

Visitatierapport Mijande Wonen

KWH-Visitatie Woningcorporaties

Deel I: Maatschappelijke prestaties

Rotterdam, 27 december 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie:

- > Dhr. C.W.P. Pijlman (voorzitter)
- > Dhr. G.F. Bloemink (visitator)
- > Mevr. M.E.A. Haffner (secretaris)

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
0 Samenvatting	6
0.1 Beoordeling per perspectief	6
0.2 Beoordeling per prestatieveld	7
0.4 De prestaties van Mijande Wonen: een recensie	9
1 Inleiding	13
1.1 Visitaties in de corporatiesector	13
1.2 De KWH-aanpak van visitaties	15
1.3 Leeswijzer	16
2 Mijande Wonen: een karakterschets	17
3 Presteren naar eigen Ambities (PnA)	19
3.1 Missie en ambities	19
3.2 Presteren naar eigen Ambities (PnA): Samenvattende beoordeling	23
4 Presteren naar opgaven (PnO)	27
4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Mijande Wonen	27
4.2 Presteren naar Opgaven (PnO): Samenvattende beoordeling	27
5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	30
5.1 De belangrijkste belanghebbenden van Mijande Wonen	30
5.2 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): Samenvattende beoordeling	30
5.3 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): I Prestaties	31
6 Presteren naar Vermogen (PnV)	35
6.1 Introductie	35
6.2 Financiële kerngegevens	36
6.3 Financiële continuïteit	37
6.4 Financieel beheer	38
6.5 Doelmatigheid	40
6.6 Vermogensinzet	41
6.7 Samenvatting beoordeling Prestaties naar Vermogen (PnV)	42
7 Governance	43
7.1 Beschrijving governance structuur	43
7.2 Besturing	43
7.3 Intern toezicht	46
7.4 Externe legitimatie	49
7.5 Samenvatting beoordeling Governance (Gov)	50
Bijlagen	
I. Visiterende organisatie en visitatiecommissie	
II. Normen voor de beoordeling van prestaties	
III. Bronnenlijst	
IV. Overzicht geïnterviewde personen	

- V. Specificatie prestatiebeoordeling
- VI. Checklist Governancecode
- VII. Bestuurlijke reactie Mijande Wonen

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van de maatschappelijke visitatie van Mijande Wonen die is uitgevoerd op basis van de KWH-Visitatiemethode. De KWH-Visitatiemethode is gebaseerd op de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties, versie 4.0. KWH is door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland geaccrediteerd om visitaties uit te voeren. Met behulp van deze visitatiemethode zijn de prestaties van Mijande Wonen, de kwaliteit van het maatschappelijk ondernemen en de borging hiervan beoordeeld.

De visitatie van Mijande Wonen is bijzonder omdat Mijande Wonen een fusiecorporatie is die per 1 juli 2010 tot stand is gekomen, terwijl de visitatieperiode officieel loopt van 2007 t/m 2010. Daarom is met de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland afgesproken dat voor deze visitatie een afwijkende periode wordt gehanteerd. De prestaties naar eigen ambities en afgesproken opgaven worden voor de periode 2008 t/m 2010 in beeld gebracht, terwijl voor Governance en Presteren naar Vermogen de situatie in 2010 wordt gewaardeerd. De belanghebbenden zijn in de vragenlijst gevraagd naar de prestaties over de afgelopen vier jaren.

Mijande Wonen heeft zich bijzonder ingespannen om deze visitatie mogelijk te maken. Zij heeft haar 'ramen en deuren opengegooid', de visitatiecommissie toegang gegeven tot haar belanghebbenden, huurdersvertegenwoordigers, interne toezichthouders, medewerkers en niet te vergeten een groot aantal beleidsdocumenten. Zij heeft zich hiermee kwetsbaar durven opstellen. Dit getuigt van durf en ondernemerschap en de bereidheid om te leren en verantwoording af te leggen. Dit is zeker het geval wanneer we bedenken dat de fusie waaruit Mijande Wonen is ontstaan net zes maanden voor het einde van de te visiteren periode tot stand was gekomen. Sinds de fusie heeft Mijande Wonen veel geïnvesteerd in het implementeren van de fusie en het aanpassen van de organisatie. Mijande Wonen is parallel hieraan bezig met de verbeteracties die van Mijande Wonen een beter stuurbare organisatie moeten maken. Gezien het veranderproces waarin Mijande Wonen zich bevindt, heeft deze visitatie daarom sterk het karakter van een tussenevaluatie.

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

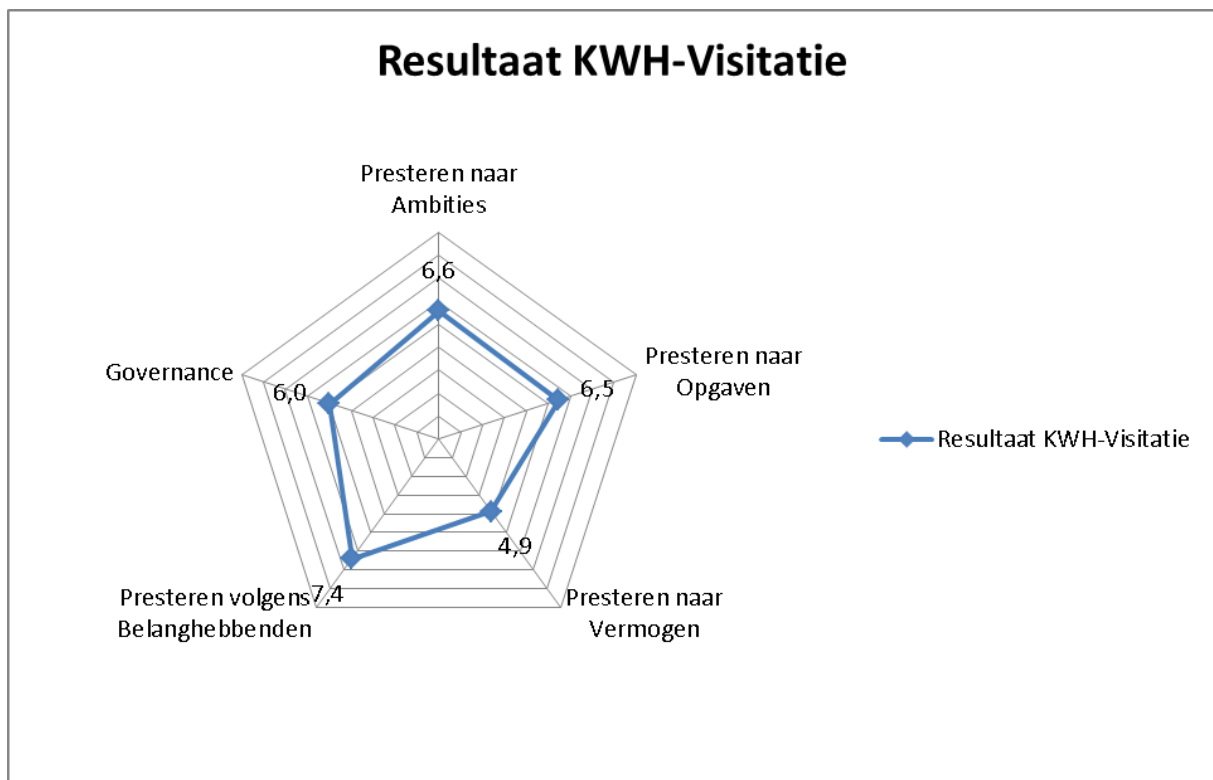
mr. Sjoerd Hooftman
directeur-bestuurder KWH

0 Samenvatting

In deze samenvatting leest u in een notendop de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie van Mijande Wonen.

0.1 Beoordeling per perspectief

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



Tabel resultaat KWH-Visitatie	
Presteren naar Ambities	6,6
Presteren naar Opgaven	6,5
Presteren naar Vermogen	4,9
Presteren volgens Belanghebbenden	7,4
Governance	6,0
Geïntegreerd eindoordeel	6,3

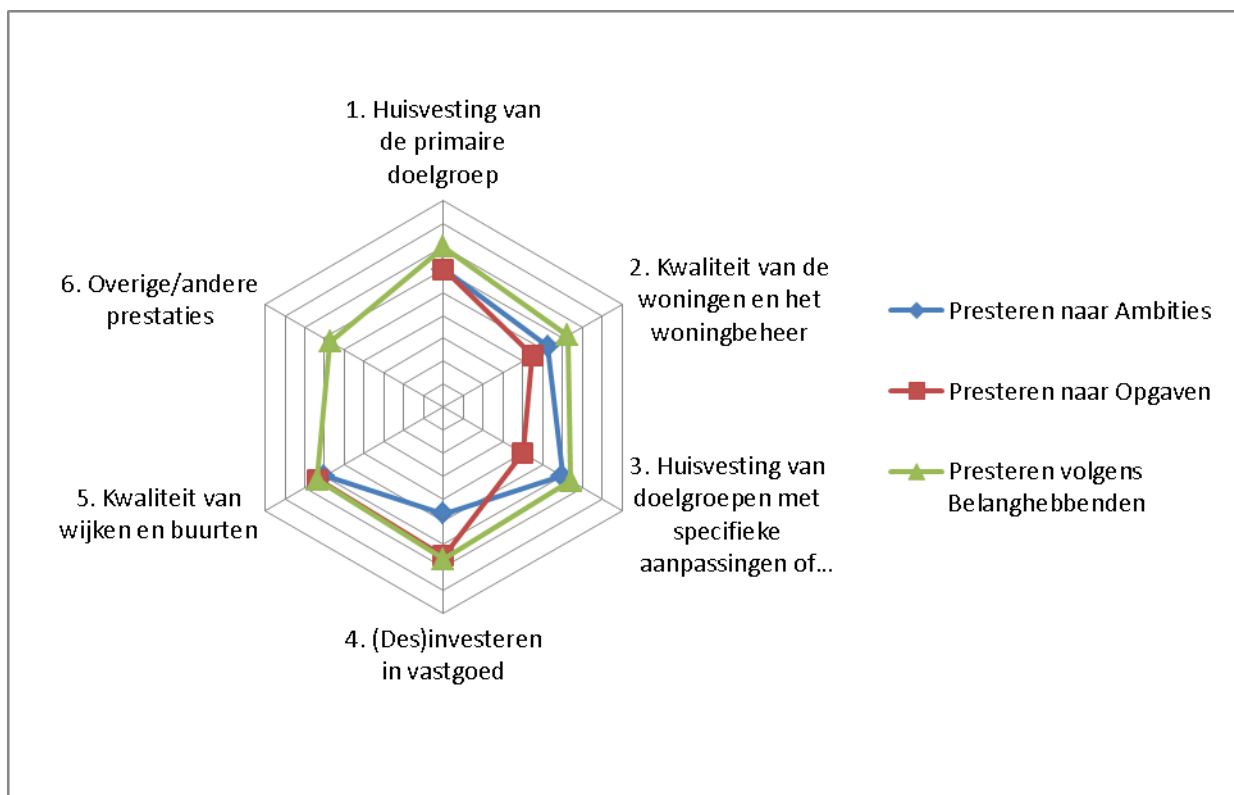
De prestaties van Mijande Wonen worden gemiddeld met een 6,3 gewaardeerd. De hoogste score van 7,4 wordt behaald op het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden. De laagste score van 4,9 wordt behaald op het perspectief Presteren naar Vermogen.

De samenvattende scorekaart in paragraaf 0.3 toont de aan de perspectieven ten grondslag liggende gemiddelden. Hoe deze gemiddelden tot stand zijn gekomen, wordt in de hoofdstukken per perspectief (hoofdstukken 3 t/m 7) uiteengezet. Paragraaf 0.4 geeft een samenvatting van de uitkomsten van de visitatie.

0.2 Beoordeling per prestatieveld

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

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



Het is niet ongebruikelijk bij visitaties dat de waardering van de belanghouders hoger uitkomt dan de waardering voor het Presteren naar Ambities respectievelijk Opgaven. De visitatiemethodiek vereist immers dat er bij de ambities/opgaven voor de waardering de prestaties worden afgezet tegen de doelen die de woningcorporatie voor zichzelf stelt en de met externen afgesproken opgaven. Dit impliceert dat de woningcorporatie een doelstellingenhiërarchie hanteert waarin de met externen afgesproken taken transparant zijn opgenomen.

De samenvattende scorekaart in de volgende paragraaf toont de aan de prestatievelden ten grondslag liggende gemiddelden nog eens in cijfers. Bij Presteren naar Vermogen en bij Governance zijn deze uitgesplitst naar de onderliggende onderwerpen. Hoe de gemiddelden tot stand zijn gekomen is te vinden in de hoofdstukken 3 t/m 7 in dit rapport. Paragraaf 0.4 geeft een eerste indruk van hoe de prestaties meer in detail zijn geëvalueerd.

0.3 Samenvattende scorekaart

In de onderstaande tabel is de beoordeling van Mijande Wonen in meer detail weergegeven. Een toelichting op de diverse onderdelen is opgenomen in de hoofdstukken 3 tot en met 7.

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

0.4 De prestaties van Mijande Wonen: een recensie

In deze paragraaf geven wij een samenvattend oordeel over de prestaties van Mijande Wonen op de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. Kortom: doet Mijande Wonen de goede dingen en doet ze deze goed? De recensie bestaat uit drie onderdelen: een samenvattend oordeel van de 'harde' maatschappelijke prestaties, een oordeel over de randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren en ten slotte een oordeel op de potentie tot het (verder) verbeteren van maatschappelijke prestaties. Bij ons oordeel is het van belang te weten dat Mijande Wonen medio 2010 is ontstaan door een fusie van vier woningcorporaties. De beoordeelde periode betreft de jaren 2008 t/m 2010, met een focus op de eerste periode na fusie. Mijande Wonen is aldus volop in ontwikkeling.

A. 'Harde' maatschappelijke prestaties

1. Mijande Wonen levert maatschappelijk bijzonder gewaardeerde prestaties

De visitatiecommissie heeft Mijande Wonen leren kennen als een corporatie die door haar belanghebbenden bijzonder gewaardeerde prestaties levert. De belanghebbenden – huurdersorganisaties, gemeenten en meerdere zorg- en welzijnsorganisaties – waarderen de prestaties op de zes prestatievelden met een ruim voldoende of hoger. Mijande Wonen onderhoudt regelmatig en waar nodig intensief contact met belanghebbenden. Afspraken die Mijande Wonen maakt met belanghebbenden worden over het algemeen strikt nagekomen. Er is volgens de commissie sprake van voldoende maatschappelijke prestaties, waarbij er echter niet altijd evenwicht is tussen specifieke ambities en gerealiseerde prestaties. Ook belanghebbenden noemen dit gegeven, maar die kritische kanttekening heeft geen invloed gehad op hun uiteindelijke waardering, omdat Mijande Wonen over het niet kunnen realiseren van projecten steeds transparant is geweest.

Alle belanghebbenden oordelen positief over de fusie; op basis van prestaties in het verleden blijft er veel vertrouwen in de nieuwe organisatie en haar beleid. Belanghebbenden prijzen Mijande Wonen vooral voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, voor de inzet voor het prettig wonen op alle locaties waar de corporatie actief is, voor de grote bereidheid tot samenwerking en overleg en voor de duidelijke verantwoording over genomen beslissingen. De beleidslijnen in het bij de fusie gekozen Koers- en ambitiedocument uit 2009, "Samen bouwen aan Dorpskracht", zijn voor de commissie herkenbaar teruggekeerd in de gesprekken met belanghebbenden.

Mijande Wonen heeft prestatieafspraken met de gemeenten Twenterand en Dinkelland. Deze afspraken zijn op de meeste onderdelen niet specifiek geformuleerd en door de commissie niet of nauwelijks meetbaar bevonden. Voor zover wij wel een waardering voor het nakomen van een prestatieafpraak hebben kunnen vaststellen, is dit gebaseerd op ons vertrouwen dat we de belangrijkste activiteiten hebben kunnen beoordelen. Waar er heldere opgaven zijn geformuleerd, laat waardering van de waargenomen prestaties een grote bandbreedte zien van zeer onvoldoende tot goed. De lage waarderingen komen voort uit het niet of nauwelijks leveren van de beoogde prestatie.

In de huisvesting van de primaire doelgroep laat Mijande Wonen geen steken vallen en is volgens de commissie het huurbeleid een compliment waard. Bij de woningtoewijzing kan gesproken worden van lokaal maatwerk, mede ingegeven door de sterke binding van woningzoekenden met 'hun' dorp. Het gemiddelde huurniveau per punt is relatief laag en zal wat Mijande Wonen betreft de komende jaren ook bij mutatie of huurharmonisatie niet naar een landelijk gemiddelde worden opgetrokken. Dit huurbeleid heeft alles met de inkomenssituatie van de doelgroepen in het werkgebied van Mijande Wonen te maken. Het eigenwoningbezit is in het werkgebied van de corporatie overheersend en als men huurt, kan men over het algemeen wegens het inkomen niet anders.

De prestaties van Mijande Wonen op het gebied van bouwproductie en woningbeheer, de kwaliteit van de voorraad, laten een wisselend beeld zien. Een helder vastgoedbeleid en woonkwaliteitsbeleid hanteert Mijande Wonen nog niet. Voorlopig gaat de corporatie uit van een korte-termijn voorraadstrategie, mede omdat er in

samenwerking met de betrokken gemeente nog woningmarkt- en woonwensonderzoeken lopen en omdat de financiële armslag opnieuw bepaald wordt. In periode 2008 - 2010 zijn er enkele opvallende nieuwbouw- en renovatieprojecten opgeleverd of voor uitvoering na 2010 voorbereid. Bij nieuwbouw vaak bestemd voor bijzondere doelgroepen en in enkele projecten gecombineerd met maatschappelijk vastgoed. Er staan nog enkele grotere nieuwbouw- en renovatieprojecten op stapel waarover al geruime tijd overleg gevoerd wordt met belanghebbenden. Een dergelijk project is de beoogde multifunctionele accommodatie in Vroomshoop; een maatschappelijk vastgoedproject waarover belanghebbenden wel enige kritiek met betrekking tot voortgang en communicatie richting Mijande Wonen uiten.

B. Randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren

2. Het is niet duidelijk in welke mate Mijande Wonen haar vermogen inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties

Mijande Wonen is volgens het CFV een financieel gezonde organisatie, met een gemiddelde solvabiliteit. De voorgenomen activiteiten passen volgens dat oordeel bij de vermogenspositie en vermogensontwikkeling van de corporatie en zijn volgens het WSW ook geborgd financierbaar. De commissie constateert echter dat Mijande Wonen geen met onderzoek en analyses onderbouwde visie op de inzet van haar vermogen heeft. Mijande Wonen acteert op projectniveau, naar gelang de afspraken met belanghebbenden of de eigen ambities van dat moment. In het verlengde van deze gebrekkige onderbouwing van de (des-)investeringen is de financiële sturing nog niet toereikend. Derhalve geven wij voor dit visitatieonderdeel een ruime onvoldoende.

In samenhang met het voorgaande constateren wij dat de planning- en control cyclus binnen Mijande Wonen nog ruim onvoldoende functioneert. Het transparant vertalen van de ambities en opgaven in meerjarenramingen en in de bedrijfswaardeberekening ontbreekt. De commissie heeft echter kunnen vaststellen dat dergelijke zaken in ontwikkeling zijn. Wij hebben er vertrouwen in dat deze instrumenten binnen bereik van de organisatie liggen, hetgeen hier in de cijfermatige waardering tot uitdrukking is gebracht.

Mijande Wonen heeft in vergelijking met haar referentiegroep volgens het CFV¹ een hogere personele bezetting, maar lagere personeelskosten. De hogere personele bezetting in combinatie met de lagere personeelskosten wordt veroorzaakt doordat Mijande Wonen vaklieden en schilders in eigen dienst heeft. De corporatie heeft ook een duidelijk beeld van de kostenontwikkeling van haar organisatie op jaarbasis en onderneemt actie als belangrijke afwijkingen ontstaan. De efficiëntie van Mijande Wonen is volgens deze benadering op orde en wordt door ons gewaardeerd als bijna ruim voldoende.

3. Mijande Wonen betreft belanghebbenden ruim bij haar beleidskeuzes

Belanghebbenden loven de mate van beleidsbeïnvloeding die Mijande Wonen toelaat. Wel merken de huurdersorganisaties op dat zij niet altijd voldoende tijd krijgen om adequaat te kunnen reageren op beleidsvoorstellen van de corporatie. Daartegenover wordt ook uit hun midden opgemerkt dat de invloed op het beleid als gevolg van de fusie is toegenomen.

De corporatie organiseert bijeenkomsten met al haar belanghebbenden en heeft op projectniveau veelvuldig inhoudelijk overleg met afzonderlijke belanghebbenden. De commissie heeft in de gesprekken en interviews met belanghebbenden meerdere voorbeelden gehoord van daadwerkelijke invloed op beleidsbeslissingen van Mijande Wonen. De communicatie van de zijde van Mijande Wonen over de uitkomsten van het beleidsproces is volgens meerdere belanghebbenden nog wel voor verbetering vatbaar. Maar niet alle belanghebbenden vragen om regelmatige briefing; voor hen telt alleen het resultaat.

¹ Het gaat hier om een door het Centraal Fonds (CFV) ontwikkelde groepen die worden gehanteerd als spiegel voor de financiële gegevens.. In het geval van Mijande Wonen zijn het de corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen.

Mijande Wonen voldoet niet aan alle formele vereisten van de Governance code, zoals de voorgeschreven publicaties op de website. Wij hebben ook geen inventarisatie en verbeterplan op dit gebied aangetroffen.

4. Mijande Wonen heeft de strategievorming en prestatiesturing matig verankerd in haar organisatie en maatschappelijke omgeving (Plan, Do, Check, Act)

Mijande Wonen is nog zwak in het formuleren, budgetteren en bewaken van concrete prestaties bij haar maatschappelijke opgaven en eigen ambities. Veel van wat door Mijande Wonen is en wordt gerealiseerd, heeft geen basis in een gedegen omgevingsanalyse, harde planning en monitoring. De commissie constateert dat het gevoel van urgentie bij dit onderwerp binnen Mijande Wonen niet groot is. Zo is er nog geen integraal document waarin alle te bereiken in- en externe doelen zijn uitgezet; ook ontbreekt nog het strategisch voorraad beleid. Niet duidelijk is welke beheersmaatregelen Mijande Wonen wil en kan inzetten. Risicomanagement wordt wel op projectniveau, maar niet op bedrijfsniveau toegepast.

Het Koers- en ambitiedocument “Samen bouwen aan dorpskracht” van maart 2009 heet nog steeds actueel, maar is nog niet vertaald in een ondernemingsplan als basis voor jaarplannen, projecten van allerlei aard en bijbehorende begrotingen. Het beleid stoelt nog sterk op het verzamelde beleid van de in Mijande Wonen opgegangene corporaties, waarbij wel projecten met de grootste financiële risico's zijn stopgezet of worden afgebouwd.

5. Het interne toezicht van Mijande Wonen kan beter

Bij de fusie, medio 2010, hebben alle interne toezichthouders van de vier fuserende corporaties hun zetel ter beschikking gesteld. Voor alle zetels is op basis van een nieuwe profielschets openbaar geworven. Een van de zittende toezichthouders is opnieuw benoemd als ‘huurderscommissaris’ van Mijande Wonen. De huidige bezetting van de raad van commissarissen past op de profielschets. Mijande Wonen hanteert de door de VTW vastgestelde adviesregeling voor de honorering van toezichthouders binnen woningcorporaties. Waar en waarom de corporatie afwijkt van de Governance code wordt niet volledig verantwoord in haar jaarverslag en op de website.

Binnen de raad van commissarissen en tussen de raad en de bestuurder bestaat een open, constructieve cultuur, waarin afwijkende meningen en kritische vragen aan bod komen. Leden van de raad zijn soms ook aanwezig bij bijeenkomsten met belanghebbenden. De raad van commissarissen evalueert jaarlijks het eigen functioneren. De commissie constateert dat de raad van commissarissen zich voldoende bewust is van zijn rollen als intern toezichthouder, adviseur en werkgever. Een helder toetsingskader voor het invullen van deze drie rollen ontbreekt echter; de raad toetst in hoofdzaak aan de hand van algemene basisdocumenten. En de raad zou een belangrijker rol kunnen spelen in het op orde brengen van de planning en control cyclus en de kwaliteit van de plan- en besluitvorming.

C. Toekomstperspectief

6. Mijande Wonen beschikt over potentie om het maatschappelijk presteren nog verder te verbeteren

Mijande Wonen heeft in de periode 2008 t/m 2010 door haar belanghebbenden bijzonder gewaardeerde prestaties geleverd. Deze prestaties zijn niet voortgekomen uit een onderbouwde visie op de eigen taken en noodzakelijke (des-)investeringen, maar uit traditie en gefragmenteerde ambities, dan wel afspraken met belanghebbenden. De interne sturing op de bedrijfsdoelen was en is nog gebrekkig.

Mijande Wonen heeft inmiddels een verbeteringslag ingezet ten behoeve van duidelijk meetbare doelformuleringen in een ondernemingsplan en in jaarplannen, mede ten behoeve van een adequate planning en control cyclus. De commissie is van mening dat er in potentie voldoende perspectief tot verbetering is, zeker als ook het besef van urgentie op de genoemde onderdelen van de bedrijfsvoering toeneemt. De grootste slag die Mijande Wonen moet

maken is het komen tot een inhoudelijk en financieel onderbouwde koers, waarin belanghebbenden zich kunnen blijven herkennen, met een daarop toegesneden toetsingskader voor bestuur en toezichthouders.

1 Inleiding

1.1 Visitaties in de corporatiesector

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

Visiteren, hoe werkt dat?

Deelname aan maatschappelijke visitaties is verplicht voor corporaties die lid zijn van brancheorganisatie Aedes. Corporaties dienen zich eenmaal in de vier jaar te laten visiteren. Elke corporatie krijgt tijdens de visitatie een deskundige commissie op bezoek, samengesteld door een voor visitatie geaccrediteerde organisatie. Die commissie licht de corporatie door vanuit het perspectief van de eigen ambities van de corporatie, de opgaven in het werkgebied en vanuit de verwachtingen van gemeente, huurders en andere belanghebbenden. Wat presteert de corporatie werkelijk? Welk vermogen is daarvoor echt beschikbaar? Wordt dat vermogen voldoende benut? Wat vinden belanghebbenden van het presteren van de corporatie? Hoe worden zij in de dagelijkse praktijk betrokken bij het beleid?

De visitatiecommissie maakt haar bevindingen zo veel mogelijk meetbaar en analyseert, beoordeelt en rapporteert volgens een uniforme methodiek in een openbaar visitatierapport. Een waardering van een ruim voldoende wordt verkregen indien de corporatie precies voldoet aan respectievelijk de opgestelde ambitie of de afgesproken opgave. De in de tabellen opgenomen normen voor Presteren naar Vermogen en Governance zijn opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland en moeten behaald zijn wil men een ruim voldoende scoren. Deze wijze van normering houdt in dat in sommige gevallen (bijvoorbeeld bij de vereisten van de Governancecode) de prestatie nooit hoger dan met een ruim voldoende gewaardeerd kan worden. Het leveren van een betere prestatie dan de norm is dan niet mogelijk. In bijlage II is in een tabel weergegeven hoe de beoordeling tot stand komt indien deze niet uitkomt op een ruim voldoende. De waardering van de belanghebbenden is niet gekoppeld aan een officiële norm, maar is het cijfer dat belanghebbenden de corporatie geven voor een bepaalde prestatie of een groep van prestaties.

KWH-Visitatiemethode

Mijande Wonen heeft haar prestaties, haar beleids- en bedrijfsproces laten beoordelen op basis van de KWH-Visitatiemethode. Deze methode bestaat uit twee delen. Deel I beoordeelt de prestaties van Mijande Wonen conform de methodiek “Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Nederland” versie 4.0. Dit stelsel wordt hieronder nader toegelicht. Deel II geeft concrete aanknopingspunten voor leren en verbeteren vanuit de wensen van de corporatie. Ook de visitatiecommissie kan onderwerpen aandragen voor Deel II, indien deze niet of niet uitputtend in Deel I aan de orde gesteld worden, terwijl deze wel uit de visitatie als belangrijk naar voren komen.

Beide rapportages geven de beoordeling weer van een onafhankelijke visitatiecommissie. KWH stelt bij iedere visitatie een visitatiecommissie samen in overleg met de corporatie. KWH werkt hiervoor met een visitatiepool. Meer informatie over samenstelling van de visitatiecommissie voor Mijande Wonen vindt u in bijlage I.

De perspectieven

De visitatie omvat een transparante en gestructureerde beoordeling van geleverde prestaties, gezien vanuit vijf perspectieven (zie figuur 1). Door het gebruik van de verschillende perspectieven wordt een gelaagd en rijk beeld van de corporatie en haar prestaties geschilderd. De perspectieven vertellen elk hun eigen verhaal. Zo kan een corporatie hoog scoren op de prestaties afgezet tegen de eigen ambities, maar laag ten opzichte van de maatschappelijk opgaven in het werkgebied en opgaven en de verwachtingen van belanghebbenden. Dit kan

erop duiden dat de corporatie haar prioriteiten niet goed heeft gesteld of de lat voor haar ambities wat laag heeft gelegd. De visitatiemethodiek biedt de visitatiecommissie de mogelijkheid om het oordeel op Presteren naar Ambitie naar beneden bij te stellen als duidelijk wordt dat het ambitieniveau evident lager is dan wat redelijkerwijs van de corporatie verwacht kan worden.

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



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

De prestatievelden

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

Tabel 1 De prestatievelden

Prestatievelden		Toelichting
1.	Huisvesting primaire doelgroep	Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. Bevorderen keuzevrijheid en/of eigen woningbezit.
2.	Kwaliteit woningen en woningbeheer	Woningkwaliteit, dienstverleningskwaliteit, energie en duurzaamheid.
3.	Huisvesting bijzondere doelgroepen	Huisvesting doelgroepen die specifieke aanpassingen of voorzieningen in huisvesting nodig hebben, zoals ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) en overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen.

