeg is of alleen interne ambities formuleert. Dit kan dan ook resulteren in een lager eindcijfer.

Op basis van de geleverde prestaties in verhouding tot de eigen ambities van WBSK komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling.



Samenvattend oordeel Presteren naar Ambities

Prestatieveld		Beoordeling
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,0
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	6,0
4	(des-)Investeren in vastgoed	7,0
5	Kwaliteit wijken en buurten	6,7
6	Overige prestaties	
Totaal		6,5

Toelichting

1. Huisvesting primaire doelgroep

- > Door aandacht voor kernenbinding bij woningtoewijzing krijgen bewoners van Kamerik (starters) de kans om in hun dorp te wonen. WBSK bereikt hiermee het gewenste resultaat. Veel jongeren en starters zijn nu in de gelegenheid om in Kamerik te gaan/blijven wonen. De prestaties komen overeen met de ambitie van WBSK.
- > WBSK verhuurt uitsluitend aan de primaire doelgroep. Op basis hiervan voldoet ze aan haar doelstelling. Wat opvalt in CIP is dat WBSK veel woningen boven de huurtoeslaggrens verhuurt. De prestaties komen overeen met de ambitie van WBSK.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Algemeen

Met betrekking tot het onderhoud van haar woningbezit vindt de visitatiecommissie WBSK enigszins reactief. Ze is van mening dat de corporatie ook moet nadenken over hoe ze de kwaliteit van woningen kan verbeteren. Dit ook omdat in het onderzoek 'Huren in Kamerik' 18% van verhuiscandidate de kwaliteit van de woning als verhuisreden opgeeft; 31% geeft aan dat de verhuiscandidate wordt weggenomen als het onderhoud aan de woning verbetert. De visitatiecommissie heeft hier de ontwikkeling van het strategische meerjarenonderhoudsplan en het oordeel van de CFV niet meegenomen in haar oordeel. Dit is een meer beleidsmatig onderdeel dat bij hoofdstuk 6 presteren naar vermogen en hoofdstuk 7 Governance aan de orde komt.

- > Conclusie dat het woningbestand er over het algemeen goed voorstaat dateert uit 1999. Inmiddels blijkt dat WBSK in 2011 een aantal grootschalige onderhoudsprojecten is gestart bij 3 complexen. Dit omdat gebleken is dat hier de kwaliteit van de woningen onvoldoende was. Er wordt gewerkt aan een meerjarenonderhoudsplan waardoor WBSK de kosten van onderhoud kan spreiden en prioriteit kan geven. De commissie is van mening dat WBV Kamerik hiermee gedeeltelijk voldoet aan haar eigen ambitie maar wel bezig is met het doorvoeren van verbeteringen.
- > Het beheerplan is al enige tijd in ontwikkeling. De visitatiecommissie is van mening dat een beleidsplan een belangrijk middel is om sturing te geven aan het onderhoud en de aanpassing van het woningbezit. Een beheerplan is echter op zichzelf nog geen maatschappelijke prestatie en is daarom niet beoordeeld.

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

- > In nieuwbouwprojecten heeft WBSK oog voor differentiatie en levensloopbestendigheid. De koers van WBSK zoals uitgestippeld in het nieuwe concept ondernemingsplan lijkt meer gericht op woningbeheer dan op aanpassen van woningbezit aan behoeften van specifieke doelgroepen zoals: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking of overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. Nieuwbouw is door gebrek aan locaties tot 2015 waarschijnlijk niet meer mogelijk. Per saldo wordt aan de differentiatie in de woningvoorraad alleen inhoud gegeven in de vorm van nieuwbouw. Aanpassingen aan/in de bestaande voorraad vinden nog vrijwel niet plaats. De visitatiecommissie is van oordeel dat de prestatie daarmee wat lager is dan de voorgenomen ambitie.
- > Het project dat WBSK samen met de Zuwe ontwikkelt, bevindt zich nog in de voorbereidingsfase. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie deze prestatie niet.

4. (des-)Investeren in vastgoed

- > Het woningbouwproject Boerenerf is gerealiseerd. Bij nieuwbouwprojecten houdt WBSK rekening met specifieke woonwensen zodat woningen voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Hiermee voldoen de prestaties aan de eigen ambities van de woningcorporatie.
- > Miland-de Slurf is een project waarin WBSK aanleunwoningen heeft gerenoveerd en een functieverandering heeft doorgevoerd. Het oorspronkelijke voornemen om deze woningen 'Te Woon' aan te bieden is niet gerealiseerd. Woningen zijn omgezet van 'Te Woon' naar reguliere koop en vervolgens naar huur. De visitatiecommissie heeft geen volkshuisvestelijke overwegingen of argumenten aangetroffen voor deze wisseling, financiële overwegingen lijken een grotere rol gespeeld te hebben bij deze aanpassing. Uiteindelijk zijn de woningen verhuurd en komen ze ten goede aan de huurders van Kamerik. Op basis hiervan beoordeelt de visitatiecommissie dat de geleverde prestatie aansluit bij de ambitie.
- > Mede op basis van wens van bewoners (Voorhuis, de burgemeester Brediusstraat, de burgemeester Reijerslaan en de pastoor Schuurmanstraat) heeft WBSK besloten om niet over te gaan tot sloop en nieuwbouw van woningen. Woningen worden nu bij mutatie gerenoveerd. Er vinden voorlichtingsavonden plaats bij renovatie waarbij wensen van klanten worden opgehaald, zodat er meer draagvlak is. WBSK laat zien dat ze luistert naar de wensen van de bewoners. Hierbij stelt de visitatiecommissie dat WBSK hiermee

voldoende oog heeft voor de wensen van toekomstige bewoners. De visitatiecommissie beoordeelt dat hiermee aan de ambitie is voldaan.

5. Kwaliteit wijken en buurten

Algemeen

De sociale samenhang in Kamerik is sterk. Echte leefbaarheidsproblemen zijn er niet. Dat wil niet zeggen dat een corporatie via leefbaarheidsactiviteiten geen bijdrage kan leveren aan prettig wonen in de lokale gemeenschap. De corporatie investeert erg weinig in leefbaarheidsinitiatieven. Per saldo zijn vooral de activiteiten van de wijkhuismeester van Groenwest de enige echt zichtbare activiteiten buiten het reguliere woningbeheer. WBSK zou een sterkere bijdrage kunnen leveren aan het plaatselijke verenigingsleven of andere activiteiten die de sociale samenhang verder versterken. Er is onderzoek gedaan naar mogelijke initiatieven op het gebied van buurtbeheer en zomeractiviteiten. Maar dit heeft nog niet geleid tot concrete acties. De visitatiecommissie heeft de indruk dat WBSK leefbaarheid vooral ziet als de opgave om complexen schoon, heel en veilig te houden. Die aandacht is noodzakelijk, maar ontoereikend voor een corporatie die zich echt verbonden acht met de lokale samenleving.

- > Alle woningen krijgen bij mutatie het politiekeurmerk. Hiermee voldoet WBSK aan haar eigen ambitie.
- > Per saldo slechts bescheiden investeringen in leefbaarheid. In de Corporatie in Perspectief (CiP) rapportage 2010 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is de bijdrage van WBSK per VHE nihil. De door de corporatie zelf genoemde activiteiten zijn moeilijk te beschouwen als een eigen bijdrage aan leefbaarheid; portiekschoonmaak wordt bijvoorbeeld door huurders zelf betaald. Het is de visitatiecommissie onduidelijk in welke mate de beleidsvoornemens op het gebied van leefbaarheid in de afgelopen jaren nu tot concrete activiteiten hebben geleid. De inzet van de wijkhuismeester op het gebied van leefbaarheid is lovenswaardig en wordt gewaardeerd, de effecten van deze inzet zijn niet duidelijk. Dit alles overwegend, vindt de visitatiecommissie de prestaties van WBSK iets lager dan de eigen ambitie.
- > WBSK biedt sinds 2005 het SRV dienstenabonnement aan haar huurders aan. Hiermee voldoet ze aan haar eigen ambitie. De waardering van huurders voor deze dienstverlening is niet onderzocht in het recente onderzoek 'Huren in Kamerik'. De visitatiecommissie vindt dit een gemiste kans.

4 Presteren naar opgaven (PnO)

4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Woningbouwstichting Kamerik

In het kader van de eigen prestatie-evaluatie levert de corporatie een overzicht aan van maatschappelijke opgaven in het werkgebied op elk van de prestatievelden. Per prestatieveld benoemt de corporatie de opgaven, geeft aan waar (in welke documenten) de visitatiecommissie deze opgaven kan terugvinden en in welke mate prestaties zijn gerealiseerd die bijdragen aan het oplossen van deze opgaven.

Maatschappelijke opgaven op het terrein van wonen – maar dat geldt voor alle opgaven in de publieke sector – zijn moeilijk objectief te maken. De benoeming van een bepaalde situatie tot een maatschappelijke opgave en een aandachtspunt voor het woonbeleid vergt altijd een besluitvormingsproces waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor democratisch gelegitimeerde instellingen. Op het gebied van wonen is dit vooral de gemeenteraad. Voor het beoordelen van de prestaties naar opgaven hebben we daarom aansluiting gezocht bij beleidsdocumenten die door de gemeenteraden / gemeenteraden van Woerden zijn vastgesteld.

4.2 Presteren naar Opgaven (PnO): Samenvattende beoordeling

Net als bij het beoordelen van het presteren naar eigen ambities, zijn ook voor het presteren naar opgaven de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar maatgevend. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie. De maatschappelijke opgaven zijn ontleend aan de prestatieafspraken die WBSK heeft afgesloten met de gemeente Woerden of met andere belanghebbenden zoals zorg- en welzijnsorganisaties. Prestaties die niet zijn vastgelegd in prestatieafspraken worden in dit perspectief in beginsel niet beoordeeld.

De prestaties zijn gerangschikt onder de eerder genoemde 6 prestatievelden. Het is niet noodzakelijk dat alle velden van toepassing zijn. Indien dit het geval is, wordt dit toegelicht.

De gemeente Woerden heeft samen met de woningcorporaties SWW, WBSK en Groenrand Wonen een Nota Wonen 2006+ *Wonen naar eigen keuze* opgesteld. De Nota Wonen 2006+ dient een aantal doelen:

- > De nota geeft invulling aan de kaders die de gemeenteraad in 2004 heeft opgesteld;
- > De nota geeft invulling aan de aandachtspunten op de woningmarkt van de gemeente Woerden;
- > De gemeenteraad wil zich ontwikkelen tot een 'vijf sterren gemeente' Dat wil zeggen dat ze aandacht heeft voor de eigenheid en kwaliteit in de vijf kernen: Woerden, Harmelen, Kamerik, Zegveld en het unieke buitengebied;
- > Tot slot is de nota een goede basis voor het maken van concrete prestatieafspraken met de corporaties.

De kern van de Nota Wonen 2006+ bestaat uit de volgende top vijf speerpunten:

1. Extra inzet voor jongeren, senioren en mensen met een beperking
2. Consumentgericht bouwen en verbouwen
3. Partijen zetten zich in voor betaalbaarheid van het wonen
4. Ontwikkeling van Woerden voorlopig baseren op het stabilisatie+ model
5. Gemeente en partners maken afspraken over investeren in Wonen

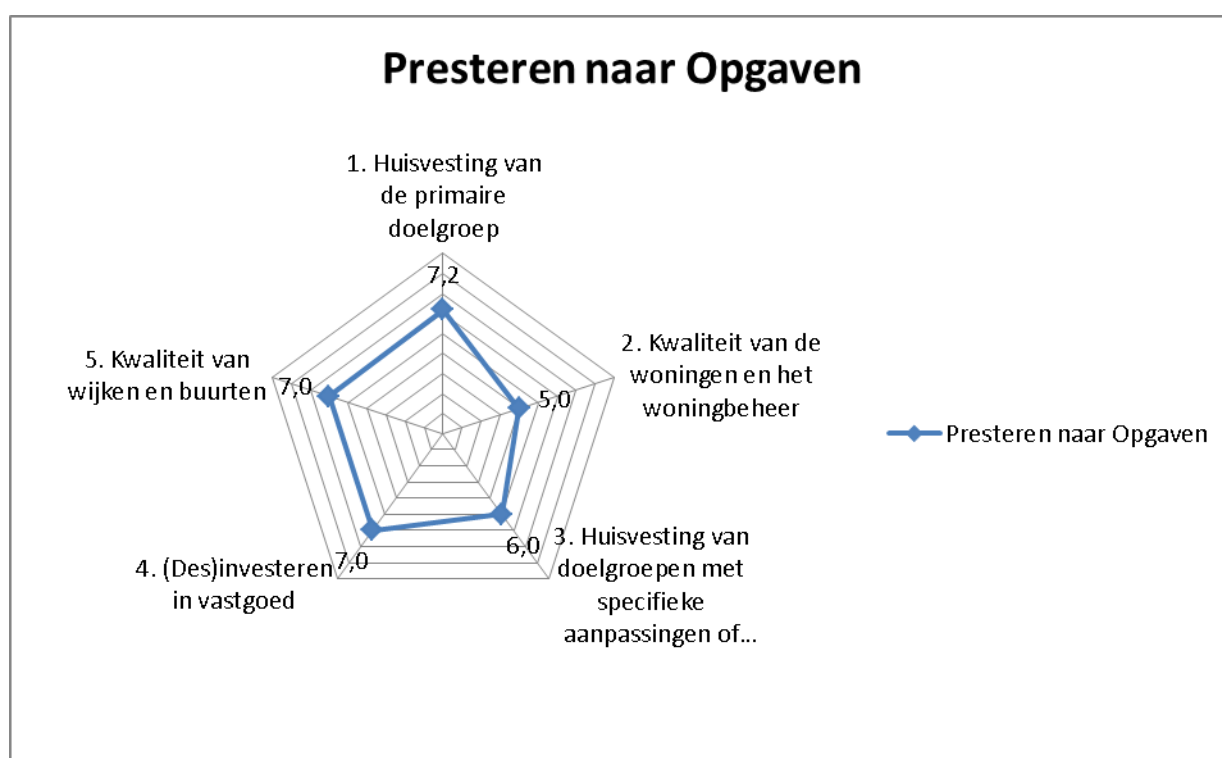
De gemeente Woerden vervult hierin de rol van regisseur en wil daarin voorwaardenscheppend, initiërend en motiverend zijn. Dat doet ze via de volgende sporen:

- > Goede communicatie

- > Volkshuisvestingsprogramma's
- > Heldere prestatieafspraken
- > Tijdige evaluatie en actualisatie van beleid
- > Werken met een woningmarktmonitor, c.q een concreet uitvoeringsschema

In de Nota Wonen 2006+ is een uitvoeringsprogramma opgenomen. Dit vormt de basis voor prestatieafspraken met de corporaties. WBSK heeft in een brief in augustus 2007 verduidelijkt welke punten uit de Nota Wonen de corporatie tot haar opgaven rekent. Formele afspraken zijn vastgelegd in de Prestatieovereenkomst Wonen 2008-2010. Deze afspraken vormen de basis voor de opgaven van WBSK in haar werkgebied. In oktober 2011 is een nieuwe prestatieovereenkomst 2011 – 2014 ondertekend. Deze afspraken hebben we in deze visitatie buiten beschouwing gelaten.

