

Maatschappelijke visitatie

Woningbouwvereniging Gelderland

2013- 2016



Rapport Maatschappelijke visitatie



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

Visitatiecommissie
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE, voorzitter
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 4 januari 2018

VOORWOORD

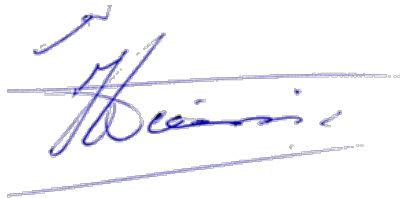
WBVG heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2013 tot en met 2016 uit te voeren. De visitatie vond plaats van juni tot en met december 2017.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. De visitatie van WBVG is uitgevoerd op basis van deze methodiek.

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

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



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	10
A. Recensie	10
B. Scorekaart	13
C. Samenvatting WBVG	14
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 De opgaven in het werkgebied	18
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.3 Beoordeling Ambities in het licht tot de Opgaven	20
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	21
2. Presteren volgens Belanghebbenden	22
2.1 De belanghebbenden van WBVG	22
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	22
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	24
3. Presteren naar Vermogen	
3.1 Financiële continuïteit	25
3.2 Doelmatigheid	27
3.3 Vermogensinzet	28
4. Governance	31
4.1 Besturing	31
4.2 Intern toezicht	33
4.3 Externe legitimering en verantwoording	36
1. Bronnenlijst	39
3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	41

Inleiding

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

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

Governance

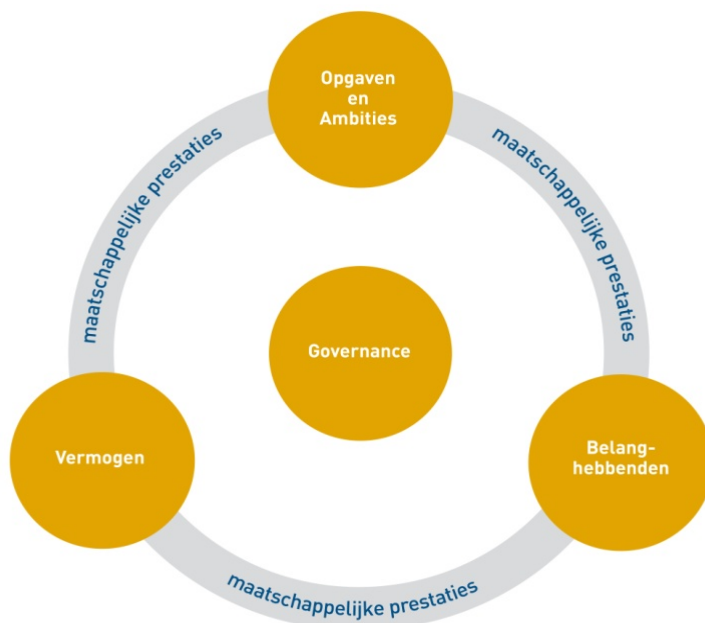
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



De meetschaal

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

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

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

De feitelijke prestaties 'in het licht van de opgaven PnO' worden gemeten volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een ruim voldoende (7) als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren en dus gelijk zijn aan de norm.

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%

In de beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie zijn er verschillen volgens de visitatiemethodiek 4.0 en 5.0. Als bij de beoordeling van de prestatieperspectieven *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance* in deze methode de norm werd gehaald, leverde dit het cijfer 7 op. In de huidige methodiek 5.0 wordt de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance gedaan met een meetschaal met rapportcijfers.

In het beoordelingskader wordt per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt.

Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Leeswijzer

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

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting;

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2009-2012

De bevindingen van de toenmalige commissie worden hieronder geschetst met een toelichting - in de kleur blauw - van de huidige commissie naar aanleiding van conclusies uit de visitatie 2013-2016:

- Met de inzet op beheer van gemeenschappelijke onzelfstandige woonvormen maakt WBVG een goede indruk. De wijziging van het beleid van 'vergroten van het vastgoedbezit met ontwikkeling' naar 'uitsluitend beheer' vergt minder inspanningen dan die van eigen vastgoedontwikkelingen van de eigen organisatie. *De huidige commissie heeft geconstateerd, dat WBVG in de visitatieperiode heeft ingezet op samenwerking, hetgeen geresulteerd heeft in een verdubbeling van het aantal woonpanden. Niet door te investeren, maar door beheerovereenkomsten aan te gaan met collega-corporaties.*
- Er is een Algemene Ledenvergadering waar alle belangrijke besluiten worden genomen en een Raad van Toezicht die het reilen en zeilen van de corporatie onder de loep legt. Het bestuur is driehoofdig met twee onbezoldigde leden, hetgeen in het kader van bestuursaansprakelijkheid vragen oproept. De commissie juicht het onderzoek binnen WBVG toe naar een andere organisatievorm, die beter bij WBVG kan passen en met duidelijke en onderscheiden rollen van de verschillende organen. *De statuten zijn gewijzigd en voldoen geheel aan de eisen van de nieuwe Woningwet. De vereniging kent nu een ALV als hoogste orgaan, een raad van toezicht en een directeur-bestuurder.*
- De besturing van de corporatie kan verbeterd worden door de PlanDoCheckAct-cyclus duidelijker toe te passen. Hiermee wordt het evaluatieproces verbeterd en worden de gevolgen van het bijstellen van beleidsvoornemens en -plannen beter controleerbaar. *De huidige commissie heeft geconstateerd dat er duidelijk progressie in de cyclus heeft plaatsgevonden. De jaarplannen, de (meerjaren-)begroting en de kwartaalrapportage hebben aan duidelijkheid gewonnen.*
- Verantwoording afleggen over het gevoerde beleid wint aan kracht als WBVG meer openheid van zaken geeft in het jaarverslag. Het gevoerde en voorgestane beleid kan bijvoorbeeld gepubliceerd worden op de website. Er is een Nieuwsbrief op de website geplaatst. *In het jaarverslag worden de prestaties beter toegelicht en uitgelegd. Via e-mailverkeer worden belanghebbenden ingelicht over voorgenomen beleid. De ALV is een belangrijk gremium waarop de leden, het bestuur en raad van toezicht inzichten van beleid uitwisselen. Al met al is de commissie van oordeel dat WBVG flinke vorderingen heeft gemaakt met de externe legitimatie.*

WBVG ontving de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek 4.0. Zie pagina 7 voor een toelichting op de cijfermatige verschillen tussen de methodieken 4.0 en 5.0.

Visitatie 2009-2012	Gewogen cijfer per perspectief
<i>Presteren naar Opgaven</i>	7,2
<i>Presteren naar Ambities</i>	7,2
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>	7,5
<i>Presteren naar Vermogen</i>	7,2
<i>Governance</i>	6,8

Resultaten visitatie 2017 over de periode 2013 t/m 2016

Typering corporatie

Het contact met de WBVG is persoonlijk, erg direct en prettig. Belanghebbenden zijn heel erg tevreden over de activiteiten van de corporatie. WBVG is goed benaderbaar voor nieuwe ideeën en loopt voorop met innovatie. WBVG blinkt uit in de nichemarkt voor collectief wonen. WBVG is pionierend en gedreven in haar visie en missie. WBVG is betrokken en uiterst deskundig op het terrein van zelfbeheer. Superlatieven worden door de belanghebbenden uitgesproken: volhardend, onorthodox, eigenwijs en democratisch, innovatief, betrokken, sociaal, niche-speler, professioneel, betrouwbaar en transparant

Bezit is niet meer speerpunt van WBVG

Vanaf 2013 is ingezet op samenwerking en delen van kennis met collega-corporaties. Er is minder focus om blijvend te investeren in stenen. De focus ligt vanuit WBVG meer op faciliteren, adviseren en beheren van woonvormen. Het aantal panden onder beheer voor derden is gedurende de visitatieperiode verdubbeld. Een en ander heeft geleid tot meer efficiency en effectiviteit van de werkorganisatie van WBVG.

Aanjager van initiatieven voor collectief wonen

WBVG zet zich in voor groepen die collectief willen wonen in zelfbeheer. WBVG biedt haar expertise aan om bewonersgroepen te ondersteunen en te begeleiden bij het vinden van geschikte woonlocaties, wooncomplexen en investeerders. WBVG weet steeds deze initiatieven effectief te begeleiden en zorgt ook voor een gezonde financiële dekking.

WBVG is actief bij nieuwe initiatieven, waar het collectief wonen in de regio centraal staat, zoals bij:

- Platform 31;
- Actieteam Wooncoöperaties Arnhem-Nijmegen;
- Actieprogramma Wooncoöperaties van Platform 31;
- Woonkracht, corporaties die actief zijn in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen;

Door specifieke kennis op het gebied van dienstverlening/begeleiding van woonverenigingen in combinatie met huisvesting, wordt WBVG ook buiten het huidige werkgebied gevraagd haar diensten te verlenen op het terrein van collectief wonen.

Toekomstige beheerorganisatie

Voor WBVG die statutair heel Gelderland als werkgebied had, kan de corporatie volgens de nieuwe Woningwet slechts in één van de 19 woningmarktregio's werken, zijnde de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen voor zover het haar investeringsactiviteiten betreft. Daaronder valt ook het risicodragend exploiteren van vastgoed van andere corporaties. Dit beperkt de corporatie voorts in haar 'beheergroeimogelijkheden'. WBVG onderzoekt nu de wenselijkheid en de mogelijkheden om haar activiteiten ook buiten de eigen woningmarktregio uit te oefenen.

