

Maatschappelijke visitatie



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

Visitatiecommissie

Rob van Oostveen (voorzitter)
drs. Gérard B.J. van Onna MRE
mr. Leon J.M.G. Hulsebosch MRE (secretaris)

Zeist, december 2014

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Inleiding	5
DEEL 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	8
A Recensie	8
B Scorekaart	10
C Samenvatting Woongoed GO	11
DEEL 2: Toelichting op de beoordelingen	14
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
1.1 De opgaven in het werkgebied	14
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	16
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	19
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	20
2 Presteren volgens Belanghebbenden	21
2.1 De belanghebbenden van Woongoed GO	21
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	24
2.2.1 De maatschappelijke prestaties van de corporatie	25
2.2.2 De relatie en communicatie met de corporatie	26
2.2.3 De invloed op het beleid	26
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	27
3. Presteren naar Vermogen	28
3.1 Financiële continuïteit	28
3.2 Doelmatigheid	30
3.3 Vermogensinzet	31
4. Governance	33
4.1 Besturing	33
4.1.1 Plan	34
4.1.2 Check	35
4.1.3 Act	36
4.2 Intern toezicht	36
4.2.1 Het functioneren van de raad van commissarissen	37
4.2.2 Toetsingskader	39
4.2.3 Toepassing Governancecode	39
4.3 Externe legitimering en verantwoording	41
4.3.1 Externe legitimatie	41
4.3.2 Openbare verantwoording	42

DEEL 3 Bijlagen	44
1. Gerealiseerde prestaties	44
2. Position paper Woongoed Goeree-Overflakkee	54
3. Bronnenlijst	58
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	64
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	65

Voorwoord

Woongoed Goeree-Overflakkee heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2010 tot en met 2013 uit te voeren. De visitatie vond plaats tussen juli en oktober 2014.

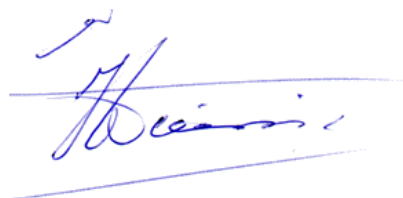
Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door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

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

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Woongoed Goeree-Overflakkee voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en voor haar belanghebbenden.

Tot slot

De visitatiecommissie heeft gedurende het onderzoek de samenwerking met Woongoed GO als constructief, transparant en plezierig ervaren. Wij danken allen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit visitatierapport.



mr. Henk Wilbrink
voorzitter Procorp

Inleiding

Methodiek 5.0

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

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

Onder externe opgaven worden verstaan:

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

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

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

Governance

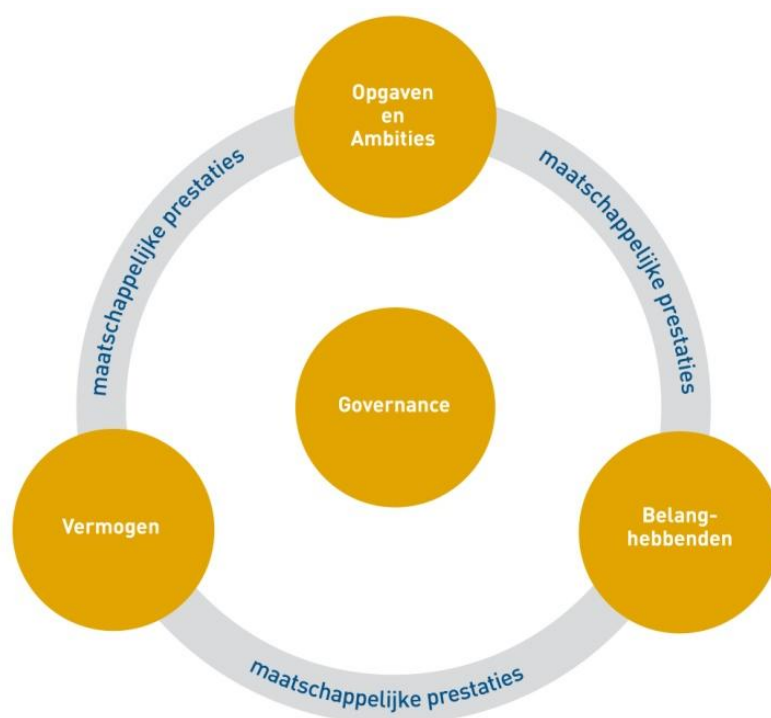
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



De meetschaal

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

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	meer dan +35%
9	Zeer goed	De prestaties overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed	De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende	De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens bovenstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie pluspunten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen een en ander volgens de Methodiek 5.0.

In deel 1 is opgenomen de beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort:

- recensie;
- scorekaart;
- samenvatting;
- bestuurlijke reactie op de visitatie.

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport weergegeven.

DEEL 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A Recensie

Woongoed GO is de grootste van de vier woningcorporaties, die werkzaam zijn in de gemeente Goeree-Overflakkee. Woongoed GO is een corporatie van een respectabele ouderdom, te weten 95 jaar. In die lange periode heeft ze inclusief al haar rechtsvoorgangers een volgens de visitatiecommissie aanzienlijke reputatie opgebouwd wat betreft haar volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren.

Naar aanleiding van aanbevelingen gedaan tijdens de visitatie in 2010 heeft Woongoed GO een flink aantal stappen gezet op de weg naar het optimaliseren van haar missie, zoals door de directeur-bestuurder is verwoord in zijn positionpaper, te weten: het terugdringen van het aantal woningzoekenden, het werken aan emancipatie van de huurders en verbeteren van de relaties met andere belanghebbenden, het vitaliseren van de woonomgeving van haar huurders, het samenwerken met andere partijen, participatie in de zorg door verantwoordelijkheid te nemen voor de 'hardware' in de zorg, het maken van prestatieafspraken over bouwproductie, dorpsvernieuwing, energiebesparing en last but not least het bouwen aan een solide liquiditeitspositie en gezonde vermogensopbouw/-buffer. Woongoed GO is voorts beter gaan sturen op haar strategisch voorraadbeheer.

Verbeterslagen zijn gemaakt op het gebied van de governance. Uit het vorige visitatierapport bleek dat de toenmalige commissie van oordeel was, dat Woongoed GO getuigde van een in zichzelf gekeerde governancestructuur. In de nu onderzochte visitatieperiode heeft een transformatie plaatsgevonden van een bestuursmodel naar een toezichtmodel. De Raad van Commissarissen is in de afgelopen jaren geheel vernieuwd en voldoet aan de onafhankelijkheidscriteria volgens de Governancecode. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn in de statuten van Woongoed GO omschreven en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. De commissie constateert evenwel dat een directiestatuut/bestuursreglement nog ontbreekt. De commissie is van mening dat een duidelijke taakomschrijving naast de statutaire bepalingen noodzakelijk is. In de visitatiegesprekken heeft de commissie vernomen dat aan een dergelijk document wordt gewerkt.

In de visitatieperiode is door het aantreden van een nieuwe raad een grotere professionele afstand ontstaan tussen de raad en de bestuurder. De raad is inmiddels meer dan voldoende in staat om met de directeur-bestuurder te spiegelen over tal van zaken en laat vanuit de verschillende expertises van de raadsleden andere invalshoeken zien. De voorzitter van de Raad van Commissarissen is geen voorzitter meer van de Ledenraad. Het voorzitterschap wordt door het bestuur vervuld. Dit doet recht aan de onwenselijke situatie van mogelijke belangenverstrengeling en het effectief kunnen functioneren van de organen van de vereniging. Een frisse blik van buiten wordt inmiddels ook regelmatig gevraagd bij de zelfevaluatie van de raad. De commissie is van mening dat binnen het prestatieperspectief Governance heel veel goede slagen zijn gemaakt.

Woongoed GO betreft belanghebbenden bij het bepalen van het beleid en maakt in de verantwoording zichtbaar hoe de dialoog is gevoerd. Woongoed Go zit dicht op de lokale gemeenschap. Met de belanghebbenden worden op een constructieve en voortvarende wijze keuzes gemaakt met betrekking tot haar maatschappelijke taken. De contacten met belanghebbenden zijn intensief. Woongoed GO kiest er voor om naast de stakeholdersbijeenkomsten individueel met de belanghebbenden in gesprek te gaan. De corporatie luistert goed naar haar belanghebbenden en bepaalt haar eigen koers mede op basis van deze gesprekken en de bijeenkomsten.

Zoals blijkt uit het visitatierapport scoort Woongoed GO van ruim voldoende tot goed. De commissie is dan ook van mening, dat deze corporatie stevig geworteld is in haar werkomgeving, een gezonde

financiële positie heeft opgebouwd en haar ambities op het volkshuisvestelijk/maatschappelijk gebied meer dan waar maakt. Kortom, Woongoed GO heeft haar zaken goed voor elkaar.

Betekent een en ander dat er voor deze corporatie geen bedreigen en uitdagingen meer zouden zijn? Zeer zeker niet. Alleen al gelet op de bepaald niet geringe turbulentie in de woningcorporatiesector, waarvan ook Woongoed GO de gevolgen ondervindt, noopt ertoe dat bezinning op haar strategische positie in de gemeente Goeree-Overflakkee op zijn plaats is.

De commissie denkt daarbij, mede gelet op één van de speerpunten van beleid aan het versterken van samenwerking. Samenwerking, meer intensief dan tot op heden, met alle corporaties op het eiland Goeree-Overflakkee. Woongoed GO zou als grootste corporatie het voortouw kunnen nemen. Immers, één eiland-woningcorporatie heeft tot gevolg dat men samen sterker is en beter het hoofd kan bieden aan eerdergenoemde turbulenties. Buitendien zal op termijn een meer eenduidig volkshuisvestelijk beleid op het eiland kunnen worden gerealiseerd, daarbij rekening houdend met de lokale volkshuisvestelijke verschillen en mogelijk verschillende culturen. Alle belanghebbenden hebben in de visitatie-gesprekken de wenselijkheid van een meer eenduidig beleid en verregaande samenwerking of fusie tussen de vier corporaties benadrukt. Een gezamenlijk aanbodsysteem en een gezamenlijke wachtlijst zouden hierin zeer gewenste eerste stappen kunnen zijn.

Tot slot wil de commissie Woongoed GO nog meegeven de prestatieafspraken met de gemeente meer concreet te maken. De huidige prestaties lijken op meerdere prestatievelden de prestatieafspraken te overtreffen. Maar bij gebrek aan concreet gemaakte doelen, kan dit niet vertaald worden naar een hogere score in deze visitatie. Met het meer SMART maken van de afspraken is een geleverde prestatie beter te vergelijken met het overeengekomen doel en wordt het overtreffen van het overeengekomen doel ook met een hoger cijfer gewaardeerd.

B Scorekaart

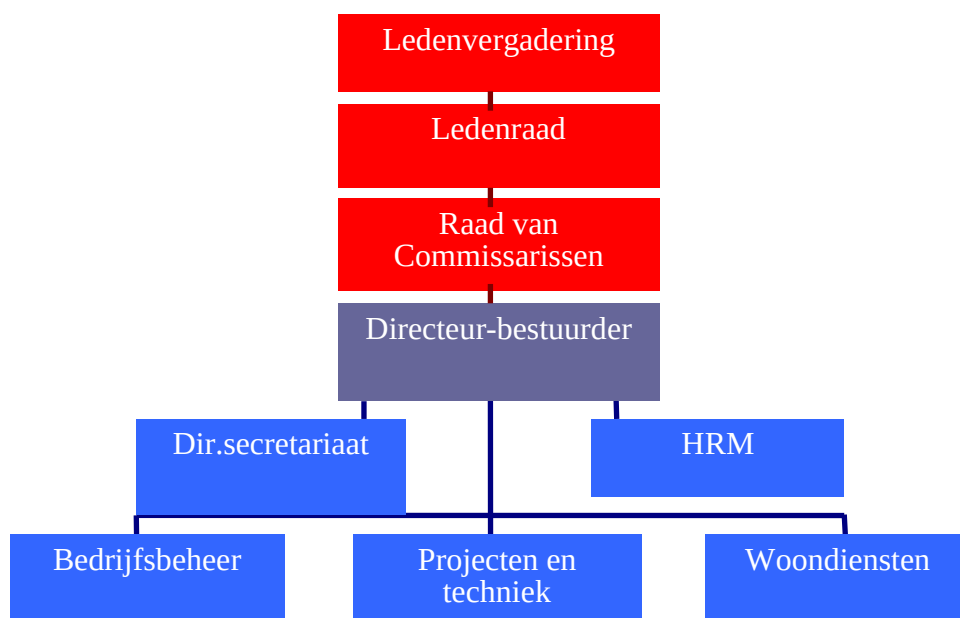
Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemid- deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,2	8,0	8,2	7,4	7,3		7,6	75%	7,7
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,2	7,4	7,6	7,4	7,3	7,6	7,4	50%	7,4
Relatie en communicatie							7,6	25%	
Invloed op beleid							7,2	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							8,0	30%	7,3
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					7,0	7,0	33%	7,5
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,7	7,6	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Gov. code					8,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					8,0	8,0	33%	
	Openbare verantwoording					8,0			
Conclusie									

C Samenvatting Woongoed GO

Profiel

Woongoed GO is een woningbouwvereniging op Goeree-Overflakkee, een eiland én gemeente in het zuidwesten van de provincie Zuid-Holland. De nieuwe gemeente Goeree-Overflakkee, als gevolg van een gemeentelijke herindeling, is op 1 januari 2013 tot stand gekomen. Woongoed GO, voor de fusie op 1 januari 2002 handelend onder de naam Woongoed Flakkee, is ontstaan als gevolg van het samengaan van de woningbouwverenigingen ‘Middelharnis’ uit Middelharnis en ‘Samenwerking’ uit Oude-Tonge. Woongoed GO heeft een lange staat van dienst, hetgeen blijkt uit haar lokale verankering op Goeree-Overflakkee van bijna 100 jaar. Woongoed GO is de grootste van de vier woningcorporaties in de gemeente Goeree-Overflakkee. Woongoed GO heeft ultimo 2013 2.862 verhuureenheden in bezit.

Woongoed GO is een vereniging met een tweelagenbestuursstructuur, een Ledenraad, een Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder.



Bron: Positionpaper Woongoed GO

Woongoed GO kent zo'n 1.300 leden. De ledenraad, die uit maximaal 15 en minimaal uit 11 leden bestaat, wordt door de leden benoemd, stelt onder meer de jaarrekening en de begroting vast en benoemt de leden van de Raad van Commissarissen.

Woongoed GO wordt bestuurd door een éénhoofdige raad van bestuur bestaande uit de directeur-bestuurder, de heer S. van Nieuwaal. De organisatie kent de volgende afdelingen: *Projecten en Techniek*, *Bedrijfsbeheer* en *Woondiensten*. Elke afdeling staat onder leiding van een afdelingshoofd. De directeur en de afdelingshoofden vormen samen het managementteam. Bij Woongoed GO waren ultimo 2014 26 medewerkers in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedroeg 20,44 fte's.

De Raad van Commissarissen van Woongoed GO heeft tot taak toezicht te houden op de Raad van Bestuur en staat tevens het bestuur met raad en daad ter zijde. De Raad van Commissarissen bestaat ultimo 2013 uit vijf leden.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CiF 2013) plaatst Woongoed GO in referentieregio Rg 30 *Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overflakkee* en in de referentiegroep Rf 06 *Gemiddeld profiel*

met accent op eengezinswoningen. Als de Woongoed GO wordt vergeleken met de genoemde referentiegroep zijn dit corporaties uit de groep in de referentieregio.

Het woningbezit van de Woongoed GO bestaat voor 71,3% uit *Eengezinswoningen* en ligt aanmerkelijk hoger dan de referentiegroep (45,2%) en het landelijk gemiddelde (42,4%). De corporatie heeft geen *Hoogbouw* in de portefeuille. Woongoed GO scoort bij *Meergezinswoningen zonder lift t/m 4 lagen* met 11,5% aanzienlijk lager dan de referentiegroep (21,4%) als ook vergeleken met het landelijk gemiddelde. Voor de *Meergezinswoningen met lift* zijn er geen noemenswaardige verschillen tussen de Woongoed GO, de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Een groot deel van het bezit is gespreid over de bouwperiodes 1945 tot 1990. In vergelijking met de referentiegroep is dit ongeveer gelijk. Bij het landelijk gemiddelde stamt een groter deel van de voorraad uit recenter bouwperiodes.

Woningbezit Woongoed GO

Type woningen in %	Woongoed GO	Rg 30	Landelijk
<i>Eengezinswoningen</i>	71,3	45,2	42,4
<i>Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen</i>	11,5	21,4	26,2
<i>Meergezinswoningbouw met lift</i>	13,5	11,5	14,1
<i>Hoogbouw</i>	0,0	18,9	11,5
<i>Onzelfstandige overige wooneenheden</i>	0,0	2,9	5,8

Bron: CiP 2013 CFV

De woningvoorraad van Woongoed GO volgens het CFV (CiP 2013)

<i>Goedkoop</i>	44,3%
<i>Betaalbaar</i>	51,2%
<i>Dure woningen < huurtoeslaggrens</i>	3,2%
<i>Dure woningen > huurtoeslaggrens</i>	1,3%
Totaal	100%

Volgens de gegevens van het CFV zit Woongoed GO met een puntprijs van € 2,74 DAEB onder de referentiegroep en onder het landelijk gemiddelde. De puntprijs van niet-DAEB ligt echter hoger dan de referentiegroep en op een gelijk niveau als het landelijk gemiddelde.

