



Maatschappelijke visitatie

Wonen Wijdmeren
woningbouwvereniging



Zeist, december 2012

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

Voorwoord

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op gestructureerde wijze een transparant oordeel te vellen over de feitelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Naast de prestaties geeft de methodiek een oordeel over de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht, die belangrijke voorwaarden zijn voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

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

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft sinds november 2011 een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties met minder dan 500 verhuureenheden. De belangrijkste aanpassingen in deze methodiek zijn een geringe belasting voor de woningcorporatie en een beknopte rapportage.

Wij hopen dat het visitatierapport van Wonen Wijdmeren voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.

Namens Procorp,

Henk Wilbrink
voorzitter

Inhoudsopgave

Voorwoord

Inhoudsopgave

1. De Visitatie	4
2. Profielschets Wonen Wijdmeren	5
3. Integrale scorekaart en spinnenweb	7
4. Recensie	9
Presteren naar Ambities en Opgaven	10
Presteren volgens Belanghebbenden	13
Presteren naar Vermogen	14
Governance	15
 Bijlage 1	 17
Bijlage 2	18
Bijlage 3	21
Bijlage 4	22
Bijlage 5	26

1. De visitatie

Op 17 november 2011 heeft Wonen Wijdmeren te Loosdrecht opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie uit te laten voeren, gebaseerd op de methodiek Visitatie kleinste corporaties (<500 vhe) van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, oktober 2011. De visitatie vond plaats van april 2012 tot en met juni 2012. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van opgevraagde en toegestuurde documenten, het bestuur, alsmede de voorzitter van de Raad van Toezicht een zelfevaluatie laten invullen.

Vervolgens hebben op 21 en 22 mei 2012 de visitatie-gesprekken met het bestuur en de Raad van Toezicht plaatsgevonden. Daarnaast heeft de commissie in diezelfde week interviews uitgevoerd met enkele belanghebbenden, zoals een vertegenwoordiging van de huurders, de gemeente en collega-woningcorporaties. Tevens hebben meerdere belanghebbenden een vragenlijst ingevuld. De huurders zijn separaat om hun mening gevraagd door middel van een huurdersenquête. Daarnaast is door het bestuur en de leden van de Raad van Toezicht een checklist 'Governancecode' ingevuld.

De visitatiecommissie heeft besloten de beoordelingen van Presteren naar Ambities en van Presteren naar Opgaven samen te voegen, omdat de grootte van de woningcorporatie en de ter beschikking gestelde documenten daar aanleiding voor geven. De visitatiecommissie heeft waar mogelijk toch een uiteenzetting van de visies en doelen opgenomen om de lezer zoveel mogelijk te informeren.

De visitatiecommissie bestond uit mevrouw drs. M.J.A. Visser (voorzitter) en de heer drs. G.B.J. van Onna MRE (secretaris). In bijlage 5 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatieperiode heeft betrekking op de afgelopen vier jaar, te weten: 2008 t/m 2011. Voor de beoordelingen van de verschillende prestatievelden wordt aangesloten bij de voorgeschreven normering van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland op een 10-puntenschaal (zie bijlage 3, normenkader).

Wonen Wijdmeren heeft ten behoeve van de visitatie actief en accuraat opgevraagde documenten en verslagen verstrekt.

2. Profielschets Wonen Wijdmeren

Wonen Wijdmeren is een toegelaten instelling in de rechtsvorm van een vereniging, opgericht in 1946 en gevestigd in de gemeente Wijdmeren. Wonen Wijdmeren onderscheidt drie organen, te weten: de algemene ledenvergadering, het bestuur, gevormd door vijf bestuursleden waarvan de heer J.R. Siemons voorzitter is en de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht bestaat uit vijf personen en heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de vereniging. De bestuurlijke verhoudingen zijn in de statuten en het huishoudelijk reglement vastgesteld, laatstelijk op 18 augustus 2008.

De vereniging heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkhuysvesting in haar werkgebied Gewest Gooi en Vechtstreek, waaronder begrepen zijn de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren. Het corporatiebezit van Wonen Wijdmeren ligt alleen in de kern Loosdrecht en bestaat uit 455 huurwoningen, één bedrijfsruimte, vijf garages, een verenigingsgebouw en haar kantoor aan de Lindelaan 100. Van de 455 woningen is 76% eengezinswoning en 24% meergezinswoning. Alle woningen zijn na 1945 gebouwd, waarvan het grootste gedeelte in de periode 1960-1990.

Het beleid van Wonen Wijdmeren is gericht op het kwalitatief in stand houden van haar woningbezit door planmatig onderhoud te plegen en daar waar mogelijk worden energiebesparende investeringen gepleegd met als resultaat een verschuiving in EPA-label naar ten minste label B. Het nieuwbouwbeleid is gericht op het bouwen van levensloopbestendige woningen bestemd voor voornamelijk senioren binnen de kern Loosdrecht. Het aankoopbeleid van Wonen Wijdmeren is vooral gericht op aanpalende grondpercelen en woningen van het bestaande bezit om renovaties c.q. aanpassingen van het bestaande bezit mogelijk te maken en versnippering van woningbezit tegen te gaan. Het beleid van Wonen Wijdmeren is om geen woningen te verkopen. Het toewijzingsbeleid van vrijkomende woningen is erop gericht dat 90% toekomt aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- (beleidsplan 2010-2014). Wonen Wijdmeren streeft voor nu en in de toekomst naar een gezond financieel beleid. Dat betekent dat er mogelijk renovatieprojecten gefaseerd in de tijd moeten worden uitgevoerd.

De gemiddelde huurprijs (peil 2011) bedraagt € 425,37 per maand en ligt lager dan de gemiddelde huurprijs bij vergelijkbare corporaties (€ 436) en is ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde (€ 421). Tot september 2011 zijn de huren, bij mutatie, verhoogd naar 75% van de maximaal toegestane huur. Sinds de vaststelling van het nieuwe strategisch voorraadbeleid in september 2011, worden de huren bij mutatie verhoogd tot 90% van de maximaal toegestane huurprijs, of tot de in het strategisch voorraadbeleid vastgestelde streefhuur.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna: CFV) deelt Wonen Wijdmeren in de categorie 'Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Als Wonen Wijdmeren wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er bevinden zich 101 corporaties in deze categorie. Het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur is bij Wonen Wijdmeren volgens het CFV 66,5%, dat is iets hoger dan bij corporaties uit de referentiegroep (63,5%) en beduidend lager dan het landelijk gemiddelde (72%).

Het bestuur van Wonen Wijdmeren heeft het beheer van haar bezit door middel van een beheerovereenkomst volledig opgedragen aan Stichting De Alliantie uit Hilversum. Wonen Wijdmeren beschikt over een eigen kantoor, waar een vaste medewerker van Stichting De Alliantie vragen over woonruimteverdeling, huurbetalingen, reparatieverzoeken e.d. op vier werkdagen in de ochtend behandelt. Buiten openingstijden van de vestiging loopt het (telefonisch) contact van belanghebbenden via de servicelijn van Stichting De Alliantie. Wonen Wijdmeren heeft geen personeel in dienst.

3. Integrale scorekaart en spinnenweb

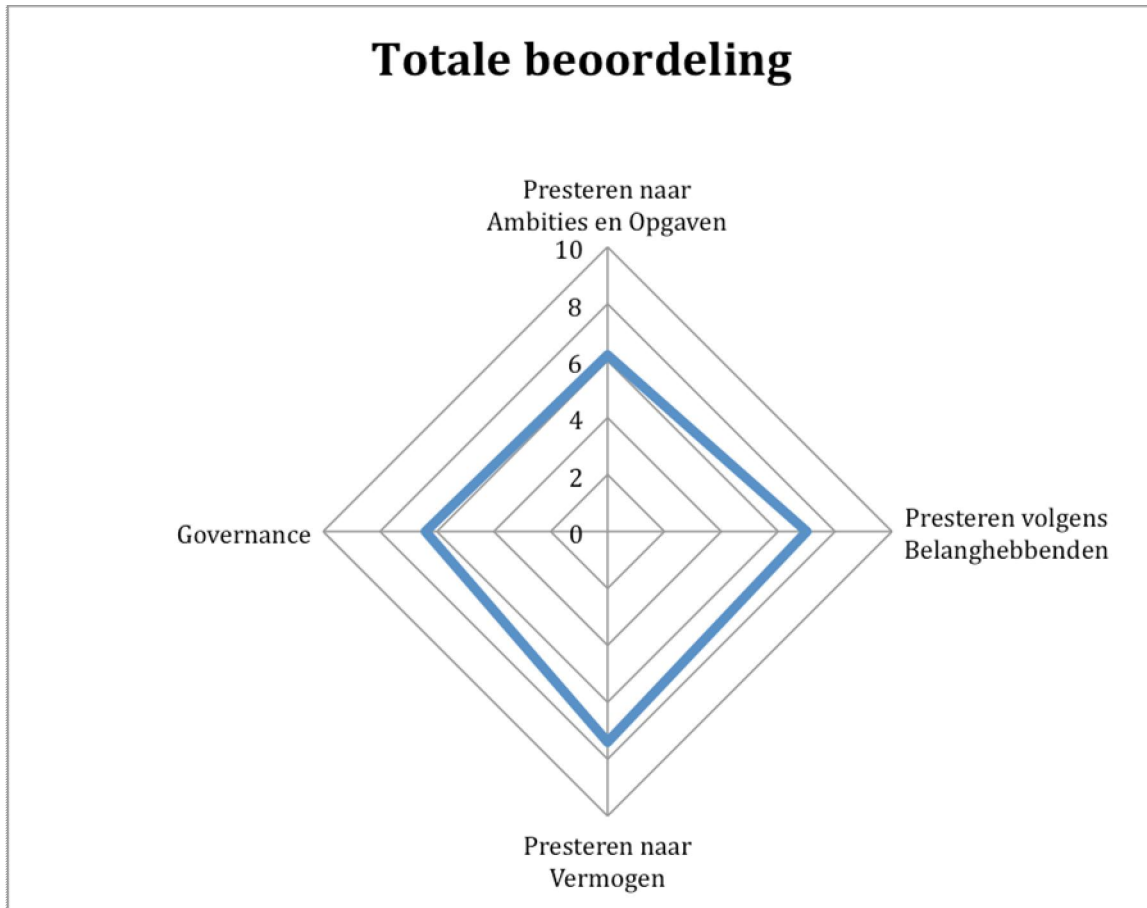
De integrale scorekaart geeft op basis van de prestaties het volgende beeld:

Perspectief		Prestatievelden					Gemid.	Gewicht	Gewogen
	1	2	3	4	5		cijfer		cijfer
Presteren naar Ambities en Opgaven									
	6,5	6,5	6	5,5	6,5				6,2
Presteren volgens Belanghebbenden									
									7,0
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						8	20%	7,7
	Liquiditeit						7		
	Integrale kasstroomcyclus						8		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						6	20%	7
	Treasurymanagement						8		
Doelmatigheid							8	20%	8
Vermogensinzet	Visie						7	40%	7
	Mogelijkheden						7		
	Maximalisatie						7		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen									7,4
Governance									
Besturing	Plan						6	33%	6
	Check						6		
	Act						6		
Intern toezicht	Functioneren RvT						6,5	33%	6,3
	Toetsingskader						6,5		
	Toepassing Governancecode						6		
Externe legitimatie								33%	7
Eindcijfer voor Governance									6,4
Geïntegreerd Eindoordeel									6,8

Presteren naar Ambities en Opgaven

1. Huisvesten van de primaire doelgroep
2. Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer
3. Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen
4. (Des)investeren in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten

De resultaten vertaald naar een spinnenweb levert het volgende totaalbeeld op:



4. Recensie

Wonen Wijdmeren is een kleine, lokale woningbouwvereniging, die veel waarde hecht aan het hebben van rechtstreeks contact met de bewoners, vooral daar waar Wonen Wijdmeren een rol kan vervullen in het bevorderen van een prettige woon- en leefomgeving. De commissie prijst de gedrevenheid van de bestuursleden die, op basis van deeltijd, de bestuurstaken zorgvuldig uitvoeren. Het dagelijkse beheer is aan Stichting de Alliantie uitbesteed via een beheerovereenkomst. Op basis van werk- en prestatieafspraken met De Alliantie wordt de kwaliteit van de dienstverlening gecontroleerd en gewaarborgd. Het Bestuur overlegt periodiek, tweemaal per maand, met Stichting de Alliantie over het beheer. Het bestuur stelt het beleid vast en werkt de voornemens uit in activiteiten, die vervolgens door Stichting de Alliantie uitgevoerd worden.

Het benoemen van de activiteiten worden vastgelegd in jaarplannen en in de begroting, maar kunnen, wat de visitatiecommissie betreft, meer kwantificeerbaar benoemd worden. Een controle op de uitvoering en sturing op voortgang hiervan is dan beter te maken. Tevens komt de verantwoording van het gevoerde beleid in het jaarverslag niet eenduidig naar voren, waardoor een sluitende pdca-cyclus moeilijk vast te stellen is. Het Bestuur is zich daarvan bewust en is inmiddels gerichte verbeteringen aan het implementeren, waardoor planning en control effectiever geregeld worden.

Het bestuur durft evenwel op onderdelen heldere keuzes te maken, zoals:

- * huurverhoging bij mutatie tot maximaal 90% van toegestane huurprijs;
- * het inzetten op huisvesting voor ouderen;
- * geen verkoop van bestaand eigendom;
- * het opleggen van duurzaamheidsnormen.

Deze keuzes zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied, in relatie tot de financiële mogelijkheden van Wonen Wijdmeren. De financiële karakteristieken van de corporatie hangen, gelet op de omvang, sterk samen met individuele onderhouds-, en renovatieprojecten. Wonen Wijdmeren weet daar lopende de onderzoeksperiode van de visitatie goed op te sturen met ingebouwde controles en balanceert daarbij gedegen en professioneel tussen ambitie en mogelijkheden. Wonen Wijdmeren zet naar de mening van de visitatiecommissie haar maatschappelijk vermogen adequaat en doelmatig haar maatschappelijke prestaties.

De wens van Wonen Wijdmeren om als organisatie actief voldoende huisvesting te realiseren voor in het bijzonder jongeren en senioren, ziet de visitatiecommissie in werkelijkheid stranden. Deels ligt de oorzaak bij externe factoren. De regio kent een overspannen woningmarkt, waarbij een beperkte doorstroming aanwezig is. Tevens zijn er weinig nieuwbouwlocaties voorradig, omdat het werkgebied binnen beschermde groen- en natuurgebieden ligt.

Wonen Wijdmeren is genooddaakt zich te richten op verdichting binnen de wijken. Wonen Wijdmeren is voor realisatie voornamelijk afhankelijk van de gemeente Wijdmeren en heeft vele pogingen gedaan (zelfs met inschakeling van een extern consultant) de gemeente en belanghebbenden mee te krijgen. De stagnatie in de voortgang komt doordat de gemeente geen toezegging wil doen over realisatie van sociale woningbouw en doordat bij wisselingen in het gemeentebestuur de gedane inspanningen van Wonen Wijdmeren teniet worden gedaan. Ondanks dit is Wonen

Wijdmeren blijven werken aan de ontwikkeling van bouwplannen ter bevordering van de sociale woningbouw, maar deze inspanningen hebben in de jaren 2008 tm 2011 niet geleid tot realisatie van enige nieuwbouwplannen. De visitatiecommissie is van mening dat de adequate stedenbouwkundige kennis en ervaring met nieuwbouwprojecten en bouwplannen binnen Wonen Wijdmeren verder ontwikkeld kan worden. Wonen Wijdmeren onderkent dit en heeft passende actie ondernomen.

Wonen Wijdmeren wordt als een prettige verhuurder gezien en belanghebbenden waarderen de korte lijnen. Wonen Wijdmeren is voor hen goed bereikbaar, mede doordat zowel alle woningen in Loosdrecht gesitueerd zijn, als ook het kantoor van Wonen Wijdmeren.

Bestuurders en leden van de Raad van Toezicht worden op straat aangesproken, waardoor Wonen Wijdmeren snel en adequaat kan reageren.

Nadere uiteenzetting per perspectief en prestatieveld

Presteren naar Ambities en Opgaven

De missie van Wonen Wijdmeren luidt als volgt: "Wonen Wijdmeren wil door haar huurders en andere belanghebbenden gezien worden als een proactieve, laagdrempelige, maatschappelijke organisatie, die zich in Wijdmeren actief inzet voor het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede huisvesting in een prettige woonomgeving aan huishoudens, die niet over de middelen beschikken om dit zelf te realiseren en in het bijzonder aan jongeren, jonge gezinnen en senioren".

Huisvesting primaire doelgroep

De sterke oriëntatie op de primaire doelgroep en werkgebied Wijdmeren is terug te zien in de prestaties van de corporatie. In de onderstaande paragrafen wordt een bescheiden overzicht gegeven van de geleverde prestaties van Wonen Wijdmeren in de periode 2008-2011.

Het werkgebied van Wonen Wijdmeren behoort tot de regio Gooi en Vechtstreek. Deze regio kent een overspannen woningmarkt. Er is sprake van weinig beweging en doorstroming in de woningmarkt. Doorstroming voor vooral lagere (midden-) inkomens is beperkt. Jonge gezinnen, waarvan de volwassenen tussen de 30 en 45 jaar zijn, hebben zeer weinig kansen op woonruimte.

Het aantal huuropzeggingen binnen Wonen Wijdmeren is relatief gering, waardoor weinig huurwoningen beschikbaar komen voor nieuwe verhuur. Daardoor heeft Wonen Wijdmeren ook te maken met stagnatie in haar huurbestand. Aangezien er voor jongeren onvoldoende geschikte woningen zijn, verlaten velen de regio. De zorg voor voldoende woningtoewijzingen aan jongeren wordt regionaal opgepakt om aldus binnen het woningbestand vergrijzing in de regio tegen te gaan. Van het totale vrijkomende huurwoningaanbod wordt 35% voor jongeren gelabeld. Betaalbare huurwoningen zijn volgens Wonen Wijdmeren noodzakelijk voor het behouden van een evenwichtige bevolkingsopbouw in de regio.

De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie met een 6,5.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Wonen Wijdmeren zet vooral haar beleid in om haar bestaande bezit kwalitatief op peil te houden, levensduurverlenging te realiseren en de energieprestaties te verhogen. Ruim 200 woningen hebben een energielabel van E of lager. Voor Wonen Wijdmeren is het urgent om met name in deze woningen (met over het algemeen

een bouwjaar vòòr 1980) energetische maatregelen te nemen om de energieprestaties te verhogen. In 2011 is het eerste grootschalig project aan de Van Collenstraat afgerond. Vrijwel alle woningen hebben na de renovatie een energielabel B gekregen. Wonen Wijdmeren is daarbij in haar enthousiasme doorgeschoten, waardoor de uitgaven en kosten ruimschoots de begrote bedragen overstegen. Het bestuur heeft daarvan geleerd en werkt sindsdien met gedetailleerde renovatieprognoses en monitort de uitgaven en kosten beter. Bij investerings-, renovatie- en onderhoudsbesluiten beoordeelt de corporatie mede op basis van een cashflow-analyse of de financiële middelen daarvoor beschikbaar zijn.

Ten behoeve van de bewaking van de kwaliteit van de woningen beschikt Wonen Wijdmeren over een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). De kwaliteit van het woningbezit wordt periodiek geïnspecteerd en vormt de basis voor de jaarlijkse actualisatie van de meerjarenonderhoudsplanning en de op te stellen jaarbegroting. De algehele staat van onderhoud van het woningbezit van Wonen Wijdmeren is goed te noemen.

Het dagelijkse beheer is aan Stichting de Alliantie opgedragen en is gestructureerd geprotocoliseerd in een beheerovereenkomst met werk-, en prestatieafspraken. Om de kwaliteit van de dienstverlening van Stichting de Alliantie aan de huurders en aan Wonen Wijdmeren te waarborgen, overlegt het Bestuur periodiek, tweemaal per maand, met de vaste coördinator van Stichting de Alliantie. Dit gebeurt tijdens de bestuursvergaderingen en daarnaast in een separaat overleg met de vaste coördinator. In 2011 is veel aandacht besteed aan de afspraken over uitvoering van deelprocessen van de beheerovereenkomst. Daarnaast wordt door het Bestuur regelmatig overleg gevoerd met uitvoerende medewerkers van Stichting de Alliantie. De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie met een 6,5.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Wonen Wijdmeren kiest ervoor om bij (ver)nieuwbouw te concentreren op huurwoningen voor ouderen, omdat er voor deze doelgroep weinig geschikte woningen zijn. Het levensloopbestendig maken van deze woningen vormt daar een onderdeel van. Desgewenst worden, in verband met een handicap, speciale voorzieningen aan een huurwoning getroffen. De kosten daarvan worden, op medische indicatie, vergoed uit de middelen Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) uit het Gemeentefonds. Er wordt evenwel door de huurders weinig tot geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden van deze voorzieningen. De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie met een 6,0.

(Des-)investeren in vastgoed

Nieuwbouw is een middel waarmee de doorstroming op gang kan worden gebracht, echter in het werkgebied zijn weinig nieuwe locaties voor nieuwbouw. De focus komt dan al snel te liggen op in bezit zijnde locaties met de mogelijkheid tot uitbreiding. De betrokkenheid van het bestuur is met betrekking tot dit thema groot. In het formele en informele circuit worden ideeën opgedaan en wordt gezocht naar mogelijkheden. Echter, zoals hierboven reeds is geconstateerd, is Wonen Wijdmeren daarin tot nog toe niet effectief.

Gezien het geringe aantal huurwoningen in de gemeente Wijdmeren en de krapte op de woningmarkt ziet Wonen Wijdmeren geen volkshuisvestelijke meerwaarde in de verkoop van woningen.

Wonen Wijdmeren kiest er (noodgedwongen) voor om bij (ver)nieuwbouw zich te concentreren op huurwoningen voor ouderen, omdat enerzijds er voor deze

doelgroep weinig geschikte woningen zijn en anderzijds daarmee gezinswoningen beschikbaar te krijgen voor (jonge) gezinnen. Daar ligt wat de visitatiecommissie betreft een mogelijkheid tot verbetering. Positief is dat Wonen Wijdmeren zich goed realiseert dat zij zich moet richten op verdichting in de wijken waar het corporatiebezit ligt. Tevens omdat haar werkgebied binnen beschermde groen- en natuurgebieden ligt, zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt, maar met medewerking van de gemeente niet onmogelijk.

Wonen Wijdmeren is voor realisatie afhankelijk van de gemeente Wijdmeren. Er zijn vele pogingen tijdens de visitatieperiode gedaan (zelfs met inschakeling van een extern consultant) om de gemeente en belanghebbenden mee te krijgen. Geconstateerd moet worden dat er stagnatie in de voortgang is opgetreden. Deels door terughoudendheid bij concrete toezeggingen vanuit de gemeente en de wijze van communiceren van alle partijen hieromtrent.

Ondanks dit is Wonen Wijdmeren blijven werken aan de ontwikkeling van bouwplannen ter bevordering van de sociale woningbouw, maar deze inspanningen hebben in de jaren 2008 t/m 2011 niet geleid tot realisatie van enige nieuwbouwplannen. De visitatiecommissie is van mening dat de adequate stedenbouwkundige kennis en ervaring met nieuwbouwprojecten en bouwplannen binnen Wonen Wijdmeren verder ontwikkeld kan worden. Wonen Wijdmeren onderkent dit en heeft passende actie ondernomen.

Er is een gestructureerde en samenhangende visie op de renovatie-, en onderhoudsprojecten. Daar waar het gaat om lokale toevoegingen en uitbreiding van het woningbezit, is de corporatie echter niet in staat voldoende slagkracht te genereren. De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie met een 5,5.

Kwaliteit wijken en buurten

In de kern Loosdrecht zijn geen grote problemen met betrekking tot de leefbaarheid. Wonen Wijdmeren volgt de leefbaarheid in de buurten door middel van bewonerscontacten en contacten met sleutelpersonen in de kern Loosdrecht. Wonen Wijdmeren participeert in het project buurtbemiddeling. Ingeval van burenruzies, overlast en dergelijke worden in samenwerking met de Stichting Versa Welzijn en collega-corporaties van Wonen Wijdmeren, geheel op vrijwillige basis, deskundige mediators ingezet. De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie met een 6,5.

De visitatiecommissie constateert, dat Wonen Wijdmeren een helder beeld heeft van de lokale opgaven. Deze vormen voor het bestuur op zeer consequente wijze de basis voor de eigen doelstellingen en ambities. Voor zover het verbeteringen of aanpassingen van het eigen woningbezit betreft, is Wonen Wijdmeren goed in staat haar doelen te realiseren. De aanpak is gedurende de visitatieperiode zelfs verder verbeterd. Wonen Wijdmeren is bewust van haar positie binnen de kern, maar heeft op basis van haar financiële slagkracht vooral een focus op het kwalitatief in stand houden van haar woningbezit. Alhoewel de mogelijkheden voor nieuwbouwontwikkelingen beperkt zijn in de kern blijft Wonen Wijdmeren daar nu en in de toekomst actief naar kijken. Wonen Wijdmeren kan in de toekomst haar woningbezit weten uit te breiden als zij op het gebied van de nieuwbouwontwikkelingen strategische samenwerkingen aangaat met partijen. Wonen Wijdmeren heeft te kennen gegeven dergelijke samenwerking na te streven.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar Ambities en Opgaven met een gemiddelde van 6,2 (voldoende). Visie en ambities zijn er zeker, maar het omzetten van visie in beleid en ook dan nog de uitvoering daarvan vormt in de praktijk een moeilijke opgave.

Presteren volgens Belanghebbenden

De afstand tussen de corporatie en de huurders is klein. Bij problemen richten mensen zich makkelijk tot de beheerder of rechtstreeks tot het bestuur. Dit wordt door huurders erg op prijs gesteld. De huurders kunnen bij het kantoor van Wonen Wijdmeren terecht om inzage te krijgen in reglementen, jaarstukken en dergelijke. De huurders worden op de hoogte gehouden via een nieuwsbrief van Wonen Wijdmeren, het bewonersblad van Stichting de Alliantie en tijdens het jaarlijkse huurders/bewonersoverleg, gecombineerd met de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van Wonen Wijdmeren.

Wonen Wijdmeren heeft een huurdersraad, die betrokken werd bij beleidskwesties en als klankbord diende voor projecten. De huurdersraad heeft aangegeven dat, gelet op haar ervaringen uit het verleden, een actieve rol niet noodzakelijk is. De huurdersraad heeft haar betrokkenheid en activiteiten op een laag pitje gezet. Vanuit de achterban van de huurders kwamen geen of weinig reacties en als de huurders opmerkingen hebben, treden zij direct in contact met Wonen Wijdmeren. Daar waar nodig blijft de huurdersraad paraat om het bestuur van advies te dienen. De laatste bijdrage van de huurdersraad was de betrokkenheid bij de totstandkoming van het beleidsplan 2010-2014.

De huurders zijn over het algemeen zeer tevreden over de corporatie en beoordelen de prestaties gemiddeld met een 7,5. De corporatie is een prettige verhuurder en ze waarderen de korte lijnen met de corporatie en de beheerder. Wonen Wijdmeren is goed bereikbaar. Huurders stellen het op prijs dat de woningen goed onderhouden worden en dat de corporatie investeert in verbeteringen. Aandachtspunt volgens huurders uit de 'huurdersenquête 2012' is de beperkte communicatie over het te voeren beleid van de corporatie, zoals de aanpak van onderhoud en renovatieplannen.

De gemeente Wijdmeren ziet in Wonen Wijdmeren een kleine, maar serieuze partner met een duidelijk afgebakende doelstelling. De gemeente waardeert de bereidheid van Wonen Wijdmeren om maatschappelijk te investeren en is bereid om Wonen Wijdmeren daarvoor kansen en mogelijkheden te bieden. De gemeente verwacht echter wel 'professional partnership' bij het uitwerken van concrete plannen. Wonen Wijdmeren maakt tezamen met de andere corporaties in het werkgebied prestatieafspraken met de gemeente, waarvan de laatste versie dateert van 28 maart 2012. Wonen Wijdmeren spreekt daarnaast periodiek met de gemeente over ontwikkelingen binnen het werkgebied. Concreet wordt er gesproken over het plan Godelindehof. De gemeente is van mening dat in dit project de onderlinge communicatie beter kan. De gemeente is over het algemeen tevreden over de corporatie en beoordelen de prestaties gemiddeld met een 6,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het Presteren volgens Belanghouders met een 7 (ruim voldoende).

Presteren naar Vermogen

Op basis van het volkshuisvestelijke vermogen heeft Wonen Wijdmeren de afgelopen periode in de oordeelsbrieven 2008 tot en met 2011 van het Ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en het CFV, van jaar tot jaar een positief continuïteitsoordeel (A1-oordeel) ontvangen en ook wat betreft de solvabiliteit, ieder jaar, een positief oordeel. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) heeft in 2011 beoordeeld dat Wonen Wijdmeren onveranderd kredietwaardig is. Dit betekent dat Wonen Wijdmeren volgens de toezichhoudende instanties financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren, aan haar verplichtingen op de langere termijn te kunnen voldoen en dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie en voldaan wordt aan de WSW-criteria.

De meerjarenbegroting 2012-2020 geeft aan dat het (fiscaal) jaarresultaat de komende jaren een positief beeld zal laten zien, waardoor het eigen vermogen verder zal toenemen. Niettemin moet door het forse onderhouds- en renovatieschema goed op de financiën worden gelet. De prognose laat zien, dat in de komende jaren het saldo van het werkkapitaal behoorlijk afneemt. In de begroting (op jaarbasis) en in de kwartaalrapportages (op maandbasis) worden tevens kasstroomoverzichten opgenomen. In de kwartaalrapportages wordt ook aangegeven of er sprake is van afwijkingen ten aanzien van de begroting en indien dat het geval is, wordt dit toegelicht en worden de eventuele financiële consequenties hiervan aangegeven.

Wonen Wijdmeren heeft in vergelijking met de landelijke norm (ongeveer 72%) het woningbezit in relatief beperkte mate gefinancierd met vreemd vermogen (Wonen Wijdmeren in de jaren 2009-2011 40%-50%). De rentedekkingsgraad ligt in alle jaren ruim boven de landelijke norm van 1,25%. In 2011 als laagste ratio van 1,9%. Wonen Wijdmeren is goed in staat om de financieringslasten te voldoen uit de exploitatie-kasstroom.

De solvabiliteit (op basis van verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen) van Wonen Wijdmeren wordt voor de sector als ruim voldoende beschouwd. In 2010 bedroeg het percentage 63,34% met een ruime bijstelling in 2011 tot 56,11%. Dit is grotendeels te verklaren door de omvangrijke renovatie Van Collenstraat. De corporatie verwacht dat de solvabiliteit de komende jaren zal toenemen tot 60% in 2015. Het solvabiliteitspercentage is over de gehele visitatieperiode hoger dan de minimumnorm.

De financiële karakteristieken van de corporatie hangen, gelet op de omvang, sterk samen met individuele onderhouds- en renovatieprojecten. Op het moment dat een project duurder uitvalt of vertraagt, heeft dit direct grote consequenties voor de financiële kerncijfers. Dit vergt een secuur balanceren tussen ambitie en mogelijkheden. De visitatiecommissie is van mening dat Wonen Wijdmeren daar goed op stuurt en op basis van ingebouwde financiële controles, zoals uitgebreide financiële kwartaalrapportages met uitsplitsingen van onderhoudskosten in tijd en geld, meerjaren onderhoudsplanning per woning en een treasury-paragraaf.

De visie van Wonen Wijdmeren op vermogensinzet en maatschappelijk rendement is helder. De corporatie richt zich uitsluitend voor de huisvesting op diegenen die daar niet zelf in kunnen voorzien en zij spant zich in voor het op peil houden van haar woningvoorraad voor de sociale doelgroep.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met gemiddeld een 7,4 (ruim voldoende).

Governance

Het bestuur, bestaande uit vijf personen, vergadert ten minste twaalf maal per jaar, waarbij vier keer de Raad van Toezicht aanwezig is. Van de bestuursvergadering worden notulen gemaakt, die tevens aan de Raad van Toezicht worden verstrekt. Indien nodig is ook tussentijds contact tussen het bestuur en Raad van Toezicht. Het bestuur en de leden van de Raad van Toezicht kennen elkaar goed. Er is binnen het bestuur en Raad ruimte voor discussie. Bestuursbesluiten worden ter informatie en goedkeuring aan de Raad van Toezicht voorgelegd. Belangrijke onderwerpen waren in 2011: de plannen en voortgang van renovatie-, energetische- en verbetermaatregelen, de samenwerking met de gemeente Wijdmeren, de samenwerking met Stichting De Alliantie en de borging van de financiële continuïteit van de vereniging.

Besturing

Jaarlijks wordt er een beleidsplan opgesteld. Uitgaande van de missie en rekening houdend met de kenmerken van Wonen Wijdmeren en regionale woningmarkt worden beleidsthema's helder beschreven. Het benoemen van activiteiten, die voortkomen uit het beleidsplan worden vastgelegd in jaarplannen en in de begroting.

De visitatiecommissie is evenwel van mening, dat de activiteiten te weinig concreet (kwantificeerbaar) benoemd worden, waardoor een controle op de uitvoering hiervan niet eenduidig is te maken. Sturing op voortgang vindt plaats via de kwartaalrapportages. Dit zijn echter louter operationele sturingsdocumenten.

De verantwoording van het gevoerde beleid in het jaarverslag is gebrekkig. Een sluitende pdca-cyclus tussen beleidsjaarplan, kwartaalrapportage en jaarverslag wordt hierdoor niet gerealiseerd. Planning en control kan effectiever geregeld worden. In het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, dat vanaf 2010 in het jaarverslag geïntegreerd is, wordt achteraf verantwoording afgelegd. Beide verslagen worden op de website gepubliceerd. De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie gemiddeld met een 6.

Het intern toezicht

De leden van de Raad van Toezicht vergaderen achtmaal per jaar, naast de vier gecombineerde vergaderingen met het bestuur. De Raad ziet toe op het functioneren van de vereniging, waarvan dat functioneren wordt vastgelegd door middel van de verslagen van de bestuursvergaderingen, kwartaalrapportages, jaarverslag, accountantsverslag, brieven van CFV en het ministerie van VROM, beleidsplan, begroting, activiteitenoverzicht en notulen van de Algemene Ledenvergadering van de vereniging.

Wonen Wijdmeren beschikt over een huishoudelijk reglement, waarin de bestuurlijke verhoudingen tussen het bestuur, Raad van Toezicht en leden van de vereniging beschreven worden, alsmede de procedures met betrekking tot de werkafspraken tussen de verschillende verenigingsorganen. Hoewel de Governancecode Woningcorporaties geen aandacht besteedt aan verenigingsstructuren, heeft Wonen Wijdmeren de principes van de code onverkort van toepassing verklaard voor de bestuurlijke verhoudingen.

In 2009 is de governance-structuur van Wonen Wijdmeren onder de loep genomen en zijn verbeteracties geformuleerd. Hierover wordt in het jaarverslag 2009 uitgebreid gerapporteerd. Echter daarna zijn er geen documenten aangetroffen, waaruit blijkt dat die verbeteringen ook daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. Indien dit inderdaad niet het geval is, sluit de governancestructuur van Wonen Wijdmeren niet aan op afspraken voortvloeiend uit de branchecodes. Evenmin wordt in het jaarverslag 2010 gerapporteerd over verplichte governance-onderdelen, zoals bezoldiging en rooster van aftreden. In het jaarverslag 2011 is het rooster van aftreden wel opgenomen. Wonen Wijdmeren heeft in de visitatieperiode 2008 t/m 2011 grote stappen gemaakt ten aanzien van het volledig implementeren van de Governancecode.

De externe onafhankelijke accountant wordt benoemd door de Raad van Toezicht. In de Auditcommissie nemen naast één lid vanuit de Raad tevens de penningmeester van het bestuur plaats. De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Tevens is bij de vorming van de Raad expliciet gekeken naar de deskundigheid. De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie gemiddeld met een 6.2.

Externe legitimatie

Jaarlijks worden belanghebbenden (huurders/leden) in een gecombineerde vergadering met de Algemene Ledenvergadering, waarbij naast het bestuur tevens de Raad van Toezicht aanwezig is, ingelicht en bijgepraat over onderwerpen zoals planmatig onderhoud, huurbeleid, het herkiezen van aftredende leden van het bestuur en Raad van Toezicht. Gezien de beperkte omvang van Wonen Wijdmeren en haar werkgebied weten belanghebbenden, het bestuur en de leden van de Raad elkaar makkelijk te vinden. De lijnen zijn kort en informatie vanuit het werkgebied bereikt Wonen Wijdmeren snel. De visitatiecommissie beoordeelt deze prestatie gemiddeld met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt Governance met een 6,4 (voldoende).

Bijlage 1: Geïnterviewde en geënquêteerde personen

Geïnterviewden:

- de heer J.R. Siemons, voorzitter Bestuur Wonen Wijdmeren
- de heer A.N. Collignon, secretaris Bestuur Wonen Wijdmeren
- de heer J.R.M. Luif, penningmeester Bestuur Wonen Wijdmeren
- de heer G. Bezemer, voorzitter Raad van Toezicht
- de heer G. Abrahamse, wethouder Gemeente Wijdmeren
- mevrouw S. Janssen, De Alliantie Gooi en Vechtstreek

Geënquêteerden:

- de heer A. Schoen, Stichting Versa Welzijn
- mevrouw J. Brummelman, Het Gooi en Omstreken
- de heer W. Schimmel, Inovum
- huurders van Wonen Wijdmeren door middel van een huurders enquête
- de heer W.L. van Deurzen, vice-voorzitter Bestuur Wonen Wijdmeren
- de heer W. Kok, algemeen lid Bestuur Wonen Wijdmeren

Bijlage 2: Geraadpleegde documenten en literatuur

Perspectief/ Ratio	Documenten
Presteren naar Ambities (PnA)	<i>Missiedocument</i> * Deze gegevens zijn opgenomen in het beleidsplan <i>Documenten over monitoring van prestaties</i> * Geen informatie beschikbaar <i>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</i> * Verwerkt in strategisch voorraadbeleid (sept. 2011) en beleidsplannen 2010-2014, nov. 2009 en beleidsplan 2011-2015, dec. 2010 <i>Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties)</i> * Min. Van Binnenlandse zaken omtrent taakstellingen huisvesting vergunninghouders 2012 * Min. Van Binnenlandse zaken, Oordeelsbrief verslagjaar 2010 * reactie van Wonen Wijdmeren op oordeelsbrief 2010, 8 dec. 2010 * Directoraat Wonen, Wijken en Integratie, handhaving staatssteunregels voor woningcorporaties, 15 dec. 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting, rapport integriteit, maatschappelijk verantwoord, 7 april 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting, Solvabiliteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting, Continuïteitsoordeel 2011 <i>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie/plan, operationeel plan, activiteitenplan</i> * Deze plannen maken, voor zover aanwezig, deel van de beleidsplannen <i>Jaarverslagen</i> * jaarverslag 2011 * jaarverslag 2010 * jaarverslag 2009 * Jaarverslag 2008 * Jaarverslag 2007 <i>Meerjarenbegroting</i> * Begroting 2012, 22 november 2011 * Financiële meerjarenbegroting 2012-2020, 22 november 2011 <i>Overzicht onrendabele investeringen laatste 4 jaar</i> * overzicht onrendabele investeringen verwerkt in jaarrekeningen <i>Volkshuisvestingsverslagen</i> * volkshuisvestingsverslag 2009 * volkshuisvestingsverslag 2008 * volkshuisvestingsverslag 2007 * Vanaf 2010 maken deze verslagen onderdeel uit van de jaarverslagen <i>Beleidsnotities over specifieke onderwerpen</i> * verhuisregeling en sociale paragraaf bij herstructurering van Wonen Wijdmeren, 5 november 2009 * huurbeleid, 24 september 2008

Presteren naar Opgave (PnO)	<i>Woonvisie van Gemeente</i> * Woonvisie Wijdmeren: Kiezen en regisseren, 12 januari 2006 <i>Prestatieafspraken met belanghebbenden</i> * prestatieafspraken met Gemeente Wijdmeren, 28 maart 2012 <i>Relevante convenanten, contracten</i> * beheerovereenkomst met De Alliantie, 28 december 2009 <i>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</i> * Strategisch voorraadbeleid, september 2011 * Beleidsplan 2010-2014, 23 november 2009 * Beleidsplan 2011-2015, 31 december 2010 <i>Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend</i> * Geen informatie beschikbaar, maar toegelicht in financiële stukken en interview <i>Eigen woningmarktgegevens</i> * woningmarktgegevens het Gewest Gooi en Vechtstreek, Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007-2020 <i>Eigen kijkvisies</i> * verwoord in strategisch voorraadbeleid, september 2011 en beleidsplannen <i>Verkoopbeleid bezit</i> * Beleid is om geen bezit te verkopen en toegelicht in beleidsplannen en interview <i>Woningmarktanalyses</i> * Geen specifieke informatie beschikbaar <i>Leefbaarheidsmonitor</i> * Geen specifieke informatie beschikbaar <i>Veiligheidsmonitor</i> * Geen specifieke informatie beschikbaar
Presteren volgens Belanghouders (PvB)	<i>Belanghebbendenregister</i> * overzicht belanghouders t.b.v. visitatie 2012 <i>Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen etc.)</i> * Enquête huurders Wonen Wijdmeren, mei 2012 * verslagen algemene ledenvergadering Wonen Wijdmeren <i>Verslagen van overleg met belanghebbenden</i> * diverse besprekingsverslagen met Gemeente Wijdmeren omtrent woningbouwplannen Godelindehof * besprekingsverslagen van diverse periodieke bestuurlijk overleg met Gemeente Wijdmeren * verslagen algemene ledenvergadering Wonen Wijdmeren met huurders <i>Onderzoeken tevredenheid</i> * Enquête huurders Wonen Wijdmeren, mei 2012 <i>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</i> * prestatieafspraken met Gemeente Wijdmeren, 28 maart 2012

Presteren naar Vermogen (PnV)	<i>Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsbrief</i> * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 analyse * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Rapport Integriteit, maatschappelijk verantwoord Solvabiliteitsoordeel 2011 <i>De oordeelsbrief van de Minister</i> * oordeelsbrief 2010 L1596 <i>Publicatie WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</i> * WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2011 <i>Jaarrekeningen</i> * De jaarrekening maakt onderdeel uit van de jaarverslagen PnA * Accountantsverslagen 2008 en 2009 <i>Meerjarenbegroting en financiële meerjarenplanning</i> * Begroting 2012, 22 november 2011 * Financiële meerjarenbegroting 2012-2020, 22 november 2011 <i>Kwartaalrapportages</i> * 1^{ste} kwartaalrapportage 2011 * 2^{de} kwartaalrapportage 2011 * 3^{de} kwartaalrapportage 2011 <i>Managementdocumenten m.b.t. de financiële meerjarenraming</i> * De managementdocumenten m.b.t. de financiële meerjarenprognose maakt onderdeel uit van de kwartaalrapportages en begroting <i>Notulen vergaderingen Raad van Toezicht</i> * Diverse notulen vergadering periode 2008 t/m 2011 <i>Managementletter van de accountant</i> * Accountantsverslag 2010 met goedkeurende controleverklaring, 21 juni 2011 <i>Stukken betreffende financiële sturing en efficiency</i> * Treasury Wonen Wijdmeren, door De Alliantie, februari 2011
Governance	<i>Documenten over toezicht inclusief relevante notulen vergaderingen Raad van Toezicht</i> * Huishoudelijk reglement Wonen Wijdmeren, 19 oktober 2009 * Diverse notulen vergaderingen van de Raad van Toezicht * Checklist governancecode

Bijlage 3: Normenkader

Het normenkader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelen te weten:

1. Presteren naar Ambities en Opgaven (gecombineerd);
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. Dat komt dan terug in het rapport. De vier prestatievelen en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering, zoals vastgelegd in het model voor maatschappelijke visitaties versie 4.0. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	benaming	Kwantitatieve prestatie	afwijking
1	zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie Geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan 35%

Bijlage 4: Uitwerking prestaties

Gerealiseerde Prestaties op prestatievelden 2008-2011					Geformuleerde ambities/doelen					Opgaven																				
Huisvesten van primaire doelgroep					Cijfer: 6,5	Huisvesten van primaire doelgroep					Huisvesten van primaire doelgroep																			
Beschikbaarheid woningen Kernvoorraad Prijsklasse 2008 2009 2010 2011 362 424 414 413 92 28 38 38 2 2 2 3 398 409 418 425 huurgrens 2008 2009 2010 2011 489 <548 <548 <554 tussen tussen tussen tussen 631 >647 >647 >652 Differentiatie aanbod naar soort 2008 2009 2010 2011 Woningtype Eengezins 309,0 309,0 309,0 309,0 Zwagerzins 139,0 139,0 139,0 139,0 Overige 6,0 6,0 6,0 6,0 Overige 0,0 0,0 0,0 0,0 Totaal 454,0 454,0 454,0 454,0 Monitoring vindt plaats in overleg met Gemeente Loosdrecht. De monitoring wordt uitgevoerd in de markt. De monitoring wordt uitgevoerd in de markt. De monitoring wordt uitgevoerd in de markt.					Door de economische en financiële crisis is de doorstroming en dynamiek op de woningmarkt aantrekkelijk afgenomen. Er wordt rekening gehouden met een daling van de omvang van de bevolking, er treedt een sterke vergrijzing aan en het aantal personen in de gezinsfase neemt af.					Woonvisie en prestatieafspraken gemeente Loosdrecht en regio-corporaties.																				
					Jaarlijks wordt door Wijkdemeren met belanghouders een actuele beleidsnota ontwikkeld, waarmee richtlijn verzoeken is in maatschappelijke vraagstukken die bewoners beschouwen. Er kan zodoende door een grotere inzet in de wijken meer preventief worden gewerkt.					De omvang van de kernvoorraad, zo blijkt uit de tabel, bedraagt in 2011 91%. Dat betekent dat een groot deel van het woningbestand van Wonen Wijkdemeren toegankelijk is voor de doelgroepen van beleid. Wonen Wijkdemeren voldoet daarmee ruimschoots aan de regionaal vastgestelde sociale doelstelling.																				
					Ondervest 16% (69 woningen) van het woningbestand van Wijkdemeren is geschikt of speciaal bedoeld voor senioren. Studies wijzen uit dat vanwege de vergrijzing zal toenemen.					Per 1 januari 2011 is de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen van schadeloosstelling van toepassing. Wonen Wijkdemeren wordt daarmee toegelaten tot de instellingen van algemeen economisch belang. Dit betekent dat Wonen Wijkdemeren (met een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens), bij mutatie wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,- per jaar (peildatum 1-1-2011).																				
					Wonen Wijkdemeren heeft in het regionale convenant, dat in juli 1998 werd gesloten tussen de regionale corporaties en de besturen van de regiogemeenten in het gewest uitgesproken de regionale kernvoorraad te behouden op circa 50%. De kernvoorraad is het gedeelte van de woningvoorraad die bereikbaar is voor de doelgroepen van beleid. bron: Jaarverslag 2011					Het huisvesten van de doelgroepen in de regio Gooi en Vechtstreek is een moeilijk punt. Door de zeer gunstige ligging is deze streek erg in trek om te willen wonen. Er is veel meer vraag naar woonruimte, dan dat er beschikbaar komt. Om vergrijzing van de regio tegen te gaan is de slaagkans van projecten bij de woonruimtevergroting en wordt 35% van het totale vrijkomende aanbod voor deze doelgroep gelabeld. Wonen Wijkdemeren kiest ervoor om zich bij (vernieuwbouw te concentreren op woningen voor ouderen omdat er voor deze doelgroep weinig geschikte woningen zijn).																				
					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming															
In 2011 zijn 13 woningen opnieuw verhuurd					In 2011 zijn 13 woningen opnieuw verhuurd					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
<table><tr><th>Mutatieaantallen</th><th>2011</th><th>2010</th><th>2009</th></tr><tr><td>13</td><td>13</td><td>26</td><td>19</td></tr></table>					Mutatieaantallen	2011	2010	2009	13	13	26	19	<table><tr><th>Mutatieaantallen</th><th>2011</th><th>2010</th><th>2009</th></tr><tr><td>13</td><td>13</td><td>26</td><td>19</td></tr></table>					Mutatieaantallen	2011	2010	2009	13	13	26	19	Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.				
Mutatieaantallen	2011	2010	2009																											
13	13	26	19																											
Mutatieaantallen	2011	2010	2009																											
13	13	26	19																											
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 zijn 13 woningen opnieuw verhuurd					In 2011 zijn 13 woningen opnieuw verhuurd					de vrijkomende woningen werden in 2011 2 keer aangeboden alvorens verhuurd tot stand kwam																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.																				
Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.					Door het ontbreken van prestatieafspraken rond bewijzen aan doelgroepen kan er geen conclusie getrokken worden uit deze bewegingen in relatie tot de afspraken.																				
Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming					Woningtoewijzing en doorstroming																				
In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-.					In 2011 heeft Wonen Wijkdemeren																									

Betaalbaarheid huurprijsbeleid huur-inkomensverhouding Overige woonlasten	Betaalbaarheid Op een enkele uitzondering na hebben de woningen van Wonen Wijdmeren (99,4%) een huur onder de huurtoeslaggrens. Bijna het volledige aanbod is hiermee bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. De Eu-richtlijn van >90% aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 heeft rechtstreeks gevolgen voor de corporatie. Een huurder met een laag inkomen behoort tot de groep met een middeninkomen.	Betaalbaarheid De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3%. De derving wegens leegstand is hierop in mindering gebracht. In 2011 heeft Wonen Wijdmeren 100% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Het huurbeleid van Wonen Wijdmeren was in 2011 inflatievrij. Tijdens de huurverhogingsronde in juli 2011 zijn de huurverhogingen van Wonen Wijdmeren met 1,3% verhoogd. De huurverhoging was daarmee gelijk aan de inflatie. Tot september 2011 zijn de huur bij sociale huurwoningen 7% lager dan de maximale redelijke huurprijs. Sinds de vaststelling van het nieuwe strategisch voorraadbekleid in september 2011 worden de huren bij mutatie verhoogd tot 90% van de maximaal redelijke huurprijs, of tot de in het strategisch voorraadbekleid vastgestelde streefhuur.
Bevorderen eigen woningbezit Verkoop woningen Tussenvormen	Bevorderen eigen woningbezit Wonen Wijdmeren houdt huidige bezit in stand en verkoopt niet aan (zittende) huurders. Wonen Wijdmeren hecht aan de aanwezigheid van voldoende sociale huurwoningen binnen werkgeliefte. Er zijn te weinig sociale huurwoningen, dus verkoop komt niet aan de orde. Bevorderen van eigen woningbezit is derhalve geen beleid.	Bevorderen eigen woningbezit Wonen Wijdmeren houdt huidige bezit in stand en verkoopt niet aan (zittende) huurders. Wonen Wijdmeren hecht aan de aanwezigheid van voldoende sociale huurwoningen binnen werkgeliefte. Er zijn te weinig sociale huurwoningen, dus verkoop komt niet aan de orde. Bevorderen van eigen woningbezit is derhalve geen beleid.
Kwaliteit woningen en woningbeheer Woningkwaliteit Prijs- kwaliteitsverhouding Cultuuroverlast Tevredenheid over de woning	Cijfer: 6,5 periodiek onderhoud en in 2011 224 verzoeken tot verbetering huurders zijn tevreden over kwaliteit en onderhoud	Kwaliteit woningen en woningbeheer Woningkwaliteit Instrumenten om de tevredenheid te meten over de woning zijn: huurders-enquête 2012 Voor de informatievoorziening aan de huurders is er periodiek een bewonersblad en verscheidene informatiebrochures. Bewoners worden tijdig schriftelijk geïnformeerd wanneer een onderhoudsproject wordt uitgevoerd. Bij grotere onderhoudsprojecten wordt, waar mogelijk, de bewoners gevraagd om een keuze te maken uit verschillende opties.
Kwaliteit dienstverlening Tevredenheid over de dienstverlening Wonen Wijdmeren heeft al vele jaren een hechte samenwerkingsrelatie met de Alliantie, die de dienstverlening voor de huurders van Wonen Wijdmeren verzorgt.	Kwaliteit dienstverlening Om de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders van Wonen Wijdmeren te waarborgen, overlegt het Bestuur zondag tweemaal per maand met de vaste coördinator van Stichting de Alliantie. In 2011 is veel aandacht besteed aan de afspraken over uitvoering van deelprocessen.	Kwaliteit dienstverlening Door Wonen Wijdmeren wordt periodiek klanttevredenheid uitgevoerd, waarbij verschillende termijnen worden gemeten. Er bestaat conflictbemiddeling en in 2011 is daar 2 keer beroep op gedaan. Per 1 juli 2011 is Stichting de Alliantie gestart met een nieuwe klachtenprocedure. Via het KIC is een klacht van een huurder binnengekomen. Deze klacht is binnen de gestelde termijn van tien werkdagen afgehandeld. Via het officieel klachtmiddelpunt zijn geen klachten binnengekomen in 2011.

Energie en duurzaamheid Voldoen aan energienormenlabel Beleid en uitvoering duurzaamheid	Energie en duurzaamheid Volgens het beleidsplan 2011-2015 dient gehele woningbouw van het EPA-label voorzien te worden. Bij onderhoud zal minimaal twee EPA-labelstappen ten goede moeten opschuiven. In 2011 had ruim 200 woningen energielabel E of lager. In 2011 is het eerste project met deze aanspak, in totaal 59 woningen, afgerond. Voor een tweede project van 40 woningen zijnde voorb. erdigen gestart. Alle woningen in deze categorie zullen de komende jaren worden aangepakt.	Energie en duurzaamheid Bij plannatig onderhoud en bij mutaties woningen energiebesparende investeringen betrekking, minimaal twee EPA-labels opschuiven. Nieuwbouw minimaal EPA-label B, voorkeur EPA-label A																														
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen Cijfer: 6	Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen Prestaties op het gebied van wonen en zorg levensloopbestendig maken van bestaande huisvesting voor ouderen op verzoek van bewoners woningen aanpassen met behulp van subsidie gemeentefonds Om doorstroming te bevorderen wil Wonen Wijdmeren oude huur met name naar een seniorenwoning van Wonen Wijdmeren Wonen Wijdmeren wil vooral nieuwbouw realiseren voor senioren, waardoor doorstroming op gang komt Wonen Wijdmeren wil actief de samenwerking met zorginstellingen aangaan ten behoeve van het realiseren van zorgvoorzieningen (zoals woonzorgcentrum, gezondheidscentrum)	Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen Prestaties op het gebied van wonen en zorg Bij renovatieprojecten en onderhoud wordt levensloopbestendig maken van de woningen doorgevoerd Van Colleenstraat is in 2011 afgerond en volgend project voor 40 woningen opgestart. Nog in gesprek met Gemeente over Goddelindehof Voor beide heeft Wonen Wijdmeren mogelijkheden op het oog, namelijk aan de Dennenlaan en aan de Goddelindehof. Over beide locaties is nog altijd geen overeenstemming met de gemeente bereikt.																														
(Des)Investeren in vastgoed Nieuwbouw <table><tr><td>Oplevering woningen</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2008</td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>2009</td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>2010</td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>2011</td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>CIP 2011</td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr></table> Realisatieindex nieuwbouw 0,0 tegen 0,60 landelijk.	Oplevering woningen					2008				0	2009				0	2010				0	2011				0	CIP 2011				0	(Des)Investeren in vastgoed Nieuwbouw Wonen Wijdmeren wil vooral nieuwbouw realiseren voor senioren, waardoor doorstroming op gang komt.	(Des)Investeren in vastgoed Nieuwbouw Wonen Wijdmeren ziet nieuwbouw als één van de weinige mogelijkheden om de doorstroming in de regio goed op gang te krijgen. Om die reden is Wonen Wijdmeren zeer actief op zoek naar nieuwbouwlocaties, inclusief her-ontwikkellocaties voor haar eigen bezit. Voor beide heeft Wonen Wijdmeren mogelijkheden op het oog, namelijk aan de Dennenlaan en aan de Goddelindehof. Over beide locaties is nog altijd geen overeenstemming met de gemeente bereikt. Naast deze uitgewerkte plannen onderzoekt het Bestuur doorlopend mogelijk kansrijke locaties betrekken.
Oplevering woningen																																
2008				0																												
2009				0																												
2010				0																												
2011				0																												
CIP 2011				0																												
Sloop CIP 2011 Realisatieindex sloop 0,0 tegen 0,45 landelijk.	Sloop De corporatie draagt bij aan leefbaarheid en het op peil houden van woonkernen.	Sloop Bij renovatieprojecten en onderhoud wordt levensloopbestendig maken van de woningen doorgevoerd Van Colleenstraat is in 2011 afgerond en volgend project voor 40 woningen opgestart.																														

Verkoop	<table><tr><th colspan="2">Verkochte woningen</th></tr><tr><td>2008</td><td>0</td></tr><tr><td>2009</td><td>0</td></tr><tr><td>2010</td><td>0</td></tr><tr><td>2011</td><td>0</td></tr></table>	Verkochte woningen		2008	0	2009	0	2010	0	2011	0	Verkoop Wonen Wijdemeren houdt huidige bezit in stand en verkoopt niet aan (zittende) huurders. Wonen Wijdemeren hecht aan de aanwezigheid van voldoende sociale huurwoningen binnen het gebied. Er zijn te weinig sociale huurwoningen, dus verkoop komt niet aan de orde.	Verkoop In periode 2008-2011 zijn er geen woningen verkocht.
	Verkochte woningen												
2008	0												
2009	0												
2010	0												
2011	0												
CIP 2011 Realisatindex verlopen 0,0 tegen 0,66 landelijk.													
Verbetering bestaand woningbezit		Verbetering bestaand woningbezit In jaarlijks geactualiseerd beleidsplan wordt het beleid aangaande de bestaande woningvoorraad beschreven. Voorbuiend uit het strategisch voorraadbepaler en een meelejarenoudheidsplanning- en begroting wordt de jaarlijkse kwaliteit gemeten en vastgesteld welk deel van de woningen in aanmerking komen voor verbetering.	Verbetering bestaand woningbezit In 2010 betrof dit woningen aan Van Collenstraat In 2012 betrof het woningen aan de Heulaker en Vutslaan										
Maatschappelijk vastgoed		Wonen Wijdemeren wil actief de samenwerking met zorgpartijen aangaan ten behoeve van het realiseren van zorgvoorzieningen (zoals woonzorgcentrum, gezondheidscentrum)	Nog in gesprek met Gemeente over Godelindehof										
Kwaliteit wijken en buurten	Cijfer: 6,5	Kwaliteit wijken en buurten	Kwaliteit wijken en buurten										
Leefbaarheid, Vrije buurten en Wijken, Sociale stijging en emancipatie Veiligheid en kwaliteit van woonomgeving en aanwezigheid van voldoende voorzieningen		Leefbaarheid Bij planmatig onderhoud wordt ook de leefbaarheidaspecten van de woningen en de woonomgeving actief betrokken Wonen Wijdemeren treft fysieke maatregelen in de woonomgeving. Wonen Wijdemeren bevordert de sociale leefbaarheid o.a. door inzet van buurtbesteding, samen met Gemeente en welzijnssaties prestatieafspraken met Gemeente Loosdrecht omtrent leefbaarheid	Leefbaarheid Het Bestuur van Wonen Wijdemeren heeft deelname aan het project buurtbesteding gecontinueerd. Dit initiatief van de gemeente, Versa Welzijn en de gezamenlijke corporaties voorziet in deskundige vrijwillige mediators, die zich inzetten bij situaties van buurruzies, overlast en dergelijke. In 2011 zijn twee conflicten doorverwezen naar Buurtbesteding										
Overig/andere prestaties		Overig/andere prestaties	Overig/andere prestaties										

Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 17 augustus 2012

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Wijdmeren in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wonen Wijdmeren op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink



Onafhankelijkheidsverklaring visitorator

Plaats: Zeist

Datum: 17 augustus 2012

Mevrouw M.J.A. Visser verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Wijdmeren in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Mevrouw M.J.A. Visser heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft mevrouw M.J.A. Visser geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal mevrouw M.J.A. Visser geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wonen Wijdmeren op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: M.J.A. Visser

Handtekening:





Onafhankelijkheidsverklaring visitorator

Plaats: Zeist

Datum: 17 augustus 2012

De heer G.B.J. van Onna verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Wijdmeren in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer G.B.J. van Onna heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer G.B.J. van Onna geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer G.B.J. van Onna geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wonen Wijdmeren op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: *G.B.J. van Onna*

Handtekening: 

drs. Marjo J.A. Visser

CURRICULUM VITAE

Personalialia

Achternaam	Visser
Voornamen	Maria Johanna Alida
Geboortedatum	12 juni 1952
Woonplaats	Amsterdam
Nationaliteit	Nederlandse

Werkervaring

2011 – heden	Directeur/eigenaar van Marjo Visser Advies en Interim-management. Marjo Visser Advies en Interim-management richt zich op lokaal bestuur en woningcorporaties, waaronder het uitvoeren van maatschappelijke visitaties.
2004 – 2011	Directeur-bestuurder van De Sleutels te Leiden.
2002 – 2004	Vestigingsdirecteur Haarlemmermeer van Woonmaatschappij te Hoofddorp.
1998 – 2002	Manager Woondiensten en plv. directeur van Woongroep Holland te Amstelveen.
1995 – 1998	Manager Woondiensten van De Dageraad te Amsterdam.
1993 – 1995	Manager afdeling Bouwen en Wonen a.i. van Stadsdeel Westerpark te Amsterdam.
1991 – 1993	Coördinator Sociale Vernieuwing van Stadsdeel Westerpark te Amsterdam.

Nevenfuncties

2012 – heden	Lid Raad van Commissarissen OFW te Dronten
2012 – heden	Lid Raad van Commissarissen Habion te Houten
2012 – heden	Gemeenteraadslid D66 Gemeente Amsterdam
2004 – 2010	Voorzitter Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland
2000 – 2003	Lid Commissie van Afnemers Woningnet
1997 – 2005	Bestuurslid Stichting Z (Amsterdamse Daklozenkrant)

Opleiding

2000	Bouwkunde (St. Atrium)
1998	Financiën (Nationale Woningraad)
1994 – 1995	Management Middelgrote Gemeenten (St. Publiek Domein / SIOO)
1990 – 1991	Bestuurskunde (Open Universiteit)
1982 – 1986	Doctoraal Theaterwetenschap (Universiteit van Amsterdam)
1977 – 1981	Kandidaats Russische Taal- en Letterkunde

drs. Gérard B.J. van Onna MRE
CURRICULUM VITAE

Personalialia

Achternaam	van Onna
Voornamen	Gerardus Bernardus Johannus
Geboortedatum	13 juli 1971
Woonplaats	Bemmel
Nationaliteit	Nederlandse

Werkervaring

2010-heden	Partner/lid van Coöperatieve Vereniging Procorp U.A te Zeist. Procorp richt zich uitsluitend op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.
2008-heden	Directeur/partner bij Resco Partners B.V. te Zeist. Resco Partners adviseert over vastgoedvraagstukken met expertise op commercieel, financieel, juridisch, fiscaal en technisch gebied (www.resco-partners.com).
2007-heden	Directeur/eigenaar van Verutum B.V. te Bemmel. Verutum is een belastingadvieskantoor en adviseert grotendeels over vastgoedvraagstukken.
2005-2007	Senior manager en lid van managementteam bij JacobsKottier Belastingadviseurs te Nijmegen.
2005-2007	Senior manager en lid van managementteam bij JacobsKottier Belastingadviseurs te Nijmegen.
1999-2005	Senior Manager bij Ernst & Young Belastingadviseurs te Utrecht
1999-2005	Belastingadviseur bij Deloitte & Touche te Nijmegen

Opleiding

2003-2005	Postdoctorale Opleiding Beleggings- en Vastgoedkunde aan de Universiteit van Amsterdam/ Amsterdam School of Real Estate.
1996-1999	Nederlandse Orde van Belastingadviseurs te Amsterdam
1990-1996	Katholieke Universiteit Brabant te Tilburg Propaedeuse Economische Wetenschappen en doctoraalbul behaald in de Fiscale Economie.
1983-1990	VWO, Nederrijn College te Arnhem