De vraag die gesteld dient te worden is: of een onderneming als die van WBVG voldoende adequaat is ingericht om een grotere - regio-overschrijdende - vastgoedbeheerorganisatie tot een succes te maken. Zijn voldoende 'check and balances' aanwezig om de komende jaren goed voorbereid te zijn om te kunnen voldoen aan de toenemende eisen die gesteld worden aan een moderne, goed gedocumenteerde en controleerbare administratieve beheerorganisatie.

De commissie is van oordeel dat de corporatie haar corebusiness en beheerportefeuille voldoende op orde heeft, maar dat betekent nog niet dat daarmee bedoelde groei succesvol kan worden bewerkstelligd. Immers, het tot stand brengen van een (grotere) vastgoedbeheerorganisatie vergt andere 'capabilities' dan de corebusiness van een

woningcorporatie, omdat 'beheer voor derden' primair gericht is op het in stand houden en intensiveren van samenwerkingsverbanden met derden, woningcorporaties.

Financiële positie

WBVG heeft een gezonde financiële positie. De organisatie is effectief en efficiënt. WBVG bezit karakteristieke panden met veelal monumentale kenmerken. In de visitatieperiode heeft WBVG de onderhoudstatus van haar bezit adequaat in kaart gebracht en daar een onderhoudsplan aan gekoppeld.

Als gevolg van de doorrekening in de meerjarenonderhoudsbegroting heeft WBVG een goed beeld van de financiële lasten gekregen en de gevolgen daarvan voor haar financiële positie.

Het extern beheer van panden heeft tot gevolg gehad dat de bedrijfslasten per eenheid lager zijn uitgevallen door verbeterde efficiëntie van de organisatie.

Besturing

De besturing van de corporatie is verbeterd door de PlanDoCheckAct-cyclus duidelijker toe te passen. De jaarplannen, de begroting en de kwartaalrapportages hebben aan duidelijkheid gewonnen. De kwartaalrapportages worden gestuurd op realisaties in relatie tot de begroting. Als WBVG hieraan een talige koppeling weet te leggen met haar visie en doelen uit de jaarplannen, geeft zij de raad een extra sturingsmiddel.

Sterke punten

- Initiatieven zijn sterk gedreven door idealen.
- WBVG heeft duidelijk meerwaarde voor de volkshuisvestelijk sector.
- WBVG heeft volop kansen om te groeien in extern beheer en advisering van typen collectieve woonvormen.
- WBVG is een niche in sociale sector van de volkshuisvesting.
- Effectieve en doelmatige organisatie met gedreven, ervaren en deskundige medewerkers.
- WBVG is direct benaderbaar en hanteert korte lijnen.
- Externe legitimatie is prima op orde.

Verbeterpunten

- Efficiëntere aanpak van het planmatig- en klachtenonderhoud.
- Meer aan bekendheid werken, 'wie ze zijn', 'wat ze doen' en 'waarom'? Maak duidelijk waarvoor WBVG staat.
- Meer gebruik van de aanwezige kennis en expertise van samenwerkingspartners/collega-corporaties met betrekking tot subsidiemogelijkheden, technische knowhow, etc.
- De registratie/dossiervorming m.b.t. passend toewijzen behoeft verbetering.
- Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn er slechts in beperkte mate opgaven en ambities gesteld. In de MJOB krijgt duurzaamheid wel aandacht, maar in verband met de karakteristieke, vaak monumentale, panden is de oplossingsrichting nog niet helder genoeg beschreven en doorgerekend.
- De procedure van de besluitvorming dient beter te worden beschreven. De genomen besluiten verdienen meer toelichting.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemid- deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,0	7,0	8,0		7,6	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,2	5,6	7,0	6,2	7,5		6,7	50%	7,0
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							7,1	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7,0	30%	7,3
Doelmatigheid							8,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									
Besturing							7,0	33%	7,2
Intern toezicht							7,0	33%	
Externe legitimering							7,5	33%	

C. Samenvatting WBVG

Profiel

Woningbouwvereniging WBVG werd opgericht in 1983 onder het motto; *"Als niemand onze ideeën wil uitvoeren, doen we het wel zelf!"*

Bijna 35 jaar zet de WBVG zich in voor collectief wonen in zelfbeheer in de provincie Gelderland. WBVG houdt zich uitsluitend met collectieve woonvormen bezig en is daarmee uniek in Nederland.

Eind 2016 bezit WBVG 202 woon-en 28 werkeenheden ondergebracht in 18 complexen. Het betreft kloosters, schoolgebouwen, herenhuizen, industrieel vastgoed. Alle complexen zijn getransformeerd tot woonruimte voor collectieve en bijzondere woonvormen in de sociale huursector, de *Karakterpanden*.

Daarnaast heeft WBVG namens collega-corporaties 126 wooneenheden in 22 complexen in vruchtgebruik en 80 eenheden in beheer, ook onder de noemer *Karakterpanden*.

WBVG verhuurt haar panden niet rechtstreeks aan zittende huurders, maar per pand aan een woonvereniging van huurders. Met deze woonverenigingen, die altijd de juridische vorm van een stichting of vereniging hebben, wordt een huur- en samenwerkings-overeenkomst afgesloten. De huurovereenkomst regelt de verhuurafspraken voor het complex en de samenwerkingsovereenkomst regelt het zelfbeheer. Het zelfbeheer betreft een groot aantal verantwoordelijkheden voor de woonvereniging. Daarbij gaat het met name om toewijzing, mutatieonderhoud, leegstandsrisico en huurincasso.

WBVG kent de vorm van een vereniging. De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de WBVG. De dagelijkse leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder per ultimo 2014. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de raad van toezicht, dat ultimo 2016 drie leden kent. De corporatie heeft ultimo 2016 een parttime medewerkster administratie en twee parttime onderhoudsmedewerkers in dienst.

WBVG	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	2,0%	63,6%	41,2%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0%	15,3%	25,9%
Meergezinsetagebouw met lift	0,0%	14,2%	15,1%
Hoogbouw	0,0%	2,3%	11,8%
Onzelfstandige overige wooneenheden	98,0%	4,6%	6,3%

Aedes CiP 2015

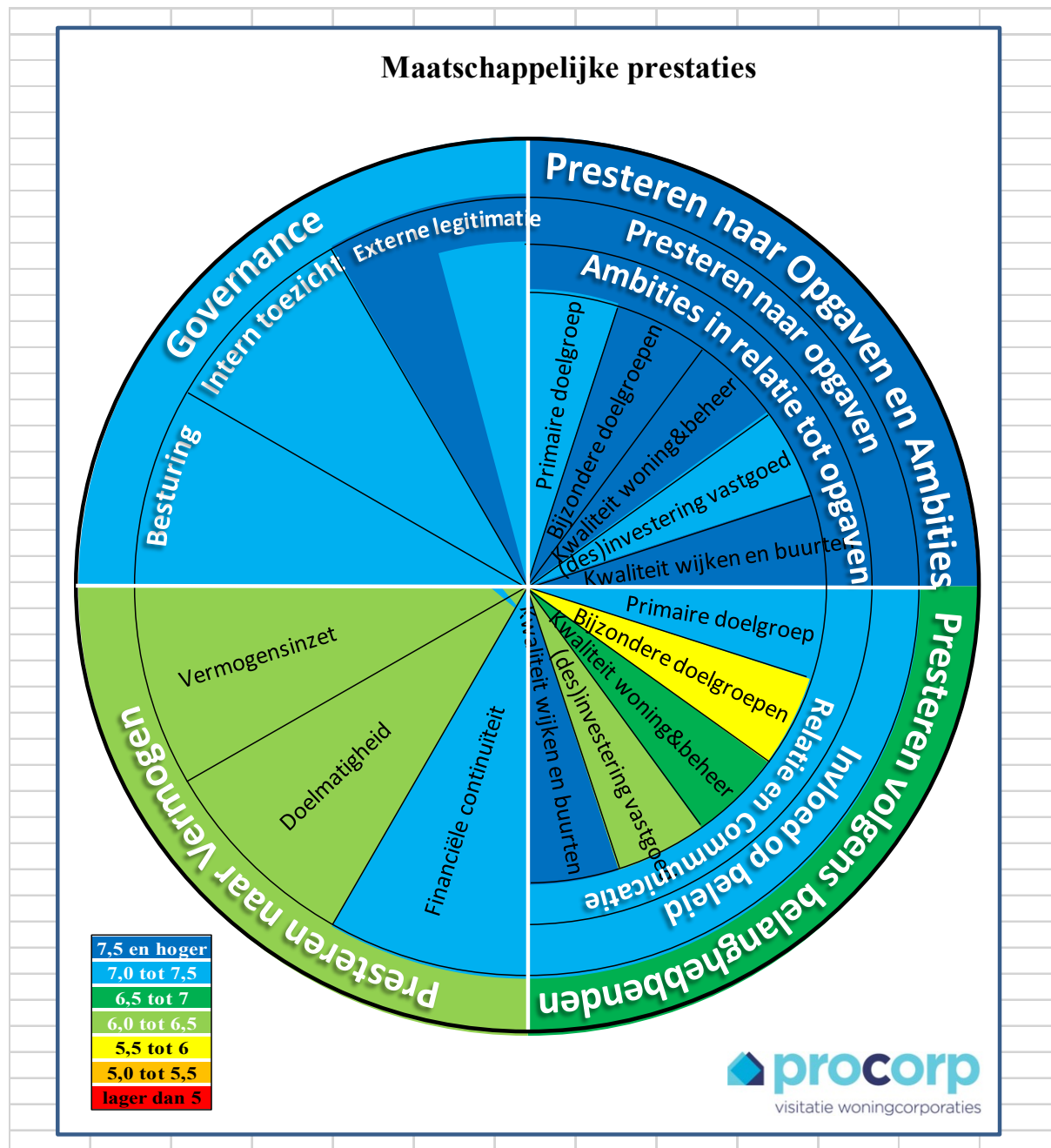
Werkgebied

WBVG heeft bezit in de provincie Gelderland in de plaatsen Arnhem, Doetinchem, Nijmegen, Wageningen en Zutphen. In Heesum, Lent en Velp heeft de corporatie panden in beheer. Het huidige werkgebied is woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.



Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2013 tot en met 2016 levert WBVG de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

1.1 De opgaven in het werkgebied

WBVG beschikt niet over een actueel ondernemings- of beleidsplan. Wel bieden de jaarplannen, begrotingen, de uitgebreide notulen van de ALV en Raad van Toezicht, als ook de Voortgangsrapportages een goed inzicht in het gevoerde beleid. Ook heeft de commissie vastgesteld, dat de in 2016 opgestelde *Prestatieafspraken met de gemeente Arnhem* een bestendiging van het beleid zijn en volgens de gemeente een goed beeld geven van het gevoerde beleid van de jaren daarvoor. De oordelen zijn identiek op ambities en opgaven.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

WBVG verhuurt aan woonverenigingen en niet aan individuele huurders. WBVG verhuurt (met name) aan rechtspersonen, die verantwoordelijk zijn voor de toewijzing van de woningen. De individuele huurders hebben via de verenigingsstructuur volop invloed op het beleid van hun eigen woonvereniging.

WBVG heeft sedert jaren een inflatievolgend huurbeleid. Doordat verhuur aan woonverenigingen geschiedt, kan WBVG geen inkomensafhankelijke huurverhogingen toepassen.

Het is voor de corporatie alleen mogelijk om op voorhand nieuwe bewoners te toetsen aan het inkomenscriterium bij de complexen waarmee WBVG na 2013 een huurovereenkomst heeft afgesloten.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

WBVG heeft op dit prestatieveld geen actieve rol, omdat het initiatief voor de bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg, service of begeleiding behoeven, door de woonverenigingen zelf wordt genomen. Diverse taken op dit terrein worden door de bewoners onderling verzorgd in het kader van burenhulp. Een mooi voorbeeld daarvan is het meergeneratieproject Eikpunt in Lent, dat een initiatief was van WBVG en de woonvereniging. Naast Eikpunt besteden ook de bewoners van Villa Sterappel aandacht aan de huisvesting van ouderen binnen hun gemeenschap.

De meeste panden van WBVG hebben een oud en monumentaal karakter, waardoor deze fysiek niet geschikt zijn om aan te passen aan de bijzondere doelgroepen met lichamelijke beperkingen.

Het ontwikkelen van nieuwe projecten biedt WBVG vanzelfsprekend wel mogelijkheden voor huisvesting van deze doelgroep te realiseren. Zo is bij het project Iewan rekening gehouden met de toegankelijkheid van diverse ruimten en één woning. Met name voor de doelgroep ouderen vormt de woonvorm een unieke kans voor langer thuis wonen.

WBVG heeft een pand in Doetinchem verhuurd aan MCE Zorg, dat naast diverse andere vormen van zorg, intramurale zorg biedt aan jongeren op weg naar zelfstandigheid. WBVG heeft een dienstverleningsovereenkomst gesloten met de Stichting Vrienden van het hospice Bethlehem in Nijmegen. WBVG voert het technisch beheer voor dit hospice. Deze overeenkomst eindigt per 31 december 2017, omdat verdere dienstverlening voor derden niet meer is toegestaan.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer ***De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.***

Het vastgoedbezit is gemiddeld 100 jaar. De wooncomplexen worden vaak gekenmerkt door het monumentaal karakter daarvan, bovendien zijn de woningen vaak gemeentelijk monument. De bouwkundige basiskwaliteit en technische veiligheid is goed.

Sinds 2015 heeft WBVG een omslag gemaakt door over te schakelen van kwaliteit gestuurd onderhoud naar begroting gestuurd onderhoud, teneinde de onderhoudskosten beter te kunnen beheersen. Daarom is de MJOB onder de loep genomen en is deze diepgaand herzien.

De bewoners plegen vaak uit eigen beweging en voor eigen rekening naast huurdersonderhoud ook, al dan niet preventief, verhuurdersonderhoud. Als onderdeel van zelfbeheer stimuleert zelfwerkzaamheid de betrokkenheid van bewoners en biedt de woonverenigingen een mogelijkheid om een vergoeding van WBVG te ontvangen voor hun inbreng, zodat zij daarmee hun huisvestingslasten kunnen drukken. Mutatieonderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de woonverenigingen.

De dienstverlening werd door alle belanghebbenden boven de norm (gemiddeld 7,4) gewaardeerd.

Duurzaamheid is voor de corporatie duidelijk een punt van aandacht. Het karakter van de complexen bemoeilijkt de opgave. Immer, monumentale panden zijn niet goed te verduurzamen, zeker op het gebied van energie en energieprestatie. Op dit vlak heeft WBVG de energieprestatie verbeterd van de Nijmeegse woongroepspanden die gerenoveerd werden en voorzien konden worden van een energielabel C.

Verduurzaming is vooral aan de orde bij nieuwbouw en daarom met name van belang om dit in samenspraak met de bewoners op te pakken.

De resultaten die WBVG op duurzaamheidsgebied behaalde zijn:

- IEWAN als ecologisch woonproject met tal van duurzame keuzes, zowel qua bouwmaterialen, energieconcept als leefstijl;
- Energiepositief ontwikkelen van het project Beekhuizen;
- Eikpunt met een all-electric concept; en
- Villa Sterappel met verwarming door aardwarmte.

Voorts wordt door de corporatie meegedacht over de mogelijkheden van het plaatsen van zonnepanelen. Bijvoorbeeld op het wooncomplex Pontanus zijn tientallen zonnepanelen geplaatst. Ook bij andere wooncomplexen denkt WBVG mee met het plaatsen van zonnepanelen. Met een huurverhoging, bijvoorbeeld, is het mogelijk gebleken om deze energiebesparende maatregelen te treffen.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Het beleid van WBVG is niet gericht op het aan- of verkopen van vastgoed, maar gericht op uitbreiding van het aantal wooneenheden in beheer. Sinds 2010 staan de beheeractiviteiten voorop. Daartoe heeft zij een samenwerkingsovereenkomst met collega-corporatie Talis uit Nijmegen gesloten. Dit heeft de laatste jaren geleid tot een verdubbeling van het aantal objecten in beheer. Dit betreft bestaand vastgoed, maar ook nieuwbouwprojecten.

Door de samenwerking met andere corporaties aan te gaan is WBVG toch in staat nieuwe woningen voor collectief wonen te realiseren in beheer te realiseren. Verkoop is niet aan de orde, tenzij sprake is van onroerend goed dat niet langer bij de doelstellingen van de WBVG past. In dat geval, wordt de verkoopopbrengst ten goede van de corporatie aangewend om daarmee de financiële positie van de WBVG te versterken.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Het bezit van WBVG is verspreid over meerdere gemeenten en wijken. Allereerst staan de panden van de WBVG veelal open voor diverse publieke activiteiten, waardoor WBVG mede zorgt voor een leefbare woonomgeving voor huurders en wijk. De woongroepen onderhouden contacten in de buurt.

Voorts betekent gemeenschappelijk wonen vaak, dat de woongemeenschappen diverse maatschappelijke activiteiten ondernemen naast het wonen. Dan is zorgen voor leefbaarheid van het wooncomplex annex wijk een zaak voor de bewoners zelf. De wooncomplexen van de WBVG kunnen dus vaak ook beschouwd worden als een 'buurt' op zich. Gemeenschappelijk wonen vormt daarmee een wezenlijke bijdrage aan de leefbaarheid.

Overzicht van de scores op de onderdelen van *Prestaties naar Opgaven*:

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6	
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,0	7,0	8,0		7,6

1.3 Beoordeling Ambities in het licht tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities met een 7.

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- Gezien de beperkte mogelijkheden die WBVG heeft, laat de corporatie zien dat haar ambities (overigens vanaf de start van haar bestaan) leidend zijn bij haar handelen, hetgeen goede vruchten heeft afgeworpen.

WBVG is een woningbouwvereniging die de ambitie heeft zich in te zetten voor het beheer van gemeenschappelijke woonvormen, voor collectief wonen in zelfbeheer. De huisvesting van de primaire doelgroep voorziet in bewonerscollectieven die binnen WBVG hun eigen woningbouwvereniging hebben, waarin de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun woonproject met minimale kosten, met goede en met goedkope woonruimtes. Zaken als toewijzing, huurinning, beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, administratie en delen van het onderhoud worden aan het bewonerscollectief overgedragen. De gevarieerde en betaalbare huisvesting wordt dus op een verantwoorde manier en in nauwe samenwerking met de woonverenigingen beheerd.