Op basis van de door WBSK geleverde prestaties in verhouding tot de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling.



Samenvattend oordeel Presteren naar Opgaven

Prestatieveld		Beoordeling
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,2
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	5,0
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	6,0
4	(des-)Investeren in vastgoed	7,0
5	Kwaliteit wijken en buurten	7,0
6	Overige prestaties	
Totaal		6,4

Toelichting

Algemeen

De visitatiecommissie oordeelt op basis van de interviews met belanghebbenden dat WBSK weinig actief aangeeft welke maatschappelijke opgaven zij tot de hare rekent. Dit blijkt ook uit het feit dat WBSK niet specifiek is opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken met de gemeente. De kracht van de WBSK ligt in haar maatschappelijk verankering in de kernen Kamerik en Kanis. Van de corporatie mag je daarom verwachten dat zij bij de gemeente zichtbaarder de woonbelangen van bewoners met een beneden-modaal inkomen in deze kernen behartigt.

Een duidelijke positionering kan de corporatie ook gebruiken voor de ontwikkeling van haar nieuwe ondernemingsplan. Hierbij is ook het beargumenteren van de uitgangspunten belangrijk: welke volkshuisvestelijke vraagstukken zijn er en welke bijdrage gaat de corporatie daar aan leveren. Er ontbreekt nu een beleidskader waaraan WBSK haar positionering en taakopvatting kan toetsen.

De visitatiecommissie is van mening dat WBSK ondernemender kan zijn op het vlak van andere volkshuisvestelijke vlakken dan alleen woningbeheer en nieuwbouw, in het bijzonder leefbaarheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en maatschappelijk vastgoed.

1. Huisvesting primaire doelgroep

- > Door kernbinding krijgen woningzoekenden die woonachtig zijn in Kamerik of Kanis voorrang. Met deze regeling is de slaagkans voor jongeren en starters aanzienlijk verbeterd. Hiermee is hun kans om in aanmerking te komen voor vrijkomende woningen aanzienlijk verbeterd. Hiermee voldoet WBSK aan een belangrijke maatschappelijke opgave.
- > De opgave is om 90% van de huurwoningen beneden de maximale huurtoeslaggrens te houden, bij WBS is dat 100%.
- > De opgave van corporaties in de gemeente Woerden is om de huurprijs van 90% van de woningen beneden de maximale huurtoeslaggrens te houden, bij WBS is dat 100%. De prestatie overtreft daarmee de opgave.
- > Bij nieuwbouw zijn acht nieuwbouwwoningen onder Koopgarant verkocht. Hiermee levert WBSK een bijdrage aan de vraag naar betaalbare woningen.
- > Afspraken voor projecten zijn gemaakt, alle nieuwe bouw mogelijkheden zijn benut. WBSK levert daardoor een voldoende bijdrage aan de maatschappelijke opgave.
- > WBSK heeft de afwijkende afspraak dat statushouders alleen een woning in Kamerik wordt aangeboden als het gezinnen betreft. Uit het gesprek met de gemeente en op basis van het jaarverslag van de corporatie blijkt dat WBSK hier in voldoende mate aan haar maatschappelijke opgave voldoet.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

- > WBSK voldoet niet aan de opgave om door middel van energiebesparende maatregelen te komen tot 20% gasreductie in bestaande bouw in 2020. De corporatie beschikt niet over instrumenten waarmee gemeten wordt in welke mate de doelstelling wordt gehaald. Wel heeft WBSK voor haar woningen het energielabelniveau bepaald en voert zij bij grote beurten een kwaliteitsverbetering door, onduidelijk blijft in welke mate hiermee in de periode 2007-2010 een bijdrage werd geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Hiermee is de prestatie significant lager dan de opgave.
- > Bij nieuwbouw wordt aan de nieuwste bouw eisen voldaan. Omdat dit een wettelijke verplichting is, heeft de visitatiecommissie dit niet als afzonderlijke prestatie beoordeeld.
- > Het maken van aanvullende afspraken over milieudoelstellingen heeft niet plaatsgevonden. Het al dan niet maken van afspraken is nog geen maatschappelijke prestatie. Daarom is deze doelstelling niet beoordeeld.

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

- > In de prestatieafspraken met de gemeente Woerden hebben corporaties toegezegd een bijdrage te leveren aan de huisvestingsbehoeften van bijzondere doelgroepen. In het gesprek met het bestuur van WBSK

komt naar voren dat de corporatie op dit vlak een aantal prestaties geleverd heeft. Het gaat hierbij om het aanpassen van een nieuwbouwwoning voor een gezin met twee gehandicapte kinderen. Het plaatsen van een tijdelijke unit bij een woning aan de Hoefslag zodat de bewoners in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Het plaatsen van een traplift en het uitvoeren van een keukenaanpassing bij bewoners van Overzicht. Daarnaast is in hetzelfde complex de binnentuin rolstoelvriendelijk gemaakt. WBSK heeft deze prestaties overigens niet vastgelegd in haar jaarverslag.

Habion is in het werkgebied van WBSK actief op het gebied van huisvesten van ouderen met een specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte en daardoor ziet WBSK dit niet als haar primaire opgave. Daarnaast verhuurt WBSK enkele woningen aan huishoudens die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals personen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking. Een ander terrein waarop een prestatie werd verwacht, was het vergroten van het aantal nultredenwoningen in het bestaande woningbezit. Dit heeft nagenoeg niet plaatsgevonden. Door WBSK is nog onvoldoende nagedacht over mogelijkheden binnen het woningbezit om deze doelstelling alsnog te realiseren. De prestaties is daarmee wat lager dan de norm.

4. (des-)Investeren in vastgoed

- > De nieuwbouwprestaties van WBSK, zoals de bouw van woningen aan het Boerenerf, passen bij de opgaven. De corporatie werkt nu met zorginstelling Zuwe aan een volgend project waar WBSK de verhuurappartementen voor haar rekening neemt. Er wordt tevens een start gemaakt met het aanpassen van de bejaardenwoningen aan de Spijkerlaan. Hiermee zijn de prestaties overeenkomstig de opgave.
- > Het project bij de Maria Gorettischool is voorlopig uitgesteld. De visitatiecommissie heeft dit onderdeel Daarom niet beoordeeld.

5. Kwaliteit wijken en buurten

Door sterke sociale cohesie verwacht de maatschappelijk omgeving op het terrein weinig initiatieven van WBSK op het gebied van leefbaarheid.

- > In de prestatieopgaven met de gemeente is niet altijd duidelijk of er bij bepaalde opgaven een concrete opgave ligt voor WBSK. Daarom zijn een aantal opgaven niet door de visitatiecommissie beoordeeld als het aannemelijk is dat bij de opgave geen bijdrage van WBSK wordt verwacht.
- > Kamerik is een dorp met sterke sociale samenhang. Bij signalen van overlast schakelt men vaak de wijkhuismeester van Groenwest in. Daarnaast heeft het Bestuur van WBSK regelmatig contacten met huurders. De visitatiecommissie beoordeelt dat WBSK met haar prestaties aan de opgave voldoet.
- > Activiteiten van WBSK bevinden zich vooral op het terrein van technische ingrepen zoals het verbeteren van inbraakveiligheid op basis van het Politiekeurmerk. WBSK ondersteunt het convenant Buurtbemiddeling Woerden.. Er is geen draaiboek voor de aanpak van overlast ontwikkeld. De visitatiecommissie beoordeelt dat de geleverde prestaties passen bij de opgave.

5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

5.1 De belangrijkste belanghebbenden van Woningbouwstichting Kamerik

WBSK ziet de volgende (groepen van) partijen als haar meest relevante belanghebbenden:

- > Dorpsplatform Kamerik
- > Gemeente Woerden
- > Woningcorporatie Groenwest die het beheer namens WBSK voert
- > Accountant als informatiebron voor presteren naar Vermogen

Het beheer wordt door woningcorporatie Groenwest uitgevoerd. Daarnaast houdt WBSK elke eerste dinsdag van de maand (met uitzondering van juli en augustus) spreekuur van 19.00 tot 20.00 uur in het kantoor aan De Meent 1d in Kamerik. Het spreekuur wordt gehouden voor verhuur- en bewonerszaken en voor dringende onderhoudszaken.

Daarnaast heeft de corporatie in december 2010 een nieuwsbrief uitgegeven waarmee ze zich voorstelt aan haar huurders, haar website introduceert en informatie geeft over lopende projecten.

WBSK heeft geen huurdersvereniging. Jaarlijks organiseert zij wel een bijeenkomst voor huurders. De corporatie heeft in 2011 tevens door Woningnet een woonwensen- en klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren onder huurders en woningzoekenden. Dit onderzoek wil zij gebruiken als onderlegger voor het ondernemingsplan dat op dit moment in ontwikkeling is. In dit hoofdstuk zullen we ook ingaan op een aantal van de bevindingen die in dit rapport zijn opgetekend.

5.2 Presteren volgens belanghebbenden (PvB): Samenvattende beoordeling

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie. Het oordeel is gebaseerd op gesprekken die de visitatiecommissie met belanghebbenden heeft gevoerd en op door hen ingevulde vragenlijsten. Aangezien de visitatie voor WBSK is uitgevoerd op basis van de methodiek voor corporaties met minder dan 1000 woningen, is voor deze visitatie met een beperkt aantal belanghebbenden gesproken. De methodiek schrijft voor dat in ieder geval wordt gesproken met de gemeente (in de regel de wethouder verantwoordelijk voor wonen) en met huurdersvertegenwoordigers. Aangezien WBSK geen huurdersorganisatie kent, is gesproken met een vertegenwoordiger van het Dorpsplatform Kamerik.

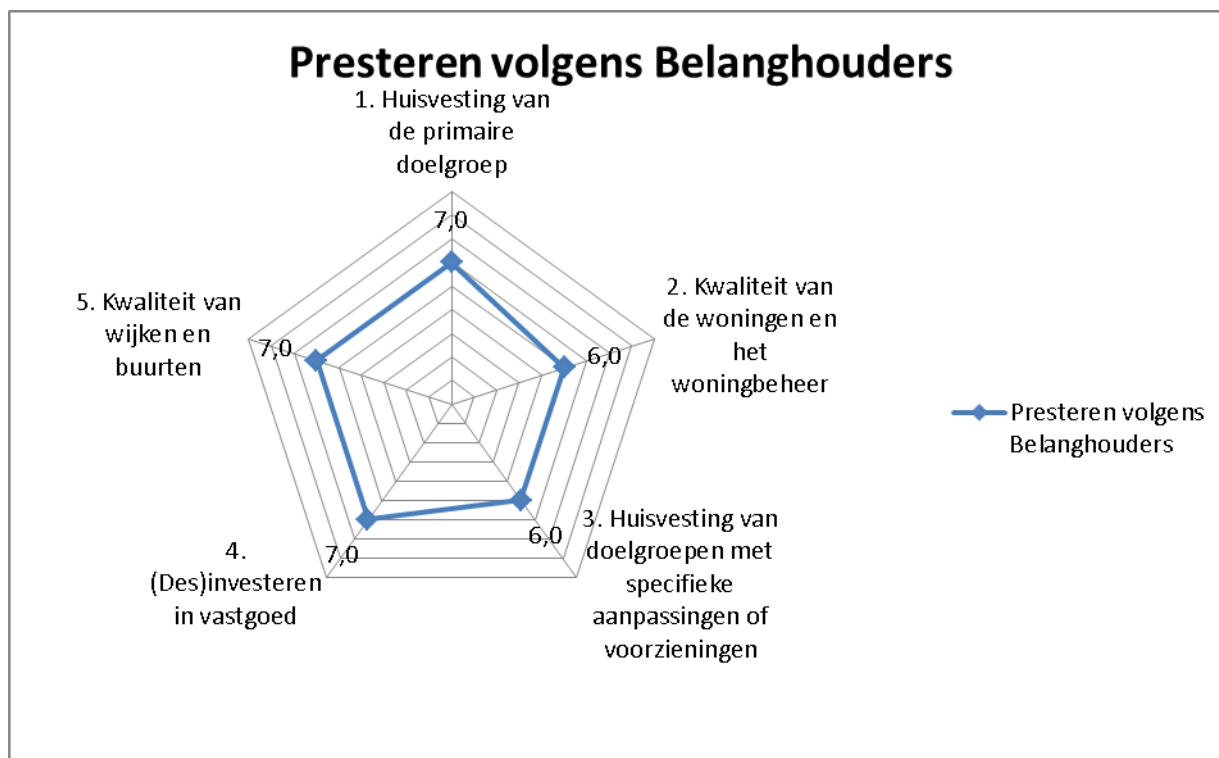
De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht aan het rapportcijfer van een belanghebbende, het gegeven cijfer minder laten meetellen als zij gefundeerd van oordeel is dat de belanghebbende slechts een partieel oordeel kan hebben over de prestaties van de corporatie. Bijvoorbeeld als een belanghebbende alleen bekend is met de prestaties van de corporatie op een specifiek prestatieveld.

Op basis van de door WBSK geleverde prestaties in verhouding tot de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling:

De betrokken belanghebbenden hebben een vragenlijst ingevuld, daarnaast heeft de visitatiecommissie met hen gesprekken gevoerd. In de onderstaande grafiek en tabel staan de scores die belanghebbenden geven aan de prestaties van WBSK. De visitatiecommissie heeft de oordelen van belanghebbenden gewogen en op basis

van de interviews een samenvattend oordeel gegeven. Eventuele citaten van belanghebbenden zijn alleen bedoeld ter illustratie en hebben geen invloed op de puntenscore.

Op basis van de geleverde prestaties in verhouding tot de beleving van belanghebbenden van WBSK komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling.