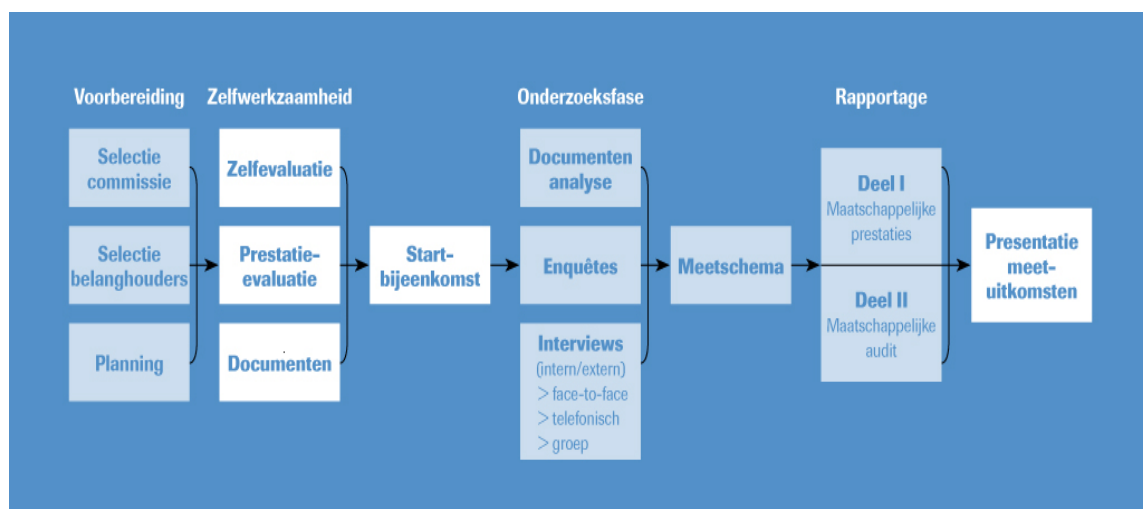
4.	(Des)investeren in vastgoed	Nieuwbouw, sloop en vervangende nieuwbouw, samenvoeging, verkoop, woningverbetering en maatschappelijk vastgoed.
5.	Kwaliteit van wijken en buurten	Leefbaarheid, vitale wijken en buurten, sociale stijging en emancipatie.
6.	Overige	Overige maatschappelijk relevante prestaties.

1.2 De KWH-aanpak van visitaties

Het visitatieproces

Het stelsel van corporatievisitaties heeft tot doel om transparant verantwoording af te leggen aan klanten, overheden en andere belanghebbenden. Daarnaast is het instrument bijzonder geschikt om het leren en verbeteren van corporaties te ondersteunen. De KWH-aanpak van visiteren besteedt veel aandacht aan dat leren en verbeteren en heeft dat ingebed in haar visitatiemethodiek. In de ogen van KWH is visiteren niet een activiteit die een corporatie geheel kan uitbesteden. Het zelf als organisatie stilstaan bij de geleverde bijdrage aan maatschappelijke opgaven en de realisatie van eigen ambities, is een essentieel onderdeel van dat leren en verbeteren. Daarom maakt enige mate van zelfwerkzaamheid altijd onderdeel uit van een KWH-visitatie (zie ook figuur 2). Die zelfwerkzaamheid bestaat uit het uitvoeren van een prestatie-evaluatie waarin de corporatie zelf de geleverde prestaties afzet tegen de eigen ambities (PnA) en de maatschappelijke opgaven (PnO), zoals die bijvoorbeeld zijn vastgelegd in prestatieafspraken of woonvisies. De corporatie wordt ook uitgenodigd om op alle andere onderdelen van de visitatie haar presteren te evalueren (Presteren naar Vermogen en Governance). Dit wordt meegenomen in de beoordeling door de visitatiecommissie. De corporatie dient prestaties te onderbouwen met documenten, zoals beleidsplannen, managementrapportages en jaarverslagen. In de bijlagen staat een overzicht van alle documenten die voor deze visitatie zijn gebruikt.

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



Figuur 2. Het KWH Visitatieproces

Visiteren is maatwerk

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

Ter voorbereiding op de visitatie bepaalt KWH samen met de corporatie welke interne en externe belanghebbenden betrokken moeten worden bij het beoordelen van prestaties. Ook wordt vastgelegd op welke wijze deze belanghebbenden worden geraadpleegd: een face-to-face of telefonisch interview, groepsgesprekken en/of een vragenlijst. De selectie interne belanghebbenden omvat in ieder geval de directeur/bestuurder, een substantiële delegatie interne toezichthouders (Raad van Commissarissen of Raad van Toezichthouders) en (indien aanwezig) het managementteam. De selectie externe belanghebbenden omvat in ieder geval een afvaardiging van de wettelijke huurdersvertegenwoordigers en relevante bestuurders, zoals de verantwoordelijke wethouder(s). Eventueel aangevuld met vertegenwoordigers van andere belanghebbenden zoals zorg- en welzijnsorganisaties, de accountant, collega-corporaties, wijk- en dorpsraden en bewonerscommissies. Zie Bijlage IV.

Omdat de fusie van Mijande Wonen per 1 juli 2010 gerealiseerd is, terwijl de visitatieperiode officieel loopt van 2007 t/m 2010, is met de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland afgesproken dat voor deze visitatie een afwijkende periode wordt gehanteerd. De prestaties naar eigen ambities en afgesproken opgaven worden voor de periode 2008 t/m 2010 in beeld gebracht, terwijl voor Governance en Presteren naar Vermogen de situatie in 2010 wordt gewaardeerd. De belanghebbenden zijn in de vragenlijst gevraagd naar de prestaties over de afgelopen vier jaren.

1.3 Leeswijzer

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

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

Suggesties om toekomstige rapportages te verbeteren zijn zeer welkom.

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

2 Mijande Wonen: een karakterschets

Mijande Wonen is een nieuwe corporatie die per 1 juli 2010 is ontstaan uit de fusie van vier corporaties: Vestion Wonen, Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar, Dinkelborgh Wonen en Woningstichting St. Joseph Weerselo. Het Koers- en ambitiesdocument (2010) van Mijande Wonen levert een aanzet om strategie en beleid van de fusiecorporatie verder uit te werken. Dit document is tevens input voor het Ondernemingsplan waaraan Mijande Wonen in 2011 werkte en dat in oktober van 2011 is vastgesteld.

Werkgebied

Mijande Wonen is werkzaam in Noordoost Twente (Overijssel). Het werkgebied dat zestien dorpskernen met elk een eigen karakter omvat, ligt in de gemeenten Dinkelland en Twenterand en in Aadorp in de gemeente Almelo. Mijande Wonen verhuurt bijna 5.000 woningen variërend van grote gezinswoningen tot kleine appartementen voor starters. Deze zijn ongeveer gelijkelijk verdeeld over de gemeente Twenterand enerzijds (54%) en de gemeente Dinkelland en Almelo anderzijds (46%). Daarnaast bezit Mijande Wonen enkele kantoorgebouwen/bedrijfspanen en vastgoed met een maatschappelijke functie, waaronder gebouwen die verhuurd worden aan zorginstellingen en die in gebruik zijn als school of wijk-/buurtgebouw of voor kinderopvang.

Beleid

Het Koers- en ambitiesdocument van Mijande Wonen draagt het motto van Mijande Wonen als titel 'Samen bouwen aan Dorpskracht' (2010). De missie wordt daarin verwoord als volgt:

Mijande Wonen investeert als maatschappelijke woonondernemer (1) met klantgerichte producten en diensten (2) in de kwaliteit van wonen en leven op het platteland van Noordoost Twente (3), juist voor mensen in een kwetsbare positie (4) en samen met haar maatschappelijke partners (5).

De cijfers in de tekst geven de vijf elementen weer die Mijande Wonen gestalte wil geven middels

- a. het investeren in aanpassing, uitbreiding en beheer van het vastgoed;
- b. het bieden van goede, betaalbare dienstverlening aan de individuele klant;
- c. maatschappelijke investering om de kwaliteit van wonen en leven te verbeteren en de zelfredzaamheid van de bewoners in de kleine kernen te versterken.

Om het motto te realiseren stelt Mijande Wonen in het Koers- en ambitiesdocument dat overtuiging, gedrevenheid en enthousiasme nodig zijn, of in het kort passie. Passie krijgt op vier manieren inhoud:

1. Passie voor het platteland: 'Dorpskracht'. Dorpskracht moet de toegevoegde waarde van Mijande Wonen weergeven.
2. Passie voor de klant.
3. Passie voor de maatschappelijke investeringsopgave.
4. Passie voor (het werken bij) de organisatie.

Van belang is daarbij dat Mijande Wonen wil werken vanuit het begrip en respect voor de eigenheid en cultuur van de verschillende plattelandskernen, dorpen en steden en gestimuleerd door vijf kernwaarden: samenwerkend, klantgericht, proactief, resultaatgericht en betrokken.

De grote lijnen die in het Koers- en ambitiesdocument zijn uitgezet, zijn in 2010 noch doorvertaald naar meetbare doelstellingen noch naar activiteiten. Op basis van het te maken definitieve ondernemingsplan, moet dit gebeuren.

Bestuurlijke organisatie en toezicht

Mijande Wonen kent het stichtingsmodel als rechtsvorm. Samen met Mijande Wonen maken zeven rechtspersonen en vennootschappen deel uit van “De Groep” (Jaarverslag 201, p. 55). Drie werkmaatschappijen betreffen het exploiteren en produceren van energie en woonproducten op basis van glasvezel. Mijande Wonen is aan het heroverwegen of zij deze activiteiten (deels) zal voortzetten (p. 36).

Het bestuur van Mijande Wonen wordt gevormd door één statutair directeur die na een benoemingsprocedure is benoemd. Vóór de fusie was de directeur de directeur bij een van de rechtsvoorgangers van Mijande Wonen.

Het intern toezicht berust bij de Raad van Commissarissen die belangrijke bestuursbesluiten, zoals genoemd in de statuten, het directiereglement en de Governance Code Woningcorporatie ter goedkeuring voorgelegd krijgt. De Raad kent één vaste kerncommissie, de Remuneratiecommissie en heeft besloten voorlopig geen Audit Commissie in te stellen, zodat men gezamenlijk kennis kan opbouwen over financiële zaken (Jaarverslag 2010, p. 41). Als gevolg van de fusie zijn in 2010 zes van de zeven commissarissen nieuw toegetreden tot de Raad.

Werkorganisatie

De directeur-bestuurder wordt ondersteund door een management team van drie managers. Een van de drie managers bekleedde deze functie ook al in een van de rechtsvoorgangers; de andere twee zijn nieuw. Het management team was in september van 2010 compleet. Elke manager leidt een afdeling: Afdeling Klant & Markt, Afdeling Vastgoed en Afdeling Bedrijfsvoering. De eerste afdeling is geografisch georiënteerd naar drie regio's, terwijl de andere twee afdelingen naar twee taken zijn georganiseerd: bij vastgoed is dat beheer versus ontwikkeling, terwijl dat bij bedrijfsvoering de onderverdeling financiën en facilitaire zaken betreft. HRM, kwaliteit en control, evenals communicatie worden vanuit de staf afdeling behartigd. Eind 2010 had Mijande Wonen 70 medewerkers in dienst (60,3 FTE), hetgeen een instroom van 12 medewerkers betekende. Zeven daarvan zijn geworven vanwege de invulling van (nieuwe) functies.

De medewerkers van Mijande Wonen werken over het algemeen met plezier en enthousiasme bij Mijande Wonen. Zij kenschetsen de bedrijfscultuur als dynamisch, met name als gevolg van de fusie. De fusie die voor veel medewerkers een taakverandering tot gevolg had en extra taken in het kader van inrichten van de nieuwe organisatie, heeft er niet toe geleid dat medewerkers zijn vertrokken. Dit wordt als een signaal opgevat van tevreden en betrokken werknemers. Dat laat onverlet dat de commissie ook kritische geluiden heeft opgevangen over de communicatie en de voortgang van de fusie.

Per 1 maart 2011 is de visie van Mijande Wonen op de beleidscyclus op grond van de Plan-Do-Check-Act cyclus vastgelegd in het document Procesmanagement beleid. Een nieuw ondernemingsplan is gepland voor eind 2011. Mijande Wonen kan dan van start gaan om de strategische doelstellingen uit te rollen in (meer) jaarplannen, afdelingsplannen en aansturing van het personeel.

3 Presteren naar eigen Ambities (PnA)

3.1 Missie en ambities

Voor deze visitatie is met de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland overeengekomen dat de ambities van de rechtsvoorgangers van Mijande Wonen voor jaren 2008 t/m 2010 in beschouwing worden genomen, evenals de ambities van Mijande Wonen in 2010. Voordat het presteren naar de eigen ambities van Mijande Wonen wordt beoordeeld, volgt eerst een algemene beschrijving van de missie en ambities van Mijande Wonen en de rechtsvoorgangers van Mijande Wonen. Voor de missie van Mijande Wonen wordt de lezer verwezen naar het vorige hoofdstuk.

Mijande Wonen

De kernelementen uit de missie die extern gericht zijn worden als volgt uitgelegd:

1. Maatschappelijk verantwoord investeren in 'stenen' en 'producten en woondiensten' om Dorpskracht te creëren en te bestendigen en zo de kwaliteit van wonen en leven in de kleine kernen te versterken.
2. Het creëren en verbreden van keuzemogelijkheden in wooncarrière en het aanbieden van, aan 'goed wonen' verbonden, diensten en producten. Het creëren van klantgerichtheid door de mogelijkheid te bieden van serieuze betrokkenheid van mensen en door actief te zijn 'door de ogen van de klant'.
3. Het aanbieden van een goed onderhouden woning met een bruikbaar woonprogramma, een duidelijke relatie tussen prijs en kwaliteit en een plezierige, veilige en schone woonomgeving met een toereikend voorzieningenniveau. Het stimuleren van leefbaarheid door het creëren van Dorpskracht en het vergroten van zelfredzaamheid door het creëren van vitale verbindingen en netwerken als speerpunt van beleid.
4. Het bedienen van een brede doelgroep, maar vanuit de 'echte' kerntaak als vertrekpunt: de mensen in kwetsbare posities (bijzondere woonbehoeften, al dan niet tijdelijk, en lagere inkomensgroepen).

Dinkelborgh Wonen (ruim 1.100 verhuureenheden)

Als fusiedrager is Dinkelborgh Wonen de officiële rechtsvoorganger van Mijande Wonen. In de rest van de tekst zal aan deze officiële situatie worden voorbij gegaan, als er sprake is van de vier rechtsvoorgangers van Mijande Wonen.

In het Ondernemingsplan van Dinkelborgh Wonen uit 2008 wordt het Ondernemingsplan van 2005 geactualiseerd. Daarmee wordt een activiteitenplan tot de fusie in 2010 opgesteld. De missie luidt:

Dinkelborgh Wonen biedt in principe aan iedereen duurzame woonruimte aan en in het bijzonder aan minder draagkrachtigen en mensen met een specifieke woonvraag. Voor het lokale behoud en de ontwikkeling van de leefbaarheid in het landelijke gebied wil zij een leverancier zijn van infrastructuur voor wonen, zorg, welzijn en cultuur.

Om dit mogelijk te maken beschikt Dinkelborgh Wonen over een werkorganisatie die de waarden "slagvaardig, innovatief en klantgericht" hoog in het vaandel heeft staan.

Dinkelborgh Wonen is KAATS (klantgericht, actief, ambitieus, transparant en samenwerkend) en heeft professionele en betrokken medewerkers.

Om dit te realiseren wil Dinkelborgh Wonen actief a) onderdeel uitmaken van het netwerk waarin haar stakeholders deelnemen en b) zich profileren als maatschappelijk ondernemer.

Dinkelborgh Wonen wil haar klanten keuzevrijheid bieden in de vorm van een uitgebreid aanbod aan woonproducten en diensten die continu worden geactualiseerd.

Het ondernemingsplan is gestructureerd op basis van de prestatievelden van het BBSH. Per prestatieveld is een strategisch doel geformuleerd. De strategische doelstelling is vervolgens nader uitgewerkt naar concrete doelstellingen per perspectief van de Balanced Scorecard: klant, financieel, intern en innovatie. Tot slot volgen de te ondernemen activiteiten. Dinkelborgh Wonen lijkt daarmee de enige van de vier rechtsvoorgangers van Mijande Wonen die het ondernemingsplan heeft uitgewerkt tot op het niveau van de activiteiten. Dinkelborgh Wonen heeft daarmee een doelstellingenhiërarchie ontwikkeld. Hieronder volgen de doelen vanuit de hiërarchie die extern zijn gericht.

- Dinkelborgh Wonen realiseert over één jaar een vastgoedbeleid en woonlastenbeleid die zijn afgestemd op de behoefte en financiële mogelijkheden van de te onderscheiden marktgroepen/doelgroepen. Dit betekent dat een deel van de voorraad slechts voldoet aan de minimale kwaliteitseisen.
 - Voldoende woningen in voorraad hebben voor de doelgroepen van beleid.
 - Geen vergoeding voor ZAV-aanpassingen bij goedkope woningen.
 - Eenduidige en heldere uitleg naar klant en belanghouders.
 - Investeren in het laag houden van huren door het verlagen van het kwaliteitsniveau van woningen.
 - Innovaties om energiegebruik en CO2 te reduceren.
- Dinkelborgh Wonen heeft voor elke doelgroep voldoende woningaanbod, hetzij uit de eigen woningvoorraad, hetzij middels samenwerking met andere partijen.
 - Realiseren van een op de doelgroep afgestemde prijs/kwaliteitsverhouding
 - Inzichtelijke aan welke eisen een klant moet voldoen om op specifieke woningen te kunnen reageren.
 - Marktgericht werken (rekening houden met de vraag van subdoelgroepen).
 - Dak- en thuislozenvraagstuk in Twents verband aanpakken.
- Bij Dinkelborgh Wonen is duidelijk wat de mogelijkheden en beperkingen van zowel huurders als corporatie zijn, overleg vindt plaats rekening houdend met de diverse niveaus van beide partijen. Daarmee zijn ook de verantwoordelijkheden van zowel huurders corporatie inzichtelijk. Dinkelborgh Wonen draagt tevens zorg voor het goed geïnformeerd zijn door en geïnformeerd houden van haar huurders.
 - Verbeterpunten uit KWH-label realiseren.
 - Bewonersavonden organiseren.
- Dinkelborgh Wonen heeft woningen in wijken die veilig, sociaal-rustig en kindvriendelijk zijn en investeert in bemoeizorg en 2e kansbeleid.
 - Wijkschouw met wijkcommissies.
 - Bemoeizorg realiseren.
 - Realiseren zeggenschap huurders inzake leefbaarheidsgelden.
- Dinkelborgh Wonen heeft voldoende woningen die zodanig zijn vormgegeven (inclusief de mogelijkheid tot het realiseren van aanpassingen) dat de benodigde infrastructuur om welzijn en zorg te leveren aanwezig is. Hier wordt voldaan aan de eisen die door wet- en regelgeving worden gesteld, maar handelt Dinkelborgh Wonen ook complementair als de wet- en regelgeving onvoldoende faciliteren.
 - Mogelijk maken van zelfstandig wonen voor doelgroepen die aanvullende voorzieningen en/of zorg nodig hebben.
 - Mogelijk maken van langer zelfstandig wonen (verlenging en verhoging zelfredzaamheid).
- Dinkelborgh Wonen faciliteert haar huurders en andere woningzoekenden die een eigen woningwens hebben, door woningen aan te bieden tegen marktprijs (zowel bestaande bouw als nieuwbouw).

Prestatiecontracten met belanghouders wordt als doel bij innovatie bij diverse beleidsvelden gesteld. Verbeteren imago bij de klant komt ook diverse malen aan de orde.

Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar (bijna 2.200 verhuureenheden)

Aan de 'Ondernemingsvisie. Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar 2008-2013' valt de volgende missie te ontlelen:

Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar is de maatschappelijk betrokken **woonspecialist** voor Twenterand en Aadorp. In dit gebied werken wij met veel **ondernemingslust** aan een optimaal woonklimaat, met **voorrang** voor mensen voor wie het lastig is om zelf in hun woonbehoeften te voorzien. We werken niet alleen aan woonvraagstukken, **we lossen ze ook op**. Wonen is voor ons onlosmakelijk verbonden met de woonomgeving, welzijn en zorg. Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar **slaat daarom de handen ineen** met professionele partners en lokale overheden die wij in onze vraagstukken ontmoeten.

Het document eindigt met de volgende strategische extern-gerichte doelstellingen:

1. De technische en woontechnische kwaliteit van ons bezit neemt toe. Voor de woontechnische kwaliteit houdt dit doel een na-investering in van 600.000 euro.
2. Onze klant is zeer tevreden over al onze vormen van dienstverlening. Concreet betekent dit dat het KWH-huurlabel wordt geïntroduceerd.
3. Wij ontwikkelen met onze stakeholders een integrale aanpak wonen-welzijn-zorg voor de woningmarkt in ons werkgebied, we werken naar gemeenschappelijke 'regie op de stad'. Hiervoor worden de volgende prestaties geleverd:
 - a. Het ontwikkelen van een woonvisie met de gemeente Twenterand en Vestion.
 - b. Het herformuleren van strategisch voorraad beleid.
 - c. Het maken van concrete en toetsbare prestatieafspraken met Twenterand.
 - d. Het organiseren (zo mogelijk) van een halfjaarlijks bestuurlijk overleg met alle lokale stakeholders.
 - e. Het realiseren van 20% sociale huur in uitleg-gebieden conform de prestatieafspraken met Twenterand.
 - f. Het investeren in levensloop bestendig bouwen, als dat technisch gezien eenvoudig gerealiseerd kan worden.
 - g. Het verkopen van koopgarant woningen aan starters en het labelen van bestaand bezit als koopgarant bezit.
4. Het ontwikkelen per wijk een integrale maataanpak in overleg met stakeholders en bewoners. Hiervoor worden de volgende prestaties geleverd.
 - a. Het komen tot een wijkvisie in ongeveer de helft van de wijken in de looptijd van het ondernemingsplan.
 - b. Het structureel in stand houden van een actief overleg-orgaan van wijkbewoners in wijken waar een wijkvisie wordt ontwikkeld.
 - c. Het ontwikkelen van een aanpak voor de vraagstukken van verschillende leefstijlen.
5. Op het vlak van milieu volgen wij niet alleen de strenge Nederlandse wetgeving maar we leveren ook een extra prestatie. Hiervoor worden de volgende prestaties geleverd:
 - a. Het stellen van een budget van jaarlijks ongeveer 90.000 euro voor aanvullende milieu- en duurzaamheidsmaatregelen (tot 2013).
 - b. Het beredeneren bij elke projectafweging waarom er wat milieu betreft voor bepaald niveau wordt gekozen.

Vestion Wonen (ruim 1.300 verhuureenheden)

Vestion Wonen heeft in haar 'Verder denken, Dichtbij doen! Strategisch plan Vestion Wonen 2007-2017' voor de volgende missie gekozen:

Vestion Wonen is een woningcorporatie die zich bewust is van haar taken op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Kwaliteit en in het bijzonder de kwaliteit van de dienstverlening aan onze klanten staan bij Vestion Wonen centraal. Onze taak is breder dan alleen het bieden van woonruimte. Wonen is veel meer dan een dak boven het hoofd. De inwoners van Den Ham en Vroomshoop moeten zich niet alleen thuis voelen in hun huis, maar ook in hun woonomgeving. Samen met onze huurders willen wij zorgen voor een goede, veilige en schone leefomgeving.

Als opgaven worden genoemd:

1. Voorzien in de vraag naar woningen voor onze doelgroep, door nieuwbouw (ook in het duurdere segment) herstructurering en renovatie, maar ook door het ontwikkelen van huur-koopvarianten.
2. De huisvesting van de steeds groter wordende groep senioren die 'verzorgd' wil wonen. Doel: door het combineren van wonen en zorg ouderen zo lang mogelijk in staat stellen thuis te blijven wonen. Welzijn en het voorkomen van isolement spelen hierbij een belangrijke rol.
3. Het voorzien in goede en betaalbare woningen voor starters. Op deze wijze blijven jongeren behouden voor deze gemeente.
4. De toenemende vraag naar 'maatschappelijk vastgoed'. Onder invloed van de gewijzigde financiering van zorginstellingen, de ontwikkeling naar kleinschalige zorgeenheden, maar ook door de maatschappelijke wens om het vermogen van corporaties breed in te zetten ten behoeve van de samenleving.

Verder zijn de volgende doelen min of meer impliciet in het document opgenomen:

- Alleen onder huurders in Vroomshoop is de tevredenheid over de woonomgeving met 83% relatief laag. Voor Vestion Wonen is dit een reden om extra aandacht te besteden aan de woonomgeving om de tevredenheid te verhogen.
- Onderzoek laat ook een tekort aan seniorenwoningen in de huursector zien. Het betreft dan vooral betaalbare appartementen met een lift. Daarnaast blijkt er ook ruimte in de markt te zijn voor huurwoningen in het duurdere segment. Dit segment willen wij graag gaan verkennen, maar in de eerste plaats willen wij voorzien in voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep. Dat betekent dat we de komende jaren investeren in seniorenwoningen (met name appartementen met lift) en in het levensloopbestendig maken van woningen. Tegelijk willen we beperkt in het duurdere segment bouwen om de doorstroming te bevorderen. Als dit gerealiseerd wordt, zal ruimte ontstaan voor starters op de woningmarkt voor zowel huurwoningen, als woningen in het goedkope koopsegment. Daarnaast zal er tevens de nodige aandacht zijn in ons nieuwbouwprogramma voor huisvesting van jongeren.
- Onze huidige woningvoorraad is relatief eenzijdig van opzet met vooral eengezinswoningen. Met ons strategisch voorraad beleid streven we er naar om de komende jaren een meer gevarieerd woningbezit te realiseren, in goedkope en duurdere woningen, in eengezinswoningen en appartementen. In antwoord op de behoefte van bewoners om hun eigen huis te kopen zullen we varianten tussen huur en koop ontwikkelen. Op die manier willen we het aankopen van de eigen huurwoning bevorderen en tegelijk onze investeringsruimte vergroten.
- Wij willen onze huurders betaalbare en kwalitatief goede huisvesting bieden, daarvoor hebben wij een standaardkwaliteitsniveau vastgesteld voor onze woningen. Daarnaast zullen wij het energieverbruik van onze woningvoorraad in beeld brengen, alsmede de mogelijke energiebesparende maatregelen. Hiermee hopen we bij toekomstige investeringen energiebesparende maatregelen te kunnen nemen die niet alleen het wooncomfort verhogen, maar ook een positieve invloed hebben op de woonlasten van onze huurders. Zo kunnen we zowel de kwaliteit als de betaalbaarheid van onze woningen verbeteren en ook ons steentje bijdragen aan het milieu.
- Wij willen samen met andere partijen plannen ontwikkelen, waarin wonen, welzijn en zorg goed op elkaar zijn afgestemd. Vervolgens is het de rol van Vestion Wonen om het vastgoed te realiseren en te exploiteren.

- De herontwikkeling van het centrum van Vroomshoop zien wij als een kans om onder andere een woon-zorgzone te realiseren.
- Het bevorderen van leefbare wijken en buurten heeft een 'harde' (fysieke) en een 'zachte' (sociale) component. Voor een optimaal resultaat is het van belang de inspanningen van verschillende partijen op elkaar af te stemmen. Wij willen ons, daar waar dat nodig is, inzetten om samen met onze partners integrale wijkontwikkelingsplannen op te stellen.
- Wij zullen, onder andere door het verkopen van woningen, gedifferentieerde, gemengde wijken bevorderen, met een mix aan huur en koopwoningen, duurdere en goedkope woningen. Met goed onderhouden en veilige woningen en woonomgeving kunnen wij een directe bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de buurt. Het zorgen voor een goede fysieke infrastructuur van een wijk (veilige wegen, groenvoorziening, verlichting etc.) is primair de taak van de gemeente. Waar mogelijk zullen we daar onze bijdrage aan leveren.
- Tenslotte willen we samen met onze partners nagaan hoe we aan een optimale sociale infrastructuur kunnen werken. Wij zien onze bijdrage in het realiseren van maatschappelijk vastgoed zoals scholen, sport- en/of welzijnsvoorzieningen en in het deelnemen aan projecten die de sociale samenhang in de buurt verbeteren.
- Wij willen ons de komende jaren ontwikkelen tot een klantgerichte woningcorporatie. Daarvoor moeten we eerst nagaan wat onze huurders precies van ons verlangen. Daartoe willen we onderzoek doen naar de woonwensen van onze huurders. Op basis daarvan willen we producten en diensten ontwikkelen, zoals varianten tussen huren en kopen, het zogenaamde 'Te Woon'-concept, investeringen in domotica of elektronische diensten.
- We willen eerst onze primaire dienstverlening verbeteren. Dat betekent het sneller en effectiever afhandelen van vragen en klachten. We beschouwen de normen van het KWH-Huurlabel als de basis om mee te beginnen. We willen daarom de kwaliteit van onze dienstverlening door KWH laten toetsen en binnen afzienbare termijn het KWH-Huurlabel als bewijs van ons niveau van dienstverlening behalen. Het behalen van het KWH-Huurlabel is het voertuig om een klantgerichte cultuur te ontwikkelen, de samenwerking op het niveau van de werkprocessen te verbeteren en een doelgerichte, flexibele organisatie te bouwen.
- Als de markt daarom vraagt willen we commercieel vastgoed ontwikkelen en realiseren. Vooral als dit gunstig is voor de leefbaarheid van wijk of buurt of de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Het document kondigt aan dat de uitgezette koers in het Ondernemingsplan 2008-2013 verder wordt uitgewerkt in concrete acties en doelstellingen. Dit document hebben we niet kunnen vinden in de ter beschikking gestelde documentatie. Er werd ook niet naar verwezen door Mijande Wonen in haar zelfevaluatie ten behoeve van de visitatie.

Woningstichting St. Joseph Weerselo (ruim 300 verhuureenheden)

De Woningstichting St. Joseph, die geen medewerkers in dienst had, heeft in het 'Volkshuisvestingsverslag 2009' geen missie opgenomen en stelt dat de strategische doelen in de vorm van de BBSH prestatievelden zijn vorm gegeven. Meest wordt over de activiteiten van het afgelopen jaar verslag gedaan. Een concreet doel luidt: Verkoop van 42 woningen voor de eerstkomende tien jaar volgens een plan dat in 2007 is gemaakt (p. 27).