WBVG heeft al jarenlang de ambitie om onder de noemer Karakterpanden het bezit en beheer te laten groeien door projecten te begeleiden en te ontwikkelen, bewonersinitiatieven te ondersteunen en partijen met elkaar te verbinden. Door deze groei heeft WBVG de mogelijkheid haar beheerlasten per eenheid te beperken, teneinde de organisatie financieel gezonder en minder kwetsbaar wordt. Eind 2016 telt het bezit van WBVG nog 202 woon- en 28 werkeenheden ondergebracht in 18 wooncomplexen. Daarnaast zijn de beheeractiviteiten sterk toegenomen met 126 wooneenheden in 22 complexen in vruchtgebruik en 80 eenheden in beheer namens een collega-corporatie.

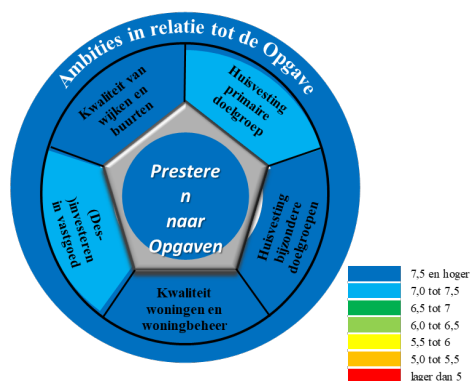
WBVG heeft de visie om naar een grote mate van betrokkenheid, leefbaarheid, duurzaamheid en sociaal engagement te streven.

Duurzaamheid en ecologie zijn een belangrijk onderdeel van de visie van WBVG op het brede terrein van wonen. Daarin zijn eigen panden duurzamer gemaakt en nieuw in beheer genomen panden energetisch verbeterd. Nieuwbouwprojecten met duurzame energieconcepten of ecologische bouwmaterialen zijn samen met woonverenigingen gerealiseerd.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 7,6.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,0	7,0	8,0		7,6	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	



2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden.

2.1 De belanghebbenden van WBVG

De belanghebbenden, die deel hebben genomen aan de visitatie zijn vertegenwoordigers van:

- o Woonverenigingen, individuele huurders;
- o De gemeente Arnhem;
- o Collega-corporaties Talis en Woningstichting Valburg.

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

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

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

Huurders

Er is geen formele huurdersvertegenwoordiging. In informele zin echter, bestaat de huurdersorganisatie uit de Algemene Ledenvergadering, waar de individuele huurders lid van zijn en 45 bewonerscommissies. Invloed op het beleid vindt plaats in zowel de algemene ledenvergadering, die 2 maal per jaar bijeenkomt, als ook in de eigen woonvereniging. Er is frequent overleg tussen de woonverenigingen en de corporatie.

Collega-corporaties

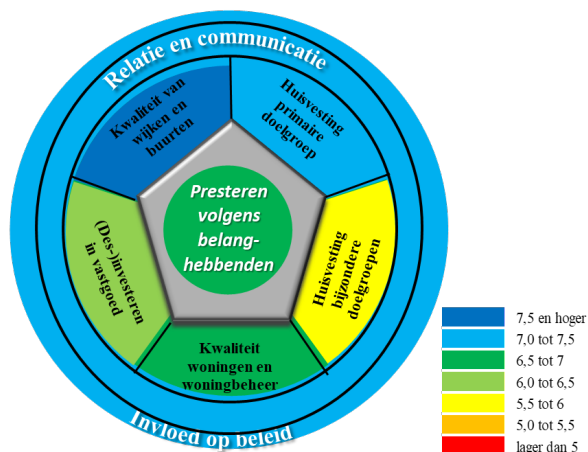
De samenwerking met collega-corporaties Talis, Vivare, Baston en de Woonplaats heeft tot ultimo 2016 geleid tot het beheer van 22 wooncomplexen in vruchtgebruik voor lange periodes. Voor groot deel van de visitatieperiode was er ook een samenwerking met corporatie Volkshuisvesting op het gebied van treasury en financiën.

Gemeenten

Met gemeente Arnhem zijn de Prestatieafspraken gemaakt in de vorm van een intentieverklaring. Ook heeft WBVG meegewerkt aan de woonvisie. Vier gemeenten hebben niet op een bod door WBVG gereageerd.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemid- deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,2	5,6	7,0	6,2	7,5		6,7	50%	7,0
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							7,1	25%	



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

De meningen van de belanghebbenden lopen niet ver uiteen. De belanghebbenden gaven lagere cijfers voor het prestatieveld *Huisvesting van bijzondere doelgroepen*. De belanghebbenden waren tevreden over de relatie en de communicatie, als ook de mate van invloed op het beleid van WBVG. Het gemiddelde cijfer van alle prestaties door de huurders is 7,3 en die van de gemeente een 6,9 en van de collega-corporaties een 6,8. Uit alle informatie komt een goede waardering van de verhoudingen tussen belanghebbenden en WBVG naar voren.

Ook een grote waardering voor WBVG is dat zij landelijk een voortrekkersrol op het gebied van alternatieve woonvormen heeft. WBVG is een organisatie waar idealen vóór geld gaan, waar mensen hard werken om alternatieve leef- en werkvormen te ondersteunen. In een tijd waarin er weer meer behoefte is aan dit soort vormen kan de corporatie model staan.

Het voordeel van een kleine organisatie, zo wordt gezegd, is ook dat je als bewoner van een WBVG-pand al snel alle mensen bij de WBVG kent, hetgeen een prettig gevoel geeft. Geen grote, anonieme organisatie met een wachtmuziekje aan de telefoon. Daarentegen is een nadeel van zo'n kleine organisatie zijn, dat het werk bij een zeer beperkt aantal mensen komt te liggen en dat de communicatie niet altijd vlot is. Verder is WBVG echt een organisatie die voor haar bewoners wil gaan en gelooft in de opdracht: *Beter wonen*.

WBVG richt zich niet op mensen met beperking of ouderen. De meeste panden hebben een oud en monumentaal karakter waardoor deze fysiek niet geschikt zijn om aan te passen aan deze doelgroepen. De meeste bestaande panden van deze woongroepen lenen zich niet of nauwelijks voor bijzondere doelgroepen met hun specifieke eisen. Bij nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Bij de kwaliteit van de woning laat een belanghebbende weten dat de eisen aan het wooncomfort vanuit de woongroep niet altijd hoog zijn. Vaak worden afwegingen gemaakt tussen het comfort en de authenticiteit van het gehuurde pand.

Duurzaamheid heeft de aandacht van WBVG, onderhoud in het algemeen is een zorgpunt, zeker met het uitbreidend aantal panden, zo laten belanghebbenden weten. WBVG heeft een geschiedenis met betrekking tot het aanpakken van bijzondere projecten en loopt voorop met het realiseren van duurzame energie, zoals

zonnecollectoren. Onderhoudsdoelstellingen worden niet altijd gehaald. De omslag naar meer proactief onderhoud is nodig.

WBVG betreft op het gebied van beleidsvorming/ontwikkeling belanghebbenden op een goede manier. Beleid en toetsing hiervan vindt voor de bewoners vaak plaats via een afvaardiging van de woongroepen.

Hier volgt in steekwoorden, waarmee WBVG wordt getypeerd:

- Hart voor de zaak
- Betrokken, versterkend, deskundigheid, visie
- Persoonlijk in haar contact en afstemming
- Uitblinken in de nichemarkt voor woongroepen
- Pionierend en gedreven
- Persoonlijk, duurzaam, functioneel, 'krap bij kas' is merkbaar
- Bijzondere geschiedenis, en dragen die mee
- Uitblinken in de innovatieve kracht m.b.t. zelfbeheer
- Gedreven en sociaal
- Volhardend, onorthodox, eigenwijs en democratisch
- Innovatief, betrokken, sociaal, niche-speler
- Professioneel, betrouwbaar, transparant

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten

- Proberen financiële positie te versterken
- Laten zien wat je doet! Meer uitdragen van de verschillende woonvormen
- Welke stappen gaat WBVG maken voor de toekomst?
- Duurzaamheid mag nog meer aandacht krijgen
- De registratie/dossiervorming m.b.t. passend toewijzen behoeft verbetering
- Meer aandacht voor de verantwoording van de prestaties van WBVG
- Focus op je kernactiviteiten en draag dat uit naar belanghouders en initiatieven; aanscherpen aanbod en bekendheid daarvan
- Nog meer externe verbreding van aanwezige kennis en expertise
- Op het gebied van kwaliteit, met name energetische en duurzame kwaliteit, is verbetering mogelijk. Bewoners zouden meer gestimuleerd kunnen worden om bij onderhoud of verbeteringen meer oog te hebben voor duurzaamheidsmaatregelen, bijv. door beter te kijken naar mogelijke subsidies e.d.
- Let op de communicatie naar de panden (data voor vergaderingen helder, notulen op tijd) en wees transparanter over onderhoud
- Notulen voor de ALV op tijd aanleveren; deze moeten ook nog langs de huisvergadering
- Er is vooral ruimte voor verbetering in de planning van en communicatie over onderhoud
- Planmatig werken wordt zeer gewenst en niet steeds bijstelling van de plannen
- Aandacht geven aan de kwetsbaarheid van de solitaire positie van Bernard Smits als bestuurder en de kwetsbaarheid van de organisatie door de kleine omvang
- Onderhoud mag transparanter worden, in MJOB is er geen duidelijk zicht
- Doorgaan met vernieuwing met behoud van de idealen