Prestatieveld		Cijfer
1.	Huisvesting primaire doelgroep	7,0
2.	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
3.	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	6,0
4.	(des-)Investeren in vastgoed	7,0
5.	Kwaliteit wijken en buurten	7,0

Toelichting

1. Huisvesting primaire doelgroep

Belanghebbenden zijn van mening dat WBSK goede prestaties levert met betrekking tot het huisvesten van de primaire doelgroep. De afspraken die WBSK heeft gemaakt bij woningtoewijzing waarbij woningzoekenden met een kernbinding voorrang krijgen, worden gewaardeerd en ziet men als noodzakelijk om bewoners die een sterke binding hebben met de kern Kamerik binnen een redelijke termijn een woning te kunnen aanbieden. Een van de belanghebbenden geeft specifiek aan dat jongeren, die bij gebrek aan mogelijkheden gevestigd zijn in Woerden en de gelegenheid grijpen om weer naar Kamerik terug te keren wanneer daarvoor mogelijkheden zijn. De oplevering van woningen aan het Boerenerf is hiervan een voorbeeld.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Over de kwaliteit van woningen en woningbeheer is men minder tevreden. Meerdere belanghebbenden geven aan dat WBSK meer zou kunnen doen om de kwaliteit van haar woningbezit te verbeteren. Ze geven aan dat sommige woningen nog enkel glas hebben. Bewoners kunnen tegen een huurverhoging dubbelglas laten aanbrengen, maar belanghebbenden zijn van mening dat dit tot de basiskwaliteit van een woning zou moeten horen. Met betrekking tot verbetering van de energieprestaties van woningen is volgens belanghebbenden winst te halen bij renovatieprojecten. 'Huren in Kamerik' het woningbehoefteonderzoek 2011 geeft ook het beeld dat relatief veel huurders niet tevreden zijn over de staat van onderhoud en het wooncomfort; 16% van de huurders geeft aan ontevreden te zijn over het wooncomfort en slechts 4% is zeer tevreden over de staat van de woning. De kwaliteit van de woning wordt veel genoemd als reden om te verhuizen.

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

Belanghebbenden vinden dat WBV weinig presteert op het terrein van huisvesting van doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften. Bij nieuwbouwprojecten van WBSK is aandacht voor huisvesting van senioren met specifieke huisvestingsbehoeften. Belanghebbenden noemen het project de Zuwe als voorbeeld. Bij de aanpassing van de bestaande woningvoorraad of bij woningtoewijzing krijgen bijzondere doelgroepen weinig aandacht. Als voorbeeld van een project waarbij WBSK een rol zou kunnen vervullen wordt de mogelijke realisatie van kangoeroewoningen genoemd. Hierbij wordt wel aangegeven dat er veel onduidelijkheden waren over de invulling van het project. Volgens belanghebbenden had WBSK zich hier actiever en zichtbaarder kunnen opstellen.

4. (des-)Investeren in vastgoed

Alle belanghebbenden spreken veel waardering uit over de nieuwbouwprojecten die WBSK heeft uitgevoerd; men noemt hierbij vaak het project Boerenerf. De corporatie maakt voldoende gebruik van de, beperkte, nieuwbouwmogelijkheden. Een van de belanghebbenden geeft aan dat de renovatie van woningen aan het Pastorielaantje in Kanis mogelijk niet een goede beslissing is. Was renovatie hier de beste keuze?, vraagt de belanghebbende zich af. Nieuwbouw had mogelijk beter aangesloten bij de wensen van deze tijd. De belanghebbende hebben niet het idee dat ze bij dergelijk besluiten betrokken worden door WBSK. Een andere belanghebbende merkt op dat het bestuur probeert om nieuwe investeringen te doen. Probleem is dat men daarnaast de helft van het bestaande bezit wil verbeteren. Belanghebbenden verwachten dat er weinig ruimte overblijft om te investeren in nieuwbouw.

5. Kwaliteit wijken en buurten

Huurders zijn heel tevreden over de woonomgeving. Belanghebbenden geven aan dat er weinig leefbaarheidsproblemen zijn. Dit heeft mogelijk ook te maken met de sociale cohesie in Kamerik. Zorgen over leefbaarheidsproblemen hebben vooral te maken met het op peil houden van voorzieningen in Kamerik. Door het rijke verenigingsleven worden problemen als vereenzaming en dergelijk in ander verband opgepakt. De inzet van de wijkhuismeester van Groenwest is volgens belanghebbenden voldoende om de leefbaarheid binnen de kern op peil te houden. Toch zou WBSK volgens belanghebbenden een rol kunnen vervullen bij in stand houden van het voorzieningenniveau in de kern van Kamerik. Als voorbeeld werd genoemd het ontwikkelen van woningen boven de supermarkt in Kamerik en hiermee zowel het aantal woningen uit te breiden en tegelijkertijd de winkelfunctie te ondersteunen.

In de vragenlijst is belanghouders gevraagd om WBSK in enkele kernwoorden kort te typeren. Tevens konden zij een advies aan de corporatie meegeven. Hieronder staan de gegeven antwoorden.

Typering van de corporatie

- > Doen hun werk in Kamerik
- > Lokaal aanwezig, betrokken, klein maar fijn, behoorlijke opgave.
- > Behoudend, redelijk onzichtbaar, gesloten, onbekend

Advies van belanghebbenden

- > Zorg dat er overleg is met de gemeente.
- > Snel oriënteren op de toekomst. Waar gaan we met de WBSK naar toe? Er zijn twee mogelijkheden fuseren met GroenWest of samengaan met kleinere corporaties (Kochenen, Lopik, Benschop, Oude Water). Gelet op de opgave die er ligt is een zelfstandig voortbestaan niet verantwoord.
- > Openstaan voor andere groepen in de Kamerikse samenleving.

6 Presteren naar Vermogen (PnV)

6.1 Introductie

In het onderdeel presteren naar vermogen (PnV) wordt door de commissie een oordeel gevormd over de mate waarin de corporatie haar vermogen maximaal aanwendt ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Het onderdeel PnV is verdeeld in vier thema's:

1. Financiële continuïteit
De corporatie heeft haar financiële continuïteit voldoende gewaarborgd waardoor zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie te continueren.
2. Financieel beheer
De corporatie plant professioneel, checkt dat zij doet wat zij zich financieel voorneemt en stelt bij indien noodzakelijk. De corporatie heeft haar treasury op orde en verankerd.
3. Doelmatigheid
De corporatie werkt efficiënt en stuurt actief bij indien er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd.
4. Vermogensinzet
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

De eerste drie onderwerpen zijn belangrijk omdat zij het voortbestaan van de corporatie op korte en langere termijn borgen. De vermogensinzet is echter het belangrijkste criterium omdat het aangeeft in hoeverre de corporatie in staat is haar financiële mogelijkheden zo maximaal mogelijk in te zetten voor maatschappelijke prestaties. Om die reden is de verhouding waarin de vier onderwerpen worden meegenomen in de eindbeoordeling: 20%:20%:20%:40%.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en de vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor PnV zoveel mogelijk aangesloten bij al beschikbare gegevens op dit vlak, zoals die door het CFV, WSW en accountants worden gepresenteerd.

6.2 Financiële kerngegevens

In de onderstaande tabel worden enkele kerngegevens gepresenteerd die een rol spelen bij de beoordeling van de prestaties verderop in dit hoofdstuk. De meeste gegevens in deze tabel zijn ontleend aan de Corporatie in Perspectief rapportage van het CFV over 2010, dit met uitzondering van het kredietwaardigheidsoordeel van het WSW.

	Beoordelings- jaar	WBSK	Referentie	Landelijk
Woningbezit en woningbeheer				
Huur per woning per jaar	2009	416	423	409
Huur in percentage van de maximale huur	2009	65,8	68,2	71,5
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	2009	141	139	130
Onderhoud per woning (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud)	2009	€ 2.179,-	€ 1.563,-	€ 1.445,-
WOZ-waarde per woning	2009	€ 213.212,-	€ 177.371,-	€ 159.816,-
Financiële continuïteit				

	Beoordelings- jaar	WBSK	Referentie	Landelijk
Solvabiliteitsoordeel CFV	2010	Voldoende solvabiliteit		
Continuïteitsoordeel CFV	2011	A1-oordeel	In 2010 C-oordeel	
Kredietwaardigheidsoordeel WSW	2010	Voldoet aan eisen van kredietwaardigheid	Onveranderd kredietwaardig	
Doelmatigheid				
Netto bedrijfslasten(in € per VHE)	2009	€ 1.655,-	€ 1.317,-	€ 1.396,-
Ontwikkeling netto bedrijfslasten in procenten	2006 - 2009	116	21,6	19,5
Aantal VHE per FTE	2009	0	93	88
Personeelskosten per FTE	2009	0	€ 62.852,-	€ 61.818,-
Vermogensinzet				
Volkshuisvestelijk vermogen (in % van het balanstotaal)	2009	60,5	32,8	29,3
	2014	69,3	30,8	28,5
Volkshuisvestelijk vermogen (in € per vhe)	2009	€ 31.950,-		€ 37.888,-
	2014	€ 24.865,-	€ 18.254,-	€ 16.132,-

6.3 Financiële continuïteit

		Cijfer
De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie (4.1.1)		7,0
a	De corporatie heeft een continuïteitsoordeel A van het CFV.	7,0
b	De corporatie heeft een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.	7,0

Toelichting

- > Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft in de periode 2007-2010 meerdere malen geconstateerd dat er een onbalans is tussen de voorgenomen activiteiten en financiële positie van de corporatie (C-oordeel). Anders gezegd: de corporatie doet minder dan zij zou kunnen. In reactie hierop heeft WBSK enige jaren op rij aangegeven dat dit kwam omdat veel investeringen en onderhoudsuitgaven nog niet in de financiële meerjarenbegroting verwerkt waren. Dat is nu grotendeels wel het geval. Daarom komt het CFV In 2011 tot de conclusie dat voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passend zijn bij vermogenspositie (A-oordeel). Hiermee voldoet WBSK aan de norm.
- > Sinds 2003 waardeert WBSK de materiële activa tegen de actuele waarde de bedrijfswaarde. WBSK heeft geen eigen beredeneerde minimale of maximale grenzen voor haar vermogen. De omvang van haar vermogen wordt in belangrijke mate bepaald door haar investeringen. WBSK beschouwt een positief oordeel van het CFV een belangrijke graadmeter voor de omvang van haar vermogen. Hiermee voldoet WBSK aan de norm.

		Cijfer
De corporatie heeft voldoende middelen (4.1.2)		6,5
a	De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW.	7,0
b	De corporatie heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en/of Faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.	6,0

Toelichting

- > In oktober 2010 ontving WBSK de beoordeling van de WSW 'onveranderd kredietwaardig'. Hiermee voldoet WBSK aan de norm.
- > De visitatiecommissie heeft geen overzicht aangetroffen waarin de corporatie inzichtelijk heeft gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. In 2011 en 2012 is voor circa 5,5 miljoen aan onderhoudsuitgaven gepland buiten de reguliere bedrijfsvoering. Deze uitgaven zijn opgenomen in de begroting. WBSK heeft de visitatiecommissie geen informatie verstrekt waaruit blijkt op welke wijze zij de liquide middelen voor deze uitgaven genereert.. Hiermee voldoet WBSK gedeeltelijk aan de norm.

		Cijfer
De corporatie stuurt op alle kasstromen (4.1.3)		6,7
a	De corporatie heeft scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken en minimaal 5 jaar vooruit kijken.	7,0
b	Operationele kasstromen:	6,3
>	De corporatie heeft de komende 5 jaar een positief exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6,0
>	De corporatie heeft de komende 5 jaar een rentedekkingsgraad van minimaal 1.3	8,0
>	De corporatie hanteert een direct rendementseis (= de operationele kasstroom uitgedrukt in een % van de bedrijfswaarde).	5,0
c	Portfoliokasstromen:	7,0
>	De corporatie hanteert een IRR-rendementseis (Internal Rate of Return) voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed	-
>	De corporatie waardeert de vastgoedportefeuille tegen bedrijfswaarde (niet op basis van historische kostprijs), en kijkt daarbij minimaal 10 jaar vooruit	7,0
d	Financieringskasstromen:	6,5
>	De corporatie hanteert een investerings- / financieringsratio die aangeeft in welke mate investeringen worden gefinancierd met extern vermogen.	5,0
>	De corporatie heeft een maximale loan to value (o.b.v. de WOZ-) van 50%.	8,0

Toelichting

- > Er is een aantal grafieken aangeleverd waarin effecten van onderhoudsinvesteringen in 102 woningen met een vooruitblik van 10 jaar inzichtelijk zijn gemaakt en welk effect dit heeft op de operationele kasstroom. Hiermee voldoet WBS aan de norm.

Operationele kasstromen

- > Uit de financiële meerjarenbegroting 2011-2015 blijkt dat WBSK, een positief exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening heeft. Echter de corporatie heeft grote onderhoudsuitgaven in 2011 en 2012 buiten de gewone bedrijfsuitoefening gehouden. De visitatiecommissie betwijfelt of dit terecht is. Wanneer deze uitgaven worden meegerekend wordt het exploitatieresultaat in deze jaren negatief. De prestatie is wat lager dan de norm.
- > In de financiële meerjarenbegroting 2011-2015 hebben we geen expliciete rentedekkingsgraad aangetroffen, maar op basis van eigen berekeningen komen wij tot een rentedekkingsgraad van 11 in 2011 en maar liefst 21 in 2015 (verhouding huurinkomsten / rentebetalingen). Daarmee overtreft WBSK de norm.
- > De visitatiecommissie heeft geen expliciete direct rendementseis aangetroffen in de documenten van WBSK. Gezien de beperkte omvang van de corporatie hebben wij deze prestatie niet beoordeeld.

Portfoliokasstromen

- > De visitatiecommissie heeft in gesprekken en documenten geen aanwijzingen aangetroffen dat de corporatie werkt met IRR (Internal Rates of Return) per type vastgoed. Gezien de omvang van de corporatie en het beperkte aantal projecten, ligt het gebruik ervan ook niet voor de hand. Op basis hiervan beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel niet.
- > Waardering van vastgoedportefeuille is tegen bedrijfswaarde. Hierbij wordt 50 jaar vooruit gekeken of tot einde levensduur van een complex. Hiermee voldoet WBSK aan de norm.