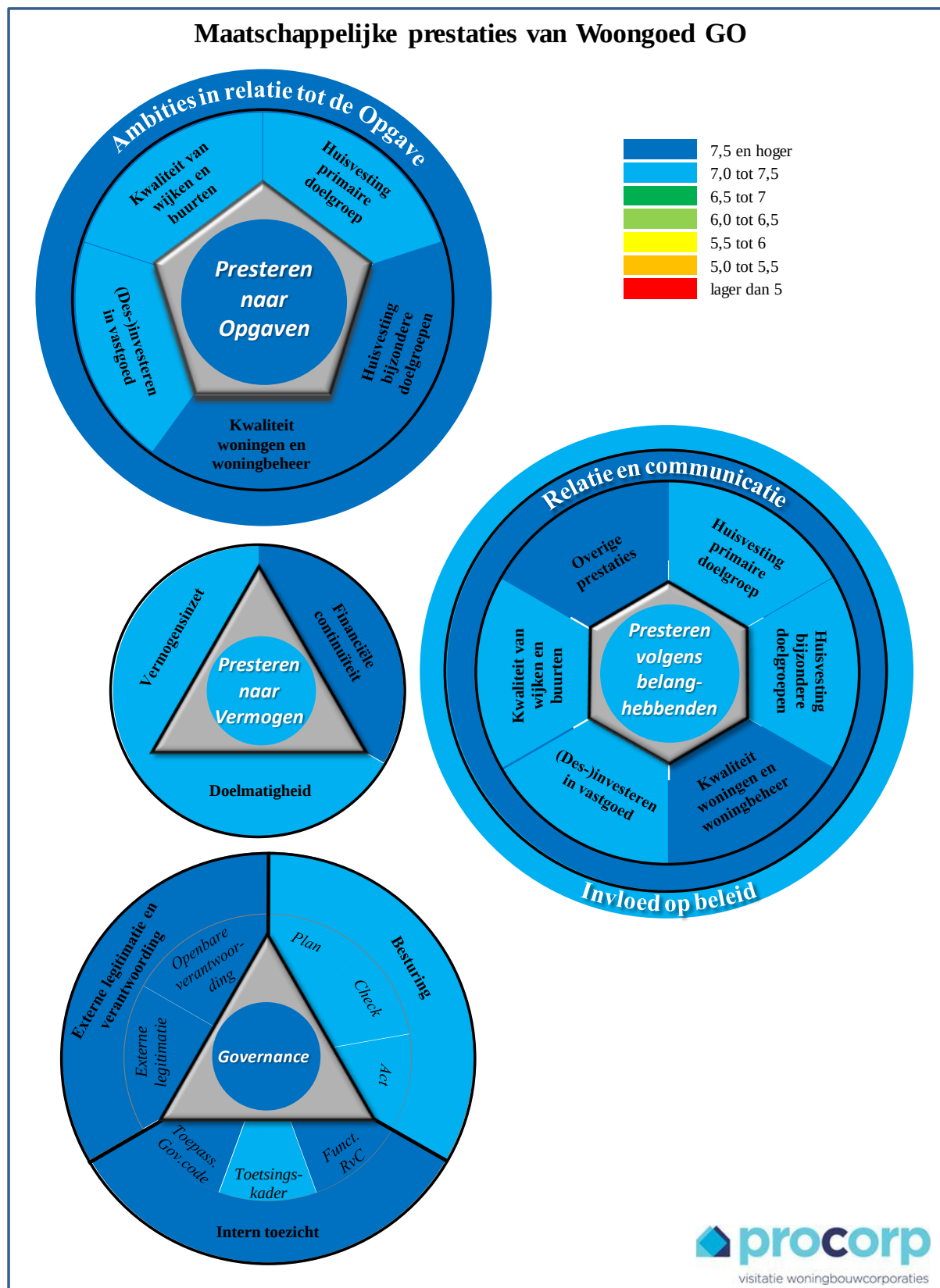
Overzicht puntprijzen CiP 2013	Corporatie	Referentie	Landelijk
<i>Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1) DAEB</i>	2,74	2,86	3,12
<i>Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1) niet DAEB</i>	4,37	3,82	4,30

Werkgebied

Woongoed GO is uitsluitend werkzaam in de gemeente Goeree-Overflakkee. Zij richt zich primair op de kernen Middelharnis, Nieuwe-Tonghe, Oude-Tonghe, Sommelsdijk en Stad aan 't Haringvliet. Het aantal inwoners in de gemeente Goeree-Overflakkee bedraagt ultimo 2013 ruim 48.000 inwoners, die verspreid wonen over 14 woonkernen en 5 buurtschappen. Op Goeree-Overflakkee staan ca. 20.000 woningen; daarvan zijn zo'n 35% huurwoningen.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2010 tot en met 2013 levert Woongoed GO de volgende beoordelingen op:

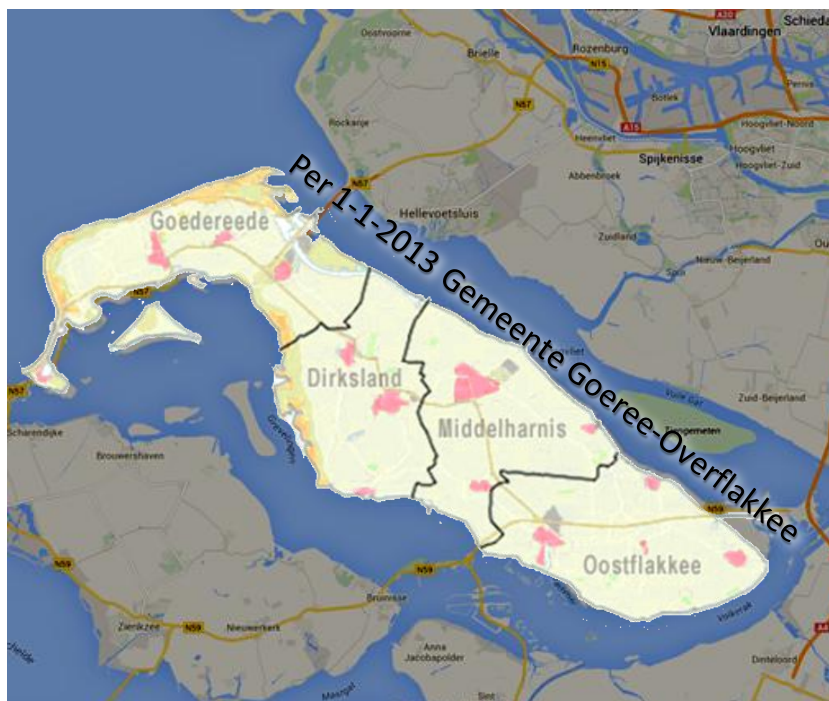


DEEL 2: Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

De prestaties van Woongoed GO worden in dit hoofdstuk vergeleken met de opgaven in het werkgebied en de eigen ambities van Woongoed GO. De beoordeling van deze prestaties is uitgevoerd aan de hand van de vijf prestatievelen van de visitatiemethodiek. In bijlage 1 zijn de prestaties nader uitgewerkt.

1.1 De opgaven in het werkgebied



In 2012 zijn de gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee gefuseerd en per 1 januari 2013 van start gegaan als de nieuwe gemeente Goeree-Overflakkee. Tot aan deze samenvoeging bestond het werkgebied van Woongoed GO voorheen Woongoed Flakkee uit de gemeenten Middelharnis en Oostflakkee. Sedert de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2013 rekt Woongoed GO in principe de gehele gemeente Goeree-Overflakkee tot haar werkgebied.

De opgaven van de oude gemeente Middelharnis zijn vastgelegd in de “Raamovereenkomst prestatieafspraken 2011-2014” van Woongoed Flakkee en Bouwvereniging Sommelsdijk. De nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Goeree-Overflakkee zijn thans alleen in concept gereed. In deze nieuwe gemeente zijn vier corporaties actief. Naast Woongoed GO zijn dit FidesWonen, Beter Wonen Ooltgensplaat en Beter Wonen Goedereede.

Behalve de genoemde prestatieafspraken speelt de “Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee” een rol in de opgaven voor Woongoed GO. Hierin wordt mede geconstateerd dat de kleine kernen nauwelijks of niet groeien.

In het “Pact van Goeree-Overflakkee” uit 2007, ondertekend door 31 partijen -waaronder de gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke belangenbehartigers- zijn afspraken gemaakt op het gebied van wonen, welzijn en zorg op Goeree-Overflakkee. Het doel is om gezamenlijk van Goeree-Overflakkee een regio met een optimale leef- en woonomgeving te maken, door voldoende aanbod te realiseren van levensloopbestendige en andere woonvormen die geschikt

zijn voor senioren en mensen met een verstandelijke beperking in combinatie met de nodige voorzieningen en dienstverlening.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De gemeente ziet de lage inkomens tot € 33.614, de lage middeninkomens tot € 43.000, starters, jonge gezinnen en senioren als de doelgroepen, waarvoor de gemeente en corporaties zich bijzonder voor inzetten. Deze inzet is mede gericht op het verkorten van de wachttijd van woningzoekenden. De ambitie is dat woningzoekenden binnen een jaar in aanmerking kunnen komen voor een huurwoning. De gewenste omvang van de kernvoorraad is nog niet bekend. De gemeente zou dit in 2012 uitwerken. De corporaties zouden voldoende kernvoorraad aanhouden en zou er geen sprake zijn van grootschalige verkoop van huurwoningen.

Voor starters -jongeren en jonge gezinnen- op de woningmarkt moet de positie verbeterd worden door een keuzemogelijkheid om een woning te huren of te kopen. Voor ouderen is het beleid gericht op het scheppen van randvoorwaarden en omstandigheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. De behoefte aan seniorenwoningen kan evenwel slechts ten dele door nieuwbouw worden ingevuld. Het accent ligt op het aanpassen van het bestaande woningbezit.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Bij voorzieningen, zoals wonen-welzijn-zorg, recreatie, onderwijs en ontmoeting, streven partijen er naar om functies zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Corporaties zetten zich in voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed in de kernen, onder regie van de gemeente. Voor het realiseren van optimaal wonen, welzijn en zorg is het “Pact van Goerree-Overflakkee” het beleidsmatig vertrekpunt. Partijen verbonden aan dit pact zetten zich in om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woon- en leefomgeving te laten wonen. Dit krijgt gestalte in de ontwikkeling van woonzorgzones.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De gemeente stelt in de prestatieafspraken van 2011 dat de huidige woningvoorraad steeds minder voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Vooral waar het gaat om energielasten, geluidsisolatie, indeling en gebruiksgemak. Bij de modernisering van de bestaande voorraad passen gemeente en corporaties hun plannen voor wijkonderhoud en herstructurering zoveel mogelijk op elkaar aan. Bij verkoop van woningen wordt rekening gehouden met toekomstige herstructurering.

Corporaties labelen hun woningvoorraad en zorgen ervoor dat binnen vijf jaar woningen met een F- en G-label voorrang krijgen bij het verbeteren van energieprestaties. Het doel is om geen woningen meer te hebben met een ongunstiger label dan het label D. Voor nieuwbouw en hoogniveau renovaties geldt het convenant *Duurzaam bouwen* als kader, uiteraard voor zover dit prijstechnisch haalbaar is.

(Des)investeringen in vastgoed

De woonvisies van de voormalige gemeenten Middelharnis en Oostflakkee hebben de basis gevormd voor de kwantitatieve invulling van nieuwbouwlocaties. De beide corporaties in deze gemeente zijn preferente partners geweest voor nieuwbouw in het sociale segment.

Kwaliteit van wijken en buurten

Woongoed GO organiseert huurdersparticipatie-bijeenkomsten, waarbij de woning, de wijk en de woonkern aan de orde komen. Gemeente en politie werken hierin samen met de corporatie. Woongoed GO en gemeente zijn samen verantwoordelijk voor de aanpak van overlastsituaties in de buurt. Partijen ontwikkelen een gestructureerde opzet om overlast te bestrijden ten aanzien van onder meer vandalisme, burengerucht en leefklimaat.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,0	7,2
Betaalbaarheid	7,3	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	8,0	8,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	9,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0	
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,7	8,2
Kwaliteit dienstverlening	10	
Energie en duurzaamheid	7,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	9,0	7,4
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed	7,0	
Verkoop	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,3
Wijk- en buurtbeheer	8,0	
Aanpak overlast	7,0	
6. Overige/andere prestaties		
Presteren naar Opgaven		7,6

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Woongoed GO heeft de voorraad goedkope en betaalbare woningen gedurende de visitatieperiode nagenoeg gelijk kunnen houden. De gemeente zou de omvang van de gewenste kernvoorraad in 2012 opnieuw berekenen, maar dat is achterwege gebleven, waardoor de gewenste omvang van de kernvoorraad niet bekend is. Door de omvang van de voorraad nagenoeg gelijk te houden, is voldaan aan de prestatieafspraken. Voor de keuzevrijheid van starters -koop of huur- heeft Woongoed GO aan het einde van de visitatieperiode ruim 1.400 woningen gelabeld voor mogelijke verkoop. Starters kunnen kiezen of ze een woning willen huren of kopen. Totaal werden 50 woningen verkocht, waarmee de opgave van verkoop is gerealiseerd.

Het verkleinen van de wachttijden voor woningzoekenden naar maximaal één jaar was volgens de commissie te ambitieus en weinig realistisch. Deze doelstelling is dan ook niet gehaald.

Gegeven de constatering in de regionale structuurvisie dat kleine kernen nauwelijks of niet groeien, houdt Woongoed GO de huren in de kleine kernen laag (57,5% tegen 70%, vanaf 2014 62,5% resp. 75% van de maximaal redelijke huurprijs). De gemiddelde huurprijs lag in 2012 ruim 7% lager dan bij de referentiecorporaties.

Huisvesting van bijzonder doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Met een aandeel van bijna 24% van de woningen die geschikt is voor ouderen en gehandicapten scoort Woongoed GO ruim 5 procentpunten hoger dan het referentiegemiddelde van 18,6%.

Met het afronden van het project *Woonzorgcentrum Ebbe en Vloed* heeft Woongoed GO op een heel bijzondere wijze de opgave gerealiseerd die voortkomt uit het “Pact van Goeree-Overflakkee”. Hiermee biedt Woongoed GO voldoende aanbod van levensloopbestendige woonruimte voor senioren en mensen met een beperking in combinatie met de benodigde voorzieningen en dienstverlening.

Het woonzorgcentrum bestaat uit:

- 58 zelfstandige appartementen met zorg;
- 7 groepswoningen voor ouderen met psychogeriatrische problematiek;
- 12 hotelkamers met zorg;
- 20 appartementen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking;
- Consultatiebureau 0 – 4 jaar;
- Kantoor thuiszorgorganisatie;
- Eerstelijns fysiotherapiepraktijk;
- Welzijnsvoorzieningen: restaurant, dagverzorging, kapper, winkel, stiltecentrum.



Met dit project werd voor Woongoed GO het grootste project uit haar bestaan gerealiseerd. Het project is binnen de begroting en planning uitgevoerd. De commissie heeft het gebouw bezocht en bekeken en is van mening dat er niet alleen een zeer omvangrijk project is uitgevoerd, maar dat het ook van hoogstaande kwaliteit is in een op de specifieke doelgroepen toegespitste functionaliteit. Zo worden dementerende ouderen niet meer geplaatst in gesloten afdelingen, maar kunnen zij vrij naar buiten om te wandelen, zonder het complex te kunnen verlaten. Daarenboven is door de grote combinatie van functies, die alle verschillende bezoekers trekken, een zeer levendige omgeving ontstaan.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,2.

De huren van Woongoed GO liggen met 3,1% van de WOZ-waarde 0,4 procentpunt onder het gemiddelde van 3,5% van de referentiecorporaties.

De onderhoudstoestand wordt gemeten met de conditiemeting volgens de NEN 2767. Het beleid van Woongoed GO is gericht op een, in de toekomst te bereiken, score van 3, waarmee Woongoed GO meent de voldoen aan de wettelijke taken Volgens de laatste metingen ligt de gemiddelde conditiescore op 1,78 hetgeen een zeer hoog kwaliteitsniveau weergeeft.

In 2010 is Woongoed GO van start gegaan met vraaggestuurd onderhoud. Bewoners kunnen tegen vergoeding, zelf het moment en de kwaliteit van uit te voeren onderhoudswerkzaamheden kiezen die in hun woning kunnen worden uitgevoerd. In 2013 is dit initiatief geëvalueerd en vanuit klantperspectief positief beoordeeld.

Woongoed GO laat sinds 2008 de kwaliteit van dienstverlening beoordelen door het KWH. Woongoed is continu bezig met de verbetering van haar dienstverlening. Als gevolg van dat beleid was Woongoed GO in 2013 de beste corporatie van Nederland in de klasse van 1.800 – 4.000 woningen.