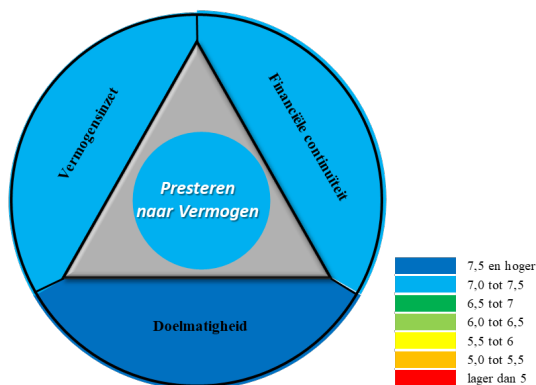
3. Presteren naar Vermogen

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

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, WSW en CFV (deze is gedurende de visitatieperiode vervangen door Aw), aangevuld met de uitingen en mededelingen naar aanleiding van de gevoerde gesprekken met vertegenwoordigers van WBVG.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	7,0	30%	2,1
Doelmatigheid	8,0	30%	2,4
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
Presteren naar Vermogen			7,3



3.1 Financiële continuïteit

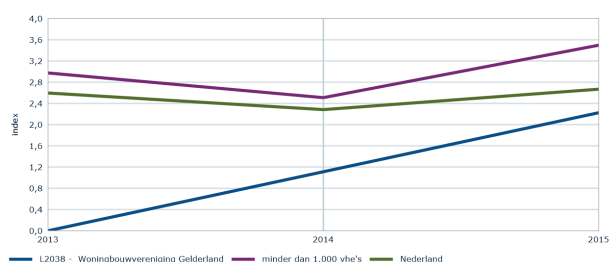
De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe WBVG haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. WBVG voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er een pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

- De commissie waardeert de actieve wijze waarop WBVG de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen.
- WBVG heeft op consistente en heldere wijze in haar boekhouding de aansluiting van haar vermogenspositie op de integrale kasstromen en risicoanalyse gemaakt.

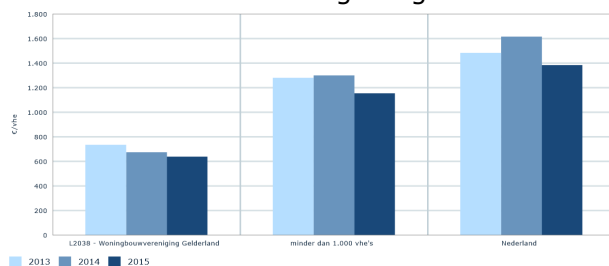
De corporatie heeft, ondanks de kleine omvang, ruim voldoende zicht op haar financiële risico's. De financiële kengetallen worden stelselmatig in beeld gebracht en hierover wordt in de jaarstukken gerapporteerd. Jaarbegroting en jaarverslag zijn compleet en daarin wordt voldoende ingegaan op de financiële positie.

De beoordeling door de commissie van de financiële continuïteit is gebaseerd op managementdocumenten, gesprekken met bestuur en raad van toezicht. De corporatie voldoet in alle jaren aan de gebruikelijke normen van de toezichthouders. Het betreft hier onder meer de kengetallen voor ICR (interest coverage ratio), DSCR (debt service coverage ratio), LTV (loan to value) en solvabiliteit. De corporatie is aangesloten bij het WSW.



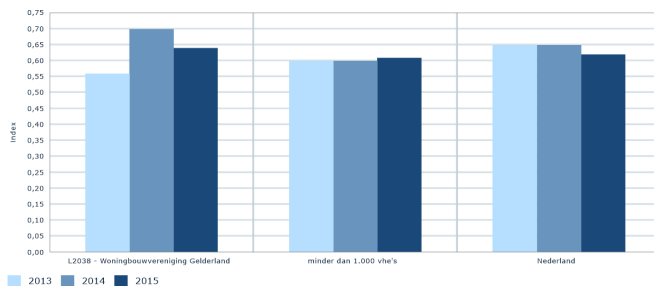
(Cijfers CiP versie 1, januari 2017 over verslagjaar 2015, rentedekkingsgraad o.b.v. kasstroom)

WBVG heeft ultimo 2016 € 3.986.326 aan langlopende leningen openstaan (per 31 december 2015 € 4.411.855). Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2016 3,15%. WBVG heeft geen leningen met een variabele rente met de nuancering dat WBVG heeft meegelift op de gemiddelde rentevoet van Volkshuisvesting Arnhem, hetgeen als een vorm van variabele rente kan worden gezien. De leningen (in totaal 3) hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar en kennen geen aflossingsverplichting. De rentelasten per vhe liggen substantieel lager dan bij de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Om te waarborgen dat de corporatie aan haar langlopende verplichtingen kan voldoen zijn afspraken met de kredietverstrekker gemaakt. Vanuit de operationele bedrijfsvoering worden voldoende liquide middelen gegenereerd om aan de directe verplichtingen te voldoen. WBVG stuurt op kasstromen en heeft daardoor inzichtelijk wanneer er zich liquiditeitsproblemen voordoen. WBVG maakt geen gebruik van rente-instrumenten.



(Cijfers CiP versie 1, januari 2017 over verslagjaar 2015, rentelasten per vhe)

Met ingang van 2016 waardeert WBVG haar vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Tot en met 2015 heeft WBVG voor de waardering van haar sociaal vastgoed in exploitatie (woningen) de bedrijfswaarde aangehouden. Het verschil tussen de waardering op bedrijfswaarde en marktwaarde betrof voor het DEAB-vastgoed op 1 januari 2016 € 1.808.911. Waardering op marktwaarde heeft grote gevolgen voor de vermogenspositie van de corporatie gehad. De solvabiliteit bedraagt voor 2016: 34,1%, terwijl dat vóór stelselwijziging 46,9% betrof.



(Cijfers CiP versie 1, januari 2017 over verslagjaar 2015, Loan to Value)

WBVG was voornemens gedurende de visitatieperiode drie woningen te verkopen, echter de verkoop heeft uiteindelijk pas in 2017 plaatsgevonden.

WBVG heeft gedurende de visitatieperiode een inventarisatie laten uitvoeren naar de kosten van planmatig onderhoud. Deze gegevens zijn meegenomen en verwerkt in de meerjarenplanning voor het planmatig en dagelijks onderhoud van het bezit. Het meerjarenonderhoudsplan is in 2017 afgerond. Daarmee is in beeld gebracht wat de financiële gevolgen zijn van het uitvoeren van het voorgenomen onderhoud in de toekomst.

De herziening van de meerjarenonderhoudsbegroting leidt wel tot een hoger niveau van de onderhoudsuitgaven in de nabije toekomst. Daarnaast heeft WBVG haar onderhoudsbeleid in 2015 aangepast van een kwaliteits-gestuurde versie naar een begroting-gestuurde versie. Het effect daarvan is dat vanaf 2015 geen grote uitschieters opgetreden zijn en grote kostenoverschrijdingen in de budgetten achterwege gebleven zijn. Er wordt nu stelselmatig binnen de begroting gewerkt. Daarmee zijn de jaarlijkse fluctuaties in de onderhoudskosten van het bezit beduidend afgevlakt gedurende de visitatieperiode en naar de mening van de visitatiecommissie 'onder controle' en stuurbaar. WBVG is concreter de demarcatielijsten met de woonvormen gaan hanteren, waarin de verdeling van onderhoudszaken tussen huurder en verhuurder geregeld zijn. Buiten het feit dat dit de duidelijkheid met de huurder vergroot, heeft dit ook bijgedragen aan het onder controle krijgen van de onderhoudskosten.

De meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van tien jaar en worden jaarlijks aangepast, geëvalueerd en geactualiseerd. Het beleid is erop gericht minimaal het huidige kwaliteitsniveau van de voorraad te handhaven en de duurzaamheid daarvan te verhogen.

WBVG heeft gedurende de visitatieperiode geen integraal ondernemings-of beleidsplan voor een periode van vier jaar. De corporatie werkt op basis van (project) beleidsbesluiten. De beleidsbesluiten zijn jaarlijks vertaald naar een jaarplan en begroting, aangevuld met een financiële meerjarenbegroting. De corporatie is zich terdege bewust van haar positie binnen haar werkgebied en de (financiële) uitdagingen, die op de corporatie afkomen. Voorbeelden daarvan zijn het planmatig onderhoud en renovatie/ verduurzaming van haar woningbezit en beheertaken van woningbezit.

WBVG heeft in 2016 een financieel reglement opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de voorschriften uit de nieuwe woningwet.