3.2 Presteren naar eigen Ambities (PnA): Samenvattende beoordeling

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

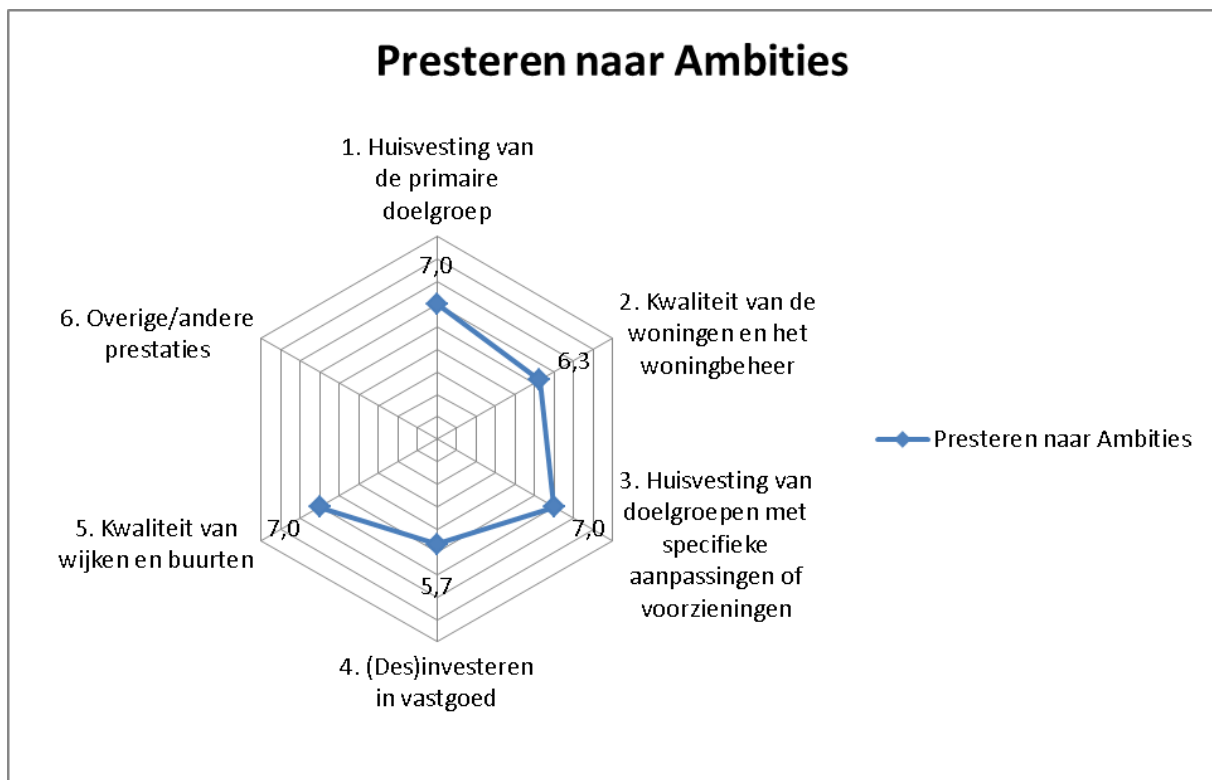
De visitatiecommissie beoordeelt, op basis van de door de corporatie uitgevoerde prestatie-evaluatie en de beschikbare managementdocumenten, hoe de feitelijke prestaties zich verhouden tot de geformuleerde ambities en kent hier met behulp van de meetschaal een rapportcijfer aan toe.

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

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

Bij het beoordelen van de ambities van Mijande Wonen is overeengekomen met de Stichting Visitatie Woningcorporatie Nederland dat de prestaties in de periode 2008 tot en met 2010 worden meegenomen. Om dat doel te kunnen realiseren is in de vorige paragraaf een overzicht gemaakt van de ambities van Mijande Wonen en haar rechtsvoorgangers op basis van de verschillende ondernemings- dan wel strategische plannen. Aangezien de doelstellingen vaak op een redelijk hoog niveau geformuleerd zijn, kon de commissie bij de waardering van de prestatie niet hoger gaan dan een ruim voldoende (Mijande Wonen voldoet precies aan de eigen ambitie). Soms konden prestaties derhalve ook niet worden beoordeeld, omdat de meting of monitoring van de vooruitgang op een doelstelling niet was gerapporteerd. Soms hebben we de prestaties op de hand gewogen door rekening te houden met mening van de belanghouders, de kenmerken van Mijande Wonen en de opgaven in het werkgebied. Tot slot zijn alleen de maatschappelijke prestaties geëvalueerd en niet interne organisatiedoelstellingen (bijvoorbeeld het bouwen van een SVB of het verhogen van de huren) of doelstellingen die betrekking hebben op het maken van plannen of het gaan samenwerken. Deze ingrediënten zijn onmisbaar bij het naar tevredenheid leveren van maatschappelijke prestaties, maar worden in de visitatie beschouwd als middel om tot maatschappelijke prestaties te komen, maar niet als een maatschappelijke prestatie.

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



Samenvattend oordeel Presteren naar Ambities, 2008, 2009 en 2010

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

Toelichting:

Mijande Wonen levert veel maatschappelijk, gewaardeerde prestaties, ook afgezet tegen haar eigen ambities, terwijl Mijande Wonen tegelijkertijd hard gewerkt heeft aan het inrichten van de interne organisatie na de fusie op 1 juli 2010. Het doel was dat de winkel open blijven, terwijl men intern onder meer de administraties met elkaar moest verbinden om tot een systeem te komen. Over het algemeen lijkt het Mijande Wonen voldoende gelukt te zijn om haar maatschappelijke prestaties afgezet tegen de eigen doelen van de vier rechtsvoorgangers tijdens het fusieproces te blijven leveren.

De waardering van de prestaties wordt hieronder per prestatieveld nader toegelicht. De uitgebreide toelichting is te vinden in Bijlage V.

1. Huisvesting primaire doelgroep

Het prestatieveld Huisvesting primaire doelgroep scoort gemiddeld met een ruim voldoende wat betreft het oordeel over de behaalde prestaties afgezet tegen de eigen doelstellingen van Mijande Wonen. Het feit dat Mijande Wonen een zeer grote kernvoorraad heeft, heeft invloed op dit gemiddelde, evenals het bieden van

keuzemogelijkheden aan de consumenten door een verkoopbeleid in te stellen en toekomstige huurders te betrekken bij nieuwbouw.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Voor het beleidsterrein Kwaliteit woningen en woningbeheer had Mijande Wonen wat betreft het behalen van de eigen doelen een naar verhouding grote vooruitgang kunnen boeken, als men het KWH-label had behaald, zoals gepland in Dinkelborgh Wonen en Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar, evenals een onderscheid in kwaliteitsniveaus had aangebracht (Dinkelborgh Wonen). Goed scoorde Mijande Wonen omdat Vestion het KWH-label had gehaald en omdat er is geïnvesteerd in de medewerkers van Vestion Wonen om de dienstverlening te verbeteren.

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

De prestaties op het beleidsterrein Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften worden met een ruim voldoende gewaardeerd omdat Mijande Wonen op diverse manieren een bijdrage heeft geleverd aan haar doelstelling van het zorgen dat senioren langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

4. (des-)Investeren in vastgoed

Voor het beleidsterrein (des-)Investeren in vastgoed kan Mijnde Wonen wat betreft het behalen van de eigen doelen de grootste vooruitgang boeken, als men het tempo van het energetisch en kwalitatief verbeteren van woningen kan opvoeren en als men budgetten oormerkt, de voortgang op de het besteden van de budgetten ook monitoort. Daarnaast blijft de verkoop achter bij de geplande verkoop. Hier heeft de commissie het cijfer gecorrigeerd voor de verslechterde marktomstandigheden. Goed scoort Mijande Wonen bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, vanuit het doel de kwaliteit van dorpskernen te verbeteren.

5. Kwaliteit wijken en buurten

De prestaties op het beleidsterrein Kwaliteit wijken en buurten worden met een ruim voldoende gewaardeerd omdat Mijande Wonen haar motto Samen bouwen aan Dorpskracht flink weet te realiseren. Op het terrein van leefbaarheid zet Mijande Wonen zich in door zowel in mensen als in stenen en buurten te investeren.

6. Overige prestaties

Geen.

4 Presteren naar opgaven (PnO)

4.1 De maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Mijande Wonen

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

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

4.2 Presteren naar Opgaven (PnO): Samenvattende beoordeling

Net als bij het beoordelen van het presteren naar eigen ambities, zijn ook voor het presteren naar opgaven de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in beginsel in de afgelopen vier jaar maatgevend. In afwijking hierop is met de Stichting Visitatie Woningcorporatie Nederland overeengekomen om bij het beoordelen van de ambities van Mijande Wonen de prestaties in de periode 2008 tot en met 2010 in beschouwing te nemen. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie. De maatschappelijke opgaven zijn ontleend aan de prestatieafspraken die Mijande Wonen heeft afgesloten met de gemeente(n) Dinkelland en Twenterand of met andere belanghebbenden zoals zorg- en welzijnsorganisaties. Prestaties die niet zijn vastgelegd in prestatieafspraken worden in dit perspectief in beginsel niet beoordeeld. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Woonvisie van Twenterand. Zoals in Bijlage V wordt uiteengezet, heeft de commissie meest niet kunnen vaststellen dat hetgeen in de Woonvisie wordt gemeld ook met Mijande Wonen definitief als opgave is afgesproken. Dit is de reden voor het niet kunnen beoordelen van een hele reeks 'prestatieafspraken' die Mijande Wonen in de Zelfevaluatie voor de visitatie heeft opgevoerd.

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

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



Samenvattend oordeel Presteren naar Opgaven, 2008, 2009 en 2010

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

Toelichting:

Hoewel Mijande Wonen gewaardeerde maatschappelijke prestaties levert, doet zij zichzelf tekort, doordat zij deze vaak onvoldoende registreert en monitoort. Het probleemoplossende vermogen van Mijande Wonen draagt er mogelijk ook toe bij dat men snel tot zaken komt, voordat deze goed zijn vastgelegd in de ambitedocumenten van Mijande Wonen.

De waardering van de prestaties wordt hieronder per prestatieveld nader toegelicht. De uitgebreide toelichting is te vinden in Bijlage V.

1. Huisvesting primaire doelgroep

De prestaties van Mijande Wonen op het prestatieveld Huisvesting primaire doelgroep afgezet tegen de gemaakte afspraken met externen heeft de commissie met een ruim voldoende kunnen beoordelen, mede vanwege de omvang van de kernvoorraad in Dinkelland en de keuzemogelijkheden die aan de consumenten worden geboden wat betreft de koopvormen.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

De prestatie van Mijande Wonen op het prestatieveld Kwaliteit woningen en woningbeheer scoren met een onvoldoende naar verhouding laag, omdat de voortgang op de co2-reductie minder voorspoedig gaat dan gepland. Verder rapporteert Mijande Wonen geen prestaties over het realiseren van het Woonkeurlabel en bovendien geeft men aan dat men in vergelijking met andere corporaties relatief weinig uit geeft aan woningverbetering per wooneenheid. De commissie heeft echter geen kwaliteitsproblemen aangetroffen waardoor het cijfer op dit meetpunt naar boven is bijgesteld. Met een ruim voldoende daarentegen waarderen we dat de rechtsvoorgangers van Mijande Wonen alle woningen hebben voorzien van een energielabel en dat men in duurzame woningen investeert.

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

Voor het prestatieveld Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften kan Mijande Wonen wat betreft het behalen van de opgaven de grootste vooruitgang boeken indien men de gemaakt afspraken registreert en de vooruitgang monitort dan wel gedachtenveranderingen daarover op schrift mededeelt aan de belanghebbende met wie de afspraken zijn gemaakt. Zo zijn er diverse prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten zonder dat men rapporteert over de voortgang: onderzoek houden naar toegankelijkheid van woningen, nieuwe woningen bestemd voor senioren uitvoeren als nultredenwoningen en het doelmatig besteden van Wvg-geld door een gericht toewijzingsbeleid. Een voldoende scoort Mijande Wonen voor de prestatieafspraken waarvoor zij prestaties rapporteert: het realiseren van woonservicezones en woonzorgzones, het bouwen van multifunctionele woningen en het huisvesten van statushouders.

4. (des-)Investeren in vastgoed

Naar opgaven scoren de prestaties op het prestatieveld (des)Investeren in vastgoed met een 7,5 het hoogst. Mijande Wonen voldoet hier goed aan de prestatieafpraak met de gemeente Twenterand om een bijdrage te leveren aan het exploiteren en ontwikkelen van wijkvoorzieningen en het investeren in maatschappelijk vastgoed. Ook wat betreft het opleveren van projecten scoort Mijande Wonen een ruim voldoende.

5. Kwaliteit wijken en buurten

De prestaties van Mijande Wonen op het prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten afgezet tegen de gemaakte afspraken met externen scoren een ruim voldoende. Aan de opgave wijkvisie kern Westerhaar ontwikkelen voldoet Mijande Wonen goed, omdat men ook is begonnen met de uitvoering. De wijkgerichte aanpak van de Almelseweg Oost in Vriezenveen is ook volop in uitvoering. Voor de stimulering van huurdersnetwerken en het bevorderen van buurtcontacten komt het oordeel uit op een ruim voldoende.

6. Overige prestaties

Geen

5 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

5.1 De belangrijkste belanghebbenden van Mijande Wonen

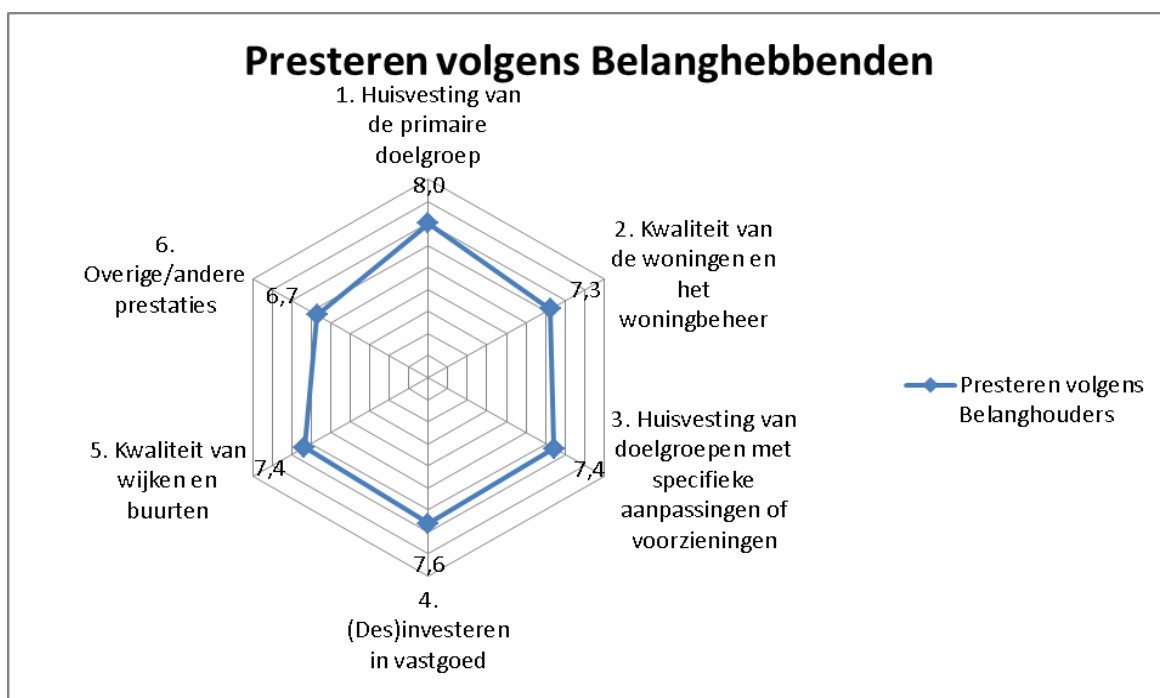
In de Zelfevaluatie die Mijande Wonen als onderdeel van de visitatie heeft opgesteld ziet Mijande Wonen de volgende (groepen van) partijen als haar meest relevante belanghebbenden:

- > Gemeenten: Dinkelland, Twenterand en Almelo.
- > Bewoners: drie vertegenwoordigers van de drie huurdersverenigingen van drie van de vier rechtsvoorgangers van Mijande Wonen, te weten Bewonersplatform Dinkelborgh, Huurdersvereniging Vriezenveen en Huurdersvereniging Weerselo.
- > Collega corporaties: AWS Beter Wonen, Stichting Wonen Wierden-Enter, Woningstichting Hellendoorn en Woningstichting Tubbergen (al dan niet via het Shared Service Center Heuvelrug).
- > Zorg: JP van der Bent Stichting, Trivium Meulenbelt Zorg, Zorgaccent & Thuiszorg Noord West Twente en Zorggroep St. Maarten.
- > Welzijn: Stichting voor Welzijn en Zorgvragen, Stichting Welzijn Ouderen Dinkelland en Stichting Welzijn Twenterand.

Met vertegenwoordigers van deze organisaties heeft de commissie contact gehad in het kader van de visitatie om zich een mening te kunnen vormen over de percepties van de belanghebbenden over de maatschappelijke prestaties van Mijande Wonen. Daarnaast is contact geweest met de accountant en de huisbankier (zie Bijlage IV voor een overzicht van de bij de visitatie betrokken belanghebbenden). De contacten vonden plaats in de vorm van *face-to-face* gesprekken en telefonische interviews. Soms waren alleen de antwoorden op de uitgezette vragenlijsten verkregen.

5.2 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): Samenvattende beoordeling

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie. Het oordeel is gebaseerd op door de belanghebbenden ingevulde vragenlijsten; het is niet bijgesteld door de commissie. De waardering van de prestaties wordt in de volgende paragraaf toegelicht.



5.3 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB): I Prestaties

De scores in onderstaande tabel komen uit de vragenlijsten die aan belanghebbenden worden voorgelegd. De scores in het spinnenweb en de onderstaande tabel komen uit de vragenlijsten die aan belanghebbenden worden voorgelegd. Eén van de vragen gaat over de waardering voor prestaties van de corporatie op elk van de prestatievelden. De score is gebaseerd op het gemiddelde van de ondervraagde belanghebbenden waarbij de drie ondervraagde vertegenwoordigers van huurderverenigingen als één belanghebbende meetellen. Het gaat hier immers niet om een representatief bewonerstevredenheidsonderzoek.

Aangezien de gemiddelde cijfers zoals opgenomen in de tabel niets zeggen over de spreiding van de antwoorden, wordt bij de toelichting onder de tabel gebruik gemaakt van de citaten en/of toelichtingen die zijn gegeven bij het beantwoorden van de vragenlijsten. Zij zijn alleen bedoeld ter illustratie van de bandbreedte van de antwoorden. Indien informatie langs deze weg over het maatschappelijk presteren ontbreekt, wordt het e.e.a. nog toegelicht o.b.v. de gesprekken.

Prestatieveld		Belang dat belanghebbenden aan het prestatieveld toekennen		Waardering die belanghebbenden geven aan prestaties van afgelopen vier jaren	
		Cijfer	Aantal maal door belanghebbenden genoemd	Cijfer	Aantal maal door belanghebbenden genoemd*
1.	Huisvesting primaire doelgroep	7,7	20	8,0	19
2.	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,2	20	7,3	16
3.	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	7,7	20	7,4	16
4.	(des-)Investeren in vastgoed	7,2	20	7,6	15
5.	Kwaliteit wijken en buurten	7,6	20	7,4	15
6.	Overige prestaties	7,3	6	6,7	7
Totaal		7,4		7,4	

*) De afgevaardigden van de huurders tellen mee als één belanghebbende.

Toelichting

Mijande Wonen levert ruim voldoende maatschappelijk, gewaardeerde prestaties, ook in een tijd waarin zij veel aandacht de fusie moest besteden. Geconstateerd kan worden dat het Mijande Wonen over het algemeen redelijk gelukt is om de fusie wat betreft de organisatiekant binnendeurs te houden. De meeste belanghouders hebben er weinig tot geen last van gehad. Soms duurden zaken wel eens langer dan gehoopt, maar over het algemeen vond men dat aanvaardbaar. Hoewel er ook aangegeven werd dat het nu wel zo langzamerhand tijd werd dat Mijande Wonen haar strategisch voorraad beleid op orde zou moeten hebben, zodat helder wordt hoe de corporatie ervoor staat en welke ruimte er is voor investeringen.

1. Huisvesting primaire doelgroep

De prestaties op het terrein van de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep springen er volgens de belanghebbenden met een goed boven uit. Dat bleek uit ook uit de gesprekken met de belanghebbenden die veelal positief reageerden, ondanks dat de fusie soms voor wat vertraging zorgde. Men heeft een groot vertrouwen in Mijande Wonen, waarvan als sterke eigenschap het meedenken bij problemen veelvuldig wordt aangehaald.

Bij de antwoorden op de vragenlijst komt de waardering over de prestaties tot uiting met de volgende toelichtingen:

- *Ik vind Mijande daarin oprecht aanwezig voor de primaire doelgroep, en ook beschikbaar voor een extra bijdrage op dat terrein. Ik waardeer dat zij hun oorspronkelijke doelgroep daarin trouw zijn gebleven!*
- *Zowel omvang, onderhoud, contact en flexibiliteit.*
- *Probeert hierin slagvaardig te zijn; laat zich niet of nauwelijks remmen door economische situatie; heeft een goede visie opgaves op middellange termijn.*
- *Nu wordt namelijk duidelijk vermeld voor welke inkomensgroep woningen beschikbaar zijn*
- *Nog meer, of beter met de woning verdeling omgaan en dan bedoel ik een eerlijke verdeling.*
- *Omdat het goed is.*
- *Grote mate van inzet.*
- *Omdat ze erg met ons meedenken.*
- *Zetelt haar doelgroep centraal, geen (te) dure huurwoningen en koopwoningen.*
- *Mijande is gefocust om binnen de gestelde kaders te handelen.*
- *Naast het bieden van passende huisvesting in de sociale huur zorgt zij ook voor doorstroming in haar voorraad door verkoop van huurwoningen ("koopgarant-formule"), waardoor woningen voor de primaire doelgroep beschikbaar komen/blijven.*
- *Voor zover ik het inzicht heb heeft Mijande veel betaalbare huurwoningen in de verschillende dorpen en wordt er ook voor deze doelgroep nieuw gebouwd.*
- *Ze doen altijd hun best met de toewijzing om voor de gezinnen met een laag inkomen onderdak te vinden*

Het prestatieveld huisvesten van de primaire doelgroep wordt als het belangrijkste prestatieveld onderkend van de prestatievelden waarop Mijande Wonen actief is, mede omdat gezinsverdunning, vergrijzing, de hoge energielasten en de financiële crisis de primaire doelgroep doen groeien, wordt opgemerkt. Men meldt dat deze huisvesting ook thans geen overbodige luxe is op de woningmarkt in de betrokken gemeenten, omdat er voor de primaire doelgroep weinig andere mogelijkheden zijn op de woningmarkt. Ook wordt genoemd dat en de groep huishoudens die niet zelfstandig kan wonen groter wordt bijvoorbeeld door zorgbehoefte of woon- en leefbegeleiding.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Voor het beleidsterrein kwaliteit van woningen en woningbeheer scoort Mijande Wonen volgens de belanghebbenden gemiddeld een 7,3 voor haar prestaties (belang 7,2). De meeste opmerkingen in enquête hebben betrekking op de constatering dat de kwaliteit van woningen en woningbeheer bijdraagt aan het woongenot (het prettig wonen) van de huurder en het welzijn, de sociale cohesie en de leefbaarheid binnen woonwijken. Als positief wordt zo ervaren dat de *Kwaliteit van woningen draagt bij aan het woongenot, aan het welzijn van mensen. Kwaliteit zit ook in woningen aanpassen/ geschikt maken/ levensloop bestendig maken, maar kwaliteit zit ook in duurzaamheid van producten, en ook in dienstverlening naar mensen.* Een andere respondent stelt: *het vastgoedmanagement is van belang voor de continuïteit van de onderneming. Ik vind het van belang dat op dat terrein heldere keuzes gemaakt worden, het versterkt voor mij de identiteit van de onderneming.* Verder wordt gemeld:

- *Juiste prijs kwaliteit en spreiding binnen onze kernen van huur en privaat*
- *Ziet problemen en wenst daar daadwerkelijk mee aan de slag te gaan*
- *Omdat de geluiden die ik erover hoor overwegend positief zijn.*
- *Goede ervaringen.*

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

De prestaties op het beleidsterrein huisvesting van doelgroepen leveren Mijande Wonen volgens de belanghebbenden gemiddeld een cijfer van 7,4 op bij een belang van gemiddeld 7,7. Ook voor dit prestatieveld worden de prestaties van Mijande Wonen overwegend positief toegelicht. Men vindt het belangrijk dat Mijande

Wonen er aandacht aan besteed omdat er behoorlijke aantallen van de verschillende doelgroepen in het gebied wonen en omdat deze doelgroepen ook recht hebben op goed wonen: *Hoe kwetsbaarder de huurder/woningzoekende des te meer moet deze terecht kunnen bij de corporatie.* Een ander vindt het mooi dat er geanticipeerd kan worden op de toenemende kosten van vergrijzing en krimp. Ook wordt gemeld dat speciale aanpassingen in huizen het toelaten dat bewoners zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen waardoor de leefbaarheid van buurten en kernen behouden blijft. Een iets kritischer geluid wordt weergegeven in de volgende opmerking: *Doelgroepen behoren vaak tot een minderheid en dreigen snel vergeten te worden. Wat ik echt mis is voldoende jongerenhuisvesting en nultredenwoningen voor senioren.*

Positief over de prestaties van Mijande Wonen bij dit prestatieveld wordt opgemerkt:

- *Er wordt goed op ingespeeld.*
- *Komt overeen met onze woonwensen*
- *Oog voor de kwetsbare mensen in onze samenleving*
- *Vanuit beleid een belangrijk aandachtspunt waaraan mijande invulling heeft/zal moeten geven*
- *De corporatie toont ondernemerschap om concrete vragen serieus op te pakken en te beantwoorden, bijv. jonge moeders, maatschappelijke opvang, leefbaarheidsprojecten.*
- *Gelet op de toenemende vergrijzing zal een goede en aangepaste huisvesting van deze groep, waarbij de doelstelling van de overheid is om de ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, steeds belangrijker worden. Mijande Wonen speelt daar prima op in.*
- *Divers aanbod woningbestand, gericht op jongeren en ouderen, samenwerking met zorgorganisaties in aanbod van wonen en zorg*
- *Mijande Wonen denkt goed met ons mee op welke wijze wij met elkaar de huisvesting voor de doelgroep ouderen daadwerkelijk inhoud kunnen geven*
- *Zij tonen duidelijke herkenning bij de concrete vraag, zijn beschikbaar voor het invullen van die vraag. Gaan ook extra lastige opgaven, bijvoorbeeld jonge moeders, maatschappelijke opvang e.d. niet uit de weg.*

4. (des-)Investeren in vastgoed

De prestaties bij het prestatieveld (des-)investeren in vastgoed waarderen de geënquêteerde belanghebbenden van Mijande Wonen gemiddeld met een 7,6, terwijl het belang dat de belanghebbenden aan het prestatieveld toekennen, gemiddeld uitkomt op een 7,2. Meer dan eens komt aan de orde dat Mijande bereid is om mee te denken, er ook energie in wil steken en actief te zoeken naar oplossingen. Verder wordt als toelichting gegeven de termen: *vertrouwen* en *Nuchtere opstelling*. Positief wordt ook genoemd dat men in projecten harmonieus met Mijande Wonen heeft samengewerkt. Als *minpuntje*, bleek uit de gesprekken, wordt hier de niet zo voorspoedige voortgang en de wat moeizame communicatie bij het beoogde activiteitencentrum in Vroomshoop genoemd.

De volgende opmerkingen werden geplaatst bij het belang van het prestatieveld:

- *Belangrijk vanuit de gedachte/hoop dat investeren door...[Mijande wonen] meer gebeurt vanuit overwegingen algemeen belang dan vanuit winst oogmerk. Hierdoor worden gewenste ontwikkelingen meer betaalbaar.*
- *I.v.m. juiste en correcte weergave werkelijke waarde.*
- *De wensen in de maatschappij zijn aan het veranderen Kulturhusen, Brede scholen Daar moet je in mee.*
- *Draagt bij aan de leefbaarheid van de kernen/buurten.*
- *Door de krimp zal er anders omgegaan moeten worden met woningbouw (meer inbreiden en aandacht voor hoe een wijk/buurt leefbaar te houden).*
- *Omdat "wonen" onderdeel is van het totaal is samenwerking en investering in vastgoed belangrijk... . Leefbaarheid in kernen wordt hierdoor vergroot.*
- *Woningmarkt aanpassen aan vraag van deze tijd.*

- *De samenleving en de vragers van de consument/ huurders wijzigen voortdurend. Nieuwbouw, aanpassingen van de woningen is in deze erg belangrijk. Het beleid om woningen te verkopen is voor Mijande Wonen noodzakelijk om deze investeringen c.q. een positieve cashflow mogelijk te maken.*
- *Realistische prijs kwaliteitsverhouding met oog voor continuïteit.*
- *Vormt een essentieel onderdeel in de ontwikkelstrategie van een woningbouwcorporatie.*
- *Met name investeren in bestaand vastgoed. Gezien demografische ontwikkeling beperkt uitbreiding van aantal woningen. Wel kwalitatieve veranderingen: bijv. huisvesting voor ouderen.*
- *Een goede voorraad is voor de continuïteit van de corporatie van belang en voor de klant van betekenis. Ik zie de nodige verversing bij Mijande Wonen.*

5. Kwaliteit wijken en buurten

Voor het prestatieveld betreffende de kwaliteit van wijken buurten scoren de maatschappelijke prestaties van Mijande Wonen volgens de belanghebbenden een 7,4 (bij een belang van 7,6). Het prestatieveld wordt een flink belang aan toegekend door bijna alle respondenten vanwege het behouden of beteren van leefbaarheid van woonwijken en kernen. Men stelt ook meermaals dat wonen meer is dan een dak boven het hoofd (maar ook een veilige leefomgeving) en dat ook de mensen belangrijk zijn bij het maken of breken van wijken. Een van respondenten besteedt aandacht aan de mate waarin de woningcorporatie voor dit prestatieveld verantwoordelijk mag of moet worden geacht: *belangrijk voor woonkwaliteit van huishoudens: het gaat niet alleen om de woning waar je in woont, maar ook om de woonomgeving, voorzieningenniveau, binding met de buurt, etc. De ultieme vraag is overigens welke rol een woningcorporatie in dit spectrum heeft (taak of verantwoordelijkheid, betaler of regisseur). Mijn opvatting is dat de woningcorporatie hier wel een taak in heeft, maar hier niet voor verantwoordelijk kan zijn.*

Wat betreft de waardering van de prestaties, werd de volgende toelichting gegeven:

- *goed overleg en goede samenwerking*
- *Investeren in woningen, meer groen in de wijk, investeren in voorzieningen (zorg, onderwijs, etc.)*
- *Grote inzet naar ons idee op dit gebied.*
- *Mijande Wonen spant zich mede in om de kwaliteit van de buurten en wijken te verbeteren.*

6. Overige prestaties

De overige prestaties worden gemiddelde met een 6,7 gewaardeerd. Aan het prestatieveld wordt een belang van 7,3 toegekend. De prestaties die de belanghebbenden hier noemen, zijn de volgende: actieve deelname aan overleg in regionaal verband, duurzaamheid, energielevering huisvesting statushouders waardering van de inzet van vrijwilligers door Mijande Wonen. Er was er ook een kritisch geluid: *Omdat het in gang gezette beleid voorheen niet altijd succesvol is gebleken.*

6 Presteren naar Vermogen (PnV)

6.1 Introductie

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

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

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

De tabellen in dit hoofdstuk waarin de prestaties voor 2010, met een nadruk op de periode na de fusie, op deze thema's worden beoordeeld bevatten de ijkpunten of de visitatienormen, zoals opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, om een ruim voldoende te scoren. De ruim voldoende worden meestal dan ook niet verder toegelicht in de tekst, tenzij daar aanleiding toe is. Zoals ook aangegeven in paragraaf 1.1 is bij sommige visitatienormen de hoogst haalbare score een ruim voldoende, aangezien men geen betere prestatie kan leveren dan de norm vereist. Voor de terminologie die ten grondslag ligt aan andere cijfers dan een zeven (7,0) wordt verwezen naar Bijlage II.