Op het gebied van energiebesparende maatregelen en duurzaam bouwen en onderhoud, komt Woongoed GO de met de gemeente gemaakte afspraken na. De landelijke afspraken over het energieakkoord lijken in de toekomst minder makkelijk te realiseren, maar Woongoed GO gaat zich hiervoor inzetten.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

Volgens de prestatieafspraken zijn de aantallen voor nieuw te bouwen woningen genoemd in de woonvisie maatgevend. Op basis van deze visie zou Woongoed GO ca. 140 woningen in de afgelopen vier jaar moeten realiseren. Het zijn er echter 186 geworden. Hiermee wordt niet alleen de opgave behoorlijk overtroffen, maar Woongoed GO heeft dit gerealiseerd in een periode waarin de nieuwbouw in Nederland door de economische crisis fors is teruggelopen.

Op het gebied van herstructurering, woningverbetering en groot onderhoud bij woningmutatie, laat Woongoed GO goede resultaten zien waarmee de gestelde opgaven gehaald worden.

Ook op de onderwerpen ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en verkoop van woningen komt Woongoed GO de afspraken volledig na. In het Woonzorgcentrum Ebbe en Vloed zijn bijvoorbeeld verscheidene eenheden maatschappelijk vastgoed gerealiseerd. In de afgelopen vier jaar heeft Woongoed GO 50 woningen verkocht.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Zoals is afgesproken met de gemeente, organiseert Woongoed GO jaarlijks meerdere avonden met de bewoners om over hun woning, hun woonomgeving en hun woonkern van gedachten te wisselen. Woongoed GO heeft voor dit doel een leefbaarheidsmatrix ontwikkeld. De inventarisatie van de leefbaarheidsvraagstukken levert scores op binnen deze matrix. Alle onderdelen die lager scoren dan een 7, of ondanks een 7 toch extra aandacht nodig hebben, worden opgepakt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar onderwerpen die Woongoed GO zelf oppakt en uitvoert, zaken die gezamenlijk met de gemeente moeten worden uitgevoerd en items die de gemeente zelf moet oppakken en uitvoeren. Woongoed GO heeft alle eigen onderwerpen opgepakt, maatregelen genomen en waar mogelijk al in uitvoering gebracht. De gemeente pakt haar zaken nog niet goed op. Woongoed GO zal dit onderwerp maken voor de nieuwe prestatieafspraken.

Woongoed GO heeft zes vrijwilligers weten te motiveren om de rol van huismeester op zich te nemen. Deze huismeesters hebben hoofdzakelijk een signaalfunctie. Twee van de vrijwillige huismeesters doen ook kleine reparaties voor bewoners. Bij het bestrijden van overlast spant Woongoed GO zich in

om de problemen in samenwerking met de buurtagenten en andere partijen, zo snel mogelijk op te lossen.

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt dit de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 8.

Woongoed GO heeft het maatschappelijk rendement als volgt gedefinieerd: (Zie JV 2010).

De vier hoofdambitieën hiervan zijn:

- terugdringen van het aantal woningzoekenden;
- bevordering emancipatie van de huurders (verheffen);
- participatie in de zorg door verantwoordelijkheid te nemen voor de 'hardware';
- (samen)werken aan verbetering van de kwaliteit van de samenleving (verbinden).

Deze ambities vormen de basis voor de verdere uitwerking op de verschillende onderdelen van de prestatievelden. De uitwerkingen zijn terug te vinden in bijlage 1. De ambities van Woongoed GO sluiten zeer goed aan op de opgaven. Op onderdelen zijn de ambities aanvullend en uitdagend en soms ligt de lat zelfs hoger. Op basis hiervan heeft Woongoed een aantal opgaven overtroffen. De inzet en de professionaliteit waarmee dit wordt gepland, aangestuurd en uitgevoerd heeft de commissie als positief verrassend ervaren.

Woongoed GO vertaalt haar ambities naar inzichtelijke beleidsplannen en activiteitenplannen. In de jaarverslagen wordt op zeer heldere wijze verantwoording afgelegd over de voortgang en realisatie van deze plannen. Soms worden proefprojecten opgestart, uitgevoerd en geëvalueerd, voordat nieuw beleid wordt geformuleerd (bv. BeterPeter).

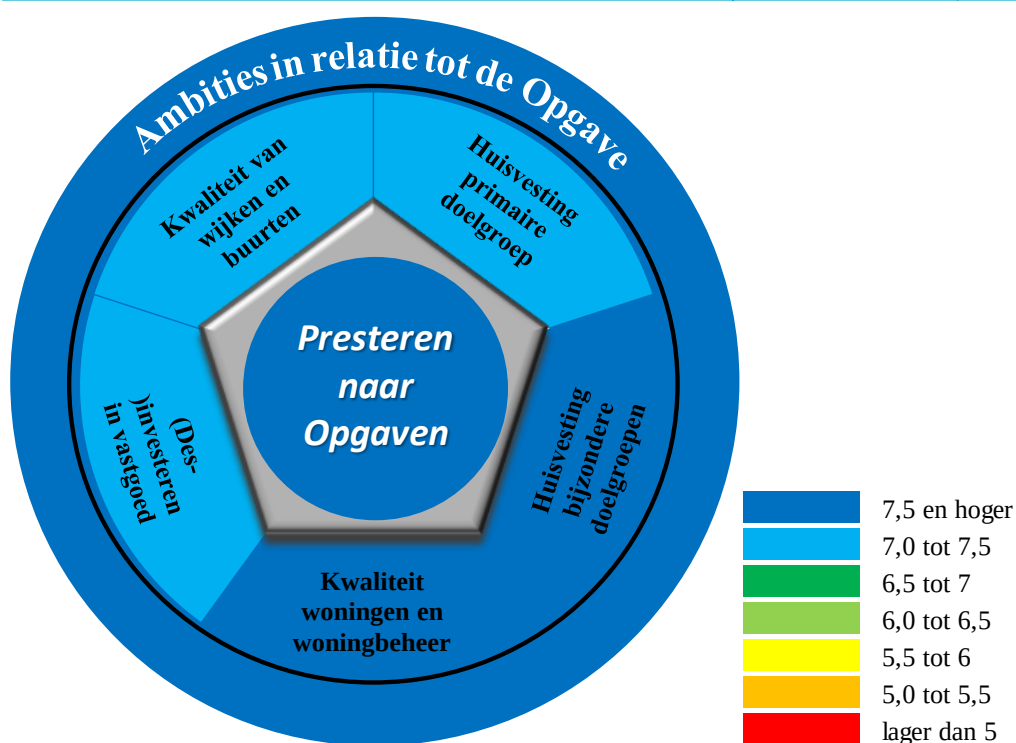
Woongoed GO voldoet in ruime mate aan het ijkpunt voor een voldoende. Met het behalen van dit ijkpunt heeft de commissie de ruimte om pluspunten te geven op onderdelen en prestatievelden. Met de bijkomende pluspunten waardeert de commissie de ambities in relatie tot de opgaven met een 8. Naast hetgeen hiervoor genoemd is, heeft de commissie de punten toegekend op basis van de volgende ambities en prestaties:

- bij passend toewijzen overtreft de ambitie de opgave. Woongoed GO wil zo eerlijk mogelijk toewijzen over de verschillende leeftijdsgroepen en daarmee iedereen gelijke kansen geven, hetgeen zeer goed is gelukt;
- voor het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden heeft Woongoed GO in 2013 de mogelijkheid gecreëerd om niet alleen een woning te huren maar ook te kopen. Hiertoe heeft Woongoed GO 54% van haar bezit, zijnde 1442 woningen voor verkoop aangewezen;
- de resultaten op de score van het KWH-huurlabel: de beste corporatie van Nederland in de klasse van 1.800 – 4.000 woningen.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

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

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



2 Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

Het oordeel is verkregen door gesprekken te voeren met belanghebbenden en een uitgebreide enquête onder hen uit te zetten. Met negentien belanghebbenden zijn gesprekken gevoerd en zij hebben ook de enquête/vragenlijst beantwoord. Deze belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging Woonbelang (HVW), de gemeente Goeree-Overflakkee, zorg/welzijnsinstellingen CuraMare en Sjaloom Zorg, collega-corporaties en overige externe belanghebbenden.

2.1 De belanghebbenden van Woongoed GO

Huurders

De huurdersorganisatie Woonbelang (HVW) is de enige formele vertegenwoordiging van de huurders. Zij waakt niet alleen over de belangen van de huurders van Woongoed Go, maar ook over die van de collega-corporatie Fides Wonen. Samenwerken en communicatie wordt door de corporatie en huurdersvereniging belangrijk gevonden en het overleg wordt als goed en constructief gewaardeerd. In alle seniorencomplexen is een vrijwillige huismeester actief. Ieder jaar is er tussen HVW en de corporatie viermaal formeel overleg. Vaste onderwerpen in dit overleg zijn de jaarrekening, begroting en de huurverhoging. Andere onderwerpen waar in de visitatieperiode over is gesproken zijn onder meer strategisch voorraadbeleid, huurharmonisatie, groot onderhoud, herstructureringsprojecten, energielabeling en het ZAV-beleid. Een aantal keren per jaar wordt tevens informeel overleg gevoerd met het hoofd Woondiensten. De huurdersvereniging en Woongoed GO hebben gezamenlijk besloten afspraken niet vast te leggen in een convenant. Er is wel overeenstemming bereikt over de lijst waarin is vastgelegd over welke onderwerpen de HVW -in het kader van de Overlegwet- adviesrecht, dan wel instemmingsrecht heeft. De huurdersorganisatie krijgt financiële ondersteuning van Woongoed GO voor haar activiteiten.

Ieder jaar worden enkele bewonersavonden georganiseerd over actuele thema's, afwisselend in de dorpskernen waar Woongoed GO woningbezit heeft. Hiervoor wordt de HVW altijd uitgenodigd. Deze inloopavonden worden goed bezocht en voorzien duidelijk in een behoefte. Uit de reacties van huurders, politie en gemeente blijkt dat dit een prima instrument is om van gedachten te wisselen over de kwaliteit van de zogenaamde 3 W's: *Woning, Wijk en Woonkern*. Ook voor belangrijke herstructureringsprojecten worden bewonersbijeenkomsten georganiseerd. De bewoners worden dan geïnformeerd over de voorgenomen plannen, waarin de bewoners ook inspraak hebben.

Gemeenten

Woongoed GO is uitsluitend werkzaam in de gemeente Goeree-Overflakkee. Deze gemeente is per 1 januari 2013 tot stand gekomen. In de eerste periode van de visitatieperiode is met de gemeente Middelharnis een raamovereenkomst prestatieafspraken 2011-2014 gemaakt. Hierover heeft regulier ambtelijk overleg plaatsgevonden en de prestatieafspraken zijn voorts met het college van burgemeester en wethouders geëvalueerd en waar mogelijk bijgesteld. In de raamovereenkomst -voor de gemeentelijke fusie- met de gemeente Oostflakkee is de samenwerking op een aantal gebieden geregeld, zoals het huisvesten van de doelgroepen, herstructureringsplannen, nieuwbouw, zorg, veiligheid en de probleemaanpak in de woonkernen van deze toenmalige gemeente. De afspraken met de voormalige gemeenten liggen inmiddels in de ijskast.

In 2013 is een aanvang gemaakt met het maken van prestatieafspraken met de nieuwe gemeente, maar dit heeft niet geleid tot een overeenkomst. De nieuwe gemeente heeft hier samen met de op het eiland

opererende corporaties aan gewerkt. Woongoed GO heeft hangende de uitkomsten van dat overleg met de gemeente daarom haar eigen activiteitenplan uitgevoerd, dat overigens is afgestemd met haar belanghebbenden. Informeel wordt wel overlegd met de gemeente Goeree-Overflakkee.

Inmiddels is in 2014 een concept van de prestatieafspraken verschenen met de gemeente Goeree-Overflakkee en de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee -waarin alle woningcorporaties op het eiland- deelnemen. Uit de visitatiegesprekken kon de visitatiecommissie opmaken dat in het laatste kwartaal 2014 de nieuwe afspraken over de prestaties op federatieniveau gereed zijn en ondertekend worden. Ook de nieuwe *Woonvisie* van de gemeente is eind 2014 vastgesteld.

De gemeente geeft aan dat de relatie met Woongoed GO goed is. Afspraken worden nagekomen. Woongoed GO loopt niet weg voor problemen. De gemeente noemt Woongoed GO de meest actieve corporatie op het eiland. De communicatie is op alle niveau's makkelijk en praktisch. De rol als woningcorporatie wordt goed opgepakt, waarbij de gemeente aangeeft dat Woongoed GO 'mooie' projecten heeft gerealiseerd. Een professionele en betrouwbare corporatie, die zich beperkt tot haar taken zonder risicovolle investeringen. De gemeente waardeert de communicatie en samenwerking door Woongoed GO binnen de federatie.

Zorg/welzijnsinstellingen

Bij Woongoed GO geldt als meerjarendoel het willen bijdragen aan het scheiden van wonen en zorg. Dit doet zij door aangepast woonaanbod te realiseren in elke woonkern, alsmede een bijdrage te leveren aan benodigde woonzorginfrastructuur in deze kernen. CuraMare wordt beschouwd als een belangrijke belanghebbende van Woongoed GO. Met de realisering van het complex *Ebbe en Vloed* – met een omvang van meer dan 100 woningen- is een belangrijke stap gezet op het op nieuwe leest schoeien van de ouderenzorg in de gemeente Goeree-Overflakkee. Buiten Woongoed GO hebben alle woningcorporaties in de gemeente een bijdrage geleverd aan dit project.

De relatie van Woongoed GO met Sjaloom Zorg is die van verhuurder/huurder. Voorts worden in het kader van het scheiden van zorg en wonen door de twee partijen gezamenlijk studies gedaan naar veranderingen en verbouwingen van een aantal complexen.

Volgens de zorg/welzijnsinstellingen kom je er met Woongoed GO altijd uit als zich problemen en vraagstukken voordoen. De corporatie wordt gezien als een professionele partij met korte lijnen in de communicatie. Zij steekt haar nek uit en er is onderling vertrouwen. Afspraken worden nagekomen, alhoewel Woongoed GO vaak niet wordt beschouwd als proactief, maar eerder reactief. Er is volop aandacht voor innovatie, kwaliteit en duurzaamheid.

In het Lokaal Zorgnetwerk wordt, in multidisciplinair verband, structureel de sociaal-psychiatrische problematiek van huurders uit het werkgebied van Woongoed GO besproken en door de zorgaanbieders/hulpverleners gezamenlijk aangepakt. In een aantal gevallen per jaar heeft dit ook direct betrekking op huurders van Woongoed GO. Vaak wordt dan preventief ingegrepen. Huurders kregen soms nieuwe huisvesting of werd ondersteuning aangeboden.

Kritiek is er over het afblazen van twee projecten in Nieuwe-Tonge en in Oude-Tonge, waarvan een al in een VO-fase verkeerde, wegens afwezigheid van voldoende onderbouwing. Daarnaast bestond er ontevredenheid over de communicatie, in het algemeen met betrekking tot deze twee projecten door Woongoed GO.

Collega-corporaties

Woongoed GO is één van de vier corporaties in de gemeente Goeree-Overflakkee. Samenwerking met de overige corporaties op Goeree-Overflakkee vindt met name plaats in federatief verband. De Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee is een overlegplatform, waarin zaken kunnen worden uitgewisseld. De betekenis van dit platform voor sociale huisvestingsdoelstellingen op Goeree-Overflakkee is volgens Woongoed GO beperkt. Daarvoor hecht een aantal corporaties te zeer aan

eigen autonomie en identiteit. Goeree-Overflakkee wordt overigens wel gezien als één regionale woningmarkt. De corporaties zijn nog niet zover dat een fusie in beeld komt. Samenwerking vindt plaats op het gebied van de woningzoekenden, het overleg over de prestatieafspraken die met de gemeente moeten worden gemaakt en gemeenschappelijke activiteiten op Goeree-Overflakkee. De directeur-bestuurder van Woongoed GO is sinds 1 januari 2013 voorzitter van dit federatief verband. Voorafgaand hieraan heeft de directeur-bestuurder sinds 1 juli 2006 het secretariaat gevoerd.

Overige belanghebbenden

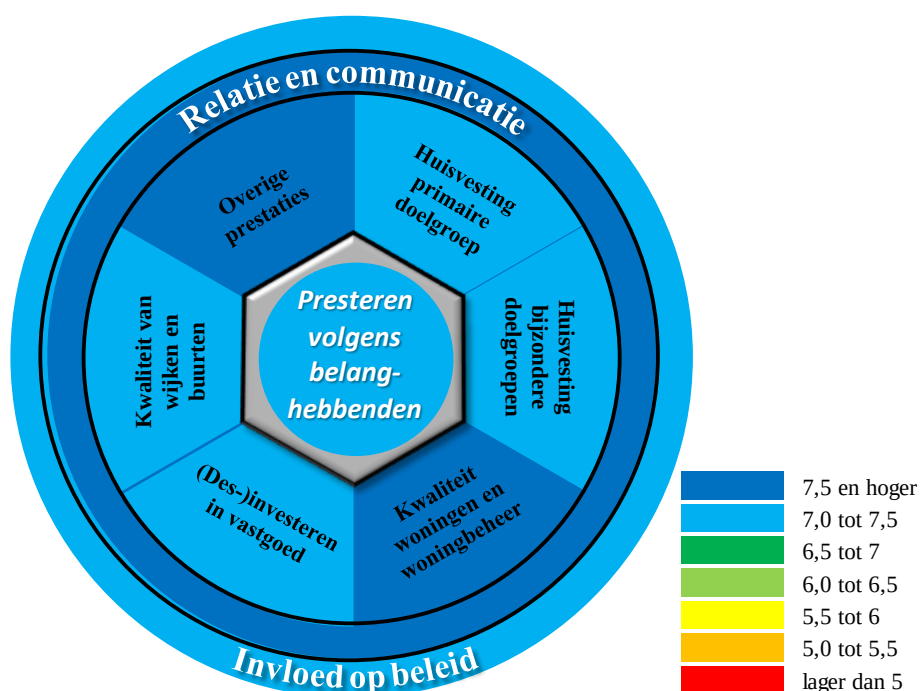
Volgens de scholengemeenschap Prins Maurits gaat Woongoed GO in haar voortrekkersrol proactief om met jongeren die geen diploma kunnen halen en zich desalniettemin willen bekwamen als ‘ambachtsman’. Onder leiding van docenten kunnen deze jongeren tijdelijke opdrachten uitvoeren. Er wordt door Woongoed GO gelegenheid geboden voor deze scholieren om aldus praktijkervaring op te doen. Woongoed GO is een erkend leerbedrijf van ECABO.