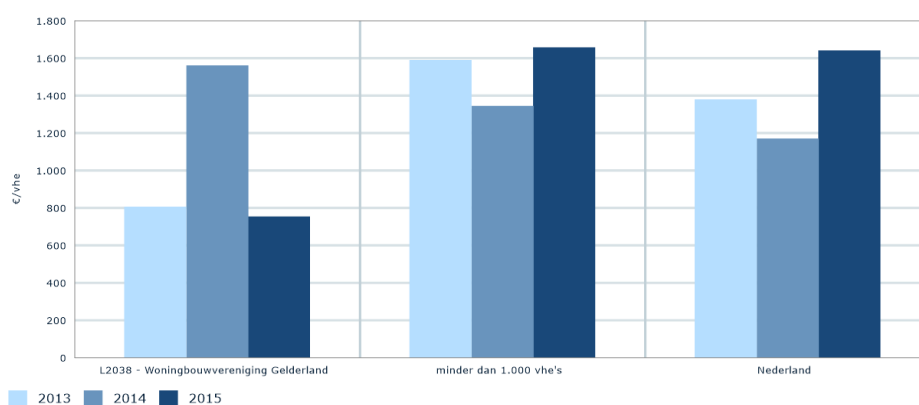
3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of WBVG een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. WBVG voldoet aan het ijkpunt van het cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe, vanwege:

- WBVG voert al jaren een zeer verantwoord beleid op het gebied van doelmatigheid.
- De visitatiecommissie waardeert de mate van effectiviteit en de mate van productiviteit van het personeel.
- WBVG heeft op verscheidene onderdelen substantieel beter gepresteerd dan haar referentiecorporaties en vergeleken met het landelijk gemiddelde.

Het niveau van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid bij WBVG ligt gedurende de visitatieperiode beduidend lager dan bij de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. WBVG beheert naast haar bezit tevens meerdere onzelfstandige wooneenheden voor collega-corporaties. Het personeel werkt doelmatig en effectief en op bestuurlijk niveau wordt passend gestuurd op de kosten. WBVG kijkt kritisch naar de kwaliteit van haar leveranciers. Waar nodig grijpt WBVG in om de prijs/kwaliteitsverhouding van haar diensten en producten te blijven optimaliseren. Met betrekking tot de bedrijfslasten waren in de vorige visitatieperiode sterke schommelingen waar te nemen tussen de jaarlijkse begroting en werkelijke uitgaven voor wat betreft planmatig onderhoud. Echter door prudent ingrijpen heeft WBVG dit nu onder controle.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015, netto exploitatiekasstroom per vhe)

De effectiviteit en efficiency van de corporatie (i.v.m. inrichting van de werkorganisatie) is goed. WBVG heeft een beperkt aantal werknemers in dienst, die zakenkundig opereren. Naast de in eigen beheer zijnde panden beheert WBVG met het kleine team ook nog meer dan 200 woningen voor derden. Rekening houdend met deze extra in beheer zijnde woningen overstijgt de effectiviteit van het personeel ruimschoots het niveau van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddeld.

Op het onderdeel doelmatigheid voldoet WBVG goed aan wat van haar verwacht mag worden. Er zijn financiële doelstellingen geformuleerd in vergelijking met de gestelde kengetallen van de toezichtinstanties als de AW en WSW. WBVG voldoet ruimschoots aan deze kengetallen.

De commissie heeft waardering voor het feit dat WBVG met een relatief klein team aan de eisen die de afgelopen jaren aan de corporaties zijn gesteld voldoet.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

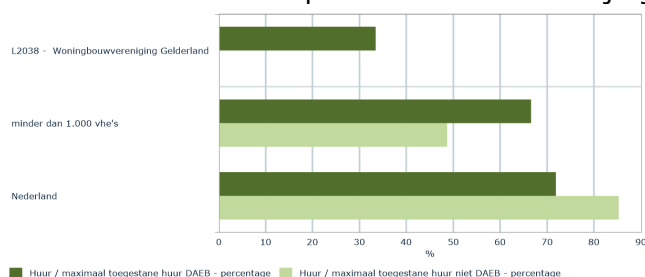
Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet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

voldoende kan verantwoorden en motiveren. WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, vanwege:

- WBVG heeft op een actieve wijze haar vermogen ingezet. De activiteiten worden daarbij getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. Het vermogensbeleid sluit daarbij aan op andere delen van het beleid. De vermogensinzet is gebaseerd op een actueel vastgoedbeleid en onderhoudsramingen.
- De visitatiecommissie vindt dat WBVG gedurende de visitatieperiode is blijven investeren in haar rol en beheer van onzelfstandige wooneenheden en heeft de zelfwerkzaamheid van haar bewoners vergroot.

WBVG heeft de ambitie - en maakt die ook waar - de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn ruim voldoende beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen, zoals daar zijn de inzet voor woningaanbod dat goed en betaalbaar moet zijn alsmede dat er concreet aandacht is voor woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid.

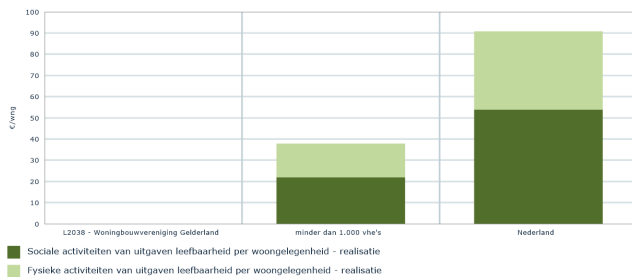
WBVG voert een gematigd huurbeleid. WBVG heeft gekozen voor een inflatievolgend systeem, waar geen ruimte is voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Doordat WBVG haar bezit direct verhuurt aan de woonvormen en niet direct met de achterliggende huurders een huurovereenkomst heeft gesloten, is een inkomensafhankelijke huurtoepassing niet mogelijk. Gedurende de visitatieperiode heeft WBVG een maximaal toegestaan huurniveau van haar DAEB-bezit dat onder het niveau van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde uit de CBC-benchmark lag.



(Cijfers CiP versie 1, januari 2017 over verslagjaar 2015)

De solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR) en de dekking van de schuldpositie (DSCR) houden een niveau dat ruim voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren. WBVG heeft in de visitatieperiode haar rentelasten verder weten te verlagen als gevolg van renteonderhandelingen en aflossingen op de leningen. WBVG was voornemens om enkele objecten te verkopen, maar de verkoop heeft echter buiten de visitatieperiode plaatsgevonden.

WBVG geeft substantieel minder uit aan leefbaarheid, gemeten per woongelegenheid, ten opzichte van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. De reden ligt in het feit dat de woonverenigingen zelf een belangrijke taak hebben op het gebied van leefbaarheid, en niet de WBVG.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015, leefbaarheidsuitgaven)

Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door verkoop en de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat en uitbreiding van haar werkzaamheden in beheer van woonvormen voor collega-corporaties. De efficiency van het werkapparaat is door WBVG mede ingezet door de samenwerking te zoeken en vinden met een collega-corporatie.

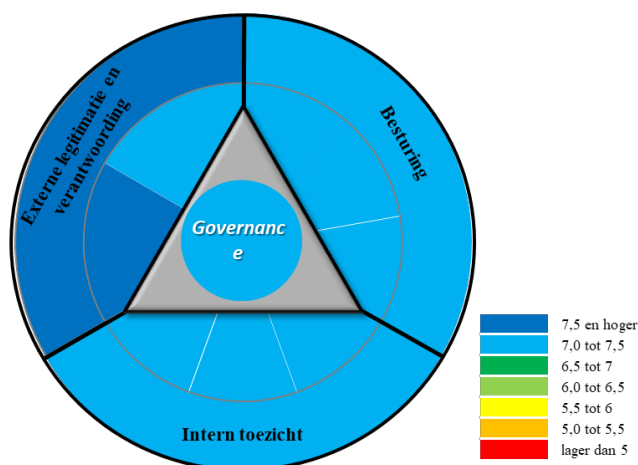
WBVG heeft met een inventarisatie van haar vastgoedbezit de onderhoudsramingen opnieuw doorgerekend en geactualiseerd, waarbij de meerjarenonderhoudsplanung opnieuw is vastgesteld. Deze uitgevoerde inventarisatie heeft tot een nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting geleid. In de begroting worden de beoogde activiteiten getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. Door de begroting taakstellend uit te voeren kan WBVG gericht en met meer zekerheid sturen op een adequate vermogensinzet.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met het bestuur en de raad van toezicht kunnen vaststellen dat WBVG haar vermogen doelmatig inzet in relatie tot haar maatschappelijke activiteiten. Daarover wordt binnen de organisatie regelmatig geëvalueerd.

4. Governance

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

Governance			
Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing	7,0	33%	2,3
Intern toezicht	7,0	33%	2,3
Externe legitimatie	7,5	33%	2,5
Governance			7,2



4.1 Besturing

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

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- WBVG maakt voldoende gebruik van risico- en scenarioanalyses om optimaal te kunnen reageren op veranderende omgevingsfactoren. De commissie is van mening dat WBVG haar vastgoedactiviteiten, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. Zij beschikt voorts over een goed functionerend monitoring- en rapportagesysteem.

Plan (7)

Jaarlijks wordt in de begroting een jaarplan geformuleerd, waarin beperkte beleidsuitgangspunten worden benoemd. De periodieke rapportages geven de realisatie weer wat betreft de actuele (financiële) stand van zaken. WBVG heeft haar visie, haar ambities en toekomstperspectief concreet aangepast aan de gewijzigde omstandigheden. WBVG profileert zich in haar nichemarkt met de focus op onzelfstandige wooneenheden, gegroepeerd in allerlei typen woonvormen.