Op deze wijze worden de individuele prestaties gewaardeerd. De waarderingen worden vervolgens opgeteld en gemiddeld. Omdat het thema vermogensinzet het belangrijkste criterium is omdat het aangeeft in hoeverre de corporatie in staat is haar financiële mogelijkheden zo maximaal mogelijk in te zetten voor maatschappelijke prestaties, krijgt dit thema het zwaarste gewicht: 40%. De eerste drie onderwerpen zijn belangrijk omdat zij het voortbestaan van de corporatie op korte en langere termijn borgen en worden meegenomen in de eindbeoordeling met een gewicht van 20%.

6.2 Financiële kerngegevens

In de onderstaande tabel worden enkele kerngegevens gepresenteerd die een rol spelen bij de beoordeling van de prestaties verderop in dit hoofdstuk.

	Beoordelings- jaar	Mijande Wonen	Referentie- groep*	Landelijk
Woningbezit en woningbeheer				
Huur per woning per maand	2010	402	413	422
Huur in percentage van de maximale huur	2010	60,0	63,5	72,0
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	2010	143	143	131
Onderhoud per woning (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud)	2010	1231	1364	1334
WOZ-waarde per woning	2010	153961	161270	156775
Financiële continuïteit				
Solvabiliteitsoordeel CFV	2010	Voldoende	Ook voldoende in 2009 voor Mijande Wonen	
Continuïteitsoordeel CFV	2010	A1	Ook voor 2009 voor Mijande Wonen	
Kredietwaardigheidsoordeel WSW	2010	Positief	Ook positief voor 2009 volgens Jaarverslag 2010	
Rentedekkingsgraad	2010	2,2	2,1	1,8
Loan to value (op basis van WOZ-waarde)**	2010	20%	16%	21%
Doelmatigheid				
Netto bedrijfslasten(in € per VHE)	2010	1154	1321	1370
Ontwikkeling netto bedrijfslasten in procenten	2007 -> 2010	17,4	16,2	9,6
Aantal VHE per FTE	2010	86	99	86
Personeelskosten per FTE	2010	59337	65870	62587
Vermogensinzet				
Volkshuisvestelijk vermogen (in % van het balanstotaal)	2010	36,7	37,7	27,6
Volkshuisvestelijk vermogen (in € per vhe)	2010	18590	16804	13087
	2015	12904	16982	14609
De gegevens in deze tabel zijn ontleend aan de Corporatie in Perspectief rapportage van het CFV over 2010, dit met uitzondering van het kredietwaardigheidsoordeel van het WSW en de oordelen van het CFV voor de eerdere jaren. *) CFV-referentiegroep: corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. **) Uitkomst van de deling van de nominale waarde langlopende leningen per VHE gedeeld door de variabele WOZ-waarde per huurwoning.				

6.3 Financiële continuïteit

		Cijfer
De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie (4.1.1)		5,5
a	De corporatie heeft een continuïteitsoordeel A van het CFV.	8,0
b	De corporatie heeft een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.	3,0

Toelichting

- > **a** Het CFV beoordeelt de continuïteit van Mijande Wonen per ultimo 2010 met een voldoende (A1). Bij dit oordeel wordt verondersteld dat alle door de Woningstichting voorgenomen activiteiten op basis van vermogen de komende vijf jaar financierbaar zijn. Op basis van het door het Fonds uitgevoerd onderzoek is het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2011 tot en met 2014 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de Woningstichting (oordeel 8,0).
- > **b** De commissie heeft geen beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde aangetroffen.

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

Toelichting

- > **b** Mijande Wonen hanteert een meerjarenbegroting die volgens de Begroting 2011-2015 voor vijf jaar is opgesteld. Echter de gehanteerde uitgangspunten zijn nog onvoldoende onderbouwd, constateren we.

		Cijfer
De corporatie stuurt op alle kasstromen (4.1.3)		4,8
a	De corporatie heeft scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken en minimaal 5 jaar vooruit kijken.	4,0
b	Operationele kasstromen:	7,0
>	De corporatie heeft de komende 5 jaar een positief exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.	7,0
>	De corporatie heeft de komende 5 jaar een rentedekkingsgraad van minimaal 1.3.	7,0
>	De corporatie hanteert een direct rendementseis (= de operationele kasstroom uitgedrukt in een % van de bedrijfswaarde).	7,0
c	Portfoliokasstromen:	3,0
>	De corporatie hanteert een IRR-rendementseis (Internal Rate of Return) voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.	3,0
>	De corporatie waardeert de vastgoedportefeuille tegen bedrijfswaarde (niet op basis van historische kostprijs), en kijkt daarbij minimaal 10 jaar vooruit.	3,0

d	Financieringskasstromen:	5,0
>	De corporatie hanteert een investerings- / financieringsratio die aangeeft in welke mate investeringen worden gefinancierd met extern vermogen.	3,0
>	De corporatie heeft een maximale loan to value (o.b.v. de WOZ-) van 50%.	7,0

Toelichting

- > **a** Mijande Wonen heft geen scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzen blijken en zij minimaal vijf jaar vooruit kan kijken. Het cijfer komt in ieder geval uit op een onvoldoende. Vabi en FMP zijn operationeel sinds oktober 2011. Uit de gesprekken die de commissie voerde bleek dat de langere-termijn risicoanalyse niet binnen nu en een jaar rond zal zijn, mede door capaciteitsproblemen op de financiële afdeling. Het oordeel komt uit op een ruim onvoldoende.
- > **b** In de jaren 2011 t/m 2015 verwacht Mijande Wonen positief uit te komen wat betreft het jaarresultaat voor belastingen.
- > Met een gemiddeld gerapporteerde dekkingsgraad van rond de 1,6 voldoet Mijande Wonen aan de visitatienorm.
- > Mijande Wonen stelt in de Zelfevaluatie dat de rendementseis is gesteld op 5,25%.
- > **c** Mijande Wonen stelt in de Zelfevaluatie dat men een IRR toepast voor te realiseren investeringen, maar niet gedifferentieerd naar type vastgoed. Aangezien Mijande Wonen niet aangeeft op welke termijn dit gerealiseerd gaat worden, moet de visitatiecommissie aannemen dat Mijande Wonen hier nog geen prioriteit aan geeft (vanwege overige werkzaamheden die voortvloeien uit de fusie) waardoor het oordeel niet hoger kan uitkomen dan een zeer onvoldoende.
- > Het is de commissie niet gebleken dat Mijande Wonen de vastgoedportefeuille tegen bedrijfswaarde waardeert en daarbij minimaal 10 jaar vooruit kijkt. Aangezien Mijande Wonen niet aangeeft op welke termijn dit gerealiseerd gaat worden, moeten we aannemen dat Mijande Wonen hier nog geen prioriteit aan geeft waardoor het oordeel niet hoger kan uitkomen dan een zeer onvoldoende.
- > **d** De visitatiecommissie heeft geen investerings- / financieringsratio aangetroffen die aangeeft in welke mate investeringen worden gefinancierd met extern vermogen. Aangezien Mijande Wonen niet aangeeft op welke termijn dit gerealiseerd gaat worden, moet de commissie aannemen dat Mijande Wonen hier nog geen prioriteit aan geeft waardoor het oordeel niet hoger kan uitkomen dan een zeer onvoldoende.
- > Op een WOZ-waarde van de huurwoningen van ruim 760 mln. euro (CiP) en een vreemd vermogen lange termijn van ruim 170 mln. euro (Jaarverslag 2010, p. 33) komt de loan to value op 22%.

6.4 Financieel beheer

		Cijfer
De corporatie heeft haar financiële planning en controlecyclus op orde (4.2.1)		4,8
a	De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (incl. SVB, desinvesteringen etc.) in meerjarenramingen van minimaal 5 jaar.	5,0
b	De eerstejaarsschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan (begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde).	4,0
c	Er is, indien noodzakelijk, een zichtbare en door RvC goedgekeurde bijsturing.	4,0
d	Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen 1 maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de RvC.	5,0
e	Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van de interne financiële beheer.	6,0

f	De (financiële) planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.	5,0
---	---	-----

Toelichting

- > **a** Als fusiecorporatie is Mijande Wonen in het najaar van 2011 aangekomen bij het opstellen van een ondernemingsplan en dat te bespreken met de belanghebbenden. Het transparant uitrollen van ambities en opgaven in meerjarenramingen van minimaal vijf jaar heeft nog niet plaatsgevonden derhalve. Omdat Mijande Wonen bezig is met het doorvoeren van maatregelen, komt de waardering uit op een onvoldoende.
- > **b** Dat de eerstejaarschijf bedrijfswaarde en de begroting op elkaar aan gaan sluiten moet in de begroting van 2012 tot uitdrukking komen. Omdat de visitatiecommissie geen documenten heeft gevonden, waarin eerste stappen worden gezet om deze visitatienorm te realiseren, komt de waardering uit op een ruim onvoldoende.
- > **c** In de Zelfevaluatie geeft Mijande Wonen aan dat zichtbare en door de RvC goedgekeurde bijsturing nog niet van toepassing was. De commissie is van mening dat wat betreft de prioritering bij het opzetten van onder meer de systemen van risicobeheersing en SVB, de RvC hier sterker op had moeten sturen. Aangezien men overweegt om dat ook daadwerkelijk te gaan doen, komt de waardering uit op een ruim onvoldoende.
- > **d** Ook voor 2011 is er nog geen intern managementinformatiedocument uitgewerkt, constateren we. Aangezien het de commissie niet bekend is dat het document één jaar na de visitatie gereed zal komen, kan de waardering niet hoger uitkomen dan op een onvoldoende.
- > **e** De externe accountant rapporteert in zijn verslag van bevindingen dat essentiële processen van Planning en Control en vastgoedsturing pas in 2012 worden ingevoerd.
- > **f** In de Trimesterrapportages confronteert Mijande Wonen de begroting met de realisatie, maar men heeft nog geen compleet beeld hierover sinds de fusie. Aangezien het uitrollen van de volledige beleidscyclus niet wordt verwacht binnen één jaar na de visitatie (in 2011), kan het oordeel niet hoger uitkomen dan op een onvoldoende.

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

Toelichting

- > **a** In de Zelfevaluatie geeft Mijande Wonen aan dat men de kasstromen voor vijf (en niet tien) jaar in beeld heeft. Dit geldt ook voor de financieringsbehoefte. Wat betreft de herfinanciering heeft Mijande Wonen de hele looptijd in beeld. De visitatiecommissie constateert dat dit slechts een partieel beeld kan zijn, voor zo lang het nieuwe ondernemingsplan dat ten tijde van de visitatie nog niet definitief was vastgesteld, nog niet is uitgerold in de meerjarenbegrotingen.
- > **b** Thans voldoet Mijande Wonen aan deze visitatienorm, maar ook hier geldt dat het volledige beeld van alle geplande activiteiten nog ontworpen moet worden.

6.5 Doelmatigheid

		Cijfer
De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie (4.3.1)		6,7
a	De corporaties heeft doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie en streeft deze aantoonbaar na.	6,0
b	De corporatie onderneemt actie indien er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (efficiëntie) doelstellingen.	7,0
c	De volgende CiP indicatoren zijn gelijk of lager dan de referentiegroep (corporaties met gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen), dan wel de corporatie kan de visitatiecommissie aannemelijk maken waarom de scores afwijken:	7,0
	> Netto bedrijfslasten per VHE	8,0
	> Ontwikkeling netto bedrijfslasten in afgelopen vier jaar	6,0
	> Aantal VHE per FTE	6,0
	> Personeelskosten per FTE	8,0

Toelichting

- > **a** De doelstelling van Mijande Wonen in het conceptondernemingsplan van 27 juli 2011 luidt: de beheerslasten zijn in 2013 lager dan het gemiddelde volgens CIP. Aangezien deze doelstelling nog niet in 2010 (het laatste jaar van de te visiteren periode) definitief is geworden, voldeed Mijande Wonen nog niet aan deze visitatienorm. De verwachting is dat eind 2011 het ondernemingsplan definitief wordt, waardoor Mijande Wonen binnen één jaar na afloop van de visitatieperiode voldoet aan de norm.
- > **b** In de Trimesterrapportages vindt de confrontatie van de verwachtingen plaats met de realisatie. Afwijkingen worden gesignaleerd en indien wenselijk en mogelijk bijgestuurd (zie ACT a).
- > **c** De waardering voor dit ijkpunt komt tot stand door het samengestelde oordeel over de volgende indicatoren die allen terug te vinden zijn in de eerste tabel van dit hoofdstuk.
 - > De netto bedrijfslasten per VHE van Mijande Wonen bedroegen 1154 euro versus 1321 euro van de referentiegroep. Deze zijn daarmee een kleine 13% lager dan het gemiddelde van de referentiegroep. Deze prestatie kan met een goed beoordeeld worden.
 - > De netto bedrijfslasten van Mijande Wonen zijn in de afgelopen vier jaar met 17,4% gestegen. Daarmee overtreft Mijande Wonen de gemiddelde stijging van de referentiegroep met bijna 7%, hetgeen leidt tot de waardering van een voldoende. De in het resultaat 2010 opgenomen eenmalige fusiekosten bedragen EU 1.323.000; dit bedrag beïnvloedt de netto bedrijfslasten met ca. 5% en zal logischerwijs ook hebben bijgedragen tot de meer dan gemiddelde stijging van de bedrijfslasten.
 - > Het aantal verhuureenheden per full time eenheid is met 86 bij Mijande Wonen lager dan voor de referentiegroep (99). Omdat de onderschrijding bijna 18% bedraagt –Mijande Wonen heeft bijna een vijfde FTE per VHE meer nodig dan de referentiegroep, komt de waardering uit op een onvoldoende.
 - > De personeelskosten van Mijande Wonen per FTE zijn ruim 9% lager dan het gemiddelde van de referentiegroep.
 - > Opgemerkt moet worden bij de laatste twee statistieken dat de relatief hoge bezetting en de relatief lage personeelskosten met elkaar samenhangen doordat Mijande Wonen vaklieden en schilders in eigen dienst heeft. Per saldo meent de commissie dat beide onderdelen gezamenlijk op een ruim voldoende uitkomen, waardoor de waardering voor het aantal verhuureenheden wordt verhoogd naar een voldoende.

6.6 Vermogensinzet

		Cijfer
De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in (4.4.1)		3,0
a	De corporatie heeft een goed onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. (b.v. Maatschappelijke Kosten/Baten analyses, Transparantiemethodiek, Effectenarena).	3,0

Toelichting

- > Mijande Wonen geeft aan in de Zelfevaluatie dat men deze visie niet heeft. De waardering kan dan ook niet hoger worden dan een zeer onvoldoende, als Mijande Wonen weliswaar nog geen plannen heeft om de visie te ontwikkelen, maar men zich ervan bewust is dat op dit punt prestaties van haar worden verwacht.

		Cijfer
De corporatie heeft de mogelijkheden om het vermogen te verruimen onderzocht (4.4.2)		4,0
a	De corporatie heeft een visie en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop zij de inzet van haar vermogen kan vergroten (b.v. gebruik faciliteringsvolume, beperken verkleinen risicobuffers, vergroten verdien capaciteit via huurharmonisatie of verkoop of grotere efficiency).	4,0

Toelichting

- > Mijande Wonen verwijst in de Zelfevaluatie naar de efficiëncyslag die gemaakt is bij de beheerslasten, de geplande huurharmonisatie in het voormalig werkgebied Vriezenveen/ Westerhaar en naar de verkoop van woning waarvoor de aantallen zijn afgestemd op woningmarktonderzoeken. Uit deze opsomming kan men duidelijk de intentie ontlenen om het beschikbare vermogen te verruimen, maar de commissie heeft geen document kunnen vinden, waarin gerapporteerd wordt over de onderzochte mogelijkheden en de uiteenzetting van een visie. Er zijn wel beredeneerde doelstellingen op deelterreinen opgesteld. Aangenomen mag worden dat op het moment dat het nieuwe ondernemingsplan is uitgerold over de organisatie, ook een visie ten aanzien van het vermogen wordt ontwikkeld.

		Cijfer
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties (4.4.3)		3,0
a	De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.	3,0

Toelichting

- > Mijande Wonen verwijst in de Zelfevaluatie naar het ondernemingsplan. In het ten tijde van de visitatie in omloop zijnde conceptondernemingsplan wordt aangegeven dat de organisatiestrategie wordt vertaald naar vastgoedactiviteiten op basis van de maatschappelijke opgave die Mijande Wonen als doel stelt. Dit houdt onder meer in dat Mijande Wonen de vastgoedstrategie voor de gehele portefeuille moet ontwikkelen. Het visitatiemeetpunt houdt echter in dat Mijande Wonen vanuit een overmaat of ondermaat aan middelen een redenering opbouwt wat betreft plannen en maatschappelijk prestaties en de maximale inzet van het vermogen. Deze opgave lijkt de commissie ook enigszins te hoog gegrepen zolang het ondernemingsplan nog niet is vertaald naar (meer)jaarplannen, (meer)jarenbegrotingen en het SVB is bepaald.

6.7 Samenvatting beoordeling Prestaties naar Vermogen (PnV)

Onderdeel	Meetpunt	Cijfer		Weging
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	5,5	5,6	20%
	Liquiditeit	6,5		
	Integrale Kasstroomsturing	4,8		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus	4,8	5,4	20%
	Treasurymanagement	6,0		
Doelmatigheid			6,7	20%
Vermogensinzet	Visie op vermogensinzet	3,0	3,3	40%
	Visie op verruiming vermogen	4,0		
	Maximale inzet vermogen	3,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gewogen gemiddelde)			4,9	

7 Governance

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

De tabellen in dit hoofdstuk waarin de prestaties voor 2010, met een nadruk op de periode na de fusie, op de onderwerpen van governance worden beoordeeld bevatten de ijkpunten of de visitatienormen, zoals opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, om een ruim voldoende te scoren. De ruim voldoende worden meest dan ook niet verder toegelicht in de tekst, tenzij daar aanleiding toe is. Zoals ook aangegeven in paragraaf 1.1 is bij sommige visitatienormen de hoogst haalbare score een ruim voldoende, aangezien men geen betere prestatie kan leveren dan de norm vereist. Voor de terminologie die ten grondslag liggen aan andere cijfers dan een zeven (7,0) wordt verwezen naar Bijlage II.

7.1 Beschrijving governance structuur

Mijande Wonen kent het stichtingsmodel als rechtsvorm. Het bestuur van Mijande Wonen wordt gevormd door één statutair directeur. Het intern toezicht berust bij de Raad van Commissarissen (RvC) die bestaat uit 7 leden. Deze Raad is per 1 juli 2010 bij de fusiecorporatie gestart. De RvC krijgt belangrijke bestuursbesluiten, zoals genoemd in de statuten en het Directiereglement, ter goedkeuring voorgelegd. De RvC kent één vaste kerncommissie, de Remuneratiecommissie. De RvC heeft vanuit een leeroogpunt er vooralsnog voor gekozen om de financiële beslissingen gezamenlijk te nemen.

7.2 Besturing

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

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

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

		Cijfer
PLAN		5,9
De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (5.1.1)		
a	De corporatie beschikt over een managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit (samenwerking-) afspraken met derden zijn beschreven.	6,0
b	De corporatie betreft actief de belanghebbenden bij de strategievorming. Jaarlijks worden er één of meer belanghebbendenbijeenkomsten gehouden waarin input voor de plannen wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.	7,0
c	De corporatie laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt de resultaten in haar beleid.	4,0
d	De corporatie heeft haar beleidscyclus omschreven en/of maakt deze zichtbaar door een managementinformatiesysteem waarin de vertaling van de missie/visie en de invloed van relevante omgevingsvariabelen en risico's naar jaarlijkse strategische plannen is opgenomen en de daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en/of maand (afh. van noodzakelijke sturing).	5,0
e	De corporatie brengt op gestructureerde wijze omgevings-en operationele risico's in kaart.	5,0
f	De corporatie werkt vanuit een door de RvC en bestuur goedgekeurde en gedeelde visie.	7,0
g	De (beleids)planningen worden ook getoetst door resp. besproken met de RvC.	7,0

Toelichting

- > **a** Het is de commissie niet gebleken dat Mijande Wonen alle afspraken die met derden zijn vastgelegd beschrijft in de trimesterrapportage. In het uitvouwen van een plan-do-check-act beleidscyclus is de gewenste plek van strategievorming in beginsel het ondernemingsplan. Daarin kan worden geëxpliciteerd hoe de wensen van belanghebbenden ingang hebben gevonden in de doelstellingen van de woningcorporatie.
- > **b** Mijande Wonen heeft een Stakeholderdag georganiseerd op 11 juni 2010. Deze was gewijd aan de fusie en de kennismaking met Mijande wonen, de directie en het MT. Het uitgangspunt van Mijande Wonen is het delen van ambities en het beogen van samenwerking waar meerwaarde kan ontstaan. De gesprekken over het ondernemingsplan 2011-2014 zijn gevoerd in juli 2011. Volgens de belanghebbenden heeft Mijande Wonen nog niet aangegeven dat men van plan is om de Stakeholdersdag in goede traditie van drie van de vier rechtsvoorganger na de fusie voort te zetten.
- > **c** Mijande Wonen heeft nog geen klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Alleen de vestiging Vroomshoop (onderdeel van Vestion Wonen) heeft het KWH-huurlabel. In de prioritering van activiteiten staat het KWH-huurlabel nu voor 2013 gepland. Mijande Wonen overweegt maatregelen, hetgeen met een ruim onvoldoende gewaardeerd wordt.
- > **d** Per 1 maart 2011 is de beleidscyclus vastgesteld met het document Procesmanagement beleid. Aangezien de omschrijving van de beleidscyclus niet in 2010 gereed kwam (het jaar voor de visitatie wordt meegenomen) kan het cijfer niet hoger uitkomen dan een voldoende (de corporatie voert maatregelen door om binnen een jaar geheel aan de norm te voldoen). Het document is echter niet volwaardig --het Managementinformatiesysteem wordt niet genoemd-- waardoor de waardering uitkomt op een onvoldoende. Zie ook e.
- > **e** Mijande Wonen heeft nog geen integraal risicomanagement systeem. Men maakt wel een risico-inschatting bij plannen als onderdeel van de structuur van MT-voorstellen. Aangezien dit op een weliswaar gestructureerde manier lijkt te gaan, maar desalniettemin zonder een overzicht van alle risico's die Mijande Wonen loopt, en het er niet op lijkt dat het risicomanagementsysteem (o.b.v. het SVB) is ingevoerd per 31 december 2011 (één jaar na de visitatie), komt de waardering uit op een onvoldoende.

- > **f** De RvC van de Mijande Wonen die per 1 juli 2010 is aangetreden heeft het Koers- en Ambitiedocument vastgesteld.
- > **g** De beleidsplannen worden besproken tijdens de vergadering en door de RvC becommentarieerd. Deze commentaren zijn in de notulen van de vergaderingen door ons teruggevonden.

		Cijfer
CHECK		
De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren. (5.1.2)		5,8
a	De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op de gedeelde visie, het strategisch plan en het jaarplan en dat de voortgang van de plannen periodiek inzichtelijk maakt.	6,0
b	De corporatie heeft de voorgenomen prestaties vertaald in meetbare eenheden (die aansluiten bij de doelen).	5,0
c	De corporatie kan zowel alle opgaven als de efficiency in de bedrijfsvoering op reguliere basis volgen/meten.	7,0
d	De periode van monitoren vertoont een relatie met de mate van risico's voor de corporatie.	6,0
e	De corporatie verantwoordt de voorgenomen én gerealiseerde prestaties in samenhang in een goed leesbaar, transparant jaarverslag (of andere openbare publicatie), waarbij ook de afwijkingen worden toegelicht/verantwoord.	5,0

Toelichting

- > **a** Mijande Wonen publiceert Trimesterrapportages waarin de voortgang van de plannen inzichtelijk wordt gemaakt. Het systeem is nog niet vervolmaakt (strategisch plan?), waardoor de waardering uitkomt op een voldoende.
- > **b** Aangezien binnen een half jaar na de fusie (eind 2010) de beleidscyclus niet was uitgerold over de organisatie, wordt aan de visitatienorm niet voldaan. Het conceptondernemingsplan is bijna gereed, waardoor de waardering uitkomt op een bijna voldoende.
- > **c** Als de opgaven zijn opgenomen in de Trimesterrapportages, zoals wordt aangegeven bij 5.1.1a, gebeurt dat niet transparant, maar kan de voortgang wel bijgehouden worden. Dat geldt ook voor de efficiency, aangezien over de bedrijfslasten in de Trimesterrapportages wordt gerapporteerd.
- > **d** De commissie constateert dat de periodiciteit van rapporteren voldoende lijkt, omdat het ons niet is gebleken dat Mijande Wonen de mate van risico's voldoende in beeld heeft.
- > **e** Mijande Wonen verantwoordt de voorgenomen én gerealiseerde prestaties nog niet in samenhang in een goed leesbaar, transparant jaarverslag. De afwijkingen worden alleen per onderwerp toegelicht. Men neemt dit als leerpunt mee voor het Jaarverslag 2011. Derhalve komt de waardering uit op een onvoldoende.

		Cijfer
ACT		
De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen t.o.v. het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij. (5.1.3)		6,8
a	De corporatie kan overtuigend aantonen dat, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, er bijsturing heeft plaats gevonden. Dit geldt voor zowel de meerjarenstrategie als de jaarlijkse plannen.	6,0
b	Bij onvoldoende presteren wordt een verbeterprogramma opgesteld	7,0
c	Belanghebbenden die worden geraakt door het achterblijven van de prestaties of ingrijpende bijstellingen worden adequaat geïnformeerd.	7,0
d	De genomen besluiten worden regelmatig door bestuurder en Raad van Commissarissen gemonitord en over afwijkingen legt het bestuur verantwoording af.	7,0

Toelichting

- > **a** Middels de fusiedocumenten en notulen van de RvC kan Mijande Wonen aantonen dat er bijsturing heeft plaats gevonden. Bijsturing vindt echter alleen binnen een jaar plaats via de Trimesterrapportages (zie ook b), maar nog niet op de meerjarenplannen, waardoor de waardering uitkomt op een voldoende.
- > **b** In de Trimesterrapportages vindt de confrontatie van de verwachtingen plaats met de realisatie. Afwijkingen worden gesignaleerd en indien wenselijk en mogelijk bijgestuurd. Programma's zijn bij de rechtsvoorgangers ook stop gezet, indien er geen vraag was of er onvoldoende financiële mogelijkheden bleken te zijn.
- > **c** Op projectbasis en tijdens periodieke bestuurlijke overleggen worden belanghebbenden geïnformeerd over achterblijvende prestaties en eventuele bijsturing.
- > **d** Besluiten leiden tot actiepunten. Via de afhandeling van de actiepuntenlijst wordt gemonitord. Via Trimesterrapportages legt het bestuur verantwoording af aan de RvC, maar ook separaat indien dat noodzakelijk wordt geacht.

7.3 Intern toezicht

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

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

		Cijfer
	advertenties of door het inschakelen van een w&s bureau).	
h	De RvC heeft hiervoor een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie.	7,0
i	De daadwerkelijke samenstelling van de RvC voldoet aan de profielschets.	7,0

Toelichting

- > **a** De commissie constateert dat er een open cultuur heerst. De RvC geeft echter wel aan dat er een aanlooptijd nodig is geweest en dat de fusie erfenis zonder al te veel vragen in het begin is geaccepteerd.
- > **b** Omdat de RvC op 1 juli 2010 is aangetreden, heeft er in 2010 nog geen zelf-evaluatie moeten plaatsvinden. De procedure staat echter op de rails. En de volgende evaluatie zal onder leiding van een externe plaatsvinden. Vandaar dat de waardering op een ruim voldoende uitkomt.
- > **c** In 2010 heeft de RvC de Nationale Dag voor Commissarissen over reputatiemanagement en integriteit bijgewoond. In 2011 gaat aandacht worden besteed aan de totstandkoming van een klokkenluidersregeling en integriteitscode (Jaarverslag 2010, p. 39/40). De Gedragscode die op de website van Mijande Wonen te vinden is, is gedateerd op 13 mei 2011. Daarmee heeft Mijande Wonen volgens de visitatiecommissie, rekening houdend met de fusie, voldoende voortgang geboekt.
- > **d** De 'nieuwe' RvC focust op hoe men toezicht kan houden. Het ervoor zorgen dat activiteiten meer geprioriteerd worden vindt, zoals blijkt uit de notulen van de RvC, onvoldoende plaats. Er is geen urgentie geconstateerd voor SVB, risicomanagement en cash flow prognoses voor lange termijn.
- > **e** De commissie constateerde dat er nog weinig contacten buiten het bestuur om lopen en dat men zelf ook nog niet bepaalde informatiestructuren heeft aangegeven, terwijl de toezichtrelatie effectief lijkt te zijn.
- > **f** In januari 2011 is het functioneren van de bestuurder besproken en zijn er afspraken gemaakt over zijn functioneren. Dit gebeurde ook bij de aanstelling van de bestuurder bij de fusiecorporatie. De procedure is vastgelegd in Reglement van de Remuneratiecommissie.
- > **g** Op één lid na (een van de huurderscommissarissen), is de RvC geheel nieuw aangetrokken door de fusie-organisatie. Op basis van een openbare werving, zijn er zes nieuwe commissarissen van start gegaan.
- > **h** Voor alle zetels zijn nieuwe profielschetsen ontworpen bij de start van de wervingsprocedure.