Financieringskasstromen

- > Uit de aangeleverde documenten heeft de visitatiecommissie niet kunnen opmaken of WBSK richtlijnen heeft over de mate waarop investeringen met extern vermogen gefinancierd moeten worden. De corporatie voldoet op dit onderdeel niet geheel aan de norm.
- > De vermogenspositie van WBSK is gezond. De gemiddelde WOZ-waarde bedroeg volgens de CiP rapportage 2009 € 213.000,- (dat ligt 20% hoger dan de WOZ-waarde van de referentiecorporatie). De waarde van de uitstaande leningen was volgens diezelfde CiP-rapportage € 7.242,- per woning (bij de referentiecorporatie bedroeg dit € 31.874,-. De Loan to Value ration is dus slechts 3,4%. Een zeer gunstige verhouding. Bovendien betaalt de corporatie een bijzonder lage rentevoet over haar vreemd vermogen (3,97% CiP 2009). Voor de referentiecorporatie bedroeg dit percentage 4,58%. De combinatie van een laag bedrag aan uitstaande leningen en een lage rentevoet betekent dat de rentelasten van WBSK per VHE een factor drie lager liggen dan bij de referentiecorporatie (€ 485,- tegen € 1.437,- CiP 2009). Op basis hiervan is de visitatiecommissie van mening dat WBSK de norm overtreft.

6.4 Financieel beheer

		Cijfer
De corporatie heeft haar financiële planning en controlecyclus op orde (4.2.1)		5,3
a	De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (incl. SVB, desinvesteringen etc.) in meerjarenramingen van minimaal 5 jaar.	5,0
b	De eerstejaarscijfers bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan (begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde).	4,0
c	Er is, indien noodzakelijk, een zichtbare en door RvC goedgekeurde bijsturing.	7,0
d	Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen 1 maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de RvC.	5,0

e	Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van de interne financiële beheer.	7,0
f	De (financiële) planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.	4,0

Toelichting

- > WBSK werkt aan een nieuw ondernemingsplan, dit plan is de basis voor een verdere concretisering van haar ambities. Op dit moment is dit inzicht er nog niet. Het strategisch voorraadbeleid van WBSK is al enige tijd in ontwikkeling. Daarnaast is er een meerjarenonderhoudsbegroting gemaakt voor de periode 2003-2017. Geconstateerd kan worden dat de corporatie op onderdelen een financiële vertaling heeft gemaakt van haar ambities en opgaven, maar dat inzicht in het strategisch voorraadbeleid en de financiële consequenties daarvan nog ontbreken. De corporatie voldoet nog niet aan de norm maar is bezig verbeteringen door te voeren.
- > De visitatiecommissie kan niet inhoudelijk beoordelen of de eerstejaarsschijf van de bedrijfswaarde aansluit bij de begroting, omdat WBSK dit niet inzichtelijk heeft gemaakt. Daarmee voldoet WBSK niet aan de norm, maar overweegt ze maatregelen om haar prestatie op dit onderdeel te verbeteren.
- > De visitatiecommissie heeft geen voorbeelden aangetroffen van zichtbare bijsturing door de RvC. Wel wordt in het jaarverslag 2010 melding gemaakt van de kritische reactie van de RvC op de onrendabele verkoop van 4 vrije sector kavels. De tekst in het jaarverslag doet vermoeden dat dit voor de RvC een 'eens maar nooit weer' punt was. Op basis hiervan is de visitatiecommissie van mening dat de interne toezichthouders indien noodzakelijk bijsturen. Hiermee voldoet WBSK aan de norm. Overigens is de frequentie van de RvC vergaderingen vrij laag (2x per jaar) waardoor het aantal bijsturingsmomenten ook beperkt is.
- > Kwartaalrapportages zijn tijdig beschikbaar maar worden niet besproken in de RvC. Per saldo heeft de RvC alleen bij het bespreken van de begroting een beïnvloedingsmogelijkheid. Hiermee voldoet WBSK niet aan de norm.
- > Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van de interne financiële beheer en laat geen bijzonderheden zien. Hiermee zijn de prestaties gelijk aan de norm.
- > De visitatiecommissie heeft op basis van de aangeleverde documenten niet kunnen vaststellen of de financiële planning realistisch is. In de jaarrekeningen 2007, 2008, 2009 en 2010 worden de werkelijke inkomsten en uitgaven gepresenteerd naast die van het voorgaande jaar. De begrootte bedragen worden niet vermeld. Hiermee voldoet WBSK niet aan de norm maar de visitatiecommissie is van mening dat ze wel bezig is met het organiseren van maatregelen om dit te verbeteren.

		Cijfer
De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde (4.2.2)		6,0
a	De corporatie heeft de kasstromen voor de komende 10 jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende financieringsbehoefte.	5,0
b	De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.	7,0
c	Er is een actueel, door RvC goedgekeurd, treasurystatuut waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten.	-
d	Er is een actueel, door de RvC goedgekeurd, treasuryjaarplan.	-

Toelichting

- > WBSK beschikt over een financiële meerjarenbegroting voor de komende 5 jaar. De meerjarenonderhoudsbegroting loopt tot 2060 en is ingericht op planmatige onderhoudscycli. De visitatiecommissie heeft geen recente documenten aangetroffen met kasstromen en financieringsbehoeften. In de jaarrekening 2008 is wel een specificatie opgenomen van de leningenportefeuille, in latere jaarrekeningen ontbreekt dat overzicht. WBSK voldoet niet aan de norm, maar is bezig met het doorvoeren van verbeteringen door het uitwerken van het strategisch voorraadbeleid en de financiële vertaling daarvan.
- > De financieringsbehoefte van WBSK voor de komende drie jaar is geborgd door het WSW. De prestatie voldoet aan de norm.
- > De visitatiecommissie heeft geen treasurystatuut of treasuryjaarplan aangetroffen. De visitatiecommissie is van mening dat een treasurystatuut en een uitgebreid treasuryjaarplan voor een corporatie van deze omvang niet noodzakelijk is en geeft daarom hierop geen beoordeling. Een liquiditeitsbegroting is wel noodzakelijk.

6.5 Doelmatigheid

		Cijfer
De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie (4.3.1)		4,5
a	De corporaties heeft doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie en streeft deze aantoonbaar na.	5,0
b	De corporatie onderneemt actie indien er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (efficiëntie) doelstellingen.	N.v.t
c	De volgende CiP indicatoren zijn gelijk of lager dan de referentiegroepen, dan wel de corporatie kan de visitatiecommissie aannemelijk maken waarom de scores afwijken: > Netto bedrijfslasten per VHE 5,0 > Ontwikkeling netto bedrijfslasten in afgelopen vier jaar 3,0 > Aantal VHE per FTE n.v.t. > Personeelskosten per FTE n.v.t.	4,0

Toelichting

- > WBSK heeft geen doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiency. De corporatie heeft beperkte mogelijkheden om hierop te sturen aangezien zij het beheer heeft uitbesteed aan GroenWest. Uit gesprekken met deze corporatie blijkt dat de vergoeding voor de geleverde ondersteuning niet kostendekkend is en dat het niet valt uit te sluiten dat de bedrijfslasten op termijn nog verder zullen stijgen.
- > Omdat er geen (efficiëntie) doelstellingen zijn geformuleerd, kunnen afwijkingen ook niet worden waargenomen. De visitatiecommissie kan daarom geen oordeel geven op dit onderdeel.
- > In 2009 bedroegen de netto bedrijfslasten € 1.655,- per VHE. De lasten van de referentiecorporatie waren € 1.371.-. Dit is voor een deel te verklaren door de geringe omvang van de organisatie waardoor beheerlasten zwaar drukken op het beperkte aantal woningen en fluctuaties al snel invloed hebben op het gemiddelde. Deze kosten komen vrijwel geheel voor rekening van de ondersteuning van GroenWest.
- > In de periode 2006 tot en met 2009 zijn de bedrijfslasten met 116% gestegen. De bedrijfslasten van de referentiecorporatie zijn in de periode 2006 - 2009 met 21,6% gestegen; ruim 5 keer lager. Deze stijging heeft zich vooral in 2009 voorgedaan; de bedrijfslasten op basis van de CiP rapportage in de periode 2006 - 2008 is met 49% gestegen. De prestaties van WBSK zijn hiermee aanzienlijk lager dan de norm.
- > WBSK heeft geen eigen personeel in dienst, daarom is er geen beoordeling geven op de onderdelen aantal verhuureenheden (VHE) per medewerker (FTE) en personeelskosten per medewerker...

6.6 Vermogensinzet

		Cijfer
De corporatie zet haar vermogen beargumenteert in (4.4.1)		6,0
a	De corporatie heeft een goed onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. (b.v. Maatschappelijke Kosten/Baten analyses, Transparantiemethodiek, Effectenarena).	6,0

Toelichting

- > Die visie op de inzet van het vermogen is (nog) niet beschreven. Wel is duidelijk dat WBSK zich vooral wil richten op de traditionele activiteiten van corporaties: het bouwen en beheren van woningen voor de primaire doelgroep. WBSK is niet actief in het realiseren van maatschappelijk vastgoed en sociale investeringen in wijken en buurten. Zij is ook slechts beperkt betrokken bij projecten die niet vallen onder de definitie van Diensten van Algemeen Economisch Belang (DEAB), zoals de verkoop van 4 vrije sector kavels in 2009 op uitleg locatie Boerenerf. WBSK voldoet hiermee gedeeltelijk aan de norm, en is bezig met het doorvoeren van verbeteracties door het ontwikkelen van een voorraadbeleidsplan.

		Cijfer
De corporatie heeft de mogelijkheden om het vermogen te verruimen onderzocht (4.4.2)		6,0
a	De corporatie heeft een visie en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop zij de inzet van haar vermogen kan vergroten (b.v. gebruik faciliteringsvolume, beperken verkleinen risicobuffers, vergroten verdien capaciteit via huurharmonisatie of verkoop of grotere efficiency).	6,0

Toelichting

- > De gemiddelde huurprijs van WBSK ligt op circa 66% van de maximale huur. Bij mutatie worden woningen in prijs verhoogd naar 74%. De corporatie overweegt tevens huurwoningen te verkopen indien dat financieel noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat de corporatie, met enige behoedzaamheid, de verdien capaciteit van haar woningbezit activeert. Omdat toekomstige investerings- en onderhoud/ woningverbeteringsprogramma's nog niet concreet zijn uitgewerkt, is op dit moment nog niet helder of die extra verdien capaciteit via huur- of verkoopbeleid aangeboord moet worden. Duidelijk is wel dat er nog veel niet geactiveerde verdien potentie in het woningbezit aanwezig is. Met verkopen springt WBSK terughoudend om en ook het huurniveau ten opzichte van de marktwaaarde is laag. De corporatie voldoet hiermee gedeeltelijk aan de norm en is bezig met het doorvoeren van maatregelen om haar prestaties op dit onderdeel te verbeteren.

		Cijfer
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties (4.4.3)		5,0
a	De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.	5,0

Toelichting

- > De corporatie beschikt nog niet over lange termijn plannen waaruit de inzet van haar vermogen blijkt. Wel zijn in de 2011 en 2012 begroting aanzienlijke onderhoudsprojecten voorzien. Enkele jaren op rij heeft het CFV in haar beoordeling aangegeven dat de vermogenspositie van WBSK een onbalans tussen voorgenomen activiteiten en financiële positie van de corporatie kent. De corporatie heeft in haar reacties op dit oordeel, eveneens enkele jaren op rij, aangegeven dat een plan in ontwikkeling is waaruit de vermogensinzet moet blijken. Omdat dit plan en de financiële vertaling daarvan nog niet beschikbaar is, valt

op dit moment niet te zeggen of het vermogen van WBSK voldoende wordt ingezet. Daarmee voldoet WBSK nog niet aan de norm, maar is de corporatie wel bezig met het doorvoeren van verbeteringen.

6.7 Samenvatting beoordeling Prestaties naar Vermogen (PnV)

Onderdeel	Meetpunt	Cijfer		Weging
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7,0	6,7	20%
	Liquiditeit	6,5		
	Integrale Kasstroomsturing	6,7		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus	5,3	5,7	20%
	Treasurymanagement	6,0		
Doelmatigheid		4,5		20%
Vermogensinzet	Visie op vermogensinzet	6,0	5,7	40%
	Visie op verruiming vermogen	6,0		
	Maximale inzet vermogen	5,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gewogen gemiddelde)		5,6		

7 Governance

Voor het onderdeel governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimatie van de corporatie. Het interne toezicht wordt beoordeeld in het licht van de VTW-criteria en de Governancecode. Bij de externe legitimatie beoordeelt de commissie het belanghebbendenmanagement. Waar in de tekst gesproken wordt over de corporatie worden zowel de Raad van Commissarissen (RvC) als de directie/bestuurder(s) bedoeld als verantwoordelijken voor de gehele organisatie.

7.1 Beschrijving governancestructuur

WBSK is een Stichting met een bestuur bestaande uit vijf leden en een raad van commissarissen, normaal bestaande uit 3 leden. Twee leden van de raad van commissarissen zullen in 2012 aftreden en de twee opvolgers lopen al mee waardoor de raad van commissarissen in 2011 –tijdelijk- bestaat uit 5 mensen.

7.2 Besturing

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiesturing. Het gaat hierbij om Plan, Check en Act. 'Do' is al beoordeeld bij Presteren naar Ambities (PnA), Presteren naar Opgaven (PnO) en Presteren volgens Belanghebbenden (PvB).

Bij het onderdeel 'Plan' wordt beoordeeld of de corporatie kennis heeft *van* en een visie heeft *op* relevante omgevingsontwikkelingen (inclusief kansen en bedreigingen), risico's (risicoverkenning), de opgaven en de eigen sterkten en zwakten en op basis hiervan een realistische vertaling maakt van strategische doelen naar tactische doelen en operationele activiteiten die kunnen worden gemonitord. Bij de beleidsvorming wordt beoordeeld of de corporatie actief belanghebbenden betreft en zorg draagt voor een gedeelde visie in de gehele corporatie.

Bij het onderdeel 'Check' wordt beoordeeld of de corporatie nauwlettend bewaakt of zij ook doet wat zij zich voorneemt. Bij 'Act' kijkt de visitatiecommissie in welke mate de corporatie actief bijstuurt indien er afwijkingen ten opzichte van de voornemens worden geconstateerd.