WBVG is werkzaam in het werkgebied Arnhem-Nijmegen, waarin, in absolute zin, binnen de kern de inwonersaantallen nog groeit. Er is een constante vraag naar (huur-)woningen en naar specifieke huisvesting in de vorm van onzelfstandige huisvesting in diverse typen woonvormen, waar WBVG in gespecialiseerd is. WBVG speelt daarop in door nieuwe huisvesting via de woonvorm te begeleiden, adviseren en te promoten onder de collega-corporaties in de regio. Daarbij biedt WBVG aan de collega-corporaties een exploitatie- en beheerplan aan om deze specifieke huisvesting mogelijk te maken.

WBVG heeft een beleid ontwikkeld, waarbij niet alleen het beheer van woningen leidend is. Veel energie en tijd wordt gestopt in de samenwerking met belanghebbenden om de leefbaarheid in het werkgebied te vergroten. WBVG heeft oog voor de relevante ontwikkelingen en geeft ruim voldoende prioriteit aan ontwikkelingen in de regio.

WBVG toont passie voor haar werk. WBVG wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en te wonen in een betaalbare woning, gesitueerd in een prettige woon-omgeving. WBVG vindt zelfredzaamheid en zelfwerkzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Stimuleren van haar bewoners om mee te denken over beleid, mee te werken in onderhoud en renovatie, mee te participeren in de benutting van algemene ruimtes en omgeving etc. is binnen WBVG goed tot stand gekomen en op geformaliseerde en gegroepeerde wijze vastgelegd. Contact met de huurders vindt veelal plaats op woonvormniveau. Iedere huurder kan tijdens de periodieke vergaderingen individueel zijn of haar stem laten horen. Daar wordt veelvuldig gebruik van gemaakt en de bewoners/huurdersparticipatie is daarbij ruim voldoende, naar het oordeel van de commissie. De huurdersbelangen worden binnen WBVG vormgegeven door de vertegenwoordigers van de woonvormen periodiek te betrekken bij WBVG-bijeenkomsten. Dit in combinatie met het stemrecht van de huurders in de jaarvergadering van WBVG borgt de huurdersbelangen ruim voldoende.

Check (7)

De corporatie beschikt over een goed functionerend monitoring- en rapportagesysteem. Uit de beschikbare beleidsdocumenten, notulen van diverse vergaderingen, jaarplannen en (meerjaren-)begroting, leidt de visitatiecommissie concreet af dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties van WBVG in lijn zijn met het beleid en haar visie. Periodiek wordt in de managementrapportage de voortgang van de maatschappelijke prestaties aan de raad van toezicht gepresenteerd. De raad is van mening dat deze rapportages voldoende houvast geven haar toezichtrol prudent te kunnen uitvoeren. De commissie is van mening dat de rapportages aan kracht winnen als naast de realisatie tevens de bewuste koppeling en voortgang met de verschillende beleidspunten en doelen expliciet beschreven wordt.

De raad van toezicht overlegt met het bestuur over de financiële continuïteit, de voortgang van de (onderhouds-)projecten en de beheersing van de risico's binnen WBVG. De rapportages van de Autoriteit, het WSW en van de accountant worden met de raad besproken.

De accountant voert periodiek controles uit op risico's binnen WBVG. WBVG produceert periodiek kasstroomoverzichten. De commissie is van mening dat de rapportages van WBVG op een heldere wijze zijn gedocumenteerd. Welke acties moeten worden ondernomen, indien er afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden

geconstateerd, kunnen gegroepeerd beschreven worden, zoals bijvoorbeeld in de periodieke managementrapportages.

Act (7)

WBVG gaat operationeel te werk en stuurt op actuele ontwikkelingen. WBVG heeft gedurende de visitatieperiode de samenwerking met professionele partijen, collega-corporaties en adviseurs goed opgepakt en de uitkomsten daarvan betrokken bij haar operationele bedrijfsvoering. Doordat de corporatie klein van omvang is, kan WBVG snel en adequaat reageren op verandering of afwijkingen op de begroting. WBVG stuurt haar vastgoedactiviteiten, renovatie en onderhoud van haar woningbezit beheersmatig aan op basis van een geactualiseerde onderhoudsbegroting en een kader-stellende begroting.

WBVG ligt gemeten op basis van de energielabels van haar woningen achter op haar referentiecorporaties en de landelijke trend. Om die verschillen te verkleinen zijn grote duurzaamheidsinvesteringen noodzakelijk. Het bezit van WBVG is dusdanig 'monumentaal' dat in de praktijk duurzaamheidsmaatregelen vaak moeilijk en ook 'prijzig' te realiseren zijn. WBVG heeft in haar meerjarenbegroting rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen en heeft dit doorgerekend.

De commissie is van mening dat WBVG haar vastgoedactiviteiten, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. WBVG werkt goed samen met vaste partners en houdt deze aannemers en onderhoudsbedrijven voldoende scherp.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de interne toezichthouder aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de interne toezichthouder een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

De commissie beoordeelt het onderdeel Intern toezicht met het cijfer 7.

Het functioneren van de raad van toezicht (7)

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- De actieve wijze, waarop deze kleine corporatie werkt aan haar samenstelling met het oog op haar bijzondere karakter.

WBVG kent een getrapte verenigingsstructuur met een raad van toezicht. Het uitvoerend beleid wordt door de directeur met de drie overige personeelsleden uitgevoerd. De directeur was tevens voorzitter van het bestuur, waarin overige (onbezoldigde) bestuursleden zitting hadden. In de loop van 2013 is besloten om met één bestuurder verder te gaan. In 2014 is een en ander formeel uitgevoerd. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de raad. Vervolgens worden de beleidsplannen en besluiten aan de ALV voorgelegd.

De betrokkenheid van de leden binnen de vereniging is groot. De leden worden vertegenwoordigd door huurders uit de huurdersverenigingen onderverdeeld per gemeenschappelijke woonvorm. Er vindt twee keer per jaar overleg met de leden (ALV), zijnde de huurders, plaats. In dit overleg worden de leden actief betrokken bij de

strategie en beleidsvoornemens van de corporatie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten en in het reglement voor Bestuur en Toezicht van WBVG omschreven en vastgelegd.

In de raad zitten per 31 december 2016 drie leden. Voor de verschillende profielen binnen de raad is een profielschets vastgesteld. Naar de mening van de visitatiecommissie functioneert de raad naar behoren en zijn de noodzakelijke kennis- en ervaringsvelden, alsmede kennisdiversiteit binnen de raad, voldoende aanwezig. De commissie heeft geconstateerd dat de raad gedurende de visitatieperiode voldoende aandacht besteed heeft aan de diversiteit van de samenstelling van de raad. De taken en bevoegdheden van de raad van toezicht zijn vastgelegd in een afzonderlijk reglement. Met betrekking tot het onderdeel goed bestuur voldoet WBVG aan de gestelde normen.

Corporatiebestuurders zijn vanaf 1 juli 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De leden van de raad van toezicht verbreden periodiek hun kennis en geven uitgebreid beschreven in het jaarverslag een uiteenzetting van de behaalde PE-punten.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord (7)

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- De energieke wijze, waarop de raad haar drie rollen vervult.

Met een kritische houding en met 'gepaste distantie', weet de raad haar toezichtrol ruim voldoende waar te maken jegens het bestuur en de werkorganisatie. Het toezichtkader is concreet door de raad uitgewerkt. Het toezichtkader vormt het speelveld en beschrijft de taken van de corporatie. De profielschets van de raad is op de website van WBVG gepubliceerd, als bijlage A bij het Reglement bestuur en toezicht. Minimaal eenmaal per jaar vindt een functioneringsgesprek plaats tussen de raad en het bestuur. De hoofdlijnen van de arbeidsvoorwaarden staan in het jaarverslag vermeld.

Eén van de taken van de raad is de signaal- en klankbordfunctie voor het bestuur. Voor de leden van de raad betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten moeten beschikken om deze functie goed uit te oefenen, zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht hebben in de grote lijnen zonder de noodzakelijke details uit het oog te verliezen.

De raad, individueel en als collectief, is ruim voldoende in staat gebleken het bestuur te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden c.q. te bewegen majeure stappen te ondernemen op professionalisering van de organisatie en actualisatie van de verschillende beleidsdocumenten en reglementen. Tevens heeft de raad het bestuur richting gegeven in haar uitbouw van de beheertaken voor woonvormen en haar toekomstvisie.

De raad is een goed functionerend team, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze kan worden uitgeoefend. De samenstelling, verrichtingen en bezoldiging staan vermeld in het jaarverslag van WBVG. WBVG beschikt over een integriteitscode.

Zelfreflectie (7)

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- De volledige aanpak van de raad, waarop zij de zelfevaluatie uitvoert.

De raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De raad dient ten minste een maal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het eigen functioneren als dat van individuele leden van de raad met inbegrip van de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid en de conclusies, die daaraan verbonden moeten worden volgens de Governancecode, te bespreken. De raad heeft in haar verslag bij de jaarrekening gesteld dat zij periodieke zelfevaluatie uitvoert. In de gevoerde gesprekken met de visitatiecommissie heeft zij dat nogmaals bevestigd. De raad legt de uitkomsten van de zelfreflectie vast in verslagen.

Toetsingskader (7)

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- De juiste en efficiënte handelswijze, waarmee de raad het toetsingskader hanteert.