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

Toelichting

- > **a** De RvC hanteert geen beschreven vast toetsingskader, maar put onder meer uit een lijst van documenten, waaronder het BBSH, de Governance Code en beleids- en financiële documenten van Mijande Wonen. De commissie heeft geen document gezien waarin alle eisen, criteria en minimale ijkpunten zijn opgenomen waaraan de RvC alle plannen, investeringsbeslissingen, verbindingen etc. toetst.
- > **b** Mijande Wonen is sinds de fusie nog bezig met het opbouwen van een managementinformatiesysteem, evenals een risicobeheersingssysteem, het SVB en de boekhouding op basis van bedrijfswaarde en langere-termijn kasstromen. Het toetsingskader zal dan verder ontwikkeld moeten worden en heeft een eenduidige relatie met de missie, visie van de corporatie en de afspraken met belanghebbenden
- > **c** De RvC spreekt regelmatig over risico's van de verbindingen, grote investeringen, etc., en hanteert ook haar 'toetsingskader' dat echter onvolledig is, zoals bij b is aangegeven.

		Cijfer
GOVERNANCECODE		
De corporatie past de Governancecode toe, of legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt (5.2.3)		6,3
a	De corporatie heeft, blijkend uit de invulling van de (VTW-)checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken, de Governancecode – volledig toegepast c.q. in relevante gevallen uitgelegd waarom daarvan is afgeweken.	5,0
b	Afwijkingen van de Governancecode worden toegelicht in het jaarverslag en op de website.	6,0
c	De corporatie hanteert de honoreringscode voor de RvC.	7,0
d	De corporatie hanteert de beloningscode voor haar bestuurder(s).	7,0

Toelichting

In Bijlage VI geeft Mijande Wonen een overzicht hoe zij voldoet aan de Governancecode. Er blijkt dat Mijande Wonen na de fusie nog niet alle punten uit de VTW-checklist heeft kunnen realiseren. Als actiepunten worden de volgende punten genoemd:

- Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC de wijze van vormgeving van de horizontale verantwoording.
- Op de bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig (in ieder geval): risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen.
- Op de bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig (in ieder geval): kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie.
- Op de bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig (in ieder geval): handleiding voor de inrichting van de financiële verslaglegging alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures.
- Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval: het kwaliteitsbeleid
- Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval: de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
- Het bestuur benoemt, na goedkeuring door de RvC, voor iedereen kenbaar de belanghebbenden bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen van de woningcorporatie en voert met hen actief overleg.
- Het bestuur stelt belanghebbenden, in het overleg, in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag en over de strategie en beleid van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.
- Het bestuur maakt in ieder geval op hoofdlijnen een verslag over hetgeen in het overleg met belanghebbenden is besproken en plaatst dit verslag binnen drie maanden op de website van de corporatie.
- De visitatie.

Verder is in Bijlage VI een keer een rode kleur te vinden (uit te leggen), terwijl in de Zelfevaluatie drie andere punten worden aangedragen die niet worden toegepast (zie toelichting b). En bij de Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie wordt twee keer niet van toepassing genoemd, terwijl de twee punten (opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten en opmerkingen over bedreigingen en risico's, etc.) volgens de visitatiecommissie geen vrijblijvende punten zijn en deze dan ook onder het 'leg uit' regime vallen.

- > **a** Er blijkt nog flink wat werk aan de winkel voor Mijande Wonen voordat zij kan voldoen aan de Governancecode. Vanwege de fusie en het feit dat Mijande Wonen bezig is om verbeteringen door te voeren, komt de waardering uit op een onvoldoende.
- > **b** De commissie constateert dat het Jaarverslag 2010 alleen melding maakt van de afwijking van de code voor de ontbrekende termijn aan de statutaire benoeming. Bij de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt de afwijking niet expliciet genoemd. Het niet voltallig aanwezig zijn bij overleggen met belanghebbenden, kunnen we ook niet terugvinden in het Jaarverslag 2010. En andere punten zouden ook uitgelegd moeten worden (zie algemene toelichting hiervoor). Daarmee voldoet Mijande Wonen niet volledig aan het visitatie ijkpunt.
- > **c** De commissie neemt aan dat Mijande Wonen het reglement van 1 juli 2010 toepast, hoewel de versie van de Adviesregeling honorering toezichthouders in woningcorporaties van de Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties van april 2006 nog te vinden is op de website van Mijande Wonen.
- > **d** Versie Izeboud van juni 2010 die is ingegaan per 1 juli 2010 (Zelfevaluatie van Mijande Wonen).

7.4 Externe legitimatie

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

		Cijfer
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden (5.3.1)		5,9
a	Er wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden, namelijk:	5,8
>	Er is een belanghebbendenregister op de website (V.1.2)	5,0
>	Er is minimaal 1 x per jaar overleg met belanghebbenden, door bestuur vastgesteld en door RvC goedgekeurd (V.2.1)	6,0
>	Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid (V.2.2)	6,0
>	Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij het belanghebbendenoverleg (V.2.3)	7,0
>	Het bestuur maakt een verslag van het belanghebbendenoverleg en plaatst dit binnen 3 maanden op de website (V.2.4)	5,0
>	Het visitatierapport wordt besproken in het belanghebbendenoverleg op basis van het standpunt van bestuur en RvC (V.3.3)	Niet gewaardeerd
b	Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurders zoals vastgelegd in de Overlegwet.	6,0

Toelichting

- > **a (V.1.2)** Mijande Wonen heeft het belanghebbenden register op de website als actiepunt opgenomen bij de Governancecode (Bijlage VI, zie ook hiervoor). Derhalve is Mijande Wonen bezig met het doorvoeren van verbeteringen en kan de waardering uitkomen op een onvoldoende.
- > **a (V.2.1)** Mijande Wonen heeft minimaal eens per jaar overleg met belanghebbenden (7,0). Echter dit is niet vastgesteld en door de RvC goedgekeurd. Het is een actiepunt voor de Governancecode (5,0; Bijlage VI; zie ook hiervoor). Op projectniveau, daarentegen, signaleerden belanghebbenden dat er veelvuldig en over het algemeen voldoende inhoudelijk overleg plaatsvindt.
- > **a (V.2.2)** Mijande Wonen heeft dit punt als actiepunt opgenomen voor de Governancecode en heeft al vorderingen gemaakt (Bijlage VI; zie ook hiervoor). Een deel van de belanghebbenden heeft over het

ondernemingsplan mogen meepraten. En soms zijn ook het jaarverslag en de jaarrekening aan de orde gesteld. De daadwerkelijke invloed op het beleidsproces van Mijande Wonen werd door de betrokkenen gewaardeerd, terwijl er ook gesignaleerd werd dat er verbeteringen nodig geacht werden, met name door organisaties met wie nu niet op strategisch niveau structureel wordt overlegd. Echter niet alle belanghebbenden vragen om regelmatige overleggen over het beleid van Mijande Wonen. Voor hen telt alleen het resultaat.

- > **a (V.2.3)** Mijande Wonen stelt in de Zelfevaluatie dat de RvC tijdens georganiseerde bijzondere bijeenkomsten (start bouw, etc.) contact legt met de belanghebbenden. Op het verlanglijstje van niet alleen de RvC staat een belanghebbendendag.
- > **a (V.2.4)** Actiepunt.
- > **a (V.3.3)** Het bespreken van het visitatierapport is een actiepunt voor de toekomst en is derhalve niet beoordeeld.
- > **b** Mijande Wonen geeft aan dat er onder ander een tweemaandelijks overleg plaatsvindt met vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen. Volgens de Overlegwet moeten huurders voldoende gelegenheid krijgen om advies uit te brengen. Daar schortte het nog wel eens aan in 2010, meldde de huurders. Men signaleert aanloopproblemen, zoals het op tijd ontvangen van alle stukken die soms ook nog wel eens te ingewikkeld zijn. Ook wordt er niet steeds adequaat teruggekoppeld. Huurders loven wel de mogelijkheden die ontstaan voor het meepraten over het beleid, maar signaleren dat men moet afwachten hoe het nu verder gaat: Mijande Wonen begint bevlogen. Ook zou actie op touw moeten worden gezet om meer huurders te betrekken, is gemeld. Over samenwerking tussen de huurdersorganisaties, is ondanks de inzet van een externe, nog weinig vordering geboekt, mede doordat er niet duidelijk is wat de afspraken zijn, wordt gemeld.

7.5 Samenvatting beoordeling Governance (Gov)

Onderdeel	Meetpunt	Cijfer		Weging
Besturing	<i>Plan</i> Professioneel planningsproces	5,9	6,1	33,33%
	<i>Check</i> Periodieke monitoring Verantwoording in openbare publicatie	5,8		
	<i>Act</i> Actieve monitoring	6,8		
Intern toezicht	Functioneren RvC:	6,7	6,0	33,33%
	- Open Cultuur	7,0		
	- Zelfreflectie	6,5		
	- Rolopvatting	6,3		
	- Samenstelling	7,0		
	Toetsingskader	5,0		
	Toepassing Governancecode	6,3		
Externe legitimatie Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden		5,9	6,0	33,33%
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gewogen gemiddelde)		6,0		

Bijlage I Visiterende organisatie en visitatiecommissie

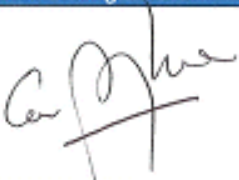
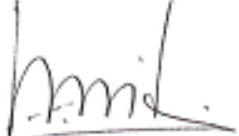
1. Onafhankelijkheidsverklaring visiterende organisatie

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

	Plaats	Datum	Naam	Handtekening
KWH	Rotterdam	21/12/2011	Mr. S.H. Hooftman	

2. Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

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

	Plaats	Datum	Naam	Handtekening
Voorzitter	Weerselo	21/12/2011	Ir. C.W.P. Pijlman	
Visitator	Weerselo	21/12/2011	G.F. Bloemink RA	
Secretaris	Weerselo	21/12/2011	Dr. M.E.A. Haffner	

1. Samenstelling visitatiecommissie en CV's van de visitatoren

1. Dhr. C.W.P. Pijlman

Cor Pijlman is veertig jaar actief in de stadsvernieuwing en volkshuisvesting; tegenwoordig als zelfstandig adviseur en toezichthouder in de woningcorporatiesector. In de periode 2001-2004 was hij directeur-bestuurder van woningcorporatie Com.wonen in Rotterdam en daarvoor geruime tijd directeur en bestuurder van een rechtsvoorganger van deze grote fusiecorporatie. Hij is voorts als bestuurder actief in de monumentenzorg in Rotterdam.

2. Dhr. G.F. Bloemink

Gerrit is als registeraccountant werkzaam geweest bij PwC en heeft in die functie ervaring met grotere organisaties in zowel de profit als de not-for-profitsector. Tevens heeft hij geparticipeerd in consultancy opdrachten, waaronder fusies en overnames. Hij heeft ervaring opgedaan in de corporatiesector als lid van de Raad van Toezicht van een landelijk werkende corporatie. Daarnaast had en heeft hij een aantal bestuurslidmaatschappen, is commissaris van een vennootschap en is sinds 2007 als zelfstandig adviseur werkzaam.

3. Mevr. M.E.A. Haffner

Marietta Haffner is als gepromoveerde onderzoeker verbonden aan het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft. Zij voert onderzoek uit, waaronder de taken van acquisitie, uitvoering, rapportage en kennisoverdracht. Veelal is het onderzoek Europees vergelijkend en vanuit een financieel-economische invalshoek. Recente projecten over de huursector hebben betrekking op de mogelijkheden van competitie in de huursector, de stimulering van de particuliere huursector en de regulering van huren. Tevens voert zij regelmatig onderzoek uit naar de betaalbaarheid van het wonen en het beleid en instrumentarium voor de verschillende sectoren op de woningmarkt.

Bijlage II Normen voor de beoordeling van prestaties

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

Bijlage III Bronnenlijst

Documentenoverzicht			
nr	naam document	nr	naam document
1	2011 KWH-Visitatie Zelfevaluatie Proces 4.0 050911.xlsx	100	Denekamp def jaarverslag met verkl 2008.doc
2	accountantsverslag controle 2010.pdf	101	jaarrekening 2009 Vriezenveen deel 1.pdf
3	CFV juiste gegevens CiF2011.doc	102	jaarrekening 2009 Vriezenveen deel 2.pdf
4	L0178 toelichting_cip_2011.pdf	103	jaarrekening 2009 Vriezenveen deel 3.pdf
5	I0178_analyse_cip_2011.pdf	104	jaarrekening 2009 Vriezenveen deel 4.pdf
6	I0178 realisatie_beheer_cip_2011.pdf	105	jaarrekening 2009 Vriezenveen deel 5.pdf
7	I0178 samenvatting_cip_2011.pdf	106	jaarrekening 2009 Vriezenveen deel 6.pdf
8	Presentatie Visitatie 14 september.pptx	107	jaarrekening 2009 Vriezenveen deel 7.pdf
9	Remuneratie Mail 01022011.pdf	108	Jaarverslag 2008 Vriezenveen (definitief).pdf
10	Trimesterrapportage Sep 2011 tbv RvC(1).docx	109	Jaarverslag 2008.pdf
11	Verslag Remuneratie 08022011.pdf	110	Jaarverslag 2009.pdf
12	verslag RVC 13 okt.doc	111	Jaarverslag 2010-(BDO_050711)(DEF EXEMPLAAR).docx
13	verslag RVC 14 juni 2011.doc	112	Volkshuisvestingsverslag 2008 Weerselo definitief.doc
14	verslag RVC 17 maart 2011.doc	113	Volkshuisvestingsverslag 2009 Weerselo definitief inclusief alles.doc
15	verslag RVC 17 november .doc	114	08-12-16 Proces SVB (2).doc
16	verslag RVC 23 sepPZ.doc	115	beleidsplan SVB vestion 2009-2018.tif
17	verslag RvC 23062010 (1).doc	116	SVB overzicht strategie per VHE.pdf
18	verslag RVC 24 mei 2011.doc	117	prestatieafspraken
19	verslag RVC 27 januari 2011.doc	118	woningmarkt
20	Verslag_Remunerationie_14062011_def.pdf	119	08 2e trimester Overzicht prestatieafspraken.doc
21	www.tctubantia.nl_regio_almelo-buiten_5715077_Uniek-bouw.pdf	120	08-12-16 Proces SVB (2).doc
22	09-004 Vrije woonkeuze.docx	121	110301NA7031.pdf
23	100915 begroting 2010 mijande geconsolideerd.docx	122	2006 2709 derde eindversie.doc
24	110707 JAARREKENING BV01 2010.docx	123	20070627-staatsblad-epbd-1-januari-2008.pdf
25	20070711 Ondernemingsplan definitief.doc	124	20080227 Uitkomsten stakeholderbijeenkomst.pdf
26	2007-11-29 BoekjeIAA.pdf	125	aanvulling huurovereenkomst ribw.doc
27	Aanbod College 2009-11-26.pdf	126	beleidsplan SVB vestion 2009-2018.tif
28	Aandachtspunten samenwerking bouw.doc	127	besparing energie co2.xlsx
29	Begroting 2008.doc	128	bestuurlijk overleg Dinkelland.270510.pdf
30	begroting 2008.pdf	129	BO 27-05-10 dinkelland.pdf
31	begroting 2009 vriezenveen.pdf	130	convenant mmm.pdf
32	Begroting 2010-2014.pdf	131	convenant-energiebesparing.pdf
33	begroting 2011 mijande wonen DEF.pdf	132	Evaluatie Aanbodmodel 2009.docx
34	Beleid urgentie sociaal en medisch.pdf	133	haalbaarheid stobbe.pdf
35	Beleidskader Maatschappelijk Vastgoed Mijande Wonen 11-11-2010.pdf	134	haarhuus capaciteit.pdf
36	beleidsmanagement beleid 2011.pdf	135	Huurovereenkomst garvesingel ribw.docx
37	Beleidsuitgangspuntennota verkoop onder koopgarant 11-2007 .doc	136	Kaart Plangebied Integraal.JPG
38	Bijeenkomst Dorpskracht verslag 17 mei.doc	137	MT voorstel toewijzing inkomen boven 33 000 euro.docx
39	camera 1 groot.jpg	138	MT voorstel WRV 240610 mw def.docx
40	camera 5 groot.jpg	139	Nieuwbouw Garvesingel, Bijlage TC Tubantia.pdf
41	camera 6 groot.jpg	140	Offerte 2007 - opstellen energielabels gehele woningbezit.pdf
42	concept samenwerkingsovereenkomst 180907.pdf	141	Offerte 2009 - Mutatiebeheer en nieuwbouw.pdf

43	fasedocument VO-101105.pdf	142	overeenkomst ribw.pdf
44	Inhoudelijk verslag project Woonzorgcomplex Weemelanden.doc	143	overeenkomst take off.doc
45	Jaarverslag 2010-(BDO_050711)(DEF EXEMPLAAR).docx	144	Presentatie herstructureringsvisie Alemloseweg-Oost versie Medewerkers.ppt
46	Koers- en ambitiedocument.pdf	145	Presentatie RvC vd Bent-Weemelanden.pdf
47	mail@mijande.nl_20110811_085617.pdf	146	rapport batavia groep 21 juni .pdf
48	mail@mijande.nl_20110811_085644.pdf	147	RvC 24-11-2008.doc
49	mail@mijande.nl_20110811_115658.pdf	148	Prestatieafpraak Gemeente - Wst.doc
50	mail@mijande.nl_20110818_113016.tif	149	Prestatieafpraak Gemeente - Wst.pdf
51	Nieuwbouw Garvesingel, Bijlage TC Tubantia.pdf	150	Prestatieafspraken 2008.doc
52	Notitie verkoop woningen Westerhaar.doc	151	Prestatieafspraken Dinkelland 2010 2015.pdf
53	Notitie verkoop woningen.doc	152	Prestatieafspraken Twenterand 2010 2015.pdf
54	Ondernemingsplan na actualisatie 23-9-08.doc	153	99399_twentse_woningmarktmonitor_2008_regio_twente_09-13-11.pdf
55	Ondernemingsplan Samen bouwen aan Dorpskracht 270711mw.pdf	154	achtergrondrapportage TWO 2010.pdf
56	Presentatie 4-12-2008.pdf	155	Eindrapportage Twents Woningmarktonderzoek 150507 definitief.pdf
57	pve Stationslaan 10 en 12 te Vroomshoop.doc	156	M6825 Motivaction Woonwensenonderzoek Dinkelland versie4.pdf
58	Schema DBE.doc	157	Oversampling Woningmarktanalyse Twenterand.pdf
59	stimulering verkoop mt.pdf	158	twentse_woningmarktmonitor_140607.pdf
60	trimesterrapportage projecten_rvc_mei_2011(1).xls	159	Twentse Woningmarktmonitor 2009 gewijzigd.pdf
61	uitnodigingsbrief info-avond 23 april 2009.pdf	160	TWO 2010_def_versie.pdf
62	V RvC dd 04-02-10.doc	161	visie wonen welzijn zorg_200907.pdf
63	V, MT 28-10-08.doc	162	woningmarktanalyse Twenterand ra1.pdf
64	VABI OFFERTE_24 februari_versie 2b.pdf	163	Woonvisie_20091 gemeente Twenterand.pdf
65	Verder denken Dichtbij doen (versie 26 sept 07)[1].doc	164	101216 Procuratieregeling Mijande Wonen versie 1.3 DEF.pdf
66	verslag MT Mijande 10 mei.docx	165	2011 KWH-Visitatie Zelfevaluatie Proces 4 0 Governance.xlsx
67	verslag MT Mijande 15 maart.doc	166	Fusie Akte.pdf
68	verslag MT Mijande 19 juli.docx	167	Gedragcode.docx
69	verslag MT Mijande 26 april.doc	168	reglement remuneratiecommissie Mijande Wonen definitief.pdf
70	Woonservice Dinkelland eindrapport29maart2011.pdf	169	reglement RvC Mijande Wonen definitief .pdf
71	WoonvisierCompanenaaanpassing1.pdf	170	Rooster van Aftreden Mijande 2.pdf
72	I0178_analyse_cip_2009.pdf	171	verslag RVC huurdersver. 26 mei 2011.doc
73	I0178_analyse_cip_2010.pdf	172	verslag zelfevaluatie rvc en functioneren bestuur 27 januari 2011.docx
74	I0178_io_brief_2009.pdf	173	Verslag Remuneratiecie_14062011_def.doc
75	I0178_io_brief_2010.pdf	174	fusiedocumenten
76	I0178_samenvatting_cip_2009.pdf	175	11 004-r-wpij-Treasuryjaarplan 2011 Mijande Wonen versie 07-03-2011.docx
77	I0178_samenvatting_cip_2010.pdf	176	110112_treasurystatuut Mijande wonen 2011.pdf
78	I0775_analyse_cip_2009.pdf	177	2011 KWH-Visitatie Zelfevaluatie Proces 4 0.xlsx
79	I0775_analyse_cip_2010.pdf	178	Directiereglement Mijande Wonen definitief .pdf
80	I0775_io_brief_2009.pdf	179	Doorlopende tekst statuten Stichting Mijande Wonen per 1-07-2010.pdf
81	I0775_io_brief_2010.pdf	180	organisatieschema Mijande 2.pdf
82	I0775_oordeelsbrief_2008.pdf	181	procesmanagement beleid 2011.pdf
83	I0775_samenvatting_cip_2009.pdf	182	09 051-r-wpij-onderzoek financiële positie fusie (2) 5-6-09 (2).pdf
84	I0775_samenvatting_cip_2010.pdf	183	1.1.4.zienswijze huurdersorgansaties.pdf
85	I1621_analyse_cip_2009.pdf	184	5 4 1 Toelichting Hoofdstructuur.pdf
86	I1621_analyse_cip_2010.pdf	185	8 182-JGV Rapport Vooronderzoek Noordoost-Twente definitief.pdf
87	I1621_io_brief_2009.pdf	186	aanvulling DDO excl Tubbergen.pdf
88	I1621_io_brief_2010.pdf	187	Benoemingsprocedure bestuur Mijande Wonen 140110.pdf

89	I1621_oordeelsbrief_2008.pdf	188	efficiency effectiviteit na de fusie getekend.pdf
90	I1621_samenvatting_cip_2009.pdf	189	Getekende Intentieovk 2007-11-23.pdf
91	I1621_samenvatting_cip_2010.pdf	190	Memo 3.4 Organisatie- en besturingsprincipes Mijande Wonen.pdf
92	I1853_analyse_cip_2009.pdf	191	Profielschets bestuurder Fusiecorporatieherijkt140110.pdf
93	I1853_analyse_cip_2010.pdf	192	sociaal statuut.pdf
94	I1853_io_brief_2009.pdf	193	uitgebreide toelichting op fusievoorn getekend .pdf
95	I1853_io_brief_2010.pdf	194	voorstel tot fusie getekend .pdf
96	I1853_oordeelsbrief_2008.pdf	195	Wijzigingsvoorstel Benoemingsprocedure DEF.pdf
97	I1853_samenvatting_cip_2009.pdf	196	
98	I1853_samenvatting_cip_2010.pdf	197	
99	Denekamp def jaarrekening en -verslag 2009 (gecons incl verkl PWC).doc	198	

Bijlage IV Overzicht geïnterviewde personen²

CORPORATIE

Naam	Functie
Dhr. H. Heijman	Voorzitter RvC
Dhr. E. Bessem	Lid RvC
Dhr. E. Burgerhout	Lid RvC
Dhr. L. Faber	Lid RvC
Dhr. S. Gaastra	Lid RvC
Mevr. S. Posthuma	Lid RvC
Dhr. P.G.J. Zuithof	Directeur-bestuurder
Dhr. B.H. Herbers	Manager Bedrijfsvoering
Mevr. E. Mobach	Manager Klant & Markt
Dhr. H. Schriemer	Manager Vastgoed
Mevr. Y. Snijders	Voorzitter OR
Dhr. V. Grondman	Vice-lid OR
Dhr. G. Aalderink	Lid OR
Dhr. G. Kamerhuis	Lid OR
Mevr. L. Bruns	Woonconsulent
Dhr. N. Gerrits	Wijkopzichter
Dhr. M. Hartman	Projectleider Vastgoedbeheer
Dhr. B. Haverkort	Wijkopzichter
Mevr. M. Wassink	Beleidsadviseur
Dhr. B. Wierbos	Consulent dorpskracht

² In sommige gevallen is alleen een vragenlijst ingevuld zonder dat een gesprek is gevoerd.

BELANGHEBBENDEN

Naam	Functie	Organisatie
Dhr. C. Al	Directeur/bestuurder	Stichting Wonen Wierden-Enter
Dhr. J. Binnenmars	Wethouder	Gemeente Twenterand
Dhr. M. Elzinga	Directeur	Stichting Welzijn Twenterand
Dhr. H. Engelbertink	Beleidsmedewerker volkshuisvesting en ruimte	Gemeente Dinkelland
Dhr. H. Eppinga	Directeur/bestuurder	Woningstichting Tubbergen
Mevr. W. Folkerts	Voorzitter	Huurdersvereniging Weerselo
Mevr. R. van Faassen	Directeur	ZorgInformatiePunt Twenterand
Mevr. M.C. Guichelaar	Directeur	Stichting Welzijn Ouderen Dinkelland
Dhr. R.W. van Hecke	Partner	BDO
Dhr. H. Holweg	Projectmanager	Gemeente Twenterand
Dhr. P.R.A. van Hout	Directeur/bestuurder	AWS Beter Wonen
Dhr. G. Ingenhoest	Bestuurder	Zorgaccent & Thuiszorg Noord West Twente
Dhr. de H. Lange	Voorzitter	Huurdersvereniging Vriezenveen
Dhr. J.J. Oordt	Wethouder	Gemeente Twenterand
Dhr. ing. J.B.N.M. Oude Engberink	Directeur/bestuurder	Woningstichting Hellendoorn
Mevr. I. Overkempe	Clustermanager	JP van den Bent stichting
Dhr. ing. H.A. Punte	Voorzitter	Bewonersplatform Dinkelborgh
Dhr. H. van Reenen	Gemeente Almelo	Beleidsmedewerker wonen, afdeling vastgoed & belastingen
Mevr. Ir. J.C.M. Rommens	ING	Relationshipmanager instellingen
Dhr. A. Steggink	Wethouder	Gemeente Dinkelland
Dhr. H. Voortman	Divisie directeur	Zorggroep St. Maarten
Dhr. P.F.M. Weda	Bestuurder	Trivium Meulenbelt Zorg
Dhr. H. Zanderink	Hoofd projectmanagement bureau	Gemeente Twenterand
Mevr. A. Zwiep	Wethouder	Gemeente Dinkelland

Bijlage V Specificatie prestatiebeoordeling

Algemeen presteren naar ambitie

De ambities en doelen en de daaraan verbonden prestaties die Mijande Wonen aan de visitatiecommissie heeft aangeleverd in haar Zelfevaluatie en die in deze bijlage zijn opgenomen in de tabellen, zijn leidraad voor de prestatiebeoordeling van Mijande afgezet tegen haar eigen ambities. De meting heeft betrekking op de periode 2008 t/m 2010 en is daarmee ook gebaseerd op de prestaties en de doelstellingen van de rechtsvoorgangers van Mijande Wonen.

De doelstellingen van de vier rechtsvoorgangers en Mijande Wonen zijn in paragraaf 3.1 opgesomd. Deze zijn geput uit de volgende documenten:

- Samen bouwen aan Dorpskracht. Koers- en ambitiedocument van Mijande Wonen, 2010.
- Ondernemingsvisie Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar 2008-2013, gedateerd 18 juli 2007.
- Verder denken, Dichtbij doen! Strategisch plan Vestion Wonen 2007-2017, gedateerd 28 september 2007.
- Beleidsplan strategisch deel voorraad beleid. Vestion Wonen 2009-2018, gedateerd 12-5-2010.
- Ondernemingsplan Dinkelborgh Wonen, gedateerd 23 september 2008. Uit dit ondernemingsplan ontstaat het activiteitenplan tot 2010.
- Woningstichting St. Joseph, Weerselo Volkshuisvestingsverslag 2009.

Aangezien de Woningstichting St. Joseph, Weerselo geen ondernemingsplan had gemaakt, geldt voor het presteren naar eigen ambities dat op een enkele uitzondering na alleen de ambities van Mijande Wonen en de andere drie rechtsvoorgangers de revue zullen passeren.

Algemeen presteren naar opgave

Het maatschappelijk presteren van Mijande Wonen voor de periode 2008 t/m 2010 wordt in deze paragraaf afgezet tegen de afspraken die Mijande Wonen en haar rechtsvoorgangers gemaakt hebben met externen. Deze opgaven zijn in de volgende documenten te vinden:

- Prestatieafspraken Wonen Dinkelland 2008-2011. Afspraken tussen de gemeente Dinkelland, Dinkelborgh Wonen en woningstichting St. Joseph, Weerselo, februari 2008.
- Prestatieovereenkomst Wonen Twenterand 2006-2012. Overeenkomst tussen de gemeente Twenterand, de woningstichting Vriezenveen-Westerhaar en Vestion Wonen van 22 november 2007.
- Verder zijn er nog documenten zoals een Samenwerkingsovereenkomst, derde eindversie van 27 september 2006 tussen Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar en Twenterand, en de Overeenkomst Take Off Twenterand d.d. 13 februari 2010 tussen Vestion Wonen, Leger des Heils en Pauropus BV.

De Gemeente Twenterand. Woonvisie 2009+. Prettig wonen in de rand van Twente van 9 juni 2009 heeft de commissie niet kunnen hanteren als een document waarin afspraken zijn gemaakt tussen de woningcorporatie en de gemeente (ook al noemt Mijande Wonen dit document als bron in de Zelfevaluatie), omdat op pagina 44 wordt aangegeven dat de gemeente de Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar en Vestion Wonen uitnodigt om aan te geven op welke manier zij een bijdrage willen leveren aan de totale (samenhangende)

inhoud van de woonvisie. Dit bod zal dan input zijn voor de prestatieafspraken 2009 die kennelijk niet zijn afgesloten (mogelijk in verband met de op handen zijnde fusie). De intenties die in de Woonvisie zijn geuit, kunnen dan ook niet als opgave worden opgevat, omdat deze niet zijn afgesproken met de gemeente.

De meetmethodiek van de visitatie bepaalt dat als de woningcorporatie in de navolgende tabellen precies voldoet aan de afspraak (opgave), de beoordeling een ruim voldoende (7,0) wordt. Bij afwijkingen naar beneden of naar boven komen andere cijfers in het vizier, zoals uitgelegd in Bijlage II. Als opgave en/of prestatie onvoldoende SMART zijn weergegeven, zal de visitatiecommissie de prestaties op de hand moeten wegen. Het op de hand wegen houdt in dat de visitatiecommissie onder meer op basis van de gesprekken met belanghebbenden tot haar mening komt dat Mijande Wonen bijvoorbeeld een ruim voldoende prestatie levert omdat deze redelijkerwijs aansluit bij de kenmerken van de corporatie en de opgaven in het werkgebied.

In onderstaande tabellen heeft de visitatiecommissie een nummering aangebracht als het gaat om meerdere prestaties of doelstellingen per cel. Verder zijn toevoegingen van tekst of plaatsveranderingen van tekst door de visitatiecommissie in vet aangegeven. Zo heeft de visitatiecommissie soms een tekst verplaatst of een prestatieafpraak toegevoegd. Als de tekst niet is meegenomen in een oordeel dan wel is verplaatst, is deze doorgestreept. Soms wordt de tekst dan elders aan de orde gesteld omdat deze daar volgens de commissie beter past. Dit is dan toegelicht.

1. Huisvesting primaire doelgroep

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	Er zijn meerdere koopvormen (koopgarant, koopcomfort, te woon) ontwikkeld om vooral de middengroep mogelijkheden te geven een woning te kopen en zelfredzaamheid te vergroten. Bij Vestion zijn zelfs acties uitgezet om mutatie te bevorderen om woningen vrij voor verkoop te krijgen. De RvC van Vestion heeft uiteindelijk de vorm te woon niet goedgekeurd. Wel goedgekeurd en veelvuldig gebruikt is de koopgarantvorm.	a. Er zijn meerdere koopvormen (koopgarant, koopcomfort, te woon) ontwikkeld om vooral de middengroep mogelijkheden te geven een woning te kopen en zelfredzaamheid te vergroten.	Waardering bij ambitie c		
2.	Geen harmonisatie toegepast bij wst Vriezenveen. Wel bij Vestion en Dinkelborgh. Bij Mijande ook Vriezenveen naar 65% max toegestaan verhoogd. Wel blijft betaalbaarheid hoog doordat grootste deel woningen onder toeslaggrens blijft. Betaalbaarheid is in ons werkgebied eigenlijk geen probleem en behoeft ook niet veel aandacht. Er is ruimte voor harmonisatie en die wordt nu ook voor het hele bezit toegepast. In het nieuw op te stellen SVB zal opnieuw naar het gewenste % worden gekeken.	b. Betaalbaarheid voor Dinkelborgh verhogen huurquote van 61 naar 70%. Voor Vriezenveen geen harmonisatie toepassen. Voor Vestion %max toegestaan om te verhogen naar 65% gemiddeld.	Niet gewaardeerd		
3.	Dinkelborgh heeft een verkoopbeleid opgesteld en enkele woningen verkocht. Vriezenveen heeft een verkoopbeleid opgesteld en verkoopt veel aan starters, waarbij ook koopgarant helpt. Voor Vestion wonen verwijs ik naar 1a waarin de verkoop van Vestion wordt toegelicht.	c. Dinkelborgh faciliteert huurders die een woning willen kopen door woningen aan te bieden tegen de marktprijs en wil nieuw verkoopbeleid ontwikkelen. Het bevorderen van eigen woningbezit voor wst Vriezenveen spitst zich met name op starters. Toegevoegd door de visitatiecommissie: Onderdeel van de strategie van de	7	e. Prestatieafspraken nr. 15 toegevoegd door de visitatiecommissie: De corporaties in Twenterand moeten volgens de prestatieovereenkomst vanuit hun voorraadbeleidsplan een meerjarenraming overleggen m.b.t. het aantal woningen, dat zij jaarlijks wensen	7

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	Toegevoegd door de visitatiecommissie: St. Joseph heeft in het jaar 2007 een plan ontwikkeld voor de verkoop van 42 woningen in tien jaren (idem). Mijande heeft haar verkoop-doelstelling niet bereikt (22 van de 41 die waren begroot).	Woningstichting St. Joseph is het bevorderen van het eigen woningbezit (Volkshuisvestingsverslag 2009, p. 27) Nog geen nieuw verkoopbeleid voor Mijande. Voor ambitie Vestion zie 1a.		te verkopen dan wel te transformeren. De corporaties in Twenterand zullen een aantal bestaande dan wel nieuw te bouwen woningen verkopen aan zittende huurders dan wel andere doelgroepen op de woningmarkt, waarbij zij instrumenten als Koopgarant of andere vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zullen inzetten onder de voorwaarde dat het gewenste aanbod aan huurwoningen zo veel mogelijk gehandhaafd blijft.	
4.	Doorstroming is moeilijk meetbaar. Wel valt op dat er inderdaad enkele woningen in het duurdere segment ontwikkeld zijn, deze aantallen zijn echter zo klein dat het effect nihil is.	d. Bevorderen doorstroming door bouwen in duurdere segment en door nieuwbouw levensloopbestendig uit te voeren of voor senioren geschikt bij Vestion. Voor Dinkelborgh, Vriezenveen en St Joseph geen specifieke doelstelling voor doorstroming.	Niet gewaardeerd		
5.	Genoemde prestaties voor ambities: Opzetten nieuw aanbodmodel om actieve woningzoekenden een grote kans te bieden en het opzetten van nieuw urgentiebeleid om urgenten beter te helpen. Groot deel van de woningen wordt verhuurd aan de doelgroep. Veranderd door visitatiecommissie: Huisvesten van doelgroep Genoemde prestaties voor ambities: 1. Tot de kernvoorraad van Dinkelborgh behoort 1086 van 1092 in 2008 en ultimo 2010 was dit 1115 van 1119. Voor wst. St Joseph Weerselo was het 322 van de 322 in 2008 en ultimo 2010 326 van de 326. De	e. Huisvesten van kwetsbare groepen zal voorlopig niet aan belang inboeten volgens het koers en ambitiesdocument van Mijande.	7	a. 1. In de prestatieafpraak tussen St Joseph, Dinkelborgh en de gemeente is vastgelegd dat er voldoende woningen zijn voor de lage inkomensgroep in gemeente dinkelland (omvang huidige kernvoorraad of meer). 2. Voor Twenterand is tussen de gemeente en Vestion en wst Vriezenveen vastgelegd in de woonvisie dat de kernvoorraad minimaal 3400 woningen is.	7 a.1 7 a.2 Niet gewaardeerd



Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	kernvoorraad is dus toegenomen, waardoor aan de opgave is voldaan. 2. In totaal 3493 woningen van de corporaties Vestion en wst. Vriezenveen in Twenterand behoren tot de kernvoorraad, wat ruimschoots voldoet aan de minimale eis van 3400.				
6.	Vriezenveen heeft huren naar wens een innovatief project gerealiseerd door vooraf huurders te werven die actief hebben meegedacht met het project. In Westerhaar zijn in 2010 9 eengezinswoningen opgeleverd waarbij eerst huurders zijn gezocht en pas daarna is gebouwd. De huurders hebben samen met de aannemer, architect en projectleider de woning vormgegeven en zo is een huren op maat project ontstaan. Een bijzondere vorm van particulier opdrachtgeverschap en betrokkenheid van huurders bij de beleidsvorming, die is ingegeven uit de wens om niet eenvormig te bouwen. Tevens is ook de nieuwbouw aan de garvesingel met levensloopbestendige woningen vrij innovatief. In de gemeente Dinkelland zijn plannen voor de ontwikkeling van 0 energiewoningen.	f. Weggehaald bij ambitie 2 (Kwaliteit woningen en woningbeheer) punt e en ambitie 5 (Kwaliteit van wijken en buurten) punt b door visitatiecommissie: Voor de woningkwaliteit heeft Vriezenveen de ambitie innovatief te zijn en te experimenteren met woonvormen.	7		
7.	De beschikbaarheid van woningen voor senioren is door het MT van Mijande verhoogd door de leeftijdsgrens bij toewijzing op te trekken van 55 naar 60 jaar. Zo komt een kleine groep in aanmerking voor hetzelfde aantal woningen. Bij investeringen vastgoed en huisvesting doelgroep staan de overige prestaties m.b.t. senioren beschreven.			b. In de prestatieafpraak tussen Vestion, wst. Vriezenveen en de gemeente Twenterand staat dat het aanbod geschikte woningen voor ouderen te klein is in Twenterand. Er is een toenemende vraag naar seniorenwoningen, zoals ook in het rapport van Batavia staat wat in opdracht van Mijande Wonen is opgesteld t.b.v. het SVB.	Niet gewaardeerd

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
8.	Introductie nieuw aanbodmodel met urgentiebeleid. Om te kunnen voldoen aan de Europese eisen van toewijzing heeft Mijande besloten vanaf augustus met voorrang toe te wijzen met een inkomen onder de 33000 grens.			c. Met voorrang huisvesten primaire doelgroep met toewijzing is een afspraak uit prestatieafpraak tussen corporaties en gemeente Twenterand. Voor Dinkelland geen specifieke opgave geformuleerd.	Niet gewaardeerd
9.	Invoer aanbodmodel door Mijande wonen biedt de mogelijkheid om te kunnen monitoren, wat nog niet gebeurt, al is er wel een format om dit kunnen monitoren in de vorm van de trimesterrapportage. Vestion wonen gebruikte het aanbodmodel al langer (vanaf 2010) en heeft in de evaluatie ook de wachttijd/slaagkans meegenomen.			d. In de woonvisie van de gemeente Twenterand is afgesproken te monitoren op slaagkansen	Niet gewaardeerd
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,0	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,0

Toelichting presteren naar ambitie

- a. Gewaardeerd bij ambitie c.
- b. Het verhogen van huren in het algemeen kan niet als doelstelling worden geëvalueerd in het kader van het betaalbaar huisvesten van de doelgroep.
- c. Mijande Wonen en haar rechtsvoorgangers hebben beleid ontwikkeld om het eigenwoningbezit te bevorderen dan wel de keuzemogelijkheden voor de consument te verbreden.
- d. Aangezien de prestaties niet kunnen worden gemeten, wordt de doelstelling niet beoordeeld, mede ook omdat het effect gering is. Meer algemeen geldt dat als Mijande Wonen (in het kader van de visitatie) een doelstelling formuleert, men er enerzijds zorg voor zal moeten dragen dat deze ook realistisch en uitvoerbaar is en anderzijds dat men ook de instrumenten heeft ontworpen om de voortgang te kunnen monitoren.

- e. De drie rechtsvoorgangers met een missie noemen impliciet of expliciet het huisvesten van de doelgroep. Mijande Wonen huisvest vooral huishoudens uit de primaire doelgroep (zie toelichting in de tabel bij ambitie b). De waardering komt uit op een ruim voldoende, niet vanwege het opzetten van een nieuw aanbodmodel, maar vanwege de omvang van de kernvoorraad die ruim voldoet voor het doel van het huisvesten van de doelgroep.
- f. Waar het gaat om woonvormen, stelt de Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar in haar ondernemingsvisie 2008-2013 is zij de partner voor experimenten bij uitstek ongeacht of het gaat om wooncombinaties tussen verschillende doelgroepen, over specifieke doelgroepen of andere experimenten (p. 12). De visitatiecommissie is van mening dat het in termen van de visitatie gaat om het vergroten van de keuzevrijheid voor de consumenten en beoordeelt de prestaties met een ruim voldoende. Daarbij blijven de bij de prestaties genoemde plannen buiten beschouwing, aangezien zij niet kunnen meetellen als prestatie die in de te visiteren periode (2008 t/m 2010) is geleverd.

Toelichting presteren naar opgave

- a.
 1. Met een lichte toename van de woningvoorraad voldoen Dinkelborgh Wonen en Wst St. Joseph, Weerselo ruim aan de prestatieafspraken nr. 7 die gemaakt is met de gemeente Dinkelland over het bereikbaar blijven van voldoende woningen voor de lagere-inkomensgroep.
 2. Met 3493 woningen voldoen Vestion en Wst Vriezenveen aan de eis van minimaal 3400 woningen in de kernvoorraad. Echter de Woonvisie 2009+ van de gemeente Twenterand kan niet worden beschouwd als een afspraak tussen gemeente en Mijande Wonen of haar rechtsvoorgangers. Omdat er geen feitelijke opgave is afgesproken voor de periode 2008 t/m 2010 kan de prestatie niet worden gewaardeerd.
- b. Deze prestatieafspraken heeft de visitatiecommissie niet gevonden in betreffende prestatieafspraken (op pagina 4 volgens de Zelfevaluatie) en is derhalve niet geëvalueerd.
- c. Prestatieafspraken nr. 23 tussen de corporaties en de gemeente Twenterand luidt als volgt: De woningcorporaties zullen de woningen zo veel mogelijk toewijzen conform het in de Woonvisie neergelegde beleid t.a.v. de huisvesting van doelgroepen (p. 9). In de Woonvisie 2009+ (p. 17) valt te lezen dat de primaire doelstelling van het beleid uitgaat van voldoende betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid. Dit impliceert dat op termijn de kernvoorraad kan afnemen naar 3400 woningen. Het is de visitatiecommissie dan ook niet helder hoe hieruit een opgave in termen van het toewijzingssysteem kan voortvloeien. Bovendien is de aanpassing van de woningtoewijzing aan de afspraken van Nederland met de Europese Unie inzake staatssteun, te beschouwen als het voldoen aan een wettelijke regeling.
- d. De intenties in de Woonvisie 2009+ van Twenterand kunnen niet worden beschouwd als opgave die is afgesproken met externe belanghouders.
- e. Mijande Wonen en haar rechtsvoorgangers in Twenterand hebben beleid ontwikkeld om het eigenwoningbezit te bevorderen dan wel de keuzemogelijkheden voor de consument te verbreden.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	Nog niet gerealiseerd. Er worden pas beheerplannen gemaakt nadat SVB is opgezet. Wel is alvast Vabi beleidssimulatie aangeschaft als hulpmiddel bij het SVB en voor de weergave van beheerplannen. Ook is het huidige SVB vastgesteld als 0 scenario zodat effecten van beleid tov huidige situatie in beeld kunnen worden gebracht	a. Opstellen SVB en complexbeheerplannen	Niet gewaardeerd.		
2.	1. In 2009 heeft Vestion op een haar na KWH label niet gehaald en in 2010 wel gehaald. Daarnaast CIEP cursus voor alle medewerkers van Vestion voor verbeteren dienstverlening. 2. In verslag met huurdersverenigingen Mijande staat dat fusie vooral positieve invloed heeft gehad op service. 3. Dit is niet gelukt voor de fusie. 4. In Dinkelland wordt de dienstverlening verbeterd door de opzet van een 1loket voor wonen, welzijn en zorg samen met de gemeente Dinkelland en TSN thuiszorg.	b. 1. Verbeteren dienstverlening Vestion op basis van KWH label en transformatie tot klantgerichte organisatie: Vestion wil KWH-label behalen (Strategisch plan van Vestion Wonen, 2007, p. 5). 2. Vanuit Mijande wordt ook gesteld dat klanttevredenheid voorop staat. Dienstverlening Mijande klant centraal. 3. Ook Dinkelborgh en Vriezenveen willen vanuit KWH gaan werken. 4. Toegevoegd door visitatiecommissie: Dinkelborgh wil eenduidige en heldere uitleg naar klant en belanghouders realiseren (Ondernemingsplan, 2008, p. 5).	6,3 b.1 8 b.2 7 b.3 4 b.4 niet gewaardeerd		
3.	1. Aantal WWS punten per woning voor Vriezenveen is toegenomen en reparatieverzoeken gedaald, waaruit een kwaliteitstoename is af te leiden. Het genoemde bedrag aan extra investeringen is echter niet te herleiden. 2. In verband met fusie is voor Dinkelborgh nog geen verschil in kwaliteitsniveaus uitgewerkt.	c. 1. Het ondernemingsplan van Vriezenveen noemt de toename van technische- en woonkwaliteit voorraad als speerpunt, er wordt gesproken over 600000 jaarlijks extra te investeren. 2. Dinkelborgh wil meer onderscheid in kwaliteitsniveaus uitwerken. 3. Bij Vestion staat onder andere het	5,5 c.1 7 c.2 4 c.3 niet gewaardeerd		

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	3. Vestion heeft Woonquest aangeschaft om inzicht te krijgen in woonwensen van onze klanten (is in 2010 ook weer afgeschaft). 4. Mijande heeft met gemeenten Dinkelland een nieuw onderzoek naar woonwensen laten doen.	woonwensen onderzoek centraal. 4. Mijande wil systematisch onderzoek naar woonwensen.	c.4 niet gewaardeerd		
4.	1. In Vriezenveen zijn bij veel nieuwbouwprojecten zonnecollectoren toegepast. De 600000 is echter niet te herleiden. 2. Voor Dinkelborgh is een aparte bv opgericht voor energie (DBE). Een aanzienlijk deel van de huurders wordt voorzien van zelf opgewekte duurzame energie (128 woningen). In 2011 wordt het belang in DBE afgebouwd naar 50% en een samenwerking met Twence aangegaan om nog beter op duurzame ontwikkelingen in te kunnen spelen met minder risico. 3. Door het gehele bezit van energielabels te voorzien heeft Vestion haar ambitie waargemaakt.	1. Duurzaamheid budget Vriezenveen van 600000,- in ondernemingsplan beschreven. d. 1. Toegevoegd door de visitatiecommissie: Op het vlak van milieu volgen wij [Vriezenveen] niet alleen de strenge Nederlandse wetgeving maar we leveren ook een extra prestatie: Het beredeneren bij elke projectafweging waarom er wat milieu betreft voor een bepaald niveau wordt gekozen (Ondernemingsvisie 2008-2013, p.10). 2. Voor Dinkelborgh is duurzaamheid een belangrijk speerpunt volgens het ondernemingsplan. 3. Vestion geeft aan onderzoek te willen doen naar mogelijke energiebesparingen in het strategische plan.	7 d.1 7 d.2 7 d.3 7		
	Vriezenveen heeft men huren naar wens een innovatief project gerealiseerd door vooraf huurders te werven die actief hebben meegedacht met het project. Tevens is ook de nieuwbouw aan de Garvesingel met levensloopbestendige woningen vrij innovatief. In de gemeente Dinkelland zijn plannen voor de ontwikkeling van 0 energiewoningen.	e. Voor de woningkwaliteit heeft Vriezenveen de ambitie innovatief te zijn en te experimenteren met woonvormen.	Waardering bij ambitie 1 (Huisvesting primaire doelgroep) punt f		
5.	Woningverbetering komt in het CiP voor Dinkelborgh niet tot uiting. Mijande Wonen rapporteert geen prestaties			a. In 2008 en 2009 (e.v.) gebouwde woningen in gemeente Dinkelland beschikken over woonkeurlabel en deel	5

Prestaties	Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
over de stand van zaken rondom het woonkeurlabel in de bestaande voorraad. Vestion heeft relatief weinig aan woningverbetering uitgegeven per wooneenh. Wel hebben door het klantgestuurd onderhoud alle huurders de kans om voor verbeteringen in aanmerking te komen. Ook Vriezenveen presteert qua woningverbetering t.o.v. andere corporaties ondermaats. Mijande heeft geconstateerd dat met name in Den Ham en Vroomshoop een lager gemiddeld kwaliteitsniveau is ten opzichte van de rest van de corporatie.			voorraad is gedateerd en moet worden opgeplust zo luiden de afspraken in de prestatieovereenkomst tussen st Joseph, Dinkelborgh en de gemeente Dinkelland. Prestatieafpraak nr. 22 en 23 toegevoegd door de visitatiecommissie: Alle woningen die in Dinkelland in 2008 en 2009 door de woningcorporaties worden gebouwd, beschikken over het Woonkeurlabel of gelijkwaardig. Bij ingrepen in de bestaande woningen in Dinkelland wordt het Woonkeurlabel als referentieniveau gehanteerd. In Twenterand moet er een kwaliteitsslag worden gemaakt volgens de woonvisie van de gemeente Twenterand.	
6. Er zijn geen gegevens te vinden die er op duiden dat dit onderzoek is uitgevoerd.			b. In de prestatieafspraken met de gemeente Dinkelland is afgesproken om een onderzoek te houden naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad van Dinkelborgh en st Joseph.	Bij opgave 3 (Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften) punten a en e gewaardeerd
7. 1. Voortgang reductie c02 uitstoot en labelverbeteringen minder dan gewenst (2% co2 reductie van 2008 tot nu). Aangezien het huidige beleid niet leidt tot de besparing vanuit het energieconvenant, zal duidelijk zijn dat ook de doelstelling voor Dinkelland niet wordt gehaald in het huidige tempo			c. 1. Energie en duurzaamheid opgave vanuit energie convenant. Betreft reductie gasverbruik en/of co2 met 20% in 2018, en verbetering energielabel met minimaal twee stappen of label B. 2. Daarnaast de verplichting energielabels voor bezit bij mutatie in 2008 of voor gehele bezit energielabels voor 2009.	6 c.1 4 c.2 7 c.3 7

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	2. Alle woningen van mijande wonen zijn door de rechtsvoorgangers in 2008 voorzien van een energielabel (muv nieuwbouw die van het label is vrijgesteld). 3. Geen prestatie gerapporteerd. Extra gerapporteerd door Mijande Wonen: 34 woningen fysiek gekoppeld aan de WKK van st lucia in Denekamp, kulturhus saasveld en CEL ootmarsum voorzien van aardwarmte. De reductie in gas is niet in cijfers bekend.			3. In het bestuurlijk overleg met de gemeente Dinkelland is ook nog afgesproken dat de woningvoorraad (in Dinkelland) in 2015 voor 50% uit B labels bestaat.	
8.	I.v.m. de kwaliteit geen specifieke extra opgave noodzakelijk dan huidige beleid van renovaties/groot onderhoud. De vraag naar zorg wordt voornamelijk in de nieuwbouw opgepakt, zie ook onderdeel 3 en 4.			d. Voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad zijn geen meetbare afspraken gemaakt in de prestatieovereenkomsten. Wel staat in de woonvisie van de gemeente Twenterand dat de kwalitatieve verbeterslag in de bestaande voorraad zich toespitst op de toenemende vraag naar zorg en mensen met een handicap. De kwaliteit van de voorraad in algemeen is goed te noemen.	Niet gewaardeerd
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	6,3	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	5,5

Toelichting presteren naar ambitie

- a. Het opstellen van een SVB vormt geen onderdeel van een maatschappelijke visitatie.
- b.
 1. Vestion Wonen heeft het KWH-Huurlabel behaald en heeft alle medewerkers laten deelnemen aan een cursus dienstverlening. Omdat de aanname is dat de dienstverlening inderdaad is verbeterd komt de waardering uit op een goed.
 2. De huurders zijn positief als het gaat van het effect van de fusie op de dienstverlening. Daarmee veronderstelt de visitatiecommissie dat Mijande Wonen voldoet aan de visitatienorm.

3. De Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar en Dinkelborgh Wonen hebben het KWH-huurlabel niet behaald. Omdat Mijande Wonen plannen heeft om in 2013 voor het KWH-label te gaan, kan hier een ruim onvoldoende worden gescoord.
 4. De prestatie van het 1loket voor wonen, welzijn en zorg is nog niet gerealiseerd.
- c.
1. Alleen de kwaliteitsverbetering, die gerealiseerd schijnt te zijn, wordt hier gewaardeerd. Het budget komt bij prestatieveld 4. (Des)investeren in vastgoed aan de orde, omdat volgens de Handleiding Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties bij het onderhavige prestatieveld niet het budget relevant is maar:
 - de woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand en tevredenheid over de woning),
 - de kwaliteit van de dienstverlening en
 - energie en duurzaamheid (wat bijvoorbeeld betreft het voldoen aan normen).
 2. Het ondernemingsplan van Dinkelborgh Wonen liep tot 1-1-2010. Daarmee is de doelstelling niet behaald. Omdat de visitatiecommissie ervan uitgaat dat in het SVB dit onderwerp wordt uitgewerkt, wordt het cijfer een ruim onvoldoende.
 3. en 4. Het uitvoeren van een woonwensenonderzoek wordt in het kader van de visitatie niet beschouwd als het leveren van maatschappelijke prestaties. Het is daarmee geen onderdeel van de maatschappelijke visitatie.
- d.
1. Het budget komt bij prestatieveld 4. (Des)investeren in vastgoed aan de orde. De toetsbare doelstelling op het vlak van milieu die de Woningstichting Vriezenveen in haar ondernemingsvisie 2008-2013 noemt, betreft een organisatiedoelstelling (het beredeneren bij elke projectafweging...) die in het kader van de visitatie niet relevant geacht wordt. De visitatiecommissie weegt met een ruim voldoende hier mee dat het aanbrengen van zonnecollectoren als uiting kan worden gezien van de meer procesmatige doelstelling.
 2. Dinkelborgh Wonen heeft in haar ondernemingsplan 2008 als doelstelling opgenomen: innovaties om energiegebruik en CO2 te reduceren (p. 5). Aan de doelstelling wordt met de energie b.v. ruim voldaan.
 3. In het strategisch plan 2007-2017 van Vestion Wonen wordt aangekondigd dat men het energieverbruik van de woningvoorraad in beeld wil brengen, alsmede energiebesparende maatregelen die niet alleen het wooncomfort verhogen, maar ook een positieve invloed hebben op de woonlasten van de huurders (p. 4). De visitatiecommissie weegt met een ruim voldoende hier mee dat het voorzien van het Vestionbezit met energielabels als uiting kan worden gezien van de meer procesmatig geformuleerde doelstelling.
- e.
- Deze doelstelling is verhuisd naar 1. Huisvesting primaire doelgroep, omdat het hier meer gaat om keuzevrijheid van consumenten in plaats van het verbeteren van de woningkwaliteit of kwaliteit van de dienstverlening.

Toelichting presteren naar opgave

- a. De opgave voor Dinkelborgh is geformuleerd in termen van het verbeteren van de woningvoorraad en in termen van het hebben van een Woonkeurlabel. Omdat er CiP cijfers beschikbaar zijn voor Mijande Wonen, kiest zij ervoor haar verbeteractiviteiten af te zetten tegen het CiP-gemiddelde voor de referentiegroep (zijnde corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen). Uit het CiP 2011 blijkt dat Mijande wonen 5527 euro per verbeterde woongelegenheid in 2010 heeft uitgegeven in vergelijking met 10656 euro voor de corporaties in de referentiegroep. Met een onderschrijding van 48% van het gemiddelde bedrag dat de referentiegroep uitgeeft van woningverbetering, is de prestatie aanzienlijk lager dan hetgeen de referentiegroep uitgeeft (zeer onvoldoende).
In termen van de afgesproken opgave –het verbeteren van de woningvoorraad en het verkrijgen van een woonkeurlabel– constateert de visitatiecommissie echter dat Mijande Wonen een bijdrage levert hieraan (zie budget woningverbetering op p. 18 in het Jaarverslag 2010) en dat Vestion Wonen alle huurders die dat willen in de gelegenheid stelt om hun woning te verbeteren. Daarnaast geeft Mijande Wonen in de Zelfevaluatie aan dat zij tracht richting de toekomst de kwaliteitsverschillen in de voorraad (per segment) weg te werken. Tevens kan de commissie inderdaad constateren vanuit een (beperkte) waarneming van de woningkwaliteit dat er geen technische problemen zijn. Tevens werden er door de huurders wat dit onderwerp betreft geen klachten gemeld. Wegens de informatie in de zelfevaluatie en de geleverde documentatie kunnen wij niet verder gaan dan een onvoldoende.
- b. Het is niet helder om welk onderzoek het hier gaat. Op p. 12 van de prestatieafspraken in Dinkelland worden twee onderzoeken genoemd voor bijzondere doelgroepen die ook bij dat prestatieveld aan de orde komen.
- c.
 1. In drie jaar tijd (2008 t/m 2010) is een derde van gestelde opgave niet behaald. Vanwege de onderschrijding van de gestelde opgave met ruim 66%, zou de waardering uitkomen op een slecht. Gezien de tegenvallende resultaten bij de te bereiken woonlastenverlaging als gevolg van de energiebesparing die Mijande Wonen rapporteert, stelt de visitatiecommissie het cijfer naar boven bij, mede ook omdat er bij nieuwbouw duurzame oplossingen worden toegepast.
 2. Mijande Wonen voldoet aan de wettelijke verplichting met het voorzien van alle woningen van een energielabel.
 3. Uit het Jaarverslag 2010 blijkt dat 15% van de woningvoorraad een label B of hoger heeft (p. 20). Om de opgave te behalen zou Mijande Wonen in vijf jaar tijd 35% van haar bezit naar het B-label moeten brengen. Omdat Mijande Wonen geen prestaties rapporteert bij deze opgave, gaat de visitatiecommissie ervan uit dat de opgave nog niet is gerealiseerd. Met nog vijf jaar te gaan lijkt Mijande Wonen aardig gevorderd te zijn (voldoende). Mijande Wonen levert daarnaast een niet afgesproken prestatie in het kader van de verbetering van de woningkwaliteit. Dus per saldo komt de waardering uit op een ruim voldoende.
- d. Omdat een algemene opgave ontbreekt in de prestatieovereenkomsten voor het verbeteren van de woningkwaliteit, wordt hier geen waardering gegeven, zoals Mijande Wonen ook suggereert in de Zelfevaluatie.

3. Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften

Prestaties	Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1. Diverse domotica voorzieningen toegepast in zorgwoningen koningsweg vriezenveen. 1. Bij Dinkelborgh voldoen alle woningen aan PKVW. Tevens beschikt complex st lucia en gerardus majella over uniek veiligheidssysteem/alarmeringssysteem op TCP/IP protocol. Amaliahof denekamp is aangesloten op glasvezel. Weggehaald bij ambitie b door visitatiecommissie: Dinkelborgh heeft een WMO consulente in dienst genomen om de klanten beter te kunnen bedienen. 2. Weggehaald bij ambitie d door visitatiecommissie: Dagopvang senioren schoolstraat Vroomshoop.	a. Weggehaald bij ambitie b door visitatiecommissie: Mijande wonen wil conform het koers en ambitiedocument investeren in woon-zorgproducten. 1. Investeren in infra en veiligheid t.b.v. zorg en welzijn voor Dinkelborgh, in het ondernemingsplan niet nader gespecificeerd. Weggehaald bij ambitie b en d door visitatiecommissie: Dinkelborgh stond investeren in woon-zorgproducten ook al voor in het ondernemingsplan waarin gesproken wordt over het (langer) zelfstandig kunnen laten wonen van doelgroepen die bepaalde (zorg) voorzieningen nodig hebben. 2. Weggehaald bij ambitie b door visitatiecommissie: Vestion spreekt in dit verband in het Strategisch plan 2007-2017 over het combineren van wonen en zorg om verzorgd wonen mogelijk te maken en senioren zo lang mogelijk in hun woning te kunnen laten blijven (p. 4). Weggehaald bij ambitie d door visitatiecommissie: Samenwerking met partijen voor wonen, zorg en welzijn en Vestion met als doel dat met name senioren langer in hun eigen woning kunnen wonen.	7 a.1 7 a.2 7		
Dinkelborgh heeft een WMO-consulente in dienst	b. Mijande wonen wil conform het koers en	Bij ambitie a		

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	genomen om de klanten beter te kunnen bedienen. In 2009 heeft dinkelborgh 34 appartementen voor verstandelijk gehandicapten opgeleverd. Haarhuus in ontwikkeling vanaf 2010, betreft 102 appartementen met zorg waarvan 32 intramuraal; In Vriezenveen zijn in 2008 22 zorgwoningen opgeleverd in de Weemelanden en 16 zorgappartementen aan de Garvesingel. Al met een al een behoorlijke bijdrage aan de gewenste zorgwoningen. Aangezien de ambitie niet nader gespecificeerd is, valt dit lastig te meten, anders dan op basis van de opgave in het andere tabblad.	ambitiedocument investeren in woon-zorgproducten. Dinkelborgh stond dit ook al voor in het ondernemingsplan waarin gesproken wordt over het langer zelfstandig kunnen laten wonen van doelgroepen die bepaalde (zorg) voorzieningen nodig hebben. Vestion spreekt in dit verband in het strategisch plan over het combineren van wonen en zorg om verzorgd wonen mogelijk te maken. Vriezenveen wil de woon en zorgvisie meenemen in de wijkplannen.	gewaardeerd		
2.	1. In 2008 € 675000 geraamd voor opplussen 8 woningen in de periode tot 2012. Tijdens uitvoering van de opplussing van HAT woning naar seniorenwoning bleek er geen vraag naar het gerealiseerde segment woning en is dit project stopgezet. 2. In Vriezenveen zijn wel 6 levensloop bestendige woningen gebouwd, bestaande uit 6 woningen voor gezinnen en 5 voor senioren of speciale doelgroepen. De woningen kunnen gecombineerd worden tot een kangaroo achtige woning.	c. Levensloop bestendig bouwen waar mogelijk ambitie wst Vriezenveen.	7 c.1 niet gewaardeerd c.2 7		
	Dagopvang senioren schoolstraat vroomshoop. Diverse samenwerking in 2010.	d. Samenwerking met partijen voor wonen, zorg en welzijn vestion met als doel dat met name senioren langer in hun eigen woning kunnen wonen. Voor dinkelborgh staat zelfstandig wonen senioren centraal.	Bij ambitie a meegenomen		
3.	1. In de woonvisie van gemeente Twenterand			a. 1. Er wordt in Twenterand een visie op	7

Prestaties	Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
wordt ook gesproken over woonzorgzones. Deze woonvisie is samen met de corporaties opgesteld. Uit de visie blijkt dat met de in ontwikkeling zijnde plannen (onder andere woonzorgzone in centrumplan Vroomshoop) voorzien wordt in de behoefte tot 2015. 2. Voor Dinkelland is het rapport woonservice Dinkelland opgesteld, hieraan heeft ook Mijande een bijdrage geleverd. Dit document geeft aan hoe de woonzorgzones kunnen worden opgezet. Hieruit is de realisatie van het 1 loket in ontwikkeling. Het overige is na 2011. Wat betreft nultreden woningen blijft wel voor beide gemeenten een uitdaging bestaan.			woonservicegebieden ontwikkeld ter realisatie hiervan. 2. Ook in Dinkelland is afgesproken om in kaart te brengen in welke gebieden zorg kan worden verleend, zodat woonzorgzones kunnen worden vastgesteld.	a.1 7 a.2 7
4.	Realiseren van take off project den ham om kansloze jongeren een kans te bieden. Hiertoe is een complex verhuurd aan het leger des heils voor maximaal 6 jongeren die gelijktijdig aanwezig kunnen zijn. Pauropus zorgt voor werk.		b. In de prestatieafpraak van de gemeente Twenterand met de corporaties staat dat er 15 onzelfstandige wooneenheden te realiseren zijn in Twenterand voor jongeren op basis van behoefteonderzoek.	7
5.	Vanuit het project zonderdak is zowel 3b als 3c voortgekomen als tastbaar resultaat. Betreft een regionaal project waarin wst Vriezenveen actief participeerde. In samenwerking met RIBW is voor jonge moeders in een kwetsbare positie huisvesting ontwikkeld aan de garvesingel in Vriezenveen (8 appartementen). Daarnaast zijn ook een aantal kangarowoningen daar ontwikkeld.		c. Bouw multifunctionele woningen voor meerdere generaties geschikt in Twenterand, mede afkomstig uit het WOON project zonderdak waar wst Vriezenveen een pilotcorporatie voor was.	7
6.	1. Mijande heeft meegedacht en geparticipeerd in een onderzoek naar woonservicegebieden voor Dinkelland.		d. Zowel in Twenterand als Dinkelland is er een toenemende behoefte aan zorgwoningen zoals het Twents	Niet gewaardeerd

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	2. In 2009 heeft Dinkelborgh 34 appartementen voor verstandelijk gehandicapten opgeleverd. In 2008 zijn er in Vriezenveen 22 zorgappartementen opgeleverd en nog een 16 appartementen. In 2010 is begonnen met bouw haarhuus te westerhaar met 102 wooneenheden waarvan 32 intramuraal. Aankoop pand voor dagbesteding zorg te westerhaar in 2010. 12 wooneenheden voor mensen met verstandelijke handicap te Vriezenveen.			woningmarktonderzoek aangeeft.	d.1 bij opgave a gewaardeerd d.2 bij opgave 4 ((des-)in-vesteren in vastgoed). gewaardeerd of niet gewaardeerd
7	Er is geen onderzoek gehouden naar toegankelijkheid.			e. Dinkelborgh en st Joseph onderzoeken in 2009 conform de prestatieafpraak welke woningen. toegankelijk zijn of worden gemaakt voor rolstoelers	2
8.	Op 1 na aan prestatie voldaan voor Denekamp 2009. Uit jaarverslag 2010 Mijande blijkt doelstelling voor Mijande als geheel niet geheel te worden gehaald. Er moeten nog 23 personen gehuisvest worden. Er is echter al geruime tijd een woning beschikbaar, maar de gemeente slaagt er niet in de woning in te vullen. Het huisvesten van statushouders vooral lastig door tekort aan begeleiding van statushouders en woonwensen. Er is wel een afspraak gemaakt over manier van toewijzen m.b.v. nieuwe toewijzingssysteem.			f. Verhuisd van opgave 6 (Overige prestaties) punt a: De corporaties in Dinkelland stellen in 2008 en 2009 met inachtneming van de afspraken omtrent spreiding en vrijkomende woningen de benodigde woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders, conform de rijkstaakstelling (afpraak nr. 9). De corporaties in Twenterand zeggen toe, dat zij statushouders zo snel mogelijk zullen huisvesten. Zij verdelen de taakstelling onderling op basis van het aantal woningen, dat zij in de gemeente bezitten (afpraak nr. 22).	7
9.	Van opgave a: Wat betreft nultreden woningen blijft wel voor			g. Toegevoegd door de visitatiecommissie:	3

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	beide gemeenten een uitdaging bestaan.			De corporaties in Twenterand zeggen toe dat de nieuwe woningen die bestemd zijn voor senioren worden uitgevoerd als nultredenwoning (afspraken nr. 11).	
10.	Geen prestaties gerapporteerd.			h. Toegevoegd door de visitatiecommissie: De corporaties in Twenterand zeggen toe dat zij lege woningen waarin voorzieningen aanwezig zijn die met Wvg-geld zijn betaald waar mogelijk opnieuw zullen toewijzen aan mensen met een beperking dan wel dat zij ervoor zorg zullen dragen dat Wvg-geld zo doelmatig en efficiënt mogelijk zal worden ingezet (afspraken nr. 24).	2
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,0	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	5,0

Toelichting presteren naar ambitie

- a. 1. en 2. Investeren in wonen- en zorgproducten en zorg- en welzijnsproducten kan niet als doelstelling voor de visitatie in beschouwing worden genomen, zonder dat er een inhoudelijke doelstelling is geformuleerd. In de strategieën van Vestion Wonen en Dinkelborgh Wonen komt de doelstelling van (langer) zelfstandig kan (blijven) wonen aan de orde. Vandaar dat de betreffende doelstellingen uit b. en d. hier naar toe zijn verplaatst. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties een bijdrage leveren aan de doelstelling: Mijande Wonen voldoet dan ook ruim aan de door de visitatiecommissie aangepaste doelstelling.
- b. In het ondernemingsplan voor 2008 en 2009 stelt Vriezenveen (p. 9): Wij ontwikkelen met onze stakeholders een integrale aanpak wonen-welzijn-zorg voor de woningmarkt in ons werkgebied, we werken naar gemeenschappelijke 'regie op de stad'. Hiervoor worden de volgende prestaties geleverd:
 - c. Het ontwikkelen van een woonvisie met de gemeente Twenterand en Vestion.
 - d. Het herformuleren van strategisch voorraad beleid.
 - e. Het maken van concrete en toetsbare prestatieafspraken met Twenterand.
 - f. Het organiseren (zo mogelijk) van een halfjaarlijks bestuurlijk overleg met alle lokale stakeholders.
 - g. Het realiseren van 20% sociale huur in uitleg-gebieden conform de prestatieafspraken met Twenterand

- h. Het investeren in levensloop bestendig bouwen, als dat technisch gezien eenvoudig gerealiseerd kan worden.
- i. Het verkopen van koopgarant woningen aan starters en het labellen van bestaand bezit als koopgarant bezit.

Deze formulering van de ambitie maakt helder dat het behalve bij g gaat over planvorming en doelen voor processen, terwijl er geen inhoudelijk doel genoemd wordt voor wonen-zorg-welzijn.

De gerealiseerde productie kan hier dan ook niet worden gewaardeerd, mede ook omdat de 20% sociale huur doelstelling hier niet wordt geëvalueerd. De visitatiecommissie neemt aan de productie onder 4. (Des)investeren in vastgoed is meegeteld.

Aangezien het Haarhuus nog niet is gerealiseerd, kan dit project niet als maatschappelijke prestatie voor de visitatieperiode worden geëvalueerd.

- c.
 - 1. Opplussen valt onder levensloopbestendig maken van woningen, zoals in het strategisch plan 2007-2017 van Vestion Wonen is aangegeven. Er zijn slechts weinig woningen gerealiseerd vanwege een ontbrekend marktonderzoek(?). Aldus is de prestatie niet gewaardeerd.
 - 2. De visitatiecommissie concludeert uit de gesprekken met belanghebbenden dat Mijande Wonen ruim voldoende prestaties levert wat betreft levensloopbestendig bouwen, waar mogelijk.
- d. Gewaardeerd bij ambitie a.

Toelichting presteren naar opgave

- a.
 - 1. Prestatieafspraken nr. 13 voor Twenterand luidt als volgt: Als uitvloeisel (van een gemeentelijke kadernotitie) zal gekeken worden of de corporaties samen met de gemeente in 2007 een concreet plan kunnen ontwikkelen voor de realisatie van woonservicezones. Mijande Wonen rapporteert dat een visie is ontwikkeld en dat er plannen worden gemaakt, onder andere voor een woonzorgzone in centrumplan Vroomshoop. Daarmee vervult Mijande Wonen de prestatieafspraken.
 - 2. In Dinkelland gaat het om prestatieafspraken nr. 16 waaraan Mijande Wonen een ruim voldoende bijdrage geleverd heeft.
- b. In de lijst met afspraken in het document van de prestatieafspraken in Twenterand is hierover geen afspraak gemaakt. Op p. 4 waarnaar Mijande Wonen verwijst in de Zelfevaluatie staat: De conclusie van de gehouden enquête in dit verband is, dat het mogelijk moet zijn om een 15-tal onzelfstandige woningen voor deze categorie jongeren te realiseren. Aangezien er geen opgave was afgesproken over kansloze jongeren, kan deze ook niet worden geëvalueerd. Echter, er blijkt een overeenkomst te zijn van het take-off project waarin het een en ander is afgesproken, waaraan Mijande Wonen heeft voldaan.
- c. Mijande Wonen rapporteert dat in het kader van het WOON project Zonderdak huisvesting voor jonge moeders in een kwetsbare positie, evenals kangeroowoningen zijn gerealiseerd.

- d. 1. Het onderzoek naar woonservicegebieden voor Dinkelland is in de waardering bij a. meegenomen.
2. In de visitatiemethodiek kan het Twents woningmarktonderzoek niet als een afspraak meetellen die met een externe belanghouder is gemaakt. De visitatiecommissie heeft geen afgesproken opgaven gevonden in de prestatieafspraken aangaande nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen. Aangenomen wordt bovendien dat de productie onder 4. (Des)investeren in vastgoed is opgenomen. Dat geldt voor de Vriezenveense productie. Het Haarhuus is nog niet opgeleverd en wordt meegenomen in de waardering.
- e. Een onderzoek doen naar de toegankelijkheid van woningen voor bewoners in een rolstoel is afgesproken in prestatieafpraak nr. 17 in Dinkelland. Ook is afgesproken het onderzoek naar woonwensen van jongeren/ouderen in Dinkelland (afspraken 4/6). En dan volgt bij jongeren ook de opgave om maatregelen voor de bouw van goedkope (starters)woningen te ontwerpen (afpraak 5). Kennelijk heeft Mijande Wonen deze afspraken niet gemonitord waardoor zij niet zijn uitgevoerd en men niet bewust was dat er een prestatie werd verwacht.
- f. De visitatiecommissie constateert dat de afspraak deels niet kan worden nagekomen, maar dat Mijande Wonen de prestaties levert die wel nagekomen kunnen worden.
- g. Mijande Wonen rapporteert bij deze prestatieafpraak geen prestaties. Men realiseert zich echter wel dat er bij nulredenwoningen een uitdaging blijft bestaan.
- h. Over deze afspraak rapporteert Mijande Wonen geen prestaties. Men lijkt zich er niet van bewust te zijn.

4. (des-)Investeren in vastgoed

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	Resultaat op basis van normale verbeteringen (renovatie, vervangen cv etc.) en aangevraagde verbeteringen vanuit bewoners (zoals dubbel glas). Financiële middelen Vestion niet afdoende om ambitie te realiseren. Daarnaast voornemen fusie waardoor doorontwikkeling SVB met energetische plannen en kwalitatieve verbeterplannen stil is komen te staan. Wordt in 2012 weer opgepakt.	a. Vestion wil 500 woningen energetisch verbeteren en 301 woningen kwalitatief verbeteren in 10 jaar.	4		
2.	Vestion 2008: 0; 2009: 0. Voor Vestion staat sloop met name later in de 10 jaar gepland.	b. Vestion wil 65 woningen slopen in 10 jaar (2009-2018) . Geen specifieke sloopambitie voor st joseph.	7		

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	St Joseph 2008: 0; 2009: 0 Vriezenveen 2008: 2; 2009: 32. Vriezenveen ligt op koers. Groot deel sloop gekoppeld aan uitvoer wijkontwikkeling KOP en almeloseweg. Dinkelborgh 2008: 8; 2009: 1; Dinkelborgh iets minder gesloopt. Mijande 2010: 12	Voor wst vriezenveen in MJOB 2009 t/m 2013 94 woningen voor sloop opgenomen. Dinkelborgh voor 2008 15 woningen, 2009 en 2010 geen sloop. Mijande volgt vooralsnog beleid voormalige corporaties en heeft nog geen eigen sloopambitie (=minimaal 19 woningen voor Vriezenveen, indien Vestion de sloop later realiseert in de periode).			
3.	Vestion 2008: 9; 2009: 13; St Joseph 2008: 5; 2009: 0; Vriezenveen 2008: 0; 2009: 4; Dinkelborgh 2008: 4; 2009: 7; Mijande 2010: 22; mijande 2011: 9 na 1e trimester	c. Vestion heeft 159 woningen voor verkoop gelabeld, waarvan 56 in koopgarant. Daarnaast zijn 658 woningen gelabeld als vrije keuze (te woon). St Joseph in 2008 en 2009: totaal 10 woningen gepland voor verkoop. Vriezenveen heeft in de MJOP 116 woning voor verkoop aangewezen en nog 18 te verkopen van oudere plannen. Dinkelborgh in 2008 geen verkoop gepland i.v.m. nieuw te ontwikkelen SVB, 2009 10 woningen en in 2010 nog 5 woningen. Mijande heeft nog geen eigen verkoopambitie, maar sluit aan bij de optelling van de rechtsvoorgangers, voor 20104 zijn dit 22 woningen.	4		
4.	Dinkelborgh 2008: 4; 2009: 38; St Joseph 2008: 6; 2009: 0; Vestion 2008: 0; 2009: 6; Vriezenveen 2008: 81; 2009: 4; Mijande 2010: 41	d. Nieuwbouw: dinkelborgh en St Joseph elk 10 woningen nultreden en verzorgd per jaar. Vestion wonen wil naast geplande projecten ook jaarlijks 11 woningen bouwen ter vervanging huidige voorraad. Voor wst Vriezenveen in 2008 11 wooneenheden en vanaf 2009 jaarlijks 40. Mijande sluit ook hier weer aan bij de rechtsvoorgangers (=10+10+11+40 =71 voor 2010).	7		

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
5.	Samenwerkingsovereenkomst getekend Breede school en project ontwikkeld, betreft ontwikkeling 2 scholen, 10 appartementen en een kinderopvang. MFA Vroomshoop in voorbereiding, dit betreft een sporthal met een multifunctionele accommodatie. Dagopvang senioren gerealiseerd te Vroomshoop (Schoolstraat 11). In Vroomshoop is tevens een gezondheidscentrum in voorbereiding. CEL Ootmarsum in ontwikkeling, waarmee een centrum voor eerste lijns zorg in Ootmarsum in gerealiseerd.	e. Ontwikkeling maatschappelijk vastgoed waarmee invulling wordt gegeven aan de ambitie in 5d.	8		
6.	1. Het genoemde bedrag aan extra investeringen is echter niet te herleiden. 2. De 600000 is echter niet te herleiden.	f. Weggehaald bij 2.c en 2.d: 1. Het ondernemingsplan van vriezenveen noemt de toename van technische- en woonkwaliteit voorraad als speerpunt, er wordt gesproken over 600000 jaarlijks extra te investeren. 2. Duurzaamheid budget vriezenveen van 600000,- (vijf jaar maal 90000 euro?) in ondernemingsplan beschreven.	4		
7.	Het realiseren van de marktvraag is niet gericht op het opheffen van alle overschotten en tekorten, maar geeft een ontwikkelrichting weer. Zie bij ambities 4b-4e voor de prestaties. Zeker gezien de nuancering van two 2006 in two 2010 lijken we op de goede weg qua realisatie. Zie ook de opgave bij 4d in de woonvisie, die een rechtstreeks gevolg is van TWO 2006 met oversampling voor de kernen.			a. Marktopgave volgens Twents Woon Onderzoek (TW): 2006 (bron 1) en 2010 (bron 2). Voor Vestion uitgewerkt in SVB in vraag aanbod balans tov eigen voorraad (bron 3). Gemeente Twenterand frictie 2006-2015: nultreden -1081, verzorgd wonen -368, beschermd wonen -10, intramuraal 43. rijwoning <339: 100, rijwoning 339-520: 90, rijwoning > 520: -70; app z lift < 339: 60, app z lift > 339: 50, app m lift < 615: 340, app m lift > 615: 70. Gemeente Dnkelland: frictie 2006-2015 0	Niet gewaardeerd, zie opgaven b tot en met e

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
				treden huur -310, verzorgd wonen -324, beschermd wonen 4, intramuraal -57. rijwoning < 339: 10, rijwoning 339-520: -20, rijwoning > 520: -100, app z lift <339: 30, app z lift > 339: 5, app m lift < 615: -190, app m lift > 615: -55.	
8.	In 2008 te Vriezenveen: 22 zorgwoningen; 24 appartementen voor alle doelgroepen; 16 appartementen zorg; 3 appartementen te Vroomshoop in 2009; 6 woningen Saasveld in 2008; 34 mogelijke seniorenwoningen Denekamp (eerst voor speciale doelgroep, maar wel zo gebouwd dat senioren op termijn mogelijk is); 23 appartementen in ontwikkeling in 2010-2011 te Ootmarsum. In 2010 is begonnen met ontwikkeling nieuwe Haarhuus te westerhaar (102 appartementen waarvan 32 intramuraal). Ook in 2010 is gestart met 10 appartementen boven brede school Vriezenveen. in 2010 opgeleverd 22 appartementen torenblik Vriezenveen en 5 grondgebonden seniorenwoningen.			b. Sterke toename vraag seniorenwoningen volgens SVB en ook woonvisie Twenterand geeft dit concreet aan: Vriezenveen: 231, westerhaar 173, Vroomshoop 123, Den Ham 63.	Niet gewaardeerd
9.	Van 2008-2010 132 woningen ontwikkeld in Twenterand van 310 die in 2015 wenselijk zijn (42,5%). We liggen dus op schema. Wel valt op te merken dat de verdeling van de woningen over de kernen iets scheef is, verhoudingsgewijs met name in Vriezenveen/westerhaar ontwikkeld. De ontwikkeling voor de andere kernen is iets vertraagd, maar kan in de komende jaren			c. Woonvisie gemeente Twenterand geeft opgave aan voor 2008-2015: Vriezenveen 40% van 350 woningen; westerhaar 40% van 120 woningen, Vroomshoop 45% van 250 woningen, den ham 15% van 80 woningen.	Niet gewaardeerd

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	gerealiseerd worden.				
10.	MFA Vroomshoop, in 2010 is begonnen met bouw brede school te Vriezenveen. Hierin zitten twee scholen en een kinderopvang. Overname wijkgebouw Vroomshoop. In 2010 begonnen met ontwikkeling CEL ootmarsum, dit is een centrum voor eerste lijns zorg (huisarts, fysio en dergelijke).			d. Prestatieafspraken Twenterand: de corporatie zijn bereid een bijdrage te leveren aan het exploiteren en ontwikkelen van wijkvoorzieningen, waartoe zij willen investeren in maatschappelijk vastgoed.	8
11.	In 2010 zijn de eenheden voor vd bent opgeleverd. De bejaardenwoningen aan de Krijgerstraat en Wulp zijn nog immer onderwerp van onderzoek en worden nu met het SVB traject meegenomen. De wijkplannen worden in het svb opgepakt. Voor Kruidenwijk 3 is er vertraging door bestemmingsplan en zijn er nu een aantal woningen in aanbouw. Vestion heeft elk jaar minimaal vijf woningen verkocht (zie 4d bij presteren naar ambities). De realisatie van de genoemde projecten is nog niet uitgevoerd. De eenheden voor verstandelijk gehandicapten aan de Stationslaan zijn in voorbereiding. De Hammerstraat is nog in voorbereiding door war eisen vanuit de gemeente m.b.t. parkeren.			e. Prestatieafspraken realisatie projecten Vriezenveen 2008: nieuwbouw t.b.v. vd bent 12 eenheden, transformatie 6 bejaardenwoningen Wulp naar 4x 2-onder1kap. Sloop/nieuwbouw 6 bejaardenwoningen Krijgerstraat. Planvorming wijkvisie plan slot en westerdok. Realisatie kruidenwijk III afhankelijk van bestemmingsplan en start KOP westerhaar. Vestion 2008: realisatie 8 appartementen Hammerstraat, 12 eenheden verstandelijk gehandicapten Stationslaan, verkoop 11 woningen zonder MGE en 46 met, minimaal 5 woningen per jaar.	7
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	5,7	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,5

Toelichting presteren naar ambitie

- a. Mijande Wonen rapporteert niet welk deel van de ambities wel is gerealiseerd. Aangezien Mijande Wonen van plan is om in 2012 deze ambitie weer op te pakken, komt de waardering uit op een ruim onvoldoende.
- b. Mijande Wonen komt uit op een doelstelling van 66 woningen (12 voor Vestion in 2009 en 2010; 15 voor Dinkelborgh Wonen in 2008 en 38 voor Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar), terwijl er 55 woningen daadwerkelijk zijn gesloopt. De onderschrijding van bijna 17% van de ambitie levert een voldoende waardering. De visitatiecommissie corrigeert het cijfer naar een ruim voldoende, omdat Mijande Wonen aangeeft dat de Vestion woningen naar achteren in de planning zijn verschoven. Dit zal het resultaat zijn mede vanwege de tegenvallende marktomstandigheden. Zo geeft Mijande Wonen aan in haar Zelfevaluatie: "De verkoop valt tegen door de crisis en de lage mutatiegraad. Vanwege de markt acht Dinkelborgh het niet verstandig goedkope koopwoningen aan starters te verkopen. Er is nog geen eenduidig Mijande beleid opgesteld."
- c. Als er uitgegaan wordt van alleen 2008 en 2009 wat betreft de verkoopambities van de rechtsvoorgangers van Mijande Wonen, en alleen van de 159 woningen in tien jaar tijd voor Vestion (32 woningen voor 2008 en 2009), 134 woningen in vijf jaar tijd voor de Woningstichting Vriezenveen/Westerhaar (54 woningen), 20 woningen voor St. Josef en 22 woningen voor Mijande Wonen, zouden er 127 woningen verkocht moeten zijn voor de periode 2008 t/m 2010, terwijl er 64 woningen zijn verkocht. De onderschrijding van het doel met 50% levert een waardering van een zeer onvoldoende. Rekening houdend met het teruglopend economisch tij, corrigeert de visitatiecommissie het cijfer naar een ruim onvoldoende.
- d. Mijande Wonen en haar rechtsvoorgangers hebben de nieuwbouwambitie (184 woningen) per saldo in de periode 2008 t/m 2010 gerealiseerd (180 woningen).
- e. Mijande Wonen en haar rechtsvoorgangers timmeren flink aan de weg als het gaat om het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed.
- f. 1. en 2. Omdat beide genoemde bedragen niet zijn te herleiden, voldoet Mijande Wonen in het geheel niet aan de norm, maar is zich hiervan bewust (zeer onvoldoende). Het blijkt geen overbodige luxe om de voortgang op de eigen ambities ook te kunnen monitoren. Omdat volgens het Jaarverslag 2010 (p. 18 en 20) blijkt dat er wel degelijk wordt geïnvesteerd in duurzaam bouwen, ook via planmatig onderhoud, en in woningverbetering, komt het cijfer uit op een ruim onvoldoende.

Toelichting presteren naar opgave

- a. De uit de marktopgave geformuleerd afspraken zijn bij de opgaven b t/m e te vinden, zoals Mijande Wonen aangeeft.
- b. Niet beoordeeld vanwege het niet kunnen vinden van een afgesproken opgave met een externe belanghouder.

- c. Niet beoordeeld vanwege het niet kunnen vinden van een afgesproken opgave met een externe belanghouder.
- d. Mijande Wonen levert een bijdrage aan investeringen in maatschappelijk vastgoed in Twenterand en voldoet daarmee ruim aan de visitatienorm. Omdat het naar verhouding van de grootte van de corporatie flinke projecten zijn, komt het cijfer uit op een goed.
- e. Mijande Wonen realiseerde en is nog bezig met de in de prestatieovereenkomst 2006-2012 (afpraak nr. 6) afgesproken projecten. In beginsel zou de voortgang met een voldoende moeten worden beoordeeld. Aangezien Mijande Wonen naar tevredenheid van de belanghebbenden opereert in deze, wordt het cijfer een ruim voldoende.

5. Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	Dinkelborgh heeft bij drie gezinnen bemoeizorg geleverd in zowel 2008 als 2009. Vestion heeft een stimuleringsfonds leefbaarheid opgezet en veel aandacht besteed aan aanpak overlast. Wst Vriezenveen heeft met KOP westerhaar en wijkontwikkeling almelseweg oost twee grote wijkvisies opgezet, samen met belanghouders en bewoners. Zie ook 5c. Andere wijkvisies worden naar behoefte opgezet. Veiligheid wil wst Vriezenveen verbeteren door bij mutatie standaard cilinders te vervangen en een aantal complexen zijn op alarminstallatie aangesloten. Bij langdurige leegstand worden woningen aangekleed en tuin onderhouden, net als bij Dinkelborgh. De prestaties van St Joseph zijn bereikt vanuit een werkgroep. Mijande wonen heeft beleid voormalige corporaties doorgezet.	a. Dinkelborgh heeft woningen in wijken die veilig, sociaal-rustig en kindvriendelijk zijn en investeert in bemoeizorg en 2e kansbeleid. Vestion wonen wil met goed onderhouden en veilige woningen en woonomgeving een directe bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Wst Vriezenveen ontwikkelt per wijk een integrale maataanpak in overleg met stakeholders en bewoners. St Joseph werkt vanuit een werkgroep leefbaarheid. Mijande wonen werkt leefbaarheid uit in het begrip dorpskracht.	7		
	In westerhaar zijn in 2010 9 eengezinswoningen	b. In het ondernemingsplan van wst vriezenveen	Bij ambitie 1		



Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
	opgeleverd waarbij eerst huurders zijn gezocht en as daarna is gebouwd. De huurders hebben samen met de aannemer, architect en projectleider de woning vormgegeven en zo is een huren op maat project ontstaan. Een bijzondere vorm van particulier opdrachtgeverschap en betrokkenheid van huurders bij de beleidsvorming, die is ingegeven uit de wens om niet eenvormig te bouwen.	staat dat bewoners actief participeren in de beleidsvorming.	(Huisvesting primaire doelgroep) punt f gewaardeerd		
2.	Ontwikkeling kernontwikkelingsplan westerhaar en wijkgerichte aanpak Almloseweg te Vriezenveen in volle uitvoering. Zie voor meer details 5b en 5c van presteren naar opgaven. In ieder geval wordt op dit gebied de ambitie zeker waargemaakt.	c. Opzetten wijkontwikkelingsplan Vriezenveen voor kop westerhaar + almloseweg oost	7,0		
3.	Mijande wonen heeft een beleidskader voor maatschappelijk vastgoed ontwikkeld voor de ontwikkeling van vastgoed. In 4e staan de reeds uitgevoerde of in ontwikkeling zijnde maatschappelijk vastgoed projecten genoemd.	d. Mijande wonen ziet het als haar taak het voorzieningenniveau in de kernen van haar werkgebied te veilig te stellen of te herstellen en wil daarvoor o.a. maatschappelijk vastgoed ontwikkelen.	Niet gewaardeerd		
5.	1. De voormalige corporaties scoren vrijwel zonder uitzondering vrij goed qua leefbaarheidsuitgaven. 2. Tevens zijn bij alle corporaties de meeste woningen voorzien van PKVV of gelijkwaardig.			a. 1. Bevorderen van de leefbaarheid is een afspraak tussen dinkelborg, st joseph en de gemeente dinkelland. 2. Voor de twenterands corporaties zijn de prestatieafspraken vooral gericht op samenwerking en op politiekeurmerk.	7 a.1 Niet gewaardeerd a.2 7
6.	De opgave is uitgewerkt in een concreet plan dat momenteel wordt uitgevoerd. In ontwikkeling is het nieuwe haarhuus. De rest volgt.			b. Voor de kern Westerhaar is een wijkvisie gemaakt waarin de doelstellingen n.a.v. marktopgave staan verwoord: RUIMTE EN WONEN:	8

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
				• accenten vanuit de analyse - o stedenbouwkundige structuur heeft meer samenhang - o sociale samenhang ontbreekt in delen van de kern WhVv - o eenzijdige woningbouw in delen van de kern WhVv - o voorzieningen zijn verspreid gelegen - o detailhandelsgebied is niet sterk • ambities: - o verbetering van de stedenbouwkundige structuur door centrumontwikkeling en versterken van buurten - o door herstructurering van buurten (èn met sociale maatregelen) sociale samenhang verbeteren, eenzijdigheid doorbreken en woonomgeving op peil brengen - o versterken detailhandelsgebied ONDERWIJS: • accenten vanuit de analyse - o Verbetering van de gebouwen - o Verbetering van het onderwijsaanbod - o (hieraan gerelateerd) Verbetering kinderopvang • Ambitie: - o Realiseren Brede School, waarbij de inhoud van het onderwijs leidend is en het stenen stapelen volgend. - o Deze ontwikkeling relateren aan de ontwikkeling van het Kulturhuus ZORG • accenten vanuit de analyse: doelgroepen: - o ouderen - o jeugd - o gehandicapten	

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
				• Ambitie ouderen: - o verpleeginrichting 30 plaatsen - o zorgsteunpunt 7x24 zorg voor heel WhVv - o 70 aanleunwoningen, deels centraal, deels verspreid - o Relatie met Kulturhuus: medisch centrum • Ambitie jeugdzorg: - o Samenhangend preventief aanbod in activiteiten en accommodatie • Ambitie gehandicaptenzorg: - o Voor iedere doelgroep passende huisvesting en zorg - o Coördinatie en samenhang met andere zorgvoorzieningen.	
7.	Wijkaanpak in volle gang. Niet alleen fysiek maar ook gericht op leefbaarheid en aanpak parkeerproblematiek.			c. Mede vanuit de uitkomsten in het TWO is aanleiding voor een toekomstvisie voor Almelseweg oost (krimp). Daarnaast kwam uit de buurt het geluid dat de nieuwe instroom niet altijd goed matched met de huidige bewoners.	Bij opgave b gewaardeerd
8.	Alle rechtsvoorgangers zetten huismeesters in als laagdrempelige aanspreekpunten in de wijk in het kader van leefbaarheid in. Zo zijn er huismeester St Lucia en Gerardus majella in Denekamp. In Linderborg te Vroomshoop en in Vriezenveen bij alle appartementen complexen. Vestion heeft ter bevordering van de buurtcontacten en betrokkenheid bewoners een tweetal focusgroepen gehad om een eigen internetpanel op te richten. Besloten is vervolgens aan te sluiten bij het panel van de gemeente			d. Stimulering huurdersnetwerken en burenccontacten, zo mogelijk met een fysiek steunpunt en laagdrempelig staat beschreven in de prestatieafspraken tussen de Twenterandse corporaties en de gemeente. In de prestatieafpraak tussen st Joseph, Dinkelborgh en de gemeente Dinkelland staat beschreven dat het van belang is signalen van onder andere individuele bewoners over de leefbaarheid op te kunnen vangen.	7
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,0	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	7,3

Toelichting presteren naar ambities

- a. Onder het motto van Dorpskracht trekt Mijande Wonen flink aan het verbeteren van de kwaliteit van kernen, wijken en buurten.
- b. Bij 1. Huisvesting primaire doelgroep gewaardeerd als een manier waarop keuzevrijheid of passend toewijzen wordt gerealiseerd.
- c. Omdat beide genoemde projecten van de herstructurering bijna gerealiseerd worden, wordt de waardering een ruim voldoende.
- d. Het beoordelen van ontwikkelen van een instrument (in casu het beleidskader) vormt geen onderdeel van een maatschappelijke visitatie.

Toelichting presteren naar opgave

- a.
 - 1. De hier genoemde opgave heeft de visitatiecommissie niet kunnen vinden in de prestatieafspraken van Dinkelland.
 - 2. In Twenterand luidt prestatieafpraak nr. 19 als volgt: Partijen zullen per project gezamenlijk (zowel nieuwbouw als bestaande complexen) met elkaar afspraken maken over de leefomgeving. In elk geval zo veel mogelijk nieuwe woning voldoen aan het keurmerk 'Veilig Wonen'. Aan deze zaken is voldaan.
- b. In Dinkelland luidt prestatieafpraak nr. 25 als volgt: Partijen komen samen met andere partners in 2008 met een visie en plan van aanpak om de leefbaarheid te verbeteren. Omdat Mijande Wonen als gestart is met de ontwikkeling binnen dit project, komt de waardering uit op goed.
- c. Bij b meegenomen.
- d. De rechtsvoorgangers van Mijande Wonen leveren een bijdrage aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Prestatieafpraak nr. 20 in Twenterand luidt echter als volgt: De gemeente en de corporatie zullen in samenwerking met welzijnsinstellingen streven naar stimulering van huurdersnetwerken en burenccontacten, waarbij –om het één en ander laagdrempelig voor belanghebbenden te houden– zal worden gekeken naar de mogelijkheid tot het creëren van een fysiek steunpunt in dit verband per kern. Mijande Wonen noemt prestaties waarmee de corporatie ruim voldoet aan het stimuleren van huurdersnetwerken en burenccontacten.

6. Overige prestaties

Prestaties		Ambities	Beoordeling	Opgave	Beoordeling
1.	Nieuwbouw bunte II boven huurtoeslaggrens verhuurd. I.v.m. fusie en economische crisis is dit experiment niet op andere complexen toegepast	a. Verkennen ruimte markt boven toeslaggrens vestion.	Niet gewaardeerd		
2.	Samenwerking in Stichting ServiceCentrum Heuvelrug (SSCH), met gemeente en vereniging WOON. De samenwerking in SSCH is wel een bijzondere. De SSCH is een samenwerkingsverband tussen drie kleinere woningcorporaties die samenwerken op het gebied van SVB, projectontwikkeling, HRM en communicatie. Voor elk taakveld zijn 1 of meerdere fte werkzaam die alleen voor de drie corporaties werken. Het doel is om door samen werken hoger opgeleid personeel te kunnen aantrekken voor taakvelden waar de afzonderlijke corporaties te klein voor zijn en zo de kwaliteit te verbeteren.	b. Samenwerkingsverband andere partijen om maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren.	Niet gewaardeerd		
3.	Op 1 na aan prestatie voldaan voor Denekamp, etc.			a. Voldoende woningen ter beschikking stellen voor statushouders gemeente Dinkelland en Twenterand	Gewaardeerd bij opgave 3 (Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen) punt f
		Gemiddelde beoordeling prestatieveld	Niet gewaardeerd	Gemiddelde beoordeling prestatieveld	Niet gewaardeerd

Toelichting presteren naar ambities

- a. Marktverkenningen tellen in de visitatie niet mee als maatschappelijke prestatie, maar als middel om prestaties te bereiken.
- b. Samenwerkingsverbanden worden in de visitatiemethodiek niet beschouwd als een prestatie, maar als middel om maatschappelijke prestaties te kunnen bereiken.

Toelichting presteren naar opgaven

- a. Gewaardeerd bij opgave 3 (Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen).

Bijlage VI Checklist Governancecode

De checklist is ingevuld door Mijande Wonen, als onderdeel van de Zelfevaluatie die Mijande Wonen voor de visitatie heeft uitgevoerd.

Checklist Governancecode		Zelfevaluatie door corporatie		
Uitwerking		Beoordeling status: Toegepast = Groen, Actiepunt = Geel, Uit te leggen = Rood, Bepreekpunt raad van commissarissen = Blauw en N.v.t. = Wit	Beargumenteer in welke mate uw corporatie aan deze norm voldoet	Ondersteunende documenten: naam document en paginanummer(s)
I Naleving en handhaving van de code				
1.a.	Hoofdpijnen governancestructuur worden in jaarverslag uiteengezet.	Toegepast	Governancestructuur in hoofdpijnen in het RVC verslag uiteen gezet. Het rvc verslag is opgenomen in het maatschappelijk document	Jaarverslag RVC.
1.b.	De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	Toegepast	Op de website staan alle relevante documenten	Reglement RVC/reglement remuneratie, rooster van aftreden, aedescode, governancecode en adviesregeling honorering toezichhouders.
2	Opvolging en uitwerking governance code is aangegeven (principe "pas toe of leg uit").	Toegepast	Governance code wordt gevolgd of anders uitgelegd	0
3	Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd.	Toegepast	Door de wijziging in zittingstermijn wordt een nieuw rooster van aftreden vastgesteld.	Zie agenda RVC 22 september.
II Het bestuur				
II.1 Taak en werkwijze				
1	Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen:			
a	De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.	Toegepast	Deze doelstellingen staan in de ambitienota die is goedgekeurd door de voormalige RVC's en in het ondernemingsplan, dat is/wordt goedgekeurd door de RVC van Mijande.	Ambitienota/Ondernemingsplan Mijande Wonen.
b	De operationele en financiële doelstellingen.	Toegepast	Middels begroting	0
c	De strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen.	Toegepast	De strategie staat in de ambitienota die is goedgekeurd door de voormalige RVC's en in het ondernemingsplan, dat is/wordt goedgekeurd door de RVC van Mijande.	Ambitienota/Ondernemingsplan Mijande Wonen.
d	De randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd.	Toegepast	Zie boven	0
e	Wijze van vormgeving horizontale verantwoording.	Actiepunt	Onderdeel ondernemingsplan	0
f	Indien aanwezig het bestuursreglement.	Toegepast	Het bestuursreglement=directiereglement is vastgesteld en goedgekeurd door de RVC.	Directiereglement Mijande Wonen.
g	De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	Toegepast	Hoofdzaken staan vermeld	Jaarverslag RVC 2010

2	Het bestuur legt ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	Toegepast	Jaarverslag en jaarrekening 2010 zijn 14 juni goedgekeurd, de begroting 2011 is november 2010 goedgekeurd en de begroting 2012 staat geagendeerd voor 17 november 2011. Stemrecht nvt.	bijv. Verslag RVC 14 juni 2011 en verslag RVC 17 november 2010 en Besluitenlijst RVC.
3	Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen:			
a	Het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon.	Toegepast	De samenwerking met Twence inzake Dinkelborgh Energie is goedgekeurd.	Verslag RVC 17 november 2010 en besluitenlijst.
b	Een voorstel tot wijziging van de statuten.	Toegepast	De concept statuten voor Mijande wonen zijn behandeld en goedgekeurd in de Beg.com.intern toezicht (BIT) (voormalige voorzitters RvC's fusiepartners).	Statuten Mijande Wonen en besluitenlijst fusie.
c	Een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie.	Toegepast	De fusie en daarmee de ontbinding van woningst. Vriezenveen, Vestion en St. Joseph Weerselo is behandeld en goedgekeurd in de BIT/voormalige RVC's. Dinkelborgh was/is fusiedrager.	Voorgenomen fusiebesluit
d	Aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling.	Niet van toepassing	0	0
e	Beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek.	Niet van toepassing	0	0
f	ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie.	Toegepast	De RVC's hebben het (voorgenomen) fusiebesluit genomen. Het fusiebestuur heeft samen met de vakbonden een sociaal statuut vastgesteld.	0
g	De opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie.	Toegepast	De RVC heeft eind 2010, begin 2011 en 24 mei 2011 besloten inzake visitatie	Zie besluitenlijst RVC.
4.	Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig (in ieder geval):			
a)	Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen.	Actiepunt	de trimesterrapportages bieden nog onvoldoende sturingsmogelijkheden.	0
b)	Een integriteitcode, geplaatst op de website.	Toegepast	Er is een allesomvattende gedragscode opgesteld, goedgekeurd door de RVC.	Gedragscode.
c)	Kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie.	Actiepunt	Wordt op dit moment uitgevoerd	0
d)	Handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures.	Actiepunt	Onderdeel professionalisering na de fusie	0
e)	Een systeem van periodieke monitoring en rapportering.	Toegepast	Afspraken met bestuurder, trimesterrapportages	0
5.	In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.	Toegepast	Staat vermeld	Jaarverslag RVC 2010
6.a	Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.	Toegepast	Dit staat opgenomen in de Gedragscode.	Gedragscode.
b	Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.	Toegepast	0	0
c	Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.	Toegepast	Klokkenluider is onderdeel van de Gedragscode.	Gedragscode.
7.	Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).	Toegepast	Geen klachtencommissie, wel behandeld en gemeld.	Verslag RVC en jaarverslag RVC.
II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur				

1.	Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk). De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.	Toegepast	benoemd voor onbepaalde tijd in navolging van besluit vorige rvc. Begin 2011 is het functioneren beoordeeld.	Zie verslag RVC 27 januari 2011 en verslag zelfevaluatie en functioneren bestuur 27 januari.
2.	De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.	Niet van toepassing	0	0
3.a	Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.	Toegepast	0	0
b	Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.	Toegepast	in jaarverslag is bezoldiging van interim bestuurder benoemd	jaarverslag rvc
c	Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.	Toegepast	0	0
4.	Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.	Toegepast	opgenomen in verslag rvc.	jaarverslag rvc
5	De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.	Toegepast	is onderdeel van rvc jaarverslag	jaarverslag

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

1.	Een bestuurder zal:			
a	Niet in concurrentie treden met de woningcorporatie.	Niet van toepassing	0	0
b	Geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (inclusief familie).	Niet van toepassing	0	0
c	Ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen.	Niet van toepassing	0	0
d	Geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (inclusief familie).	Niet van toepassing	0	0
2.a	Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.	Niet van toepassing	0	0
b	De raad van commissarissen besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of er sprake is van tegenstrijdig belang.	Niet van toepassing	0	0
3.	Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij een lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	Niet van toepassing	0	0
4.a	Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring van de raad van commissarissen en worden gepubliceerd in het jaarverslag	Niet van toepassing	0	0
b	Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting	Niet van toepassing	0	0

III Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

1.a	De taakverdeling van de raad van commissarissen, alsmede werkwijze is neergelegd in een reglement.	Toegepast	Reglement RVC vastgesteld en op de website.	Reglement RVC.
b	De raad van commissarissen neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de ondernemingsraad.	Toegepast	Informatie, relatie met directie. Relatie met de ondernemingsraad.	Zie artikel 11 en 13.
c	Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	Toegepast	Staat op de website.	zie www.mijande.nl
2.	In jaarstukken is het RvC-verslag opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de governancecode verlangen.	Toegepast	Zie jaarverslag RVC	0
3.	Van elk lid van de raad van commissarissen wordt in het RvC-verslag opgave gedaan van:			
a	Geslacht	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
b	Leeftijd	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
c	Hoofdfunctie	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
d	Nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken.	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
e	Tijdstip van eerste benoeming en eventuele herbenoeming.	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
f	De lopende termijn waarvoor hij/zij is benoemd.	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
g	Het lidmaatschap van een kerncommissie van de raad van commissarissen.	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
h	De vaststelling of het lid onafhankelijk is.	Toegepast	zie tabel jaarverslag	zie tabellen bijlage I.
4.	Bij frequent afwezig bij vergaderingen worden leden van de raad van commissarissen daarop aangesproken.	Niet van toepassing	0	0
5.	Een lid van de raad van commissarissen treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de raad van commissarissen is geboden.	Niet van toepassing	0	0
6.	Het toezicht van de raad van commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:			
a	De realisatie van de doelstellingen.	Toegepast	behandeld inzake functioneren	0
b	De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten.	Toegepast	in ieder geval gedeeltelijk toegepast rondom besluitvorming energie en breedband bv waarbij de rvc nadrukkelijk is betrokken	0
c	De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.	Toegepast	Aparte memo in RvC geweest	0
d	Het kwaliteitsbeleid.	Actiepunt	Mijnde Wonen volgt INK model als besturingsmodel. KWH huurlabel staat gepland voor 2012	0
e	De kwaliteit van de maatschappelijk verantwoording.	Actiepunt	0	0
f	Het financiële verslaggeving proces.	Toegepast	0	0
g	De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.	Toegepast	0	0
7.a	De raad van commissarissen bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	Toegepast	Het functioneren is 27 januari 2011 behandeld.	Verslag zelfevaluatie en functioneren etc.
b	De raad van commissarissen vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.	Toegepast	27 januari behandeld.	Zie verslag RVC 27 januari 2011.
c	Tevens wordt het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de raad van commissarissen besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	Toegepast	Besproken in de RVC d.d. 24 mei 2011.	Zie verslag RVC 24 mei.

d	De raad van commissarissen bepreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en bestuurders.	Toegepast	Bestuur is bestuurder. Functioneren bestuurder is ook 27 januari behandeld.	Zie verslag RVC 27 januari 2011 en verslag zelfevaluatie en functioneren bestuur 27 januari.
8.	De raad van commissarissen heeft eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de raad van commissarissen behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.	Toegepast	Verslagen RvC	0
III.2 Onafhankelijkheid				
1.a	De raad van commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van de RvC-leden naar haar oordeel in formele zin onafhankelijk is.	Toegepast	Besproken en behandeld.	Zie benoemingsprocedure/profiel schets raad van commissarissen.
b	De raad van commissarissen maakt hiervan melding in het jaarverslag	Toegepast	0	Zie jaarverslag RVC.
2.	De raad van commissarissen stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de raad van commissarissen ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de raad van commissarissen rust ook op commissarissen waarvan de raad vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de raad van commissarissen, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerd partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:			
a	In de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest.	Niet van toepassing	0	0
b	Een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan vergoeding voor de als lid van de raad van commissarissen verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in normale uitoefening van bedrijf.	Niet van toepassing	0	0
c	Bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de raad van commissarissen is.	Niet van toepassing	0	0
d	In de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft/heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt.	Uit te leggen	De benoeming van de heer Gaastra als lid RVC is toegelicht in het jaarverslag RVC vanwege zijn rol/functie bij de Woonbond en adviseur in het fusieproces.	Zie jaarverslag RVC, onafhankelijkheid en integriteit.
e	Lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden.	Niet van toepassing	0	0
f	Werkzaam is bij het ministerie van VROM of bij het CFV, het WSW of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingsaangelegenheden.	Niet van toepassing	0	0
g	Huurder is van de woningcorporatie.	Niet van toepassing	0	0

h	Aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is.	Niet van toepassing	0	0
i	Gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.	Niet van toepassing	0	0
III.3 Deskundigheid en samenstelling				
1a	De raad van commissarissen heeft profielschets van zijn omvang en samenstelling.	Toegepast	Profielschets is opgenomen in de benoemingsprocedure tijdens fusieproces.	Zie profielschets.
b	De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.	Toegepast	0	0
2	Minimaal één RvC-lid heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	Toegepast	Meer dan 1 lid heeft deze ervaring.	Zie overzicht website/jaarverslag of CV's?
3	Minimaal één RvC-lid is zogenoemde financieel expert.	Toegepast	Zeker 1 lid is financieel expert, de heer burgerhout.	0
4a	Alle commissarissen volgen na benoeming introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaglegging door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.	Toegepast	Na de benoeming van de RVC hebben zij 20 oktober 2010 een programma met behulp van Atrive gevolgd.	Programma introductie.
b	De raad van commissarissen beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de raad van commissarissen gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	Toegepast	Wordt jaarlijks behandeld, staat op de agenda.	Agenda/Verslag RVC 27 januari 2011.
5	Een lid van de raad van commissarissen kan maximaal driemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de raad van commissarissen.	Toegepast	Zie het vastgestelde Rooster van Aftreden.	Rooster van Aftreden.
6a	De raad van commissarissen heeft een rooster van aftreden om zo veel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de raad van commissarissen tegelijk aftreden.	Toegepast	Zo opgesteld dat niet allen tegelijk aftreden, maar trapsgewijs per twee leden.	Rooster van Aftreden.
6b	Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	Toegepast	Staat vermeld.	www.mijande.nl
III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen				
1	De voorzitter van de raad van commissarissen ziet erop toe dat:			
a	De leden van de raad van commissarissen tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak.	Toegepast	0	0
b	Voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de raad van commissarissen.	Toegepast	0	0
c	De commissies van de raad van commissarissen naar behoren functioneren.	Toegepast	0	0
d	De leden van het bestuur en de leden van de raad van commissarissen ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren.	Toegepast	0	0
e	De contacten van de raad van commissarissen met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen.	Toegepast	0	0
f	De commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen.	Toegepast	0	0

2	De voorzitter van de raad van commissarissen is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie	Toegepast	Dit is inderdaad niet het geval.	0
III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen				
1	De raad van commissarissen stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	Toegepast	Voor de remuneratiecommissie is een Reglement opgesteld. Verder zijn er nog geen kerncommissies.	Zie Reglement Remuneratie.
2	De raad van commissarissen vermeldt in haar jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	Toegepast	Remuneratiecommissie is benoemd.	Jaarverslag RVC.
3	De raad van commissarissen ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	Toegepast	Voor de remuneratiecommissie is een Reglement opgesteld. Verder zijn er nog geen kerncommissies.	Verslag remuneratiecommissie
Auditcommissie				
4	De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:			
a	De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
b	De financiële informatieverschaffing (keuze van accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake enzovoort)	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
c	De naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
d	De voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
5	De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
6	Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
7	Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.	Toegepast	dhr burgerhout	0
8	De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
9	De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant	Toegepast	Gezien de korte tijd bewust nog geen auditcommissie ingesteld, maar besloten deze onderwerpen voltallig te behandelen.	0
Selectie- en remuneratiecommissie				
10	De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:			
a	Het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de raad van commissarissen en leden van het bestuur.	Toegepast	Nog niet aan de orde geweest.	0
b	Het doen van een voorstel voor een profielschets van de raad van commissarissen.	Toegepast	Nog niet aan de orde geweest.	0

c	Het werven, selecteren en voordragen van leden van de raad van commissarissen ter benoeming door de raad van commissarissen.	Toegepast	Nog niet aan de orde geweest.	0
d	Het doen van een voorstel aan de raad van commissarissen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid.	Toegepast	Nog niet aan de orde geweest.	0
e	Het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de raad van commissarissen.	Toegepast	Behandeld en besloten eind 2010.	Zie verslag en besluitenlijst.
f	Het opmaken van het remuneratierapport.	Toegepast	opgenomen als onderdeel van het rcv verslag	0
11	Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.	Toegepast	Alle voormalige bestuurders zijn afgetreden. Het voorzitterschap van deze commissie wordt dus ook vervuld door een nieuw RVC-lid.	Zie besluitenlijst RVC september 2010.
III.6 Tegenstrijdige belangen				
1.	Een lid van de raad van commissarissen meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter van de raad en aan de overige leden van de raad en verschaft daarover alle relevante informatie. De raad van commissarissen besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.	Niet van toepassing	0	0
2	Een lid van de raad van commissarissen neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	Niet van toepassing	0	0
3	Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van RvC leden spelen behoeven goedkeuring van de raad van commissarissen. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	Niet van toepassing	0	0
4	Het reglement van de raad van commissarissen bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, RvC-leden en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de raad van commissarissen nodig is.	Toegepast	Zie Reglement: tegenstrijdig belang commissaris en extern accountant	Artikel 10
5a	Een gedelegeerd lid van de raad van commissarissen is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de raad van commissarissen zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.	Niet van toepassing	0	0
5b	De delegatie is slechts van tijdelijke aard.	Niet van toepassing	0	0
6	Het lid van de raad van commissarissen dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de raad van commissarissen om de bestuurstaak op zich te nemen.	Niet van toepassing	0	0
III.7 Bezoldiging raad van commissarissen				
1	De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.	Niet van toepassing	0	0
IV.1 Financiële verslaglegging				
1a	Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne	Toegepast	0	0

	procedures.			
b	De raad van commissarissen houdt toezicht op het volgen van deze procedures.	Toegepast	0	0
2	De raad van commissarissen beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.	Actiepunt	0	0
3	Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). De raad van commissarissen houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.	Toegepast	0	0
IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant				
1	De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de raad van commissarissen.	Toegepast	Tijdens de RvC vergadering waarin ook de jaarrekening is besproken	0
2	Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de raad van commissarissen over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijk (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de raad van commissarissen zijn benoeming van een externe accountant.	Toegepast	Geen auditcommissie, is in de volledige RvC geschied	0
3a	De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.	Toegepast	De accountant is benoemd voor een jaar, waarna na evaluatie opnieuw voor een jaar benoemd zal worden, maar max. 4 jaar.	Zie verslag RVC 27 januari 2011 en besluitenlijst.
b	Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert.	Toegepast	De RVC beoordeelt het functioneren jaarlijks.	Zie planning RVC, agenda januari 2012
c	De beoordeling wordt besproken in de raad van commissarissen.	Toegepast	Zie planning.	Agenda januari 2012.
d	De raad van commissarissen maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.	Toegepast	0	0
4	De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de raad van commissarissen.	Toegepast	Staat in opdracht BDO	Artikel 10, 11 en 12
IV.3 Interne controlefunctie				
1	De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De raad van commissarissen beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de raad van commissarissen te rapporteren.	Toegepast	Overleg tussen accountant en controller is geweest	0

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie				
1	Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de raad van commissarissen wil brengen.	Toegepast	zie verslag accountant	0
A Met betrekking tot de accountantscontrole komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:				
	Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant.	Toegepast	0	0
	Informatie over de gang van zaken tijdens de controles als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties enzovoort.	Toegepast	0	0
B Met betrekking tot de financiële cijfers komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:				
	Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie.	Toegepast	0	0
	Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accounting policies wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan.	Toegepast	0	0
	Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.	Niet van toepassing	Omdat 2010 het 1ste jaar van Mijande is geweest is er geen uitspraak over de kwaliteit van prognoses gedaan	0
C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:				
	Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen.	Toegepast	Accountant is gebruikt om interne procedures te verbeteren	0
	Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden.	Niet van toepassing	0	0
	Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders enzovoort.	Toegepast	zie verslag accountant	0
V Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden				
V.1 Belanghebbenden bij visie, missie en doelstellingen				
1	Het bestuur benoemt, na goedkeuring door de raad van commissarissen, voor iedereen kenbaar de belanghebbenden bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen van de woningcorporatie en voert met hen actief overleg.	Actiepunt	0	0
2	De woningcorporatie heeft en onderhoudt een website waarop zij de informatie toegankelijk maakt die zij krachtens wet- en regelgeving of deze code dient te publiceren.	Toegepast	0	0
V.2 Overleg met belanghebbenden				
1	De vorm van het periodiek overleg met belanghebbenden wordt vastgesteld door het bestuur en behoeft voorafgaande goedkeuring door de raad van commissarissen.	Toegepast	De RVC vergadert eenmaal per jaar met de huurdersver. Daarnaast tweejaarlijks met de OR.	Zie verslagen.

2	Het bestuur stelt belanghebbenden, in het overleg, in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag en over de strategie en beleid van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.	Actiepunt	Voor ondernemingsplan toegepast. Voor resultaten dient dit nog te gebeuren Met gemeenten is jaarverslag besproken	0
3	Het bestuur en de raad van commissarissen zijn voltallig aanwezig bij het overleg met belanghebbenden.	Toegepast	RVC heeft voltallig vergaderd met de OR 24 mei 2011. Verder is de RvC niet voltallig aanwezig bij overleggen met belanghouders	0
4	Het bestuur maakt in ieder geval op hoofdlijnen een verslag over hetgeen in het overleg met belanghebbenden is besproken en plaatst dit verslag binnen drie maanden op de website van de corporatie.	Actiepunt	Wel verslagen van OR en huurders, maar niet op de website.	0
V.3 Visitatie				
1	Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.	0	0	0
2	Het visitatierapport, alsmede het standpunt ter zake van bestuur en raad van commissarissen, wordt op de website van de woningcorporatie geplaatst.	Actiepunt	Zodra gereed.	0
3	Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de raad van commissarissen.	Actiepunt	0	0

Bijlage VII Bestuurlijke reactie Mijande Wonen

Spannend

Wanneer vreemde mensen in blik in de keuken komen werpen is dit voor ons spannend. Zeker omdat deze blik geworpen wordt binnen 1 jaar na fusie. Waar staan we, zijn we op de goede weg, wat wordt er gevonden van onze organisatie en wat vinden onze belanghouders? Spannend om te zien of ons beeld van onze organisatie overeenstemt met het beeld dat de belanghouders en de visitatiecommissie hebben. Spannend om vooral het oordeel van de huurdersvertegenwoordigers te vernemen.

De presentatie van het visitatierapport was dan ook een spannend moment.

Herkenning

Ja, wij herkennen ons in het rapport. Gelukkig wel, de aanbevelingen van de commissie komen voor niet uit de lucht vallen. Hierdoor kunnen we zeggen dat een groot aantal van de aanbevelingen al een plekje heeft gekregen in ons ondernemingsplan 2012-2014 en ons jaarplan 2012. Mijande Wonen heeft na de fusie het afgelopen jaar hard gewerkt aan haar organisatie. Het is goed om te lezen dat de fusie geen negatieve invloed heeft gehad op onze prestaties. Wij zijn er in geslaagd om ons in korte tijd tot één organisatie te ontwikkelen. Complimenten voor de medewerkers!

In het visitatierapport wordt met name de vinger op "presteren naar vermogen" gelegd. Toch een pijnlijke plek. Niemand vindt het leuk om een onvoldoende te krijgen. Ook niet als deze terecht is. Juist na een fusie is het belangrijk om zo snel mogelijk "in control" te komen. Het financieel beleid, risicomanagement, strategisch vastgoed beleid en het maken van scenario-analyses heeft voor 2012 een hoge prioriteit. In 2011 waren we al begonnen met het implementeren van de systemen die hiervoor nodig zijn. Het is dus vooral, met voldoende tempo, doorgaan op de ingeslagen weg. Dit om in 2012 de benodigde verbeteringen gerealiseerd te kunnen hebben.

Inspiratie

Het visitatierapport is ook inspirerend. Op een aantal punten worden terecht kritische opmerkingen geplaatst, die voor ons een uitdaging vormen. Inspirerend omdat op deze wijze ook een focus op de te ontwikkelen punten worden gelegd. De visitatie leidt tot een uitgebreide verbeteragenda die ons prima kan helpen bij de verder professionalisering die ons bij de fusie voor ogen stond.

Tot slot

Mijn dank aan iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan de visitatie, met name de stakeholders. Ik waardeer het zeer dat zij tijd hebben vrijgemaakt om open en eerlijk hun mening te geven over Mijande Wonen en aan te geven wat zij van ons verwachten.

Ik ga er vanuit dat wij ook in de toekomst goed blijven samenwerken en elkaar versterken in het streven naar goed wonen voor iedereen.

Peter Zuithof
Directeur