De belanghebbenden uit het bedrijfsleven vinden dat Woongoed GO haar maatschappelijke rol goed vervult. De relatie is open en direct, professioneel en met een luisterend oor en gericht op feedback. In het jaarlijkse *Stakeholdersoverleg* wordt het beleid en de jaarlijkse plannen van de corporatie voorgelegd en bediscussieerd. Woongoed GO deelt haar visie met de belanghebbenden en zoekt de buitenwereld op. Kritiek wordt geleverd op de uitgaven voor het onderhoud van het woningbezit van de corporatie dat, vanwege bezuinigingen, meer op de lange baan lijkt te worden geschoven. Er moet meer vooruit worden gekeken naar de doelgroep eengezinshuishoudens volgens de vertegenwoordigers van het bedrijfsleven. Er zouden volgens hen meer kleinere woningen dienen te worden gerealiseerd. Fusie van de vier corporaties op Goeree-Overflakkee dient volgens het bedrijfsleven voorrang te krijgen en is in het belang van alle partijen op het eiland.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties op de prestatievelden	Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep	7,2	6,8	7,6	7,2
2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,2	7,2	7,7	7,4
2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5	7,5	7,7	7,6
2.1.4 (Des)investeringen in vastgoed	7,1	7,6	7,5	7,4
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	7,3	6,9	7,6	7,3
2.1.6 Overige/andere prestaties	7,5	7,4	7,8	7,6
2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,5	7,2	7,9	7,6
2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,2	7,0	7,5	7,2

2.1.6 Overige/andere prestaties	Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	totaal score
Imago	7,9	7,3	8,0	7,7
Realisatie	7,4	7,3	7,9	7,6
Proactiviteit	7,3	7,5	7,5	7,4
Actualiteit	7,3	7,5	7,8	7,5
Totaal	7,5	7,4	7,8	7,6



2.2.1 De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 7,2.

Alle groepen van belanghebbenden waarderen de inzet van Woongoed GO met betrekking tot de huisvesting van de primaire doelgroep. Dat Woongoed GO bijdraagt aan de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen wordt door bijna alle belanghebbenden bevestigd met uitzondering van enkele vertegenwoordigers van de gemeente die van mening zijn dat de corporatie op dit onderdeel beter kan presteren. Over de betaalbaarheid is de gemeente zeer positief en is van oordeel dat Woongoed GO boven de norm scoort. Met de hoogte van de huur in combinatie met de kwaliteit van het woningbezit laat Woongoed GO volgens de gemeente zien dat zij laag zitten in vergelijking met andere corporaties in Nederland. Deze mening wordt niet gedeeld door de huurdersorganisatie die, ondanks de vergelijking die de gemeente maakt, vindt dat de prestaties op het terrein van de betaalbaarheid beter kunnen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,4.

Alle belanghebbenden zijn onverminderd positief over de prestaties die Woongoed GO heeft geleverd. De scores van de bewoners, de gemeente en de overige belanghebbenden liggen op eenzelfde niveau, hetgeen zeker een oorsprong heeft in de realisatie van het bijzondere vastgoedproject *Ebbe en Vloed* in Oude-Tonge. Woongoed GO heeft in samenwerking met andere betrokken partijen met dit project haar nek uitgestoken. Bij de ontwikkeling is afgeweken van de traditionele wijze van huisvesting van ouderen en de manier van zorgverlening. Wonen en zorg zijn gescheiden; er wordt alleen zorg geleverd indien die nodig is. Zelfstandigheid en blijven participeren in de maatschappij zijn daarbij belangrijke voorwaarden.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met gemiddeld cijfer van 7,6.

Het woningbezit is volgens alle belanghebbenden van meer dan voldoende kwaliteit. Het onderhoud wordt beoordeeld als ruim voldoende tot goed. Het reparatieonderhoud is snel en adequaat geregeld. Het initiatief van aftersales wordt gewaardeerd, waarbij na reparatieverzoek/onderhoud de bewoner gebeld wordt over zijn/haar ervaringen. Woongoed GO wil met dit initiatief de dienstverlening op een hoger plan brengen. Ook het mutatieonderhoud wordt boven de norm beoordeeld. De woningen van Woongoed GO zijn veelal geschikt voor zorgverlening, waarbij wordt gelet op de toegankelijkheid van de woning en het voorzieningenniveau in de buurt. Voorts zijn alle belanghebbenden meer dan tevreden over het feit dat Woongoed GO op een duurzame wijze het woningbezit beheert en op een duurzame wijze bouwt op een energiezuinige en milieubewuste wijze.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,4.

Woongoed GO realiseert voldoende nieuwbouw. De belanghebbenden zijn meer dan tevreden over de bereikte resultaten. De nadruk heeft in de visitatieperiode voor Woongoed GO gelegen op het leveren van een grote bijdrage aan vernieuwingen door sloop, vervangende nieuwbouw of renovatie. Zoals eerder is gememoreerd worden de investeringen in sociaal maatschappelijke onroerend goed, met als hoogtepunt het complex *Ebbe en Vloed*, door alle belanghebbenden zeer gewaardeerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met gemiddeld cijfer van 7,3.

Woongoed GO spant zich goed in voor een leefbare woonomgeving. Zij zorgt volgens de belanghebbenden voor meer dan voldoende bijdrage aan een sociaal stimulerende omgeving met de ontwikkeling van woonzorgcentra. Woongoed GO gaat adequaat om met overlastgevende bewoners en is actief in het Regionaal Zorgoverleg. Woongoed GO neemt ook haar verantwoordelijkheid op het

gebied van wijkbeheer en veiligheid. De inloopavonden voor de bewoners in de woonkernen leveren daar ook een zeer positieve bijdrage aan. Ook met deze prestaties wordt de norm door Woongoed GO ruimschoots gehaald.

Overige/andere prestaties

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,6.

Woongoed GO laat hier een goede score zien. Volgens de belanghebbenden steekt de corporatie positief af bij het landelijke corporatiebeeld. Zij is betrouwbaar en komt haar afspraken altijd na of legt uit waarom zij deze niet kan nakomen. Woongoed GO heeft een duidelijke visie en maakt deze waar. Volgens de belanghebbenden komt de visie van Woongoed GO overeen met datgene wat zij van een woningcorporatie verwachten. Woongoed GO neemt initiatieven en zoekt de belanghebbenden op voor samenwerking in het realiseren van nieuwe ideeën en/of ontwikkelingen. Woongoed GO is met haar handelen en in het realiseren van haar visie volgens de stakeholders innovatief en actueel.

2.2.2 De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddelde cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,6.

De belanghebbenden vinden dat Woongoed GO goed en op een effectieve wijze communiceert en hen informeert over de dingen die zij doet. De uitgedragen visie, strategie en beleid van Woongoed GO zijn voor de belanghebbenden duidelijk. De corporatie is goed benaderbaar en reageert alert op vragen.

Woongoed GO staat open voor het ontplooiën van initiatieven en het samenwerken met belanghebbenden. Samenwerkingsovereenkomsten met belanghebbenden, anders dan op projectbasis, worden niet gesloten.

In informeel overleg worden belanghebbenden regelmatig geraadpleegd. De gemeente, de huurders maar met name de zorgaanbieders zijn belangrijke partners. Met de laatste worden ook concreet doelen en activiteiten afgesproken en gerealiseerd. Er wordt deelgenomen aan elkaars stakeholdersoverleg.

Binnen de gemeente zijn meerdere platforms opgericht, waarin Woongoed GO participeert en haar bijdrage levert. Doelen van deze platforms zijn onder meer Burgerkracht, het op de kaart zetten van Goeree-Overflakkee en de ontwikkeling van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling.

2.2.3 De invloed op het beleid

Het gemiddelde cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,2.

Ieder jaar wordt een stakeholdersoverleg georganiseerd. In het begin van de visitatieperiode werd dit overleg op federatief niveau gevoerd, maar de deelnemende corporaties vonden dit onvoldoende opleveren. Woongoed GO heeft sindsdien het jaarlijkse stakeholdersoverleg zelf georganiseerd. Doelstelling van deze bijeenkomsten is enerzijds het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en anderzijds input te krijgen voor nieuwe beleidsplanning. Dit jaarlijkse overleg wordt geleid door een externe deskundige. Bijna alle belanghebbenden maken gebruik van de uitnodiging voor het stakeholdersoverleg. In het afgelopen jaar woonden ook woningzoekenden uit meerdere doelgroepen deze bijeenkomst bij.

Er worden inloopavonden voor huurders georganiseerd waarbij ook vertegenwoordigers van de gemeente en de politie aanwezig zijn. De bewoners kunnen daar hun mening geven over de kwaliteit van de woning, de woonomgeving en de woonkern. Deze bewonersavonden, die doorgaans goed worden bezocht, hebben steeds wisselend plaats in de woonkernen waar Woongoed GO woningbezit heeft. De huurders krijgen een schriftelijk terugkoppeling van de opmerkingen en of aandachtspunten.

Met deze inloopavonden wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van voornoemde “W’s”.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Fuseren met de andere corporaties op het eiland;
- Transparantie;
- Meer oog voor het feit dat elke uitgave betaald wordt uit huren;
- Een soberder beleid, meer bezuinigen;
- Zich op het huidige niveau blijven inspannen;
- Proberen meer woningen voor starters te creëren en de woningen levensbestendig te maken.

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Initiatief tot meer verbinding tussen corporaties binnen de gemeente;
- Meer beleidsvorming met stakeholders;
- Samenwerking opzoeken met anderen;
- Energiezuinigheid nastreven bij renovaties.

Verbeterpunten volgens de overige belanghebbenden

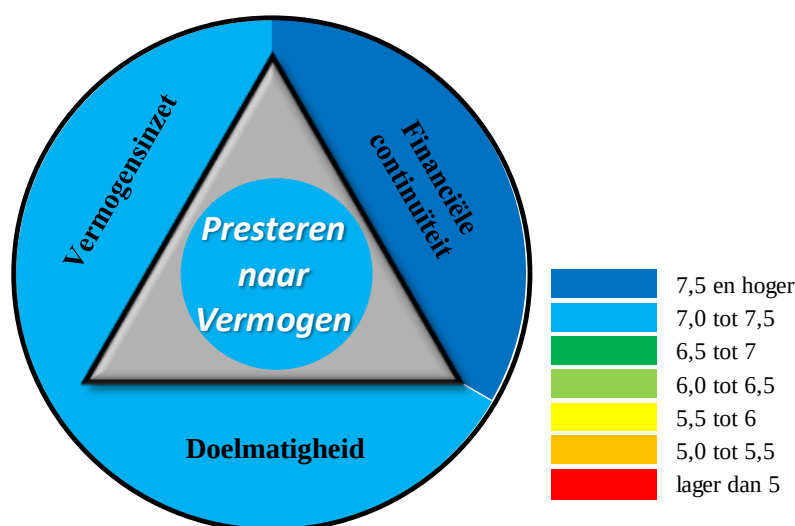
- Meer samenwerking in open vormen met andere corporaties met vergaande afspraken (fusie);
- Meer optrekken met andere stakeholders, zoals gemeente, zorgpartijen en scholen;
- Meer bouwen voor minder bedeelden;
- Consequent samenwerken in projectontwikkeling;
- Energiezuinig, flexibel, onderhoudsarm en levensloopbestendig bouwen;
- Visie op de stap naar één eilandelijke corporatie;
- Bijzondere doelgroepen huisvesten en haar rol daarin op langere termijn;
- Zich gaan opstellen als ‘ketenpartner’ richting de (onder-)aannemers met goede afspraken en periodiek onderhoud met de medewerkers.

3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of Woongoed GO voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Presteren naar Vermogen

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



3.1 Financiële continuïteit

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Woongoed GO haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarbij vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Woongoed GO voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Woongoed GO heeft als meerjarendoel gesteld: *‘Financieel gezond maar niet rijk’*. Woongoed GO wenst de continuïteit van de organisatie te waarborgen door in te zetten op een gezonde kasstroomontwikkeling, waardeontwikkeling van het vastgoed en voldoende solvabiliteit volgens de gangbare normen in de sector. Om financieel gezond te blijven neemt Woongoed GO als uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. Woongoed GO is in de visitatieperiode in dit streven goed geslaagd. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. In de jaarlijkse managementrapportages van de accountant wordt een risicoprofiel van Woongoed GO gemaakt, waarbij door de accountant wordt geconstateerd dat de risico's laag zijn en dat er weinig concrete verbeterpunten zijn.

In de visitatieperiode heeft Woongoed GO steeds een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van

het vermogen financieelbaar zijn. In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. Woongoed GO hanteert bij de solvabiliteit op basis van de historische kostprijs de norm van minimaal 10%. Daar zit de corporatie, met 29% in 2013, ruimschoots boven. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat Woongoed GO in de visitatieperiode een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van Woongoed GO in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Woongoed GO aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Woongoed GO ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van Woongoed GO is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. Woongoed GO zit zelfs substantieel onder de norm. Woongoed GO loopt daarbij een beperkt renterisico. De Loan-to-Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit, is onder de gestelde norm van 75% gebleven gedurende de visitatieperiode. Op basis van meerjarenbegrotingen blijft de Loan-to-Value ook onder de norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen tot en met 2017 meegenomen. Woongoed GO voldoet ook aan de normen van de Interest-Coverageratio en de Debt-Service-Coverageratio gesteld door het WSW. Ook de ICR-norm van 1,4 wordt ruimschoots gehaald, met in 2013 een 2,0. De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. Woongoed GO speelt daarop in door de renterisico's maandelijks te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd aflossen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen. Woongoed GO beschikt over één renteswap met een kleine negatieve marktwaarde, aflopend in 2015. Deze swap is afgesloten ter afdekking van het risico van rentestijging. Er bestaat geen bijstortingsverplichting c.q. marginverplichting. Woongoed GO heeft besloten in de toekomst geen gebruik meer te maken van swaps en swaptions. Woongoed GO heeft een beperkt herfinancieringsrisico.

Woongoed GO heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling uitgebreid onderbouwd in de financiële stukken en geeft daarbij helder en jaarlijks overzichtelijk weer waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en begrotingen. Het vermogensbeleid wordt op actieve wijze gemonitord, geactualiseerd en taakstellend opgelegd binnen de organisatie zonder daarmee in een te strak keurslijf te geraken. De financiële risico's worden periodiek in kaart gebracht en deze risico's worden direct in de vermogens- en kasstroomprognoses doorgerekend. In de visitatieperiode is een investeringsstatuut opgesteld. Dit statuut heeft als doel het investeringsbeslissingsproces te formaliseren en de criteria vast te leggen op basis waarvan Woongoed GO haar investeringen beoordeelt. De toetsingscriteria die gehanteerd worden zijn gericht op een concrete vertaling van de statutaire doelstelling en de strategie van de corporatie. Zij zijn altijd gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie. Er wordt door Woongoed GO efficiënt, structureel en effectief gestuurd op kasstromen, waarbij het uiteindelijk samenvattend in het financiële dashboard tezamen komt. Zo is op basis van de uitkomsten van de financiële kasstromen de verkoopvoorraad vergroot, ingezet op lagere bedrijfslasten, de onderhoudskosten generationaliseerd en de investeringsplannen getemporiseerd in tijd. Woongoed GO maakt een heldere aansluiting en vertaling van haar vermogenspositiebeleid naar haar kasstromen en haar strategisch portefeuillebeheer. Zij gebruikt daarbij ook risicoanalyses, verwerkt in de (meerjaren-)begroting.

Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Woongoed GO de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. *De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.*

3.2 Doelmatigheid

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Woongoed GO een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Woongoed GO voldoet meer dan voldoende aan het ijkpunt van cijfer 6.

Woongoed GO werkt vanuit het principe '*Smal en hoog*'. Dat betekent volgens Woongoed GO dat zij werkt met een kleine organisatie van hoog gekwalificeerd personeel. Pieken in de werkbelasting worden opgevangen met tijdelijk personeel. De kwaliteit van de medewerkers staat voorop. Het personeel is gemotiveerd om extra opleidingen te volgen. Woongoed GO heeft daar zelfs een doelstelling voor geformuleerd: 30% van de medewerkers moet een HBO-opleiding of hoger hebben. Deze doelstelling is inmiddels gerealiseerd.

Woongoed GO heeft op basis van de conditiemeting de onderhoudstaat van haar bezit vastgesteld en heeft op basis daarvan een wijziging doorgevoerd in haar beleid. Van een royaal, meer op korte termijn gericht onderhoudsbeleid, wordt thans beleid ingezet om onderhoud op de lange termijn mogelijk te maken. Daarnaast blijft in de onderhoudsbegroting de eerste 10 jaar wel concreet ingevuld.

Woongoed GO houdt van fraaie tot de verbeelding sprekende woningen en is daarbij terdege bewust dat esthetiek geen duur prijskaartje hoeft te hebben. Het vormt een constante positieve uitdaging binnen Woongoed GO om daarbij de balans te vinden tussen beeld, kwaliteit en prijs. In de visitatiegesprekken heeft de commissie vastgesteld dat dit door de gehele organisatie gedragen en ervaren wordt.

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 58,2% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 61,2% en landelijk is dat 67,3% (CiP 2013). Periodiek verhoogt Woongoed GO de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. Woongoed GO maakt daarvan vanaf 2014 gebruik. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van de doelgroepenbenadering, huidige puntenprijs van de woning en de marktpositie.

De netto bedrijfslasten liggen over de visitatieperiode iets boven de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CiP 2013). De procentuele toename van de netto bedrijfslasten in de periode 2009 - 2012 ligt bij Woongoed GO op 10,4%, terwijl bij de referentiecorporaties een stijging van 2,0% is vastgesteld. Landelijk was er sprake van een afname met 0,9%. De commissie is van mening dat deze percentages een vertekend beeld geven. Woongoed GO had in 2009 - 2011 substantieel lagere bedrijfslasten vergeleken met de referentiegroepen en het landelijk gemiddelde. In 2012 zijn de bedrijfslasten ongeveer op vergelijkbaar niveau met referentiecorporaties gebracht. De verhoging in 2012 is van incidentele aard. Het jaar 2013 is niet meegewogen in de beoordeling van de commissie, omdat deze cijfers niet beschikbaar waren in het CIP. Onlangs heeft de visitatiecommissie op basis van aangeleverde cijfers vanuit Woongoed GO kunnen vaststellen dat de bedrijfslasten over 2013 substantieel gedaald zijn ten opzichte van 2012.

De personeelskosten per fte liggen gemiddeld genomen over de gehele periode iets boven het landelijke gemiddelde en de referentiecorporaties. Woongoed GO beschikte in 2012 over een rato van 120 vhe per fte. Dat is substantieel meer dan de referentie (101 vhe) en landelijk (93 vhe).

Woongoed GO voert een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen (op basis van projectplannen etc.) tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft Woongoed GO blijk van het

verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. De doelstellingen voor zowel kosten als baten worden consequent gebruikt in het handelen van de corporatie. Het strategische voorraadbeleid wordt thans geactualiseerd op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. De uitkomsten worden op woningniveau doorvertaald in de beleidskeuzes voor de komende periode voor onder andere: periodiek onderhoud, energie-investeringen, aanpassing van woningvoorraad op veranderend gebruik (vergrijzing) etc. Duidelijk is dat deze actualisatie leidt tot additionele kosten om de woningvoorraad te laten aansluiten op de toekomstige vraag.

Op het onderdeel doelmatigheid waardeert de commissie de actieve wijze waarop Woongoed GO omgaat bij wijzigingen en actualisatie van de geformuleerde doelen.

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

3.3 Vermogensinzet

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

Woongoed GO voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

Woongoed GO heeft de ambitie- en maakt dat ook waar- de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen dienen actief beschikbaar te zijn voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Woongoed GO houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld op basis van haar treasurybeleid. Er wordt actief gestuurd op het beschikbaar zijn van liquiditeit. Woongoed GO trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De investeringsplannen moeten haalbaar zijn en de continuïteit van Woongoed GO waarborgen. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te bezitten en voorts rendabel, op basis van vastgestelde rendementseisen, dient te zijn. Tevens voert Woongoed GO het beleid iedere vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW en daarmee externe financiering aan te trekken. Daarmee tracht Woongoed GO haar financiële kasmiddelen dusdanig vrij te houden, zodat haar liquiditeit maximaal aan haar (overige) maatschappelijke taken besteed kan worden.

De visitatiecommissie is onder de indruk van het uitgevoerde investeringsprogramma tijdens de visitatieperiode. De corporatie is ook in de slechte economische tijden doorgegaan met ontwikkelen en bouwen van woningen voor haar doelgroep. Zij heeft dat ook binnen de gestelde financiële parameters weten af te ronden. Met enige trots spreekt Woongoed GO specifiek over project Ebbe en Vloed. De bouw van dit woonzorgcomplex voor Curamare, Gemiva, Careyn en fysiotherapeut Koese, met intra- en extramurale appartementen en diverse praktijkruimten is in 2011 gestart en opgeleverd in juni 2013. Gezien de omvang van de corporatie was dit een groot project met vergelijkbare risico's. Door adequate sturing op processen en financiële kengetallen heeft Woongoed GO dit project binnen de gestelde begroting weten te realiseren. De commissie is echter wel van mening dat een dergelijk omvangrijk project Woongoed GO in grote financiële problemen had kunnen brengen. Het is desalniettemin bewonderingswaardig dat Woongoed GO dit zo goed heeft weten af te ronden.

Onder andere ingegeven door het Overheidsbeleid -met name de diverse heffingen die opgelegd zijn- heeft Woongoed GO in de loop van 2012, naast het aanpassen van het huurprijsbeleid tevens het belang ingezien om jaarlijks een aantal huurwoningen te verkopen. Het beleid is daarop aangepast en in 2013 doorgevoerd. Woongoed GO heeft voor dit doel een medewerker (in deeltijd) vrijgemaakt ter begeleiding van de verkoopactiviteiten met als vooraf vastgestelde taak: minimaal 15 woningen verkopen met een netto bedrijfsopbrengst van € 2.017.000. De doelstelling is in 2013 ruim gehaald. Er zijn 21 woningen uit de bestaande woningvoorraad verkocht met een netto opbrengst van € 2.722.650. Woongoed GO heeft besloten dit verkoopbeleid te continueren.

Ten aanzien van de financiële continuïteit monitort Woongoed GO op extern gehanteerde normen, zoals bijvoorbeeld haar interne rentevoet van ten minste 1,4.

Woongoed GO geeft blijk van een heldere visie op beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen kan vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, temporiseren en rationaliseren van onderhouds- en investeringsplannen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen en gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commisarissen kunnen vaststellen dat Woongoed GO haar vermogen naar behoren en doelmatig heeft ingezet.

Op het onderdeel vermogensinzet waardeert de commissie de actieve en adequate wijze waarop Woongoed GO omgaat met het sturen, bijsturen en optimaliseren van het corporatievermogen. *Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.*

4. Governance

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

Beschrijving governancestructuur

Woongoed GO kent als bestuursmodel de tweelagenstructuur met leden, Ledenraad, Raad van Commissarissen en een raad van bestuur. Deze raad van bestuur bestaat sinds 1 juni 2007 uit één directeur- bestuurder, de heer S. van Nieuwaal. De directeur-bestuurder is door de Raad van Commissarissen aangesteld voor onbepaalde tijd.

De Raad van Commissarissen oefent het toezicht uit op het bestuur. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. De Raad van Commissarissen beschikt over een auditcommissie. Er is geen vaste formele remuneratiecommissie. Een afvaardiging van de Raad van Commissarissen voert deze taak uit. Voorstellen en besluiten over dit onderwerp worden door de gehele raad genomen. De Ledenraad wordt door de leden benoemd. Deze raad is de spreekbuis van de vereniging en wordt voorgezeten door de directeur-bestuurder. De bevoegdheden van de Ledenraad zijn in de statuten vastgelegd. Zij stelt na besluitvorming door de raad van bestuur en goedkeuring van de Raad van Commissarissen de begroting en het jaarverslag vast en benoemt de leden van de Raad van Commissarissen. De Ledenraad bestaat uit maximaal 15 leden. De raad wordt gekozen door de ledenvergadering. De profielschets en het rooster van aftreden van de Ledenraad zijn op de website gepubliceerd.

Woongoed Go heeft een ondernemingsraad (OR). Er is periodiek overleg (3 à 4 maal per jaar) met de directeur-bestuurder. Het voorzitterschap van deze bijeenkomst wordt gerouleerd. Eenmaal per jaar wordt gesproken met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen over onder meer het functioneren van de directeur-bestuurder.

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	7,0	7,0	33%	2,3
Check	7,0			
Act	7,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	7,7	7,6	33%	2,5
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	8,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	8,0	8,0	33%	2,7
Openbare verantwoording	8,0			
Governance				7,5

4.1 Besturing

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hierbij om Plan, Check en Act. ‘Do’ is beoordeeld in de hoofdstukken

Presteren naar Ambities (PnA), Presteren naar Opgaven (PnO) en Presteren volgens Belanghebbenden (PvB). Woongoed GO voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De besturing is adequaat op orde, consistent en van goede kwaliteit.

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

4.1.1 Plan

Visie

Woongoed GO voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Woongoed GO heeft een goed functioneel en verankerd professioneel planningsproces. In het ondernemingsplan is de beleidsvisie geformuleerd. Daarbij heeft Woongoed GO oog voor relevante ontwikkelingen in de regio. De kansen en bedreigingen zijn in beeld gebracht en Woongoed GO maakt voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om hierop optimaal te kunnen reageren.

Woongoed GO haalt de agenda op bij haar belanghebbenden door middel van individuele gesprekken en uit stakeholdersbijeenkomsten. De Ledenraad vormt een verbindende schakel met de diverse groepen uit de lokale samenleving en is daarmee een belangrijk klankbord voor de corporatie.

Woongoed GO is trots op haar sterke punten, zoals hoge KWH-scores en een hoog opleidingsniveau van de medewerkers. Daarnaast is zij zich ook bewust van zwaktes van haar eigen organisatie, waarvan de verminderde investeringskracht door een teruglopende liquiditeitspositie een belangrijk onderwerp is.

Woongoed GO heeft haar beleidsvisie goed gepositioneerd in haar organisatie, die vervolgens in drie pijlers uitgewerkt zijn:

- *De klant (huurder, belanghebbende) staat bovenaan;*
- *Het bieden van een modern woningaanbod in een prettige leefomgeving, waarbij het bieden van goede woningen tegen een reële prijs noodzakelijk is;*
- *Betrouwbaar en integer handelen, zowel intern als extern.*

Uit gesprekken met medewerkers en de Raad van Commissarissen blijkt dat deze beleidsvisie door de gehele organisatie wordt gedragen en nageleefd. Deze pijlers komen duidelijk en zichtbaar terug in veel beleidsdocumenten zoals het jaarverslag, de begroting, de kwartaalrapportages en notulen van het MT en de Raad van Commissarissen. De beleidsvisie wordt periodiek herijkt en aangepast. Voor het laatst is dat gebeurd in 2012 met het ondernemingsplan *Meer dan een huis alleen 2.0*, periode 2013-2016.

Vertaling doelen

Woongoed GO voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Woongoed GO heeft haar visie vertaald naar strategische en tactische doelen, naar operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden.

Woongoed GO heeft haar visie verwoord in concrete bedrijfsdoelen. De doelen uit het ondernemingsplan zijn vervolgens SMART vertaald naar jaaractiviteiten -opgenomen in het activiteitenplan-, die aan de hand van de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt zijn naar operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. Het MT bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen uit de begroting. Doordat de begroting taakstellend is gemaakt, zowel voor wat betreft doelstellingen als financiën, geeft dat veel houvast voor de gehele organisatie. In de kwartaalrapportages wordt vervolgens een verantwoording op detailniveau aangebracht. De kwartaalrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie, waarin een integrale benadering van het bedrijfsbeheer is opgenomen. Dit geeft een goede verankering binnen de organisatie en maakt het mogelijk om de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen te volgen en monitoren. Door deze manier van verantwoording wordt de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen duidelijk zichtbaar gemaakt.

Woongoed GO stelt volgens de commissie waar nodig haar doelen en plannen bij. Dat gebeurt jaarlijks met het opstellen van de begroting. Maar ook tussentijds vinden aanpassingen plaats. Zo heeft Woongoed GO haar begroting van 2014 en haar meerjarenplanning aangepast in verband met de wijzigingen in regelgeving van het WSW en de hoogte van de saneringsheffing. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze informatie pas officieel bekend was na het vaststellen van de begroting.

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7.

4.1.2 Check

Woongoed GO voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties -volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering- vorderen. Vanuit de verschillende beleidsdocumenten, zoals beleidsplan, investeringsstatuut, treasurystatuut, activiteitenplan en (meerjaren-)begroting, kunnen de financiële en volkshuisvestelijke prestaties goed en in samenhang gevolgd worden met het jaarverslag, kwartaalrapportages en projectrapporten.

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt door de gehele organisatie van de corporatie. De operationele en financiële doelstellingen van Woongoed GO zijn in de (meerjaren-)begroting vastgelegd, waarbij het kader en de voornaamste doelstellingen bepaald zijn door het MT. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen en de Ledenraad. Doordat de begroting taakstellend is gemaakt voor zowel wat betreft doelstellingen als financiën, wordt binnen Woongoed GO in alle geledingen van de organisatie daarop gestuurd en bewaakt. Van afdeling *Projecten en Techniek* tot aan *Woondiensten* en *Bedrijfsbeheer*, hetgeen veel houvast biedt aan het uit te voeren beleid van de corporatie.

In de kwartaalrapportages wordt vervolgens een verantwoording op detailniveau aangebracht. Alle kwartaalrapportages worden uitvoerig besproken in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Doordat in de kwartaalrapportages de realisatie afgezet wordt tegen de taakstellende begroting, vindt er direct toetsing plaats op de verschillende doelen en prestatievelen.

De Raad van Commissarissen is zich terdege bewust van zijn toezichtstaak door structureel met de directeur-bestuurder in overleg te treden over de financiële continuïteit. De directeur-bestuurder woont de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen bij. Hierbij zijn de vastgelegde financiële uitgangspunten rondom solvabiliteit, liquiditeit, treasury, investeringsruimte en onrendabele investeringen onderwerp voor de besprekingen. De rapportages van het CFV -continuïteitsoordeel, solvabiliteitsoordeel en CiF corporatie in perspectief, van het Ministerie van BZK, het WSW -faciliteringsvolume- en de accountant -managementletter en rapport van bevindingen- worden tevens uitvoerig besproken.

De Raad van Commissarissen heeft, gedurende de visitatieperiode regelmatig overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en de externe accountant over de kwaliteit van risicobeheersing. Woongoed GO brengt periodiek risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Woongoed GO verantwoordt de risico's niet alleen per project, maar benoemt en beoordeelt alle van belang zijnde risico's expliciet. Deze worden ook in de fase-documenten van een ontwikkelings- en uitvoeringsproject opgenomen. De kwartaalrapportages zijn daarmee beknopter en inzichtelijker geworden.

De kwartaalrapportages zijn veelal op zeer korte termijn beschikbaar na afloop van het kwartaal en zijn veelal voor de geplande verschijningsdatum beschikbaar. De kwartaalrapportages sluiten goed aan op de geformuleerde visie. Woongoed GO is zich bewust van de urgentie van de doelen, projecten, plannen en financiële risico's en controleert deze op een adequate wijze.

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

4.1.3 Act

Woongoed GO voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt dat zelfs op gedetailleerd niveau via fasedocumenten gedaan, waarbij een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd wordt. De corporatie stuurt bij, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Binnen de overlegstructuren van het MT en Raad van Commissarissen wordt de informatie uitgebreid besproken. De commissie is van mening dat Woongoed GO haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. Vooral de taakstellende begroting zorgt voor duidelijkheid in het adequaat uitvoeren van de verschillende projecten. De visitatiecommissie is van mening dat de gehele organisatie van Woongoed GO daarin een actieve houding aanneemt. Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de Raad van Commissarissen. De commissie is van mening dat het MT in haar rapportages op een heldere wijze documenteert welke acties worden ondernomen, indien afwijkingen worden geconstateerd ten opzichte van de planning en de beleidsvoornemens.

Voorbeelden van op tijd bijsturen van beleid zijn onder meer:

- de voorraad te verkopen woningen werd vergroot;
- de voorgenomen investeringen zijn getemporeerd en versoberd;
- onderhoud aan het woningbestand zijn gerationaliseerd;
- de bedrijfslasten zijn verlaagd.

De visitatiecommissie is van mening dat Woongoed GO in deze bijsturingen geslaagd is, hetgeen blijkt uit de aanpassingen in de begroting, kwartaalrapportages en notulen van de diverse gremia. De bijsturingen worden door Woongoed GO gedaan in de lijn van haar gestelde visie en doelen. Marktontwikkelingen worden in politieke en actuele zin daarin meegenomen. Als voorbeeld kan dienen de tussentijdse wijzigingen in de (meerjaren-)begroting naar aanleiding van het gewijzigde beleid van WSW.

Woongoed GO heeft de verbeterpunten uit het visitatierapport ter harte genomen, zoals de sturing op kritische succesfactoren. Woongoed GO heeft zichtbaar haar Act verbeterd en geborgd in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten. De visitatiecommissie is van mening dat Woongoed GO op dit onderdeel goed geslaagd is en een aanzienlijke verbetering heeft doorgemaakt. Het bijsturend vermogen van de organisatie en de doorgevoerde afwijkingen zijn zichtbaar op velerlei fronten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

4.2 Intern toezicht

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

4.2.1 Het functioneren van de raad van commissarissen

Samenstelling van de raad van commissarissen

De Raad van Commissarissen kan uit vijf tot zeven leden bestaan. Ultimo 2013 bestaat de raad uit vijf personen. Twee leden hebben op voordracht van de Huurdersvereniging Woonbelang zitting in de Raad van Commissarissen en bezetten dus een kwaliteitszetel. Er is in overleg met de ledenraad een rooster van aftreden vastgesteld. De maximale zittingstermijn is overeenkomstig de *Governancecode woningcorporaties* voor alle leden vastgesteld op vier jaar met een mogelijkheid van herbenoeming voor eveneens vier jaar. Alle leden voldoen aan dit criterium. In de visitatieperiode is de gehele raad vernieuwd.

De selectie en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen zijn gebaseerd op vastgestelde profielschetsen. De Raad van Commissarissen heeft zowel een profielschets voor de leden van de raad, alsmede een voor de voorzitter van de raad. Het herijken van de profielschetsen geschiedt als er een vacature ontstaat en tevens komen bij de evaluatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen de profielschetsen jaarlijks aan de orde. De profielschetsen zijn op de website geplaatst. Bij de samenstelling van de Raad van Commissarissen is rekening gehouden met het principe om verschillende deskundigheden in de raad vertegenwoordigd te hebben. De commissie is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd. Nieuwe leden worden, buiten de eigen kring, extern geworven.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Woningbouwvereniging Woongoed GO omschreven, hetgeen uitgewerkt is in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Het reglement van de Raad van Commissarissen voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de code. Dit reglement wordt gebruikt als basis voor het eigen functioneren en de relaties met de raad van bestuur. Het reglement is op de website van Woongoed GO geplaatst. Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en wonen geregeld themabijeenkomsten bij.

De commissie is van mening dat de Raad van een goed deskundig niveau is. De kennisgebieden van de leden sluiten goed op elkaar aan. Er wordt door de Raad actief omgegaan met het herijken van de profielschetsen. Bij herbenoemingen wordt ook gebruik gemaakt van de profielschetsen. Er wordt aandacht besteed aan deskundigheidsbevordering. De openbare verantwoording en onderbouwing geschiedt mede door het plaatsen van alle relevante documenten op de website. Sinds de vorige visitatie in 2010 is de Raad van Commissarissen geheel volgens de Governancecode en wetgeving samengesteld en opereert onafhankelijk. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8**.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

Woongoed GO voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6. De Raad van Commissarissen gaat zeer adequaat om met haar drievoudige rolopvatting.

Als toezichthouder

In de visitatieperiode heeft een transformatie plaatsgevonden van een bestuursmodel naar een toezichtsmodel. Er bestaat nu een grotere professionele afstand tussen de raad en de bestuurder. Uit de visitatiegesprekken bleek dat de relatie daarmee ook zakelijker is geworden. De relatie tussen de raad en de bestuurder wordt door de betrokkenen geduid als open en transparant. De raad is zeer tevreden over het compleet aanleveren van stukken door de organisatie ter voorbereiding van de vergaderingen. De hele informatievoorziening wordt door de raad zeer goed genoemd. Risico's worden uitvoerig in de vergaderingen besproken, waarbij de commissarissen vanuit hun eigen expertises in discussies andere invalshoeken laten zien. Er wordt door de Raad van Commissarissen overleg gevoerd met de ondernemingsraad en met het managementteam. Tevens wordt door de commissarissen contact onderhouden met de Huurdersvereniging Woonbelang. De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan de meningen en standpunten van de diverse partijen waarmee Woongoed GO te maken heeft.

Als werkgever

Met de directeur-bestuurder wordt jaarlijks door een afvaardiging van de Raad van Commissarissen een functionerings- en beoordelingsgesprek gehouden, waarin de prestaties van de directeur-bestuurder worden geëvalueerd. Uitgangspunt bij deze gesprekken zijn het beleidsplan en het activiteitenplan, waarbij tevens de prestatiedoelstellingen voor het volgende jaar, de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de vaststelling van maatstaven waaraan de prestaties van de directeur-bestuurder in de toekomst kunnen worden gemeten, wordt besproken. Voorafgaand aan het evaluatiegesprek met de bestuurder wordt door de raad gesproken met het MT en de OR. In het jaarverslag wordt samenvattend melding gemaakt van de uitkomsten van het functionerings- en beoordelingsgesprek. Tevens wordt van de bezoldiging en aanverwante zaken verslag gedaan.

De commissie constateert dat er in tegenstelling tot de aanbeveling in het vorige visitatierapport nog geen directiestatuut/bestuursreglement is ontwikkeld en vastgesteld. Uit het gesprek met de raad is gebleken dat een dergelijk document inmiddels wordt voorbereid.

Het salaris van de directeur-bestuurder is gebaseerd op de *Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporatie (SBBW)* en is niet gebaseerd op te behalen prestaties.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris en valt in de overgangsregeling van de WNT.

Als klankbord/adviesorgaan

De relatie tussen de raad wordt gekenschetst als open en transparant. Bestuurder wil graag met de raad 'sparen', hetgeen steeds wordt gehonoreerd. De raad heeft naast haar toezichthoudende taak een rol als klankbord. Persoonlijk contact en een steun in de rug wordt door de Raad van Commissarissen wenselijk geacht. De raad stelt zich als doel periodiek met de directeur-bestuurder te klankborden. In de visitatieperiode hebben commissarissen nieuwbouwlocaties en renovatieprojecten bezocht en woonden zij diverse interne en externe bijeenkomsten/activiteiten bij.

De commissie beoordeelt het onderdeel Rolopvatting met een 8.

Zelfreflectie

Woongoed GO voldoet volgens de commissie aan het ijkpunt voor een 6.

Uit de zelfevaluaties, notulen van de vergaderingen van de raad en de visitatiegesprekken concludeert de commissie dat de raad goed omgaat met zijn eigen functioneren. Het reglement van de raad van commissarissen wordt gebruikt als basis voor dit functioneren. In de visitatieperiode zijn jaarlijks zelfevaluaties uitgevoerd aan de hand van de vragenformulieren van het VTW. Zowel het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen en van de individuele leden zijn aan de orde geweest. In de besprekingen van deze zelfreflecties heeft de Raad van Commissarissen verbeterpunten vastgesteld en in vervolg daarop de nodige acties in gang gezet. Naar aanleiding van de jaarlijkse zelfevaluaties constateert de raad dat de discussies scherper zijn geworden en wordt er meer open gediscussieerd, waardoor meer diepgang is ontstaan.

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 onder onafhankelijke leiding van een extern bureau een zelfevaluatie gehouden. Een deel van deze zelfevaluatie vond plaats samen met de directeur-bestuurder. Aan de orde kwamen onder meer het werkgeverschap van de raad, de opleidingsbehoefte van de raad, het risicomanagement en de informatievoorziening. Afgesproken is dat de opgedane kennis zoveel mogelijk onderling wordt gedeeld. De leden van de raad hebben onderling afgesproken, dat niet alleen per project kennis wordt genomen van de risico's, maar deze risico's expliciet te benoemen en te beoordelen. De commissie is van mening dat de raad zich heeft verbeterd door expliciet in het verslag van de Raad van Commissarissen in het jaarverslag 2013 de verbeterpunten te benoemen en de acties die zij daarop onderneemt.

De commissie beoordeelt het onderdeel Zelfreflectie met een 7.

4.2.2 Toetsingskader

Woongoed GO voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De Raad van Commissarissen hanteert een actueel toetsingskader en voor het uitoefenen van haar taken worden de volgende toetsingsinstrumenten gehanteerd:

- BBSH;
- Statuten van de vereniging;
- Begroting en de meerjarenbegroting;
- Normen voor de financiële continuïteit, samenkomend in het ‘dashbord financiële sturing’;
- Afspraken met externe belanghebbenden;
- Governancecode woningcorporaties en de Aedescode;
- Reglement van de Raad van Commissarissen;
- Beleidsplan;
- Jaarlijkse activiteitenplannen;
- Kwartaalrapportages;
- Financial auditplan, waarin opgenomen de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Investeringsstatuut;
- Treasurystatuut;
- Toepasselijke wet- en regelgeving;
- Bezoldigingsbeleid van de raad van bestuur;
- Aanbevelingen van de externe accountant;
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen;
- Integriteitbeleid en de klokkenluiderregeling.

Dit toetsingskader is in de visitatieperiode volgens de notulen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en het interview gebruikt bij het overleg met het bestuur, de besluitvorming, het beoordelen van bestuursbesluiten en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen.

Het ondernemingsplan van Woongoed GO vormt een belangrijk onderdeel van het toetsingskader. In het ondernemingsplan is de beleidsvisie geformuleerd. Deze visie is vervolgens vertaald naar concrete bedrijfsdoelen. De doelen uit het ondernemingsplan zijn vervolgens vertaald naar jaaractiviteiten, die aan de hand van de begroting vertaald zijn naar operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. De kwartaalrapportages bestaan uit een beleidsdeel en een financieel deel. In het beleidsdeel is een integrale benadering van de bedrijfsvoering opgenomen, die afgeleid is van de beleidsvisie. In de kwartaalrapportages worden de realisaties afgezet tegen de begroting en is als referentiekader ook het voorgaande jaar weergegeven. Dat geeft een goed verantwoordingselement en is het zichtbaar dat, indien nodig, (financieel) bijgestuurd kan worden. De raad kan de voorgenomen prestaties zo goed beoordelen. Woongoed GO werkt met een investeringsstatuut waarin op een adequate wijze het financiële toetsingskader is omschreven.

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.

4.2.3 Toepassing Governancecode

Woongoed GO voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie conformeert zich aan regels voor goed ondernemingsbestuur, zoals die zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en de Aedescode. Naar aanleiding van de invoering van de nieuwe Governancecode is in 2011 een analyse gemaakt in hoeverre Woongoed GO voldeed aan de nieuwe regels. Alle regels van de nieuwe code, op één na, zijn doorgevoerd. Daar waar de code niet gevolgd werd kon met het principe ‘leg uit’ worden verklaard. Het enige onderdeel waar Woongoed GO van afwijkt is de maximale benoemingsduur voor de directeur-bestuurder, omdat de huidige

directeur-bestuurder benoemd is vóór invoering van de code en Woongoed GO is gebonden aan de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Woongoed GO heeft de Governancecode, blijkend uit de beantwoording van de *Checklist Governancecode* van VTW en de visitatiegesprekken volledig toegepast met uitzondering van de bovenstaande afwijking. In de jaarverslagen wordt aangegeven dat Woongoed GO nadrukkelijk de Governancecode wenst na te leven. Op de website van Woongoed GO zijn de volgende documenten gepubliceerd:

- Ondernemingsplan “Meer dan een huis alleen’ 2013-2016;
- Governancecode en Aedescode;
- Statuten;
- Richtlijnen Integriteit;
- Klokkenluiderregeling;
- Jaarverslagen 2010, 2011, 2012 en 2013;
- Huishoudelijk reglement Woongoed GO;
- Profielschets van de ledenraad;
- Rooster van aftreden ledenraad;
- Profielschets Raad van Commissarissen;
- Profielschets voorzitter Raad van Commissarissen;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Samenstelling van de Raad van Commissarissen (opgenomen in het jaarverslag);
- Rooster van aftreden;
- Overzicht van de nevenfuncties (opgenomen in het jaarverslag);
- Samenvatting Remuneratierapport;
- Visitatierapport 2010.

De honorering van de bestuurder is tot stand gekomen op basis van de *Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties* en voldoet daaraan. Tevens hanteert Woongoed GO de *Honoreringcode commissarissen*. De honoreringen worden toegelicht in het jaarverslag. In 2013 is er door de Raad van Commissarissen in samenwerking met een extern deskundige onderzoek gedaan naar de gevolgen van de invoering van de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De inkomens- en bezoldigingsnormering voor de directeur- bestuurder en de leden van de raad van commissarissen zijn in overeenstemming met de WNT.

Voor overleg met de accountant en het houden van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder twee leden van de Raad van Commissarissen afgevaardigd. In het laatste jaar van de visitatieperiode is besloten om een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie in te stellen.

Binnen de organisatie is continu aandacht voor integriteit. Het onderwerp integriteit staat periodiek geagendeerd op de agenda van de raad van de commissarissen, het managementteam en de werkoverleggen op de afdelingen. Er wordt geregeld in dit kader een opfrustraining voor het gehele werkapparaat gehouden. Om de awareness voor integriteit op een hoger niveau te brengen in de organisatie is Woongoed GO de mening toegedaan dat er meer is dan het opstellen van een integriteitsprotocol en/of hebben van een klokkenluidersregeling. Eind 2011 hebben zowel de medewerkers van de corporatie, als ook de RvC een dilemmatraining gevolgd om een verdiepingsslag te maken rondom het thema integriteit. De dilemma's waren afgestemd op de dagelijkse praktijk van de corporatie.

Op het onderdeel *Naleving Governancecode* waardeert de commissie de actieve wijze waarop Woongoed GO omgaat bij wijziging van codes en wetgeving in een periode dat een geheel nieuwe raad is aangetreden in de visitatieperiode. Ook de manier waarop met vraagstukken over integriteit wordt omgegaan heeft de waardering van de commissie.

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 8.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

4.3.1 Externe legitimatie

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of er wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door de belanghebbenden.

Woongoed GO hanteert een visie op de maatschappelijke positie van de corporatie als uitgangspunt voor haar beleid en voldoet aan de eisen van de externe legitimatie volgens de Governancecode en de Overlegwet. Woongoed GO betreft de voor haar relevante belanghebbenden bij het beleid en maakt in de verantwoording zichtbaar hoe de dialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen van het beleid deze dialoog heeft geleid. De belangrijkste belanghebbenden zijn opgenomen in een register. Woongoed GO zit dicht op de lokale gemeenschap, op grond waarvan goede keuzes kunnen worden gemaakt met betrekking tot haar maatschappelijke taken. De contacten met belanghebbenden zijn intensief. Woongoed GO kiest er vaak voor om individueel met de belanghebbenden in gesprek te gaan. Alle belanghebbenden geven in de interviews en in hun cijfermatige beoordeling aan dat zij de communicatie en constructieve houding van Woongoed GO zeer waarderen.

Voorheen (2012) werd het jaarlijkse stakeholdersoverleg door de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee georganiseerd. Dat leverde volgens de deelnemende corporaties te weinig op. Vervolgens heeft Woongoed GO haar eigen stakeholdersoverleg georganiseerd. De stakeholdersbijeenkomsten van de laatste jaren zijn gehouden onder leiding van een extern deskundige. De doelstelling van deze bijeenkomsten was enerzijds het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en anderzijds input te vragen van de belanghebbenden voor het opstellen van nieuw beleidsplannen. De uitkomsten zijn in eerste instantie verwerkt in het nieuwe ondernemingsplan *Meer dan een huis alleen 2.0.* en zijn het jaar daarop weer tegen het licht gehouden. Het ondernemingsplan is vertaald in een concreet activiteitenplan met gekwantificeerde doelen. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt die op de website zijn geplaatst.

Met de huurdersvereniging Woonbelang (HVW) heeft Woongoed GO ieder jaar een vaste cyclus van formeel overleg met vaste gespreksonderwerpen en daarnaast vindt een aantal malen informeel overleg plaats. Er is in de visitatieperiode overeenstemming bereikt in het kader van de Overlegwet over de onderwerpen waarover HVW adviesrecht, ofwel instemmingsrecht heeft.

Er worden in de woonkernen waar Woongoed GO woningbezit heeft inloopavonden georganiseerd waar huurders hun mening kunnen geven over hun woning, woonomgeving en woonkern. Tijdens deze bewonersavonden kunnen de huurders in gesprekken met vertegenwoordigers van de politie, de gemeente en Woongoed GO hun visie geven over allerlei zaken de buurt betreffend. De huurders krijgen altijd een schriftelijke terugkoppeling over hun specifieke probleem of aandachtspunt. Deze inloopavonden zijn dan ook volgens het positionpaper een krachtig instrument gebleken bij het vitaal houden van de woonomgeving.

De commissie ziet pluspunten in de actieve en passende wijze waarop Woongoed GO de belanghebbenden betreft bij de input voor het beleid. Woongoed GO heeft een heldere visie op wie de belangrijkste belanghebbenden zijn en op de wijze waarop zij met hen omgaat. (Beleids-)plannen worden door de inbreng van de belanghebbenden bijgesteld en vervolgens wordt daarover door Woongoed GO gecommuniceerd. Woongoed GO doet dit in individuele gesprekken als in gezamenlijke bijeenkomsten, zoals zij zelf aangeeft om “een gedragen koers” te krijgen. Uit het ondernemingsplan blijkt wat de inbreng is geweest van de belanghebbenden -zoals gemeente, zorginstellingen, huurdersgroepen en marktpartijen- en hoe deze is vertaald in de te volgen koers van

Woongoed GO. De Raad van Commissarissen overlegt geregeld met de huurdersvereniging en heeft jaarlijks contact met de OR. De dialoog met de belanghebbenden worden weergegeven in de verslagen van de stakeholdersbijeenkomsten en in het ondernemingsplan. Deze documenten zijn op de website van Woongoed GO geplaatst.

Woongoed GO laat haar dienstverlening meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH-huurlabel), omdat zij, een goed niveau van dienstverlening en tevreden klanten wil, hoog in haar vaandel heeft staan. Jaarlijks wordt Woongoed GO getoetst. In 2013 heeft deze toetsing in het kader van het KWH- huurlabel plaatsgevonden, waarbij de scores aangaven dat Woongoed GO binnen de top 20 van Nederland is gestegen naar de 7e plaats. In de groep corporaties met 1.800-4.000 vhe is Woongoed GO als eerste uit de bus gekomen. In 2012 was Woongoed GO 20e van de 169 deelnemende corporaties.

PR wordt door Woongoed GO erg belangrijk gevonden. De communicatie met de bevolking van de gemeente Goeree-Overflakkee vindt onder meer plaats via de regionale kranten. De inloopavonden voor de huurders, waarin zij in gesprek kunnen gaan verschillende partijen worden goed bezocht. Deze gedachtenwisseling wordt door alle betrokkenen als zeer succesvol beoordeeld. Voor Woongoed GO is het van groot belang dat huurders en belangstellenden ook via de website geïnformeerd worden over haar activiteiten. Er wordt veel informatie aangereikt en er zijn voor de huurders allerlei mogelijkheden ‘interactief’ zaken te regelen. De sociale media spelen voor Woongoed GO in toenemende mate een belangrijke rol. Een project is gestart voor aftersales; alle huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend, worden nagebeld.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 8.

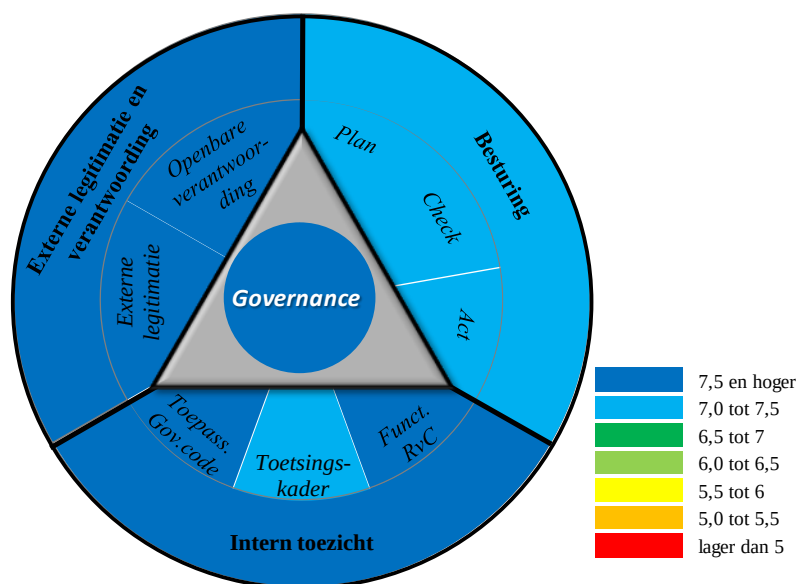
4.3.2 Openbare verantwoording

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

Woongoed GO verantwoordt en motiveert de door haar gerealiseerde opgaven en ambities in haar jaarverslagen. In het jaarverslag wordt een uitgebreide weergave gegeven van de uitgevoerde projecten en activiteiten. De jaarverslagen van Woongoed GO -die op haar website zijn geplaatst- zijn begripelijk, helder, transparant en toegankelijk. Woongoed GO legt op een adequate wijze openbare verantwoording af over het gevoerde beleid. De commissie ziet een pluspunt in de actieve wijze waarop Woongoed GO verantwoording aflegt. Dit geschiedt mede door middel van de belanghebbendenbijeenkomsten. De verslagen van deze stakeholdersoverleggen van de laatste vijf jaren zijn op de website gezet. De documenten die via de website zijn te raadplegen, zijn transparant en zeer goed leesbaar voor de belanghebbenden van Woongoed GO.

De commissie kent op dit onderdeel twee pluspunten toe boven het ijkpunt, waardoor de waardering een 8 is.

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	7,0	7,0	33%	2,3
Check	7,0			
Act	7,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	7,7	7,6	33%	2,5
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	8,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	8,0	8,0	33%	2,7
Openbare verantwoording	8,0			
Governance				7,5



DEEL 3 Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

GEREALISEERDE PRESTATIES																																																																																															
1. Huisvesting van de primaire doelgroep																																																																																															
Woningtoewijzing en doorstroming																																																																																															
Beschikbaarheid woningen																																																																																															
7																																																																																															
Opgave: BBSH artikel 13.2. (PA 2011) tot 2012 garanderen corporaties voldoende omvang van de kernvoorraad. In 2012 wordt de benodigde omvang gezamenlijk berekend. Ambitie: Van de woningvoorraad is 75% beschikbaar voor de primaire doelgroep. Voor hoge inkomens vanaf € 33.180 is 25% van de bestaande woningvoorraad beschikbaar.																																																																																															
<table><tr><th>Prijssegmenten</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>perc</th></tr><tr><td>Goedkoop</td><td>1.073</td><td>1.075</td><td>1.067</td><td>1.020</td><td>40%</td></tr><tr><td>Betaalbaar</td><td>1.267</td><td>1.243</td><td>1.234</td><td>1.303</td><td>51%</td></tr><tr><td>Duur < toeslaggr.</td><td>75</td><td>74</td><td>76</td><td>183</td><td>7%</td></tr><tr><td>Duur > toeslaggr.</td><td>34</td><td>32</td><td>32</td><td>30</td><td>1%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>2.449</td><td>2.424</td><td>2.409</td><td>2.536</td><td>100%</td></tr></table>						Prijssegmenten	2010	2011	2012	2013	perc	Goedkoop	1.073	1.075	1.067	1.020	40%	Betaalbaar	1.267	1.243	1.234	1.303	51%	Duur < toeslaggr.	75	74	76	183	7%	Duur > toeslaggr.	34	32	32	30	1%	Totaal	2.449	2.424	2.409	2.536	100%	<table><tr><th colspan="2">Samenstelling bezit</th></tr><tr><td>Eengezinswoning</td><td>1478</td></tr><tr><td>Appartement</td><td>281</td></tr><tr><td>Seniorenwoning</td><td>505</td></tr></table>					Samenstelling bezit		Eengezinswoning	1478	Appartement	281	Seniorenwoning	505																																									
Prijssegmenten	2010	2011	2012	2013	perc																																																																																										
Goedkoop	1.073	1.075	1.067	1.020	40%																																																																																										
Betaalbaar	1.267	1.243	1.234	1.303	51%																																																																																										
Duur < toeslaggr.	75	74	76	183	7%																																																																																										
Duur > toeslaggr.	34	32	32	30	1%																																																																																										
Totaal	2.449	2.424	2.409	2.536	100%																																																																																										
Samenstelling bezit																																																																																															
Eengezinswoning	1478																																																																																														
Appartement	281																																																																																														
Seniorenwoning	505																																																																																														
De gemeente heeft geen herberekening meer gemaakt van de benodigde omvang van de kernvoorraad. Sinds 1 januari 2013 zijn de gemeenten gefuseerd en is heel Goeree-Overflakkee één gemeente. Er worden nieuwe prestatieafspraken opgesteld. Tijdens de visitatie ligt het concept al klaar. De omvang van de kernvoorraad is over de jaren nagenoeg gelijk gebleven, waarmee Woongoed de prestatieafpraak ruim voldoende is nagekomen. De eigen ambitie van 75% van de voorraad voor de primaire doelgroep is met 91% in 2013 zelfs fors overtroffen. Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave																																																																																															
Passend toewijzen																																																																																															
7																																																																																															
Opgave: BBSH artikel 13.1. (PA 2011) de lagere middeninkomens tot € 43.000 worden tot de doelgroep gerekend. Ambitie: (BP 09-13) de grens voor de primaire doelgroep ligt bij € 33.180 bruto jaarinkomen. (BP 13-16) 20% van de woningen toewijzen aan doorstromers. (WD 10-017) Woongoed streeft een eerlijke verdeling na van de woningen over de verschillende leeftijdsgroepen.																																																																																															
De CiP rapportage over de periode 2009 – 2012 geeft een passende toewijzing weer van 85,8% tegen 81,8% bij de referentiecorporaties. Woongoed hanteert het distributiemodel als woonruimteverdeelsysteem.																																																																																															
<table><tr><th>Actief woningzoekenden naar leeftijd</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th></tr><tr><td>18-30</td><td>157</td><td>261</td><td>306</td><td>237</td></tr><tr><td>30-55</td><td>116</td><td>147</td><td>187</td><td>185</td></tr><tr><td>55-75</td><td>99</td><td>85</td><td>102</td><td>99</td></tr><tr><td>> 75</td><td>48</td><td>41</td><td>52</td><td>53</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>420</td><td>534</td><td>647</td><td>574</td></tr></table>					Actief woningzoekenden naar leeftijd	2010	2011	2012	2013	18-30	157	261	306	237	30-55	116	147	187	185	55-75	99	85	102	99	> 75	48	41	52	53	Totaal	420	534	647	574	<table><tr><th>gemid- deld</th><th>aan- deel</th></tr><tr><td>240</td><td>44%</td></tr><tr><td>159</td><td>29%</td></tr><tr><td>96</td><td>18%</td></tr><tr><td>49</td><td>9%</td></tr><tr><td>544</td><td>100%</td></tr></table>		gemid- deld	aan- deel	240	44%	159	29%	96	18%	49	9%	544	100%	<table><tr><th>Woningtoewijzing naar leeftijd</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th></tr><tr><td>18-30</td><td></td><td>52</td><td>61</td><td>52</td></tr><tr><td>30-55*</td><td></td><td>39</td><td>42</td><td>40</td></tr><tr><td>55-75</td><td></td><td>16</td><td>18</td><td>15</td></tr><tr><td>> 75*</td><td></td><td>15</td><td>22</td><td>15</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>122</td><td>143</td><td>122</td><td></td></tr></table>			Woningtoewijzing naar leeftijd	2010	2011	2012	2013	18-30		52	61	52	30-55*		39	42	40	55-75		16	18	15	> 75*		15	22	15	Totaal	122	143	122		<table><tr><th>gemid- deld</th><th>aan- deel</th></tr><tr><td>55</td><td>43%</td></tr><tr><td>40</td><td>31%</td></tr><tr><td>16</td><td>13%</td></tr><tr><td>17</td><td>13%</td></tr><tr><td>129</td><td>100%</td></tr></table>		gemid- deld	aan- deel	55	43%	40	31%	16	13%	17	13%	129	100%
Actief woningzoekenden naar leeftijd	2010	2011	2012	2013																																																																																											
18-30	157	261	306	237																																																																																											
30-55	116	147	187	185																																																																																											
55-75	99	85	102	99																																																																																											
> 75	48	41	52	53																																																																																											
Totaal	420	534	647	574																																																																																											
gemid- deld	aan- deel																																																																																														
240	44%																																																																																														
159	29%																																																																																														
96	18%																																																																																														
49	9%																																																																																														
544	100%																																																																																														
Woningtoewijzing naar leeftijd	2010	2011	2012	2013																																																																																											
18-30		52	61	52																																																																																											
30-55*		39	42	40																																																																																											
55-75		16	18	15																																																																																											
> 75*		15	22	15																																																																																											
Totaal	122	143	122																																																																																												
gemid- deld	aan- deel																																																																																														
55	43%																																																																																														
40	31%																																																																																														
16	13%																																																																																														
17	13%																																																																																														
129	100%																																																																																														
*=inclusief doorstromers (Bron: jaarverslagen)																																																																																															
Vergelijken we de verdeling naar leeftijdsklasse van de actief woningzoekenden met de verdeling van de																																																																																															

woningtoewijzing naar leeftijdsklasse, dan zijn die nagenoeg gelijk. Hiermee zorgt Woongoed voor een zeer eerlijke verdeling van de woningen over de verschillende leeftijdsgroepen. De afspraak met de gemeente wordt binnen de geldende regelgeving nagekomen. De ambities op het aantal doorstromers wordt niet elk jaar gehaald. De ambitie op de eerlijke verdeling/toewijzing wordt erg goed gerealiseerd. Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave. De commissie kent 1 punt extra toe voor de resultaten van de evenredige verdeling van de woningen over de doelgroepen.																																																									
Tegengaan van woonfraude Opgave: Woningwet Ambitie: Actief tegengaan van woonfraude Woongoed GO is alert op woonfraude en onderhuur. Bij elke signalering wordt actie ondernomen. In de periode 2010 – 2013 is geen woonfraude voorgekomen. (Bron: jaarverslagen) Score voor de opgave: 7.		7																																																							
Keuzevrijheid van doelgroepen Opgave: BBSH artikel 13.3. Intentie om te komen tot één gezamenlijk woningzoekendensysteem in de gemeente Middelharnis. Uitvoering pas na evt. fusie tussen corporaties en samenvoeging gemeenten. Corporaties bieden door verkoop van huurwoningen (koop)starters de keuzemogelijkheid om een woning in eigendom te krijgen. Ambitie: Woongoed GO wil ca. 15 woningen per jaar verkopen. De gemeenten zijn samengevoegd en de corporaties staan open voor samenwerking. Na de samenvoeging van de gemeenten wordt er in federatief verband gesproken over één gezamenlijk woningzoekenden systeem. In het Strategisch Voorraad Beleid staan ruim 1.100 woningen met een verkooplabel. Het SVB wordt tijdens de visitatie geactualiseerd, waarbij het aantal voor verkoop gelabelde woningen op 58% (1.442 woningen) van het woningbezit uit gaat komen. Woningzoekenden krijgen de mogelijkheid om deze woningen te kopen of te huren. (WD 13-008) Woongoed heeft over de afgelopen periode 50 woningen verkocht, waarmee zowel de opgave als de ambitie zijn gerealiseerd. Score voor de opgave: 7. Voor de omvang van het aantal woningen dat zowel gekocht als gehuurd kan worden, kent de commissie een extra punt toe. Dit wordt hiermee overtroffen.		8																																																							
Wachtlijst/slaagkans Opgave: BBSH artikel 13.2. (PA 2011) Doorlopende inspanning om (actief) woningzoekenden niet langer dan een jaar te laten wachten op een woning. Ambitie: (JV 2010, BP 13-16) Een gezonde wachtlijst is een wachtlijst met een wachttijd voor een woningzoekende van maximaal één jaar. <table><tr><th>Aktief woningzoekenden per einde</th><th>aantal</th><th colspan="2">mutaties</th><th>wachttijd in jaren</th></tr><tr><td></td><td></td><th>aant.</th><th>perc.</th><td></td></tr><tr><td>2010</td><td>420</td><td>157</td><td>7,2%</td><td>2,7</td></tr><tr><td>2011</td><td>534</td><td>122</td><td>4,9%</td><td>4,4</td></tr><tr><td>2012</td><td>647</td><td>147</td><td>5,8%</td><td>4,4</td></tr></table> Bij de ontwikkeling van het beleid en de managementrapportages is uitgegaan van actief woningzoekenden binnen Goeree-Overflakkee. Vanaf 2013 maakt de rapportage onderscheid naar actief woningzoekenden met een wachttijd lager en korter dan één jaar. (Bron: jaarverslagen) <table><tr><th>Aktief woningzoekenden per einde</th><th>aantal</th><th colspan="2">mutaties</th><th>gem. wachttijd in jaren</th></tr><tr><td></td><td></td><th>aant.</th><th>perc.</th><td></td></tr><tr><td>2010</td><td>420</td><td>157</td><td>7,2%</td><td>1,3</td></tr><tr><td>2011</td><td>534</td><td>122</td><td>4,9%</td><td>2,2</td></tr><tr><td>2012</td><td>647</td><td>147</td><td>5,8%</td><td>2,2</td></tr><tr><td>2013</td><td>574</td><td>127</td><td>6,7%</td><td>2,3</td></tr></table> Over de jaren heen geeft de trend een stijging aan in het aantal actief woningzoekenden. Alleen in 2013 neemt het aantal af door oplevering van nieuwbouw. De mutatiegraad is bij Woongoed GO lager dan het referentie-		Aktief woningzoekenden per einde	aantal	mutaties		wachttijd in jaren			aant.	perc.		2010	420	157	7,2%	2,7	2011	534	122	4,9%	4,4	2012	647	147	5,8%	4,4	Aktief woningzoekenden per einde	aantal	mutaties		gem. wachttijd in jaren			aant.	perc.		2010	420	157	7,2%	1,3	2011	534	122	4,9%	2,2	2012	647	147	5,8%	2,2	2013	574	127	6,7%	2,3	5
Aktief woningzoekenden per einde	aantal	mutaties		wachttijd in jaren																																																					
		aant.	perc.																																																						
2010	420	157	7,2%	2,7																																																					
2011	534	122	4,9%	4,4																																																					
2012	647	147	5,8%	4,4																																																					
Aktief woningzoekenden per einde	aantal	mutaties		gem. wachttijd in jaren																																																					
		aant.	perc.																																																						
2010	420	157	7,2%	1,3																																																					
2011	534	122	4,9%	2,2																																																					
2012	647	147	5,8%	2,2																																																					
2013	574	127	6,7%	2,3																																																					

gemiddelde. Maar ondanks dat is een wachttijd van maximaal één jaar bij het huidig aantal woningzoekenden niet haalbaar. Alhoewel de opgave en ambitie zeer lovenswaardig zijn, blijken zowel de opgave als de ambitie niet realistisch.

Score voor de opgave: 5. De ambitie past goed bij de opgave. Beide zijn niet realistisch.

Leegstand

8

Opgave: BBSH artikel 21.1. (PA 09-13) Zo weinig mogelijk leegstand.

Ambitie: De huurderiving door leegstand is begroot op ca. 0,5%

Huurderiving door leegstand	ref CiP
2010	0,54%
2011	0,46%
2012	0,57%
2013	0,87%

De huurderiving door leegstand is lager dan het referentie-gemiddelde van de CiP-analyse 2013 (1,5%). (Bron: jaarverslagen)

Score voor de opgave: 8. De ambitie past goed bij de opgave.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

7

Opgave: BBSH artikel 12b. De statushouders worden volgens quotum gehuisvest. Corporaties bieden door verkoop van huurwoningen (koop)starters de keuzemogelijkheid om een woning in eigendom te krijgen (zie hiervoor 'keuzevrijheid van doelgroepen').

Ambitie: --

Statushouders	2010	2011	2012	2013
Oostflakkee quotum	3	5	0	
Oostflakkee geplaatst	3	5	0	
Middelharnis quotum	4	6	2	
Middelharnis geplaatst	4	5	2	
Goeree-Overflakkee quotum				6
Goeree-Overflakkee geplaatst				6

De statushouders worden conform het toegewezen quotum geplaatst. (Bron: jaarverslagen)

Zie voor de maatregelen voor starters en jongeren 'passend toewijzen'.

Score voor de opgave: 7.

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

8

Opgave: BBSH artikel 13 en 15a. Regionale structuurvisie Goerre-Overflakkee (kleine kernen groeien niet)

Ambitie: (BP 09-13) 75% van de woningvoorraad valt binnen het bereik van de huurtoeslag grenzen.

De kernvoorraad "goedkoop" en "betaalbaar" moet in de pas lopen met de vraag.

Vanaf 2010 kent het huurprijsbeleid van Woongoed GO een differentiatie naar kleine en grote kernen. Door de aantrekkingskracht van de grotere kernen verwacht Woongoed GO dat de leefbaarheid in de kleinere kernen in het gedrang komt en houdt de huren in de kleine kernen wat lager:

- huurharmonisatie tot 57,5% van de maximale huurprijsgrens in de kleine kernen Stad aan 't Haringvliet en Nieuwe Tonge;
- huurharmonisatie tot 70% van de maximale huurprijsgrens in de kernen Middelharnis, Sommelsdijk en Oude Tonge.

Vanaf 2014 zijn deze percentages van de maximaal redelijke huur verhoogd naar 65% en 80%.

Woongoed GO volgt een inflatievolgende huurverhoging. Zij heeft in 2013 nog geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging en heeft alle huren met 4% verhoogd.

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2012 op € 403. Bij de referentiecorporaties lag deze op € 434. (Bron: CiP 2013) Het huurprijsniveau ligt hiermee ruim 7% lager dan bij de referentiecorporaties.

Score voor de opgave: 8. De ambitie past goed bij de opgave.

Kernvoorraadbeleid

7

Opgave: BBSH artikel 13.2. (PA 2011) tot 2012 garanderen corporaties voldoende omvang van de

Ambitie: kernvoorraad. In 2012 wordt deze gezamenlijk berekend.
Van de woningvoorraad is 75% beschikbaar voor de primaire doelgroep. Voor hoge inkomens vanaf € 33.180 is 25% van de bestaande woningvoorraad beschikbaar.

Prijssegmenten	2010	2011	2012	2013	Aandeel
Goedkoop	1.073	1.075	1.067	1.020	40%
Betaalbaar	1.267	1.243	1.234	1.303	51%
Duur < toeslaggr.	75	74	76	183	7%
Duur > toeslaggr.	34	32	32	30	1%
Totaal	2.449	2.424	2.409	2.536	100%

De goedkope voorraad blijft over de jaren ongeveer gelijk. Het aandeel goedkope woningen ligt met 40% veel hoger dan het gemiddelde (20%) van de referentiecorporaties. (Bron: CiP 2013)

De eigen ambitie van 75% van de voorraad voor de primaire doelgroep is met 91% in 2013 zelfs fors overtroffen.

Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.

Overige woonlasten

n.v.t.

Aanpak huurachterstanden

Opgave: BBSH artikel 21.1: De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

Ambitie: (BP 13-16) Huurachterstand onder 1% van de huursom houden

Bij dreigende huurschuld is het beleid erop gericht de huurders kort te volgen en direct aan te manen en uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek om de huurschuld en het aantal huurders met huurschuld niet op te laten lopen. De huurschuld ligt rond het gemiddelde van de referentiecorporaties (Bron: CiP analyses)

Score voor de opgave: 7. De ambitie past goed bij de opgave.

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Opgave: BBSH artikel 12b. Corporaties zetten zich in om haar bestaande voorraad optimaal bewoonbaar te maken voor ouder wordende huurders. Woongoed zet zich in om de voorraad geschikte seniorenwoningen op peil te houden door het realiseren van een klein aantal nieuwbouwwoningen. Corporaties zorgen bij nieuwbouw, en waar mogelijk in de bestaande voorraad, voor woningen die geschikt zijn voor zorglevering aan huis door realisatie van levensloopbestendige woningen in de woonzorg zones. Woonkeur is het richtinggevend kader. De inzet wordt uitgewerkt in het SVB van de corporatie.

Ambitie: Levensloopbestendig maken relevante mutatiewoningen.

Wonen en zorg	aantal	aandeel	referentie
Woningen voor ouderen en gehandicapten	597	23,9%	18,6%
Nultredenwoningen	386	15,4%	25,7%
Woningen in bijzondere woongebouwen	93		

(Bron: CiP 2013)

Met een aandeel van bijna 24% van de woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten zit Woongoed GO ruim 5% punten hoger dan het referentiegemiddelde van 18,6%.

Score voor de opgave: 8. De ambitie past goed bij de opgave.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Opgave: BBSH artikel 12b. In iedere kern wordt een woonzorg zone ontwikkeld passend bij de omvang en schaal van de kern. De gemeente neemt hierbij de regie. Ambitie: (JV'en) Participatie in de zorg door verantwoordelijkheid te nemen voor de "hardware" en in alle kernen een bij de behoefte aansluitende hardware voor woonzorg infrastructuur. In 2013 rond Woongoed GO de nieuwbouw af van een groot multifunctioneel zorgcomplex, Ebbe en Vloed. Het woonzorgcentrum bestaat, naast een aantal voorzieningen uit: • 58 zelfstandige appartementen met zorg • 7 groepswoningen voor ouderen met psychogeriatrische problematiek • 12 hotelkamers met zorg • 20 appartementen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking Met dit project wordt voor Woongoed het grootste project uit haar bestaan gerealiseerd. Het project is binnen de begroting en planning uitgevoerd. De commissie heeft het gebouw bekeken en is van mening dat er niet alleen een zeer omvangrijk project is uitgevoerd, maar dat het ook van hoogstaande kwaliteit is in een op de specifieke doelgroepen toegespitste functionaliteit. Zo hoeven dementerende bejaarden niet meer binnen opgesloten te worden, maar kunnen zij vrij naar buiten om te wandelen, zonder het complex te kunnen verlaten. Daarnaast is door de grote combinatie van functies, waar verschillende mensen op af komen, een zeer levendige omgeving ontstaan. <i>Score voor de opgave: 7. De commissie kent twee extra punten toe voor de op de doelgroepen toegespitste functionele kwaliteit. De prestatie overtreft de opgave.</i>	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen Opgave: BBSH artikel 12b. Corporaties zetten zich in om haar bestaande woningvoorraad optimaal bewoonbaar te maken voor oudere wordende huurders. Ambitie: -- Woongoed GO is continue bezig met het aanbrengen van voorzieningen om de woning aan de speciale eisen van de bewoner te laten voldoen. In het jaarverslag van 2013 staan de volgende aanpassingen vermeldt • 2 woningen rolstoeltoegankelijk; • 26 woningen verhoogde closetpotten; • 9 woningen elektrische raamopeners; • 45 woningen thermostatische douchekranen; • 3 woningen toegankelijkheid van het toilet aangepast; • 1 complex muurleuning geplaatst langs gevel; • 1 aanbouw gerealiseerd bij een woning; <i>Score voor de opgave: 7</i>	7

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Prijs-kwaliteitsverhouding

Opgave: BBSH artikel 12

Ambitie: --

Huur in % van maximaal redelijk				ref
Bron CiP 2013	2010	2011	2012	2012
Woningen	64,5	61,1		
DEAB won			58,2	61,2
Niet DEAB			97,0	75,8
huur in % WOZ	2,8	3,1	3,1	3,5

De huren liggen met 3,1% van de WOZ-waarde 0,4 procentpunten onder het gemiddelde van de referentiecorporaties.

Score voor de opgave: 8.

Conditie en onderhoudstoestand

Opgave: BBSH artikel 12

Ambitie: Het beleidsmatig kwaliteitsniveau is gesteld op conditiescore 3 volgens de NEN 2767.

Het conditie van het bezit wordt gemeten met de conditiemeting conform de NEN 2767. Volgens het SVB ligt de gemiddelde conditiescore op 1,78. De score wordt in de komende jaren langzaam richting 3 gebracht. (bron: SVB)

Het te handhaven kwaliteitsniveau van de woningen wordt beleidsmatig gedifferentieerd bij exploitatie > 10 jaar, < 10 jaar en < 5 jaar.

Onderhoudsuitgaven	2010	2011	2012	ref 2012
Reparatieonderhoud	193	220	218	275
Mutatieonderhoud	88	95	89	164
Planmatig onderhoud	991	997	953	931
Totaal onderhoud	1.272	1.312	1.260	1.370

Het kwaliteitsniveau van het onderhoud zit met een conditiescore boven het gemiddelde, terwijl de onderhoudsuitgaven onder het gemiddelde van de referentiecorporaties zit. (Bron: CiP 2013)

Vraaggestuurd onderhoud

In 2010 is Woongoed GO van start gegaan met vraaggestuurd onderhoud. Het gaat hierbij vooral om onderhoud aan sanitair en andere elementen in de woning. Voor deze elementen hanteert Woongoed GO een afschrijvings-termijn van 20 jaar. Een afgeschreven onderdeel wordt kosteloos vervangen op het moment dat de klant dat wil. Voor eerdere vervanging wordt de restwaarde in rekening gebracht. Voor kwalitatief betere vervanging, zoals een hangend toilet of een uitgebreidere keuken wordt vooraf offerte opgesteld voor de bewoner en na acceptatie uitgevoerd door de geselecteerde aannemers.

In 2013 is dit vraaggestuurde onderhoud geëvalueerd en vanuit het klantperspectief positief beoordeeld. (Bron: notities P&T 10-072, P&T 11-096 en P&T 13-126)

Score voor de opgave: 8.

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

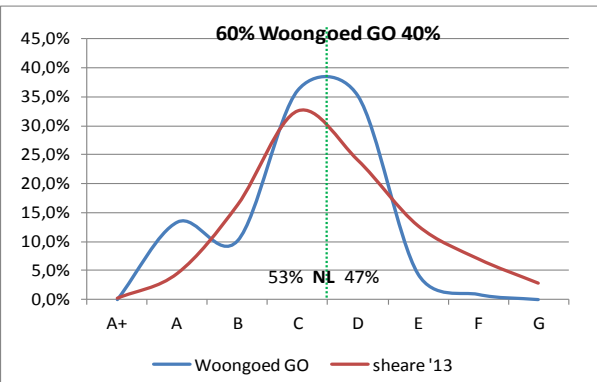
Opgave: BBSH artikel 13.3. Corporaties zorgen bij nieuwbouw, en waar mogelijk in de bestaande voorraad, voor woningen die geschikt zijn voor zorglevering aan huis door realisatie van levensloopbestendige woningen in de woonzorgzones. Woonkeur is het richtinggevend.

Ambitie: --

Bij woningmutatie wordt de woning, voor zover nodig en mogelijk, levensloopbestendig gemaakt. Het accent ligt hierbij op seniorenwoningen. In 2013 zijn de volgende aanpassingen gerealiseerd:

- 2 woningen rolstoeltoegankelijk;
 - 26 woningen verhoogde closetpotten;
 - 9 woningen elektrische raamopeners;
 - 45 woningen thermostatische douchekranen;
 - 3 woningen toegankelijkheid van het toilet aangepast;
 - 1 complex muurleuning geplaatst langs gevel;
 - 1 aanbouw gerealiseerd bij een woning;
- (Bron: Jaarverslag 2013)

Score voor de opgave: 7.

Kwaliteit dienstverlening																	
Opgave: BBSH artikel 16		10															
Ambitie: (BP 09 – 13) Het behalen en behouden van het KWH-huurlabel.																	
In 2008 werd het KWH-huurlabel voor het eerst toegekend. In 2010 moest dit op vijf onderdelen geprolongeerd worden. Begin 2011 is dit met hogere cijfers gelukt. In 2013 scoort Woongoed GO met een 7,92 in de KWH meting als beste corporatie van Nederland in de klasse van 1.800 – 4.000 woningen. Score voor de opgave: 10.																	
Energie en duurzaamheid																	
Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels		7															
Opgave: (landelijk) Convenant Energiebesparing Corporatiesector, met als doel een gasverbruikreductie van 20% tot 2018 en een minimaal energielabel C voor de woningvoorraad. Convenant energiebesparing huursector (2012), met als doel om in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken. (gemeente) (PA 09-13) Corporaties zorgen dat binnen 5 jaar woningen met F- en G-label voorrang krijgen bij het aanbrengen van maatregelen om energieprestaties te verbeteren. Het doel is geen sociale huurwoning met een lager label dan D. Woongoed GO verstrekt duurzaamheid adviezen aan haar huurders. Ambitie: (BP 13-16) Aan het eind van de beleidsperiode een gemiddeld energielabel B Volgens het strategisch voorraadbeleid (2013) heeft 60% van de woningen een energielabel van C of hoger.																	
 De Sheare scores uit 2013 gaan over 2012. De gemiddelde landelijke labeltoename ligt jaarlijks rond de 4%. Woongoed GO loopt daarmee ca. 3% voor op het landelijk gemiddelde. De prestatieafspraken met de gemeente om alle woningen op label D of hoger te krijgen, is op 1-1-2013 zo goed als gerealiseerd. Nog ca. 125 woningen zitten lager. De landelijke opgave lijkt moeilijker te realiseren, alhoewel Woongoed GO daarop nog wel voor loopt.																	
Op 1-1-2013 heeft 14,5% van de woningen een label B of hoger. De ambitie om aan het einde van de 2018 gemiddeld label B te hebben, lijkt moeilijk haalbaar. Ook het Convenant uit 2012, waarin dit doel voor 2020 gesteld is, zal de nodige inspanningen vergen. Score voor de opgave: 7.																	
Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen		7															
Opgave: Woongoed plaatst (standaard) bij mutatiwoningen HR++ glas, spouwmuurisolatie of vloerisolatie en een HRcv-installatie.																	
Ambitie: (PB 08-13) Woongoed GO heeft een doel gesteld om in 2018 een gemiddelde energiebesparing per woning te realiseren van 20%. Deze Aedes afspraak wordt in het beleidsplan 2013 – 2016 herhaald. Tevens uit Woongoed GO de intentie om, op basis van het “convenant duurzame ontwikkeling voor woningbouw Goeree-Overflakkee” de EPC norm (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,6 te verlagen naar 0,54.																	
In de notitie “Duurzaamheid 2013 - 2017” wordt de volgende stand van zaken gerapporteerd: <table> <tr> <th></th><th>CO₂</th><th>Gas</th></tr> <tr> <td>Jan. -08</td><td>8.336.093 kg</td><td>3.571.804 m³</td></tr> <tr> <td>Dec. -12</td><td>6.526.746 kg</td><td>3.124.386 m³</td></tr> <tr> <td>Reductie</td><td>1.809.347 kg</td><td>447.418 m³</td></tr> <tr> <td>Reductie in %</td><td>21,70 %</td><td>12,53 %</td></tr> </table> De ten doel gestelde CO₂ reductie van 20% is daarmee al gehaald. Voor de gasreductie moeten nog verdere maatregelen genomen worden. Score voor de opgave: 7.			CO ₂	Gas	Jan. -08	8.336.093 kg	3.571.804 m ³	Dec. -12	6.526.746 kg	3.124.386 m ³	Reductie	1.809.347 kg	447.418 m ³	Reductie in %	21,70 %	12,53 %	
	CO ₂	Gas															
Jan. -08	8.336.093 kg	3.571.804 m ³															
Dec. -12	6.526.746 kg	3.124.386 m ³															
Reductie	1.809.347 kg	447.418 m ³															
Reductie in %	21,70 %	12,53 %															

4. (Des)investeren in vastgoed

9

Algemeen

Opgave: BBSH artikel 13.2. Voor de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en hoogniveau renovaties geldt het convenant Duurzaam bouwen.