		Cijfer
PLAN		
De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (5.1.1)		5,8
a	De corporatie beschikt over een managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit (samenwerking-) afspraken met derden zijn beschreven.	7,0
b	De corporatie betreft actief de belanghebbenden bij de strategievorming. Jaarlijks worden er één of meer belanghebbendenbijeenkomsten gehouden waarin input voor de plannen wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.	4,0
c	De corporatie laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt de resultaten in haar beleid.	6,0
d	De corporatie heeft haar beleidscyclus omschreven en/of maakt deze zichtbaar door een managementinformatiesysteem waarin de vertaling van de missie/visie en de invloed van relevante omgevingsvariabelen en risico's naar jaarlijkse strategische plannen is opgenomen en de daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en/of maand (afhankelijk van noodzakelijke sturing).	5,0

e	De corporatie brengt op gestructureerde wijze omgevings-en operationele risico's in kaart	-
f	De corporatie werkt vanuit een door de RvC en bestuur goedgekeurde en gedeelde visie.	7,0
g	De (beleids)planningen worden ook getoetst door resp. besproken met de RvC	6,0

Toelichting

- > Er zijn prestatieafspraken afgesloten tussen de gemeente Woerden en de corporaties werkzaam in die gemeente. De meeste afspraken zijn niet gekoppeld aan een specifieke corporatie. In een evaluatie van de prestatieafspraken uit 2008 werd wel vermeld welke activiteiten WBSK heeft ontplooid. In 2011 zijn de prestatieafspraken vernieuwd. Afspraken met woningcorporatie SWW over het beheer van de woningen en de administratieve ondersteuning zijn in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. Deze afspraken zijn overgenomen door Groenwest, de fusiecorporatie waarin SWW is opgegaan. WBSK voldoet hiermee in voldoende mate aan de norm.
- > Belanghebbenden worden niet betrokken bij de strategievorming van WBSK, zoals de herijking van het ondernemingsplan. WBSK geeft er de voorkeur aan om haar maatschappelijke omgeving te informeren nadat zij een eigen afweging heeft gemaakt. Dit beeld wordt bevestigd in de gesprekken met belanghebbenden.
- > Jaarlijks is er een bijeenkomst voor huurders, de opkomst is bescheiden. Tijdens deze bijeenkomst informeert WBSK de aanwezige huurders over huurbeleid, projecten e.d. De bijeenkomsten worden niet gebruikt om huurders actief te betrekken bij de besluitvorming. Van uitnodigingen om het Dorpsplatform te gebruiken om belanghebbenden te betrekken bij het beleid van WBSK heeft de corporatie geen gebruik gemaakt. De prestaties zijn aanzienlijk lager dan de norm. WBSK zou belanghebbenden meer kunnen betrekken bij strategievorming, nu vooral informierend.
- > WBSK heeft in 2011 voor het eerst een onderzoek gehouden onder de huurders. Deze informatie wil ze gebruiken voor het verder uitwerken van haar nieuwe ondernemingsplan. Het eerste onderzoek onder huurders is gehouden. Het is de visitatiecommissie niet duidelijk of dit een vervolg krijgt in de toekomst, daarmee waardeert ze de prestaties als zijnde iets lager dan de norm.
- > Van een corporatie van deze omvang kan geen uitgebreid beschreven managementinformatiesysteem verwacht worden. Wat ontbreekt is een koppeling tussen het ondernemingsplan met de begroting, kwartaalrapportages en jaarverslag. Daardoor wordt niet duidelijk op welke wijze de corporatie invulling heeft gegeven aan haar ondernemingsplan. WBSK voldoet niet aan de norm, maar is bezig met het doorvoeren van maatregelen tot verbetering.
- > Het is niet redelijk om van een corporatie van deze omvang een uitgebreide schriftelijk vastgelegde omgevingsanalyse te verwachten. Op basis hiervan geeft de visitatiecommissie geen beoordeling op dit onderdeel.
- > Er is een beleidsnotitie uit 1999 'Wenkend perspectief'. Dit is het strategische document dat door de RvC is goedgekeurd. In 2010 is men gestart met een nieuw beleidsplan, maar dit document was ten tijde van de visitatie nog niet door de RvC goedgekeurd. WBSK voldoet hiermee aan de norm.
- > Voldoet aan norm voor wat betreft de planningen opgenomen in de begrotingen. De visitatiecommissie heeft geen aanwijzingen aangetroffen dat de voortgang van het ondernemingsplan met de RvC werd besproken. De prestaties zijn daarom wat lager dan de norm.

		Cijfer
CHECK		
De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren. (5.1.2)		5,4
a	De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op de gedeelde visie, het strategisch plan en het jaarplan en dat de voortgang van de plannen periodiek inzichtelijk maakt.	4,0
b	De corporatie heeft de voorgenomen prestaties vertaald in meetbare eenheden (die aansluiten bij de doelen)	5,0

c	De corporatie kan zowel alle opgaven als de efficiency in de bedrijfsvoering op reguliere basis volgen/meten.	6,0
d	De periode van monitoren vertoont een relatie met de mate van risico's voor de corporatie.	7,0
e	De corporatie verantwoordt de voorgenomen én gerealiseerde prestaties in samenhang in een goed leesbaar, transparant jaarverslag (of andere openbare publicatie), waarbij ook de afwijkingen worden toegelicht/verantwoord.	5,0

Toelichting

- > Het managementinformatiesysteem (met name bestaande uit kwartaalrapportages) is vooral ingericht op het bewaken van de (financiële) realisatie van de jaarbegroting. Niet-financiële doelen en prestaties zijn beperkt opgenomen in de begroting en de rapportages. Een verwijzing naar het fingerende ondernemingsplan ontbreekt. De corporatie voldoet hiermee niet aan de norm.
- > Het ondernemingsplan is niet vertaald in meetbare doelen. De jaarbegroting bevat wel meetbare, vooral financiële, doelen. Deze zijn echter niet gekoppeld aan het ondernemingsplan. De door de corporatie geleverde prestatie is significant lager dan de norm.
- > De voortgang van prestaties naar maatschappelijke opgaven kan worden gevolgd via de gemeentelijke evaluatie van de prestatieafspraken. De meest recente rapportage die de visitatiecommissie heeft aangetroffen stamt uit 2008. Na de komst van een nieuw gemeentebestuur, na de meest recente gemeenteraadsverkiezingen, lijkt het volgen en bewaken van prestatieafspraken enigszins verwaterd te zijn. De efficiency in bedrijfsvoering meet WBSK vooral af door een vergelijking van haar resultaten met die uit voorgaande jaren. We hebben geen jaarrekening aangetroffen waarin de werkelijke inkomsten en uitgaven worden vergeleken met de begroting. Deze vergelijking van planning en realisatie is wel terug te vinden in kwartaalrapportages. Per saldo is de visitatiecommissie van mening dat het bewaken van prestatieafspraken en de eigen efficiency wat lager dan de norm scoren.
- > De rapportages hebben, gezien de activiteiten van de corporatie een adequate frequentie (kwartaal). WBSK voldoet hiermee aan de norm.
- > WBSK heeft een goed leesbaar jaarverslag waarin ook afwijkingen gerapporteerd worden, maar het verslag is niet gemakkelijk verkrijgbaar. Het verslag staat bijvoorbeeld niet op de website van de corporatie. De prestaties voldoen hiermee nog niet aan de norm, maar de website is nog in ontwikkeling en biedt mogelijkheden om prestaties op korte termijn te verbeteren.

		Cijfer
ACT		
De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen t.o.v. het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij. (5.1.3)		6,0
a	De corporatie kan overtuigend aantonen dat, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, er bijsturing heeft plaats gevonden. Dit geldt voor zowel de meerjarenstrategie als de jaarlijkse plannen.	5,0
b	Bij onvoldoende presteren wordt een verbeterprogramma opgesteld	n.v.t
c	Belanghebbenden die worden geraakt door het achterblijven van de prestaties of ingrijpende bijstellingen worden adequaat geïnformeerd.	7,0
d	De genomen besluiten worden regelmatig door bestuurder en Raad van Commissarissen gemonitord en over afwijkingen legt het bestuur verantwoording af.	6,0

Toelichting

- > Op basis van de gevoerde gesprekken en bestuurde documenten heeft de visitatiecommissie niet kunnen opmaken dat het ondernemingsplan uit 1999 sturend was voor de activiteiten van WBSK. Bijsturing bij afwijkingen zijn derhalve ook niet aangetroffen. WBSK voldoet hiermee niet aan de norm. Momenteel wordt

een nieuw ondernemingsplan ontwikkeld. De visitatiecommissie heeft de indruk dat het bestuur dit document als leidraad voor haar activiteiten gaat gebruiken.

- > Omdat er geen voorbeelden aangetroffen zijn van achterblijvende prestaties heeft de visitatiecommissie dit onderdeel niet beoordeeld.
- > De instrumenten voor het informeren van belanghebbenden zijn aanwezig, (website, nieuwsbrief, huurdersoverleg). De visitatiecommissie heeft geen voorbeelden aangetroffen dat belanghebbenden geïnformeerd moesten worden over achterblijvende prestaties.
- > Door het ontbreken van beleidsplannen die richtinggevend zijn voor WBSK, vindt sturing vooral plaats binnen de jaarcyclus door de realisatie van de begroting. Er zijn weinig momenten waarop het bestuur tussentijds formeel verantwoording aflegt over de voortgang. Er is wel regelmatig informeel contact tussen RvC en bestuur waarin de voortgang besproken wordt. WBSK voldoet hiermee aan de norm.

7.3 Intern toezicht

Bij de beoordeling van het interne toezicht kijkt de visitatiecommissie of de Raad van Commissarissen goed functioneert, of besluitvorming op een professionele wijze tot stand komt en in welke mate het toezicht adequaat wordt uitgeoefend. Beoordelingspunten zijn gebaseerd op de criteria van de VTW.

		Cijfer
HET FUNCTIONEREN VAN DE RVC		
De Raad van Commissarissen is een goed functionerend team, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand kan komen en het toezicht op professionele wijze kan worden uitgeoefend.		5,8
Open cultuur (5.2.1)		7,0
a	Uit de verslagen van de vergaderingen van de RvC en uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.	7,0
Zelfreflectie (5.2.1)		6,0
b	Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie plaats en één keer per twee jaar gebeurt dat onder begeleiding van een externe.	5,0
c	De RvC is actief betrokken bij het onderwerp integriteit. Jaarlijks is integriteit en belangenverstrengeling onderwerp van gesprek tussen RvC en bestuur, blijkend uit agenda en verslaglegging	7,0
Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord (5.2.1)		6,5
d	Uit de verslagen van de vergaderingen van de RvC en uit de gesprekken blijkt dat de RvC zich goed bewust is van haar rollen. Waarbij zij zich primair ziet als toezichthouder en werkgever van de bestuurder.	7,0
e	<i>Toezicht:</i> > Er is een effectieve toezichtrelatie tussen RvC en bestuurder. > De RvC is in staat tot zelfstandige informatiegaring.	6,0
f	<i>Werkgever:</i> De RvC beoordeelt periodiek of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgave van de corporatie.	-
Samenstelling (5.2.1)		3,5
g	De RvC werft actief nieuwe leden buiten de eigen kring (bijvoorbeeld door het plaatsen van advertenties of door het inschakelen van een w&s bureau).	4,0
h	De RvC heeft hiervoor een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie.	3,0
i	De daadwerkelijke samenstelling van de RvC voldoet aan de profielschets.	-

Toelichting

- > Op basis van de interviews en de aangeleverde documenten is de visitatiecommissie van mening dat er binnen de RvC ruimte aanwezig is om afwijkende meningen met elkaar te delen. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen. Voorbeelden hiervan zijn het debat over de onrendabele toppen bij de projecten Miland en Beukenhof. Hiermee voldoet WBSK aan de norm.
- > De visitatiecommissie heeft geen documenten aangetroffen waaruit blijkt dat de RvC haar eigen functioneren periodiek evalueert. Ook in de interviews werd aangegeven dat een dergelijke evaluatie niet plaatsvindt. De visitatiecommissie heeft de indruk dat er tussen RvC-leden voldoende openheid en kritisch vermogen is om elkaar op het eigen functioneren aan te spreken als dat nodig mocht zijn. Gezien de beperkte omvang van de organisatie is een uitgebreide schriftelijke vastlegging van evaluatiemomenten niet te verwachten.
- > De RvC is actief betrokken bij het onderwerp integriteit. In 2010 is een integriteitscode vastgesteld en deze is besproken in de RvC. Hiermee voldoet men aan de norm.
- > Uit de verslagen van de vergaderingen van de RvC en uit de gesprekken blijkt dat de RvC zich goed bewust is van haar rol als toezichthouder. Omdat WBSK een bestuur heeft dat bestaat uit vrijwilligers is de rol van werkgever van de bestuurder (met name de arbeidsvoorwaarden) hier niet echt van toepassing, overigens kan de RvC ook een vrijwilligersbestuur indien nodig ontslaan. WBSK voldoet hier aan de norm.
- > Er is een effectieve toezicht relatie tussen RvC en bestuurder, de informatievergaring van de RvC verloopt voornamelijk via de bestuurders. Deze zijn op hun beurt voor veel onderwerpen afhankelijk van de informatievoorziening van GroenWest. Hiermee voldoet WBSK gedeeltelijk aan de norm.
- > De RvC kiest, bewust, voor werving van nieuwe leden door middel van coöptatie. De RvC motiveert deze werkwijze door te wijzen op de beperkte omvang van de organisatie. De visitatiecommissie is van mening dat de grootte van de corporatie een meer open werving niet in de weg staat. WBSK voldoet hiermee niet aan de norm.
- > De visitatiecommissie heeft geen profielschets van de RvC aangetroffen. Taken en bevoegdheden zijn vastgelegd in de statuten, maar de gewenste competenties zoals verwoord in een profielschets zijn niet gevonden. De corporatie voldoet hiermee niet aan de norm en kiest bewust voor een andere aanpak.
- > Door het ontbreken van een profielschets kan de visitatiecommissie niet beoordelen of aan de daadwerkelijke samenstelling van de RvC conform de profielschets wordt voldaan.

		Cijfer
TOETSINGSKADER		
De RvC hanteert een actueel toetsingskader (o.a. gericht op risicomanagement) (5.2.2)		4,5
a	De RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader. Dit kader is beschreven, actueel en wordt daadwerkelijk gehanteerd.	-
b	Dit toetsingskader past bij de visie en strategie van de corporatie	3,0
c	Uit de agenda en verslagen van RvC blijkt dat regelmatig expliciete risicoanalyses mbt verbindingen, grote investeringen en/of projectontwikkeling worden besproken en getoetst aan het vastgestelde toetsingskader.	6,0

Toelichting

- > Het toetsingskader bestaat vooral uit de jaarlijkse begroting en meerjarenbegroting. De corporatie beschikt niet over instrumenten voor risicomanagement. Gezien de omvang van de corporatie is het niet redelijk te verwachten dat de RvC haar toetsingskader uitgebreid beschrijft. De visitatiecommissie geeft daarom op dit onderdeel geen beoordeling.
- > De visitatiecommissie heeft in gesprekken en in documenten geen aanwijzingen gevonden dat het ondernemingsplan 'Wenkend Perspectief' uit 1999 als basis voor het toezicht wordt gebruikt. De corporatie voldoet in het geheel niet aan de norm.
- > Toetsing vindt plaats aan de hand van de begroting van de projecten. Uit verslagen en interview blijkt dat projecten tussen bestuur en RvC worden besproken. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van een

toetsingskader. De visitatiecommissie heeft geen risicoanalyses voor investeringsbeslissingen aangetroffen. WBSK voldoet hiermee gedeeltelijk aan de norm.

		Cijfer
GOVERNANCECODE		
De corporatie past de Governancecode toe, of legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt) (5.2.3)		4,3
a	De corporatie heeft, blijkend uit de invulling van de (VTW-)checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken, de Governancecode – volledig toegepast c.q. in relevante gevallen uitgelegd waarom daarvan is afgeweken.	3,0
b	Afwijkingen van de Governancecode worden toegelicht in het jaarverslag en op de website.	3,0
c	De corporatie hanteert de honoreringscode voor de RvC en de beloningscode voor bestuurders.	7,0
d	De corporatie hanteert de beloningscode voor haar bestuurder(s).	-

Toelichting

- > De corporatie voldoet op veel onderdelen niet aan de Governancecode. De corporatie communiceert niet duidelijk op welke onderdelen de code niet wordt gevolgd en waarom niet. Enkele voorbeelden hiervan: Op de website is geen actueel volledig overzicht van de governancestructuur en het reglementen te vinden, er is geen profielschets gepubliceerd en het rooster van aftreden staat niet op de website (wel in het jaarverslag, maar dat staat weer niet op de website). De RvC van WBSK beschikt niet over een auditcommissie en remuneratiecommissie. De vorm waarin WBSK overleg heeft met haar belanghebbenden is niet vastgesteld in overleg met de RvC. De corporatie voldoet in het geheel niet aan de norm en is zich hiervan bewust.
- > De beloning van de RvC voldoet aan de honoreringscode, maar de corporatie vermeldt overigens niet expliciet dat de honoreringscode als uitgangspunt wordt gehanteerd. WBSK voldoet hiermee aan de norm.
- > Omdat WBSK een bestuur heeft dat bestaat uit vrijwilligers is de beloningscode voor bestuurders niet van toepassing.

7.4 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie omgaat met haar belanghebbenden: in welke mate wordt aan hen verantwoording afgelegd, met hen overlegd, is er sprake van een dialoog en kunnen belanghebbenden het beleid ook daadwerkelijk beïnvloeden?

		Cijfer
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden (5.3.1)		3,5
a	Er wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden, namelijk:	4,0
>	Er is een belanghebbendenregister op de website (V.1.2)	3,0
>	Er is minimaal 1 x per jaar overleg met belanghebbenden, door bestuur vastgesteld en door RvC goedgekeurd RvC goedgekeurd	3,0

>	Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid (V.2.2)	6,0
>	Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij het belanghebbendenoverleg (V.2.3) ¹	n.v.t
>	Het bestuur maakt een verslag van het belanghebbendenoverleg en plaatst dit binnen 3 maanden op de website(V.2.4)	n.v.t.
>	Het visitatierapport wordt besproken in het belanghebbendenoverleg op basis van het standpunt van bestuur en RvC (V.3.3)	n.v.t
b	Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurder zoals vastgelegd in de Overlegwet.	3,0

Toelichting

- > De visitatiecommissie heeft op de website van WBSK (bezoekt in oktober 2011) geen belanghoudersregister aangetroffen. Wel heeft WBSK op haar website verwijzingen staan naar GroenWest, het Dorpsplatform, Gemeente Woerden, Aedes en Woningnet. WBSK voldoet hiermee niet aan de norm.
- > Er wordt door WBSK geen belanghebbendenoverleg, zoals bedoeld in de Governancecode, georganiseerd. Er is wel een jaarlijks overleg met huurders, maar dat heeft een ander karakter (vooral informatief). WBSK voldoet hiermee niet aan de norm.
- > Een aantal belanghebbenden (zoals de gemeente) krijgt het jaarverslag en kan daarop reageren, maar wordt daar niet expliciet toe uitgenodigd. Er is weinig overleg tussen gemeente en corporatie, dit past overigens ook bij de 'hands-off' benadering van de voor het beleidsterrein wonen verantwoordelijke wethouder. WBSK voldoet hiermee gedeeltelijk aan de norm.
- > WBSK beschikt niet over een huurdersorganisatie, zoals bedoeld in de wet Overleg Huurders/Verhuurders. Wel worden alle huurders uitgenodigd voor de jaarlijkse huurdersbijeenkomst. Deze bijeenkomsten hebben vooral een informeel karakter; adviesrecht of instemmingsrecht voor huurders is niet uitgewerkt. Met deze overleggen voldoet WBSK niet aan de wet Overleg Huurders/Verhuurders. Hiermee voldoet WBSK in niet aan de norm.

7.5 Samenvatting beoordeling Governance (Gov)

Onderdeel	Meetpunt	Cijfer		Weging
Besturing	<i>Plan</i> Professioneel planningsproces	5,8	5,7	33,33%
	<i>Check</i> Periodieke monitoring Verantwoording in openbare publicatie	5,4		
	<i>Act</i> Actieve monitoring	6,0		
Intern toezicht	Functioneren RvC:	5,8	4,9	33,33%
	- Open Cultuur	7,0		
	- Zelfreflectie	6,0		
	- Rolopvatting	6,5		
	- Samenstelling	3,5		
	Toetsingskader	4,5		
	Toepassing Governancecode	4,3		
Externe legitimatie Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden		3,5		33,33%

¹ In 2011 is de Governancecode woningcorporaties aangepast en is de verplichting voor de RvC om voltallig aanwezig te zijn bij het belanghebbendenoverleg komen te vervallen.

Bijlage I Visiterende organisatie en visitatiecommissie

1. Onafhankelijkheidsverklaring visiterende organisatie

KWH verklaart dat de visitatie van Woningbouwvereniging Kamerik in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. KWH heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft KWH geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal KWH geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Kamerik op beleidsterreinen die de visitatie raken.

	Plaats	Datum	Naam	Handtekening
KWH	Rotterdam		mr. S.F. Hooftman	

2. Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

De visitatoren verklaren dat de visitatie van Woningbouwvereniging Kamerik in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. De visitatoren hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zullen de visitatoren geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Kamerik.

	Plaats	Datum	Naam	Handtekening
Voorzitter			drs. ing. G.A. van Bortel	
Secretaris			drs. A. Dijkstra	

1. Samenstelling visitatiecommissie en CV's van de visitatoren

1. drs. ing. G.A. van Bortel (voorzitter)

Gerard van Bortel is als onderzoeker verbonden aan het Onderzoeksinstituut OTB, onderdeel van de TU Delft. Hij combineert contractonderzoek voor onder andere woningcorporaties met wetenschappelijk onderzoek en publicaties op het gebied van volkshuisvesting en woningmarkt. Hij is gespecialiseerd in de organisatorische en institutionele ontwikkelingen in de volkshuisvesting en complexe besluitvormingsprocessen in de stedelijke vernieuwing. Verder is hij betrokken bij vraagstukken rond de governance en maatschappelijke verankering van woningcorporaties.

2. drs. A. Dijkstra (secretaris)

Auke Dijkstra is werkzaam als Maatschappelijk Auditor bij KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). KWH is een vereniging met meer dan 200 corporaties die lid zijn. De heer Dijkstra begeleidt corporaties bij visitaties en onderzoeken KWH-Maatschappijlabel en KWH-Goed Bestuurlabel. Voordat hij werkzaam was bij KWH heeft hij gewerkt bij een grote corporatie in Rotterdam.

Bijlage II Normen voor de beoordeling van prestaties

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie Afwijking ten opzichte van ambitie of opgave:	Kwalitatieve prestatie	
10	Uitmuntend	+35% of meer	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	De corporatie overstijgt met haar prestatie de norm op een inventieve en creatieve manier en is 'best-in class'.
9	Zeer goed	+20% tot 35%	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	De corporatie overstijgt met haar prestatie de norm en is een inspirerend voorbeeld voor anderen.
8	Goed	+5% tot 20%	De prestatie overtreft de norm	De corporatie voldoet geheel aan de norm en is bezig haar prestatie nog verder te verbeteren
7	Ruim voldoende	-5% tot +5%	De prestatie is gelijk aan de norm	De corporatie voldoet aan de norm.
6	Voldoende	-5% t/m -15%	De prestatie is wat lager dan de norm.	De corporatie voldoet gedeeltelijk aan de norm, en voert maatregelen door om binnen een jaar geheel aan de norm te voldoen.
5	Onvoldoende	-15% tot -30%	De prestatie is significant lager dan de norm	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar is bezig met het doorvoeren van verbeteringen.
4	Ruim onvoldoende	-30% tot -45%	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm.	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar overweegt maatregelen om haar prestaties te verbeteren.
3	Zeer onvoldoende	-45% tot -60%	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm.	De corporatie voldoet in het geheel niet aan de norm en is zich hiervan bewust.
2	Slecht	-60% tot -75%	Er is vrijwel geen prestatie geleverd.	De corporatie is zich niet bewust dat op dit punt van haar prestaties worden verwacht.
1	Zeer slecht	-75% of meer	Er is geen prestatie geleverd.	De corporatie onttrekt zich bewust aan het leveren van prestaties op dit terrein.

Bijlage III Bronnenlijst

Literatuurlijst WBSK	
Nr	Naam document
3.	Van Kamerikse Huize, beleidsnota mei 1999
2.	Wenkend perspectief, Beleidsplan woningstichting Kamerik
3.	Beleidsnotitie 2010 WBSK
4.	Nieuwbrieven december 2010
5.	Statuten Wijziging Statuten WBSK
6.	Integriteitscode WBS 'Kamerik'
7.	Protocol WBSK
8.	Overzicht tekenbevoegdheid WBSK
9.	Huishoudelijk Reglement Overlegcommissie WBSK en SWW
10.	Overleggen SWW/WBSK november 2010, februari 2011
11.	Notulen bestuur januari, maart, april, mei, juni, augustus, september, oktober, november, december 2007
12.	Notulen bestuur januari, februari, maart, april, mei, juni, augustus, september, oktober, november, december 2008
13.	Notulen bestuur januari, februari, maart, april, juni, augustus, september, oktober, november, december 2009
14.	Notulen bestuur januari, februari, maart, april, mei, augustus, september, oktober, november, december 2010
15.	Notulen bestuur-rvc mei en november 2007, november 2008, mei en november 2009 en juni en november 2010
16.	Verslag rvc mei, november 2007, mei en november 2008, mei en november 2009 juni en november 2010
17.	Verslag huurdersoverleg april en november 2007, april 2008, april 2009, april 2010 en april 2011
18.	Jaarverslag 2007, 2008, 2009, 2010
19.	Meerjaren onderhoudsbegroting 2003-2017
20.	Begroting 2011
21.	Prestatieovereenkomst Wonen Gemeente Woerden 2008 - 2010
22.	Stand van zaken prestatieafspraken 2008-2010
23.	Convenant met betrekking tot de advisering door een Adviescommissie Wonen
24.	Brief parapluusloopvergunning asbestverwijdering
25.	Nota Wonen 2006+, Wonen naar eigen keus
26.	Brief actiepunten Nota Wonen
27.	Jaarbrief 2008-2009 Nota Wonen 2006+
28.	Tien Punten Plan 'Wonen in het Groene Hart', volkshuisvestelijke agenda Woerden 2010 -2014
29.	Convenant buurtbemiddeling Woerden
30.	Huren in Kamerik, Woningbehoefteonderzoek 2011
31.	Kwartaalrapportage 1ste en 3de kwartaal 2009, 3de en 4 ^{de} kwartaal 2010 en 1ste kwartaal 2011
32.	Begroting beheerskosten Kamerik 2008, 2009, 2010, 2011
33.	Uitkomsten controle 2007 en overige informatie
34.	Jaarrekening 2008, 2009, 2010
35.	Accountantsverslag 2008
36.	Uitkomsten controle 2009 en overige informatie
37.	Uitkomsten controle 2010 en overige informatie
38.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 2010
39.	Bevestiging door WBSK bij jaarrekening 2010
40.	Assurancerapport inzake het volkshuisvestingsverslag 2010
41.	Rapport feitelijke bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag 2011
42.	Corporatie in Perspectief 2008

Literatuurlijst WBSK	
Nr	Naam document
43.	Brief verwerking van de verantwoordingsinformatie 2008 d.d. 17 augustus 2009
44.	Solvabiliteitsoordeel 2009 (verslagjaar 2008)
45.	Oordeelsbrief 2009
46.	Verantwoordinginformatie verslagjaar 2009
47.	Corporatie in Perspectief 2009
48.	Brief verwerking van de verantwoordingsinformatie 2009 d.d. 24 augustus 2010
49.	Oordeelsbrief 2010
50.	Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009)
51.	Voorlopig continuïteitsoordeel 2010
52.	Nieuwe bijlage Solvabiliteitsoordeel 2010
53.	Brief WSW: Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
54.	Corporatie in Perspectief 2010
55.	Jaarrekening 2010
56.	Begroting 2011
57.	Coninuiteitsoordeel 2011
58.	Brief WSW: Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
59.	Saldo operationele kasstroom
60.	Aangeleverd door gemeente Woerden Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011-2014

Bijlage IV Overzicht geïnterviewde personen

CORPORATIE

Naam	Functie	Gesprek met	Datum gesprek
Dhr. G.A.J. Liesker	Voorzitter raad van commissarissen	RvC	3 oktober 2011
Dhr. N.T. van Leeuwen	Lid raad van commissarissen	RvC	3 oktober 2011
Mevr. E.J.M. Voets	Lid raad van commissarissen	RvC	3 oktober 2011
Dhr. A. Bolderdijk	Lid raad van commissarissen	RvC	3 oktober 2011
Dhr. B. van Viegen	Lid raad van commissarissen	RvC	3 oktober 2011
Dhr. J.W. Hoenselaar	Voorzitter bestuur	Bestuur	3 oktober 2011
Dhr. A.J. Borys	Secretaris bestuur	Bestuur	3 oktober 2011
Dhr. L. den Braber	Penningmeester bestuur	Bestuur	3 oktober 2011
Dhr. J.C. van Koert	Lid van bestuur	Bestuur	3 oktober 2011
Dhr. J. van Maanen	Lid van bestuur	Bestuur	3 oktober 2011

BELANGHEBBENDEN

Naam	Functie	Organisatie	Datum gesprek
Dhr. M. Scheurs	Wethouder	Gemeente Woerden	12 september
Mevr. N.F. Bink	Accountmanager woningcorporaties	Gemeente Woerden	12 september
Dhr. P.P. Korzelijs	Bestuurder	Woningcorporatie SWW, Woerden (inmiddels opgegaan in woningcorporatie Groenwest)	3 oktober
Mevr. T. Mees	Secretaris	Dorpsplatform Kamerik	3 oktober

Bijlage V Specificatie prestatiebeoordeling

1. Huisvesting primaire doelgroep

Prestaties	Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1. Kernbinding in de jaren 2007, 2008, 2009 en 2010 krijgen woningzoekenden die woonachtig zijn in Kamerik of Kanis voorrang. Met deze regeling is de slaagkans voor jongeren en starters aanzienlijk verbeterd. Vrijwel alle bij mutatie vrijkomende woningen worden aan hen toegewezen.	a. Extra aandacht voor toewijzen woningen aan starters en alleenstaanden met een iets hoger inkomen. Meer invloed op toewijzing woningen om bevolkingsopbouw van Kamerik een betere differentiatie te kunnen geven. Specifieke labeling van woningen en differentiatie in het aanbod zijn hiervoor instrumenten.	7		
2. WBSK is verplicht de goedkope woningen bij voorrang te verhuren aan huishouders met een laag inkomen, de primaire doelgroep. Door toepassing van de huur/inkomentabel van de regionale Huisvestingsverordening gemeente Worden voldoen ze in de jaren 2007,2008, 2009, 2010 aan deze verplichting	b. Missie is om primair mensen met lagere inkomens te huisvesten. In een beheerplan zal duidelijk moeten worden hoe de woningen optimaal geschikt gemaakt kunnen worden voor de afzonderlijke doelgroepen.	7	a. De corporaties stemmen hun huurprijsbeleid allereerst af op het huisvesten van huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren. Daarnaast zorgen zij ook voor de huishoudens die tot de secundaire doelgroep behoren.	7
3. WBS heeft alle huurwoningen onder de grens. Alle 311 woningen van WBSK liggen onder de huurtoeslaggrens, blijkt ook uit alle jaarverslagen. WBSK past een gematigd huurprijsbeleid toe, inflatie. Jaarlijkse huuraanpassing: 2007 1,1 ,2008 1,6, 2009 2,5, 2010 1,2			b. De corporaties voeren een huurprijsbeleid en een verkoopbeleid waardoor de huurprijs van tenminste 90% van de woningen beneden de maximale huurtoeslaggrens blijft.	8
4. in 2009 zijn 8 nieuwbouwwoningen project Boerenerf verkocht onder Koopgarant			c. De corporaties bieden startende kopers de mogelijkheid aan een woning te kopen met korting en garantie van terugkoop door de corporatie met winst- of verliesdeling (Koopgarant). Deze woningen blijven	7

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
				beschikbaar voor de kernvoorraad.	
5.	2009 project Kamerik noordoost 2 opgeleverd: 8 starterswoningen koopgarant, 7 huurwoningen en 4 vrije sector.			d. Voor nieuwbouw in de kleine kernen maken gemeente en corporatie per project afspraken over de verdeling van huur- en koopwoningen in de sociale sector. Afspraak met Kamerik voor Kamerik noordoost (is Boerenerf) 2 (7 huur en 18 goedkope koop).	7
6.	Woningen statushouder: 2007:1, 2008:1, 2009:0, 2010:1			e. De corporaties reserveren, in overleg met de gemeente, voldoende woningen voor statushouders. Het betreft hier zowel de reguliere statushouders als de statushouders die vallen onder de regeling 'generaal pardon'.	7
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,0	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,2

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	2007: 51210 euro uitgegeven aan diverse onderhoudsprojecten mechanische ventilatie, bestrating en schilderwerk. Grootschalig onderhoudswerk 2008:233574 euro aan diverse werkzaamheden. 2009: 719.052 euro aan diverse werkzaamheden. 2010 totaal 371.085 euro aan werkzaamheden. ZAV beleid is van kracht.	a. Het woningbestand staat er over het algemeen goed bij, toch moeten een aantal woningen voldoen aan de eisen van de tijd.	6		
2.	Nadat bouwkundige inspecties zijn geweest en de resultaten bekend zijn, worden de huidige beheersplannen aangepast en uitgebreid, zodat	b. Er wordt een onderzoek gestart naar toekomst van de woningvoorraad in een beheerplan moet duidelijk worden hoe de woningen optimaal geschikt	-		



Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	deze weer up to date zijn.	gemaakt kunnen worden voor de afzonderlijke doelgroepen.			
3.	Corporatie werkt met energielabels. In 2011 gestart om bij alle grote beurten enkel glas te vervangen door dubbelglas.			De corporaties hebben als doel om door middel van energiebesparende maatregelen te komen tot 20%gasreductie in bestaande bouw.	5
4.	Nieuwbouwprojecten gebeuren met de nieuwste bouweisen.			De gemeente zet in op energiezuinig bouwen op nieuwbouwlocaties.	-
5.	In 2011 gaan we een nieuwe beleidsnotitieopstellen hierin nemen we energiebesparende maatregelen op als een van de speerpunten. Aanvullende afspraken zijn niet gemaakt met de gemeente			Er worden aanvullende afspraken gemaakt over het realiseren van milieudoelstellingen.	-
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	6,0	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	5,0

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	2009 project Kamerik noordoost 2 Boerenerf opgeleverd: 8 starterswoningen koopgarant, 7 huurwoningen en 4 vrije sector.	a. Differentiatie is voor Woningstichting Kamerik het sleutelwoord bij het toekomstgericht aanpassen van de woningvoorraad. Dat betekent luxere huurwoningen bouwen of huurwoningen opwaarderen meer aandacht voor ouderen en jongeren en aanpassingen van eengezinswoningen voor ouderen en lichamelijk gehandicapten. Nieuwbouw is specifiek op bepaalde groepen gericht	6		



Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
2.	2007 zorgcomponenten te verbeteren op het moment dat zorgcomplex Miland wordt verplaatst naar Kanis. Samen met de Zuwe ontwikkelen van klein extramuraal zorgcomplex. 2007/2008 haalbaarheidsonderzoek /2009 (aangehouden en haalbaarheidsfase verlengd),	b. Om ouderen en lichamelijk gehandicapten beter van dienst te zijn, zullen uit de bestaande woningen een aantal woningen worden opgewaardeerd en aangepast.	-		
3.	Waar mogelijk wil WBSK meewerken maar de invoering zal toch vooral gerealiseerd moeten worden via nieuwbouw. In 2008 zijn er 4 opgeleverd. Nieuwbouwwoning aangepast in overleg met gemeente voor gezin met twee invalide kinderen. Aanpassingen aan woningen Overzicht waaronder traplift, keukenaanpassing en rolstoelvriendelijk maken binnen terrein. Tijdelijke unit aan Hoefslag. Huisvesting gerealiseerd voor aantal bewoners met beperking die begeleid wonen nodig hebben.			a. Op basis van het uitvoeringsplan Wel Thuis Gemeente Woerden leveren de corporaties hun bijdragen aan de handhaving, wijziging en uitbreiding van de woningvoorraad op minimaal 1288 nultredenwoningen en aanpasbare woningen en minimaal 188 zorgwoningen in de periode 2008-2010. Opgave 2008-2014 is voor Kamerik voor nultreden en aanpasbare woningen 133.	6
4.	Geen taak voor WBSK			b. De corporaties stellen afhankelijk van de behoefte woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking.	-
5.	Is project van SWW, WBV Kamerik heeft hierin geen rol.			c. De corporaties realiseren voor maart 2010 een corporatiehotel met (gemeubileerde kamereenheden voor mensen met een	-

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
				tijdelijke woonbehoefte die zelfredzaam zijn (geen woonbegeleiding nodig).	
6.	Hierin levert WBSK geen actieve bijdrage. Dit initiatief is overgenomen door Cope, WBSK vervult hierin geen rol.			d. Gemeente, corporatie en zorgverleners realiseren een woonservicegebied in Kamerik.	-
7.	Dit wordt door Kamerik niet georganiseerd.			e. De corporatie biedt oudere eigenaar-bewoners de mogelijkheid aan hun woning te verkopen aan de corporatie met behoud van het woonrecht voor bepaalde of onbepaalde tijd (verzilverd wonen).	-
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	6,0	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	6,0

4. (des-)Investeren in vastgoed

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	2009 project Kamerik noordoost 2 Boerenerf opgeleverd 19 woningen. 9 kleine starters-koopwoningen onder koopgarant, 7 huurwoningen en 4 vrije sector woningen.	a. Kamerik heeft ruimte voor het bouwen van slechts 30 woningen in Noord-Oost	7	a. De corporaties realiseren een genoemde productie van 224 woningen in de sociale huur- en koopsector op de volgende locaties (stand van zaken 1 januari 2008): Locaties van WBSK zijn: Kamerik (Boerenerf/Noordoost2): 7 (6) sociale huur en 8 sociale koopgarant.	7
2.	Complex Miland-de Slurf aangekocht. 8 aanleunwoningen gerenoveerd (verouderd seniorencomplex om gevormd voor doelgroep jongeren) Appartementen die eerst te Woon waren worden nu verhuurd.	b. Kamerik wil benutten de inbreid- en functieveranderingslocaties binnen de contouren van een nieuw streekplan	7	b. Het Project Pastorielaantje (Miland) is van start gegaan, verkoop/verhuur van appartementen is in 2011.	7
3.	Woonwensen Voorhuis, Brediusstraat, Reijerlaan en Past Schuurmansstraat. In de beleidsnota 1999	c. Sloop en nieuwbouw om aan veranderde woonwensen tegemoet te komen. Voorhuis, de	7		



Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	wordt gesproken dat deze woningen worden aangepast aan de veranderde woonwensen. Na onderzoek bij de bewoners bleek echter dat bij het eventueel doorzetten van de plannen nagenoeg geen draagvlak bij huidige bewoners was en dat doorzetten van eventuele plannen eerder op tegenwerking zou stuiten. Daarom besloten, woningen bij mutatie aan te passen	burgemeester Brediusstraat, de burgemeester Reijerslaan en de pastoor Schuurmanstraat.			
4.	2009 project Kamerik noordoost 2 Boerenerf opgeleverd 19 woningen. 9 kleine starters-koopwoningen onder koopgarant, 7 huurwoningen en 4 vrije sector woningen.	d. Nieuwbouw zal specifiek op bepaalde doelgroepen worden ingericht. Nieuwbouw in appartementensfeer voor jongere tweeverdieners en ouderen. Dat betekent ook de bouw van koopwoningen voor mensen met een hoger inkomen of de verkoop van bestaande huurwoningen aan huurders.	-		
5.	Bij nieuwbouw Beukenhof en in de toekomst Zuwe/WBSK zijn de gebouwde huurwoningen dusdanig gebouwd dat ze zowel voor jongeren als ouderen geschikt zijn.	e. Per project wordt bekeken aan welke doelgroep de woningen zullen worden aangeboden en welke specifieke woonwensen er zijn. Bij voorkeur Realiseren van VELG Woningen.	7	c. Kamerik zal in samenwerking met de Zuwe 24 zorgeenheden en 11 verhuurappartementen ontwikkelen start 2011.	-
6.	Maria Gorettischool is uitgesteld, betreft hier invulling voor een brede school.				-
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7

5. Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	2007, 2008, 2009, 2010 alle mutatie woningen	a. Veiligheid: Alle mutatiwoningen voorzien van	7		

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	politiekeurmerk	Politie Keurmerk Veilig Wonen.			
2.	Algemene ruimte complex Mijzijde door brandweer gecontroleerd, Stickers verboden te roken en brandmelders geïnstalleerd.	b. Controle door brandweer alleen opgenomen in 2010	-		
3.	2007 participatie leefbaarheidsprojecten 2008 in de nabije toekomst een aantal nader te onderzoeken activiteiten op het programma zoals intensief buurtbeheer, zomeractiviteiten en noodzakelijke woon en leefregelprojecten. 2009 in nabije toekomst staan een aantal nader te onderzoeken activiteiten op het programma, zoals intensief buurtbeheer, zomeractiviteiten, maar ook eventuele noodzakelijke woon- en leefregelprojecten. 2010 Wanden van de algemene ruimte van het complex Mijzijde zijn in het najaar gesausd. Op verzoek van bewoners is er eind 2010 opdracht gegeven om de algemene ruimte maandelijks schoon te maken, huurders betalen hieraan mee.	c. Kleinschalige leefbaarheidsprojecten	6		
4.	SRV-dienstenabonnement sinds 2005 aangeboden aan huurder, is gecontinueerd in jaren 2007, 2008, 2009 en 2010.	d. Het aanbieden van extra woondiensten, bieden van meer service aan de eigen klanten. (dakgoten-, glas- en rioolontstoppingsfonds, verzekeringen en hypotheek. Samenwerking met verpleegtehuizen of thuiszorg en tafeltje dekje organisaties, zorgpakketten en maaltijdservice aanbieden.	7		
5.	Geen opgave voor WBSK.			a. Versterking van het woonklimaat vraagt om meer variatie in woningaanbod naar kwaliteit, prijs en eigendomsvorm in de wijken of kernen waar de samenstelling van	-

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
				de woningvoorraad te eenzijdig is. Concretisering van deze doelstelling vindt plaats bij de uitwerking van de aanpak van herstructureringswijken en de invulling van nieuwbouwlocaties. Hierbij overleggen partijen over de wijkvisies en de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Het resultaat wordt per gelegenheid vastgelegd in een projectovereenkomst.	
6.	Geen opgave voor WBSK			b. De corporaties leveren, in samenwerking met de gemeente, een bijdrage in de doelstellingen van de WMO, zoals leefbaarheidsprojecten.	-
7.	Geen opgave voor WBSK			c. Bij herstructureringsprojecten van de corporatie worden de kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte verdeeld tussen gemeente en de corporaties. Feitelijke bijdrage wordt bepaald op basis van de eerder genoemde grondprijsbrief, het woningbouwprogramma en de per project nader overeen te komen voorwaarden.	-
8.	Werkzaamheden die in dit kader worden uitgevoerd worden door de wijkhuismeester van SWW uitgevoerd.			d. Corporaties investeren in maatregelen die de leefbaarheid op complex- en buurniveau verbeteren. Partijen stemmen hun investeringen en activiteiten gericht op verbetering van de leefbaarheid concreet met elkaar af in projectovereenkomsten.	7
9.	Gemeente geeft aan dat dit voldoende gebeurt. 2007 ontwikkeling standaard draaiboek, van samenwerking is het nog niet gekomen. 2008, 2009 adequaat reageren voorkomt overlast 2010			e. Partijen werken met elkaar samen bij het oplossen van situaties van structurele woonoverlast op complex en buurniveau. En bij het opsporen, aanpakken en oplossen van onrechtmatige bewoning en illegale	7

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	gesprekken gaande om tot standaard draaiboek te komen.			hennep teelt in corporatie woningen.	
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	6,7	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7

Bijlage VI Checklist Governancecode

In de onderstaande checklist heeft WBSK vermeld in welke mate zij voldoet aan de Governancecode woningcorporaties. Op een groot aantal onderdelen staat vermeld dat onderdelen 'niet van toepassing' zijn. Dit is de uitkomst van de evaluatie van WBSK zelf. De governancecode kent op de meeste onderdelen een pas-toe of leg uit principe. Er zijn voor kleine corporaties geen ontheffingen van de governancecode.

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
I Naleving en handhaving van de code		
1.a.	Hoofdpijnen governancestructuur worden in jaarverslag uiteengezet.	
1.b.	De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	
2	Opvolging en uitwerking governance code is aangegeven (principe "pas toe of leg uit").	
3	Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd.	
II Het bestuur		
II.1 Taak en werkwijze		
1	Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen:	
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 horizontale verantwoording.	
f	indien aanwezig het bestuursreglement.	
g	De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	
2	Het bestuur legt ter goedkeuring aan de raad van commissarissen 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 raad van commissarissen:	
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.	
f	ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie.	
g	de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie.	
4.	Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig (in ieder geval):	
a)	risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen.	

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
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.	
e)	een systeem van periodieke monitoring en rapportering.	
5.	In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.	
6.a	Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.	
b	Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.	
c	Dit wordt geregeld in een klokkenluisregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.	
7.	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).	
II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur		
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.a	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.	
b	Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.	
c	Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.	
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.	
II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur		
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 (inclusief familie).	
c	ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen.	
d	geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (inclusief familie).	
2.a	Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.	
b	De raad van commissarissen besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of er sprake is van tegenstrijdig belang.	
3.	Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij een lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
4.a	Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring van de raad van commissarissen en worden gepubliceerd in het jaarverslag	
b	Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting	
III Raad van commissarissen		
III.1 Taak en werkwijze		
1.a	De taakverdeling van de raad van commissarissen, alsmede werkwijze is neergelegd in een reglement.	De RvC heeft geen taakverdeling. Aan een reglement wordt gewerkt.
b	De raad van commissarissen neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de ondernemingsraad.	Nog niet van toepassing.
c	Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	Nog niet van toepassing.
2.	In jaarstukken is het RvC-verslag opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de governancecode verlangen.	Ja.
3.	Van elk lid van de raad van commissarissen wordt in het RvC-verslag opgave gedaan van:	
a	Geslacht	Ja.
b	Leeftijd	Ja.
c	Hoofdfunctie	Ja.
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.	Ja.
e	Tijdstip van eerste benoeming en eventuele herbenoeming.	Ja.
f	De lopende termijn waarvoor hij/zij is benoemd.	Ja.
g	Het lidmaatschap van een kerncommissie van de raad van commissarissen.	Niet van toepassing.
h	de vaststelling of het lid onafhankelijk is.	Is bekend bij benoeming
4.	Bij frequent afwezig bij vergaderingen worden leden van de raad van commissarissen daarop aangesproken.	Niet van toepassing. Leden van RvC zijn zelden afwezig.
5.	Een lid van de raad van commissarissen treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de raad van commissarissen is geboden.	Heeft sinds 1995 niet plaats gevonden
6.	Het toezicht van de raad van commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:	
a	De realisatie van de doelstellingen.	Ja.
b	De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten.	Ja.
c	De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.	Ja.
d	het kwaliteitsbeleid.	Ja.
e	de kwaliteit van de maatschappelijk verantwoording.	Ja.
f	het financiële verslaggevingproces.	Ja.
g	de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.	Ja.
7.a	De raad van commissarissen bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	Vindt plaats in de najaarsvergadering van de RvC
b	De raad van commissarissen vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.	De visie is nimmer gevraagd. Van uit het bestuur is ook nimmer de wens geuit.
c	Tevens wordt het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de raad van commissarissen besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	Bij benoeming/herbenoeming van een (nieuw) lid komt een en ander ter sprake
d	De raad van commissarissen 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 bestuurders.	Als er reden van disfunctioneren aan de orde is. Heeft nimmer plaats gevonden.

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
8.	De raad van commissarissen heeft eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de raad van commissarissen behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.	De RvC is zeer alert op het verkrijgen van de juiste en volledige informatie van met name het bestuur
III.2 Onafhankelijkheid		
1.a	De raad van commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van de RvC-leden naar haar oordeel in formele zin onafhankelijk is.	Ja.
b	De raad van commissarissen maakt hiervan melding in het jaarverslag	Wordt niet expliciet vermeld
2.	De raad van commissarissen 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 raad van commissarissen ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de raad van commissarissen rust ook op commissarissen waarvan de raad vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de raad van commissarissen, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerd 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 bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest.	Ja, daarbij is de schaalgrootte van de corporatie en het beperkte werkgebied relevant.
b	een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan vergoeding voor de als lid van de raad van commissarissen verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in normale uitoefening van bedrijf.	Idem.
c	bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de raad van commissarissen is.	Idem.
d	in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft/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.	Idem.
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.	Idem.
f	werkzaam is bij het ministerie van VROM of bij het CFV, het WSW of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingsaangelegenheden.	Idem.
g	Huurder is van de woningcorporatie.	Idem.
h	Aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is.	Idem.
i	gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.	Idem.
III.3 Deskundigheid en samenstelling		
1a	De raad van commissarissen heeft profielschets van zijn omvang en samenstelling.	Optische benadering.
b	De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.	Niet van toepassing.
2	Minimaal één RvC-lid heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	Ja.
3	minimaal één RvC-lid is zogenoemde financieel expert.	Ja.
4a	Alle commissarissen volgen na benoeming introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaglegging door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.	Bij de instelling van een RvC heeft dit plaats gevonden. Nog niet bij nieuwe leden (1).
b	De raad van commissarissen beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de raad van commissarissen gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of	Vindt niet plaats.

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
	opleiding.	
5	Een lid van de raad van commissarissen kan maximaal driemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de raad van commissarissen.	De RvC hanteert tot nu toe niet de genoemde periode
6a	De raad van commissarissen heeft een rooster van aftreden om zo veel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de raad van commissarissen tegelijk aftreden.	Ja.
6b	Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	Vindt niet plaats.
III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen		
1	De voorzitter van de raad van commissarissen ziet erop toe dat:	
a	de leden van de raad van commissarissen tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak.	Ja.
b	voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de raad van commissarissen.	Ja
c	de commissies van de raad van commissarissen naar behoren functioneren.	Niet van toepassing
d	de leden van het bestuur en de leden van de raad van commissarissen ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren.	Zie beantwoording bij onderdeel III 1.V
e	de contacten van de raad van commissarissen met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen.	Ja.
f	de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen.	Zie beantwoording bij onderdeel III 3.
2	De voorzitter van de raad van commissarissen is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie	Van 1 april 1967 (!) tot en met medio 1972 (!) was dit wel het geval.
III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen		
1	De raad van commissarissen 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.	Niet van toepassing.
2	De raad van commissarissen vermeldt in haar jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	Niet van toepassing.
3	De raad van commissarissen ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	Niet van toepassing.
Auditcommissie		
4	de auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:	
a	De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode	De corporatie kent geen auditcommissie
b	De financiële informatieverschaffing (keuze van accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake enzovoort)	
c	De naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants	
d	De voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder	
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	

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
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 raad van commissarissen en leden van het bestuur.	De corporatie kent geen selectie- en remuneratiecommissie
b	het doen van een voorstel voor een profielschets van de raad van commissarissen.	
c	het werven, selecteren en voordragen van leden van de raad van commissarissen ter benoeming door de raad van commissarissen.	
d	het doen van een voorstel aan de raad van commissarissen 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 raad van commissarissen.	
f	het opmaken van het remuneratierapport.	
11	het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.	
III.6 Tegenstrijdige belangen		
1.	Een lid van de raad van commissarissen meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter van de raad en aan de overige leden van de raad en verschaft daarover alle relevante informatie. De raad van commissarissen besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.	Ja.
2	Een lid van de raad van commissarissen neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	Ja.
3	Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van RvC leden spelen behoeven goedkeuring van de raad van commissarissen. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	Ja.
4	Het reglement van de raad van commissarissen bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, RvC-leden en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de raad van commissarissen nodig is.	Zie beantwoording bij III 1.
5a	Een gedelegeerd lid van de raad van commissarissen is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de raad van commissarissen zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.	Niet van toepassing
5b	De delegatie is slechts van tijdelijke aard.	Niet van toepassing
6	Het lid van de raad van commissarissen dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de raad van commissarissen om de bestuurstaak op zich te nemen.	Heeft nimmer plaats gevonden. Kan zonodig op genoemde wijze ingevuld worden
III.7 Bezoldiging raad van commissarissen		
1	De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.	Is geen taak van de corporatie in vindt dan ook niet plaats !
IV.1 Financiële verslaglegging		
1a	Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures.	Ja, is in principe taak bestuur.
b	De raad van commissarissen houdt toezicht op het volgen van deze procedures.	Ja, in grote lijnen.
2	De raad van commissarissen beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.	Gebeurt in overleg tussen bestuur en instelling (SWW) die de stukken opstelt.

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
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). De raad van commissarissen houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.	Ja. in grote lijnen.
IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant		
1	De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de raad van commissarissen.	Ja.
2	Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de raad van commissarissen over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijk (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de raad van commissarissen zijn benoeming van een externe accountant.	Door het bestuur wordt niet afzonderlijk gerapporteerd.
3a	De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.	Aan deze termijn wordt steeds vast gehouden
b	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.	Vindt (nog) niet plaats.
c	De beoordeling wordt besproken in de raad van commissarissen.	Vindt (nog) niet plaats.
d	De raad van commissarissen maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.	Vindt (nog) niet plaats.
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 raad van commissarissen.	Indien van toepassing, ja.
IV.3 Interne controlefunctie		
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 raad van commissarissen beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de raad van commissarissen te rapporteren.	Tussen SWW en externe accountant vindt overleg plaats over de uitvoering van de interne controle.
IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie		
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 raad van commissarissen wil brengen.	Ja.
A Met betrekking tot de accountantscontrole komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:		
	Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant.	Voor zover nodig.
	Informatie over de gang van zaken tijdens de controles als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties enzovoort.	Voor zover nodig.
B Met betrekking tot de financiële cijfers komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:		
	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.	Ja. Verwezen wordt naar de rapportages van Ernst & Young
	Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accounting policies wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan.	Ja. Verwezen wordt naar de rapportages van Ernst & Young
	Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgeten.	Ja. Verwezen wordt naar de rapportages van Ernst & Young
C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne		

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie
Uitwerking		Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet
informatievoorziening:		
	Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen.	Ja. Verwezen wordt naar de rapportages van Ernst & Young
	Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden.	Ja. Verwezen wordt naar de rapportages van Ernst & Young
	Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders enzovoort.	Ja. Verwezen wordt naar de rapportages van Ernst & Young
V Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden		
V.1 Belanghebbenden bij visie, missie en doelstellingen		
1	Het bestuur benoemt, na goedkeuring door de raad van commissarissen, voor iedereen kenbaar de belanghebbenden bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen van de woningcorporatie en voert met hen actief overleg.	
2	De woningcorporatie heeft en onderhoudt een website waarop zij de informatie toegankelijk maakt die zij krachtens wet- en regelgeving of deze code dient te publiceren.	
V.2 Overleg met belanghebbenden		
1	De vorm van het periodiek overleg met belanghebbenden wordt vastgesteld door het bestuur en behoeft voorafgaande goedkeuring door de raad van commissarissen.	
2	Het bestuur stelt belanghebbenden, in het overleg, in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag en over de strategie en beleid van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.	
3	Het bestuur en de raad van commissarissen zijn voltallig aanwezig bij het overleg met belanghebbenden.	
4	Het bestuur maakt in ieder geval op hoofdlijnen een verslag over hetgeen in het overleg met belanghebbenden is besproken en plaatst dit verslag binnen drie maanden op de website van de corporatie.	
V.3 Visitatie		
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 ter zake van bestuur en raad van commissarissen, wordt 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 raad van commissarissen.	

Bijlage VII Bestuurlijke reactie



Bestuurlijke reactie op visitatie 2011

Kamerik januari 2012

Woningbouwstichting Kamerik heeft in 2011 KWH de opdracht gegeven om de stichting te visiteren.

Deze opdracht is gegeven om de maatschappij transparantie te verschaffen betreffende onze organisatie, tevens handelen in het kader van de Aedescode. KWH is medio 2011 gestart met de visitatie en deze is in januari 2012 afgerond.

De visitatie gaat tot 4 jaar terug en beoordeelt het totale functioneren van de stichting.

Wat echter opgemerkt dient te worden, is dat 2 jaar geleden de stichting is gestart om een nieuw beleidsplan te ontwikkelen.

Tijdens de visitatie periode was dit beleidsplan nog steeds in ontwikkeling, er wordt hard aan gewerkt en de planning is dat 2012 het nieuwe plan gereed is.

De uiteindelijke beoordeling van de visitatie heeft geleid tot een gemiddelde score van 6.

Hiermee zijn we als bestuur niet geheel tevreden, het is echter wel een voldoende.

Punten die door de visitatiecommissie opgemerkt zijn:

- Motivatie en gedrevenheid van het vrijwilligersbestuur
- Belang van en inzet voor kernenbinding
- Benutten van de (beperkte) nieuwbouwmogelijkheden

Aandachtspunten benoemd door visitatiecommissie:

- Meer gebruik maken van vermogen, investeren in onderhoud en renovatie
- De Governance verdient versterking
- Meer communicatie met belanghouders en omgeving, o.a. via website

Door het continueren van de positieve punten en het werken aan de verbeterpunten wil Woningbouwstichting Kamerik zich in de komende jaren positief gaan ontwikkelen. Mede door het voltooien van een nieuw beleidsplan zal er over het hele front beter gepresteerd gaan worden.

De resultaten uit dit rapport zullen dan ook van invloed zijn op het verder afronden van ons beleidsplan.

De stichting bedankt bij deze KWH voor de zeer prettige wijze van visiteren en tevens alle belanghouders voor hun positieve medewerking.

Woningbouwstichting Kamerik

Joop Hoenselaar
Voorzitter