De raad beschikt over een toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Het jaarplan en de begroting worden door de raad gehanteerd als toetsingsinstrumenten. De raad ziet erop toe dat de kwaliteit van de financiële verslaglegging naar behoren is. De rol van de externe accountant valt daarbij onder de verantwoordelijkheid van de raad. In 2016 is een interim-controle uitgevoerd, die periodiek plaatsvindt. De raad gaat bij haar besluitvorming uit van de bepalingen, verwoord in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht. In de nieuwe Woningwet zijn de bevoegdheden van de algemene ledenvergadering ingeperkt en komen meer bij de raad te liggen. De raad heeft deze overdracht zodanig ingevuld dat de algemene ledenvergadering intensief betrokken blijft bij de besluiten, die tot voor kort aan de ALV waren voorbehouden.

De besluiten van de raad hebben betrekking op de instemming met de jaarrekening, kwartaalrapportages, begroting, bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter en beleidsdocumenten.

Daarnaast heeft de ALV als hoogste orgaan binnen WBVG in 2016 ook verschillende besluiten en documenten vastgesteld en goedgekeurd, zoals de jaarrekening, het besluit voor de huurverhoging, het valideren van het project Eikpunt, de samenstelling van de raad, de begroting, de gewijzigde WBVG-statuten en de voordrachten van leden voor de raad.

WBVG beschikt over een *Vermogens- en Treasurystatuut*. Daarnaast heeft WBVG een handboek opgesteld, waarin veel processen gedegen beschreven staan. Een prettig handvat voor nieuwe medewerkers en noodzakelijk om snel en adequaat te kunnen handelen bij het wegvallen van een persoon binnen WBVG.

Uit de notulen van de raad blijkt voldoende dat zij in de afgelopen jaren kritisch zijn geweest over de toekomst van en de operationele mogelijkheden voor WBVG. De keuze om juist de (externe) beheeractiviteiten te laten prevaleren lijkt de commissie een juiste keuze.

Toepassing Governancecode (7)

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- De compleetheid, waarop WBVG de Governancecode naleeft. Alle relevante documenten zijn op de website geplaatst.

In het jaarverslag van WBVG staat vermeld dat de corporatie de in de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen onderschrijft. WBVG voldoet naar de mening van de visitatiecommissie aan de gestelde eisen van de Governancecode. WBVG heeft als kleine corporatie een overzichtelijke structuur en werkwijze. De bezoldiging van de directeur wordt in de toelichting op de winst- en verliesrekening vermeld. In het reglement voor de raad van toezicht is een profielschets opgenomen voor de leden.

WBVG publiceert de documenten inzake de raad van toezicht op de website van WBVG. Conform de Governancecode mag van kleine corporaties worden verwacht dat zij de website gebruiken om belanghebbenden doeltreffend te informeren. Daaraan voldoet WBVG.

WBVG past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. De afwijkingen zitten vooral op het formele toetsingskader en de vastlegging daarvan. Door de geringe omvang van de organisatie en een beperkt aantal medewerkers heeft formalisering volgens WBVG beperkte waarde.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

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

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 7,5.

Externe legitimatie (8)

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunten toe te kennen, vanwege:

- De energieke wijze, waarop zij steeds in gesprek is met haar belangrijkste belanghebbenden - de huurders -.
- Het uitdragen van haar rol in de nichemarkt van de 'corporatiewereld'. WBVG brengt haar specifieke kennis en ervaring in exploitatie en beheer van woonvormen zeer actief onder de aandacht.

WBVG is met haar belangrijkste belanghebbenden – de huurders - voortdurend in gesprek. Tot op heden betreft WBVG belanghebbenden, buiten de huurders niet vooraf bij de beleidsvorming, omdat zij onvoldoende kennis hebben van de nichemarkt, waarin WBVG zich begeeft.

Door middel van periodieke bijeenkomsten - minimaal 2 maal per jaar - worden de huurders formeel op de hoogte gehouden van het doen en laten van de corporatie en worden beleidszaken op een strategisch niveau besproken. Voorts laat de directeur-bestuurder weten dat de organisatie met grote regelmaat spreekt met 45

bewonerscommissies over beleidszaken op uitvoerend niveau en de dagelijkse gang van zaken bij de woonverenigingen. De ALV en bewonerscommissies worden in totaliteit beschouwd als de huurdersorganisatie. WBVG is laagdrempelig en toegankelijk.

De communicatie met de belanghebbenden over de samenwerking met de collega-corporaties, zoals Talis en Valburg wordt steeds meer gedeeld en gebruikt om de mogelijkheden van beheertaken voor woonvormen onder de aandacht te brengen. WBVG weet haar niche-functie binnen de woningcorporaties in de regio duidelijk uit te dragen. WBVG neemt daarin de voortrekkersrol in denktankcommissies, discussiepanels en samenwerkingsverbanden. WBVG brengt haar specifieke kennis en ervaring in exploitatie en beheer van woonvormen steeds effectiever onder de aandacht. Dat dit werkt, blijkt wel uit de flinke groei van de externe beheeropdrachten gedurende de visitatieperiode - meer dan een verdubbeling aan woongroepen onder beheer.

Om goed te kunnen functioneren en maatschappelijk van waarde te blijven is het voor WBVG uitermate belangrijk om in haar werkgebied zichtbaar en betrokken te blijven. Temeer daar het beheer van onzelfstandige eenheden met gezamenlijke voorzieningen specialistisch werk blijft, waar de collega-corporaties te weinig focus op hebben. WBVG heeft prestatieafspraken met de gemeente Arnhem, maar andere gemeenten in de regio hebben geen gebruik gemaakt van het gedane bod van WBVG. Tijdens de visitatieperiode is er geen formele huurdersvereniging aanwezig. WBVG heeft haar huurdersbelangen voldoende en passend vormgegeven door afvaardiging van haar bewonersgroepen in combinatie met de ledenvergadering van WBVG.

Openbare verantwoording (7)

WBVG voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie meent de corporatie een pluspunt toe te kennen, vanwege:

- WBVG haar prestaties helder en in samenhang uitlegt in haar jaarverslag, als ook op de website.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De openbare verantwoording van WBVG wordt gedaan door middel van het jaarverslag.

WBVG is open in haar communicatie en benaderbaar door haar huurders, en legt ruim voldoende verantwoording over haar prestaties af. Het jaarverslag is zeer duidelijk en laat zien wat de prestaties van WBVG zijn. Ook afwijkingen en veranderingen wordt uitgelegd. De huurders en belanghebbenden worden periodiek geïnformeerd, zeker ook via de website, waarop zeer frequent het laatste nieuws wordt vermeld. Uit de gesprekken met de huurders is gebleken, dat de informatie en laatste nieuws op de website veelvuldig wordt geraadpleegd.

In allerlei overlegvorm, zoals in denktankcommissies, discussiepanels en samenwerkingsverbanden, is WBVG nadrukkelijk aanwezig.

Deel 3

Bijlagen



1. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	• Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie
Presteren naar Opgaven/Ambities	• Jaarverslagen, Volkshuisvestingsverslagen - Jaarverslagen 2013-2016 • Jaaragenda • Reglement klachtencommissie • Reglement verhuiskosten • Sloopreglement • Prestatieafspraken Gemeente Arnhem
Presteren volgens Belanghebbenden	• Verslagen ALV • Jaarverslagen 2013-2016 • Vragenformulieren/enquêtes
Presteren naar Vermogen	• Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Jaarrekeningen en jaarverslagen - Jaarverslagen en jaarrekeningen incl. accountantsverklaring • Begrotingen 2013- 2017 • Toezichtbrieven Autoriteit Woningcorporaties • Oordeelsbrieven CFV en Autoriteit Woningcorporaties • WSW Beoordelingsbrieven 2013-2016 • Accountantsverslagen 2013, 2014, 2015 en 2016 • Vermogens- en treasury statuut
Governance	• Notulen vergaderingen Algemene Ledenvergadering • Notulen Raad van Toezicht 2013-2016 • Voortgangsverslagen t.b.v. Raad van Toezicht • Statuten WBVG • Organogram 2017 • Visitatierapport Procorp vorige periode • Verslag Zelfevaluatie • Integriteitscode • Reglement financieel beleid en beheer • Reglement bestuur en toezicht • Procuratiereglement

2. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder
Bernard Smits

Raad van Toezicht
Petra Lettink
Stoffel Spierings

Gemeente Arnhem
Gert van Putten

Huurdersvertegenwoordiging
Djura Prins
Maarten van Gageldonk

Collega-corporaties
Ronald Leushuis, Talis
Marc Jansen, Woonstichting Valburg

3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

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

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

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



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

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

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

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

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 3 juli 2017

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Gelderland

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode juli-december 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

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

Voorzitter van de visitatiecommissie,
drs. G.B.J. van Onna MRE



Secretaris van de visitatiecommissie
mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE



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

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 3 juli 2017

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

Woningbouwvereniging Gelderland

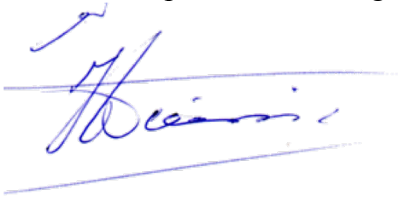
in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



mr. H. Wilbrink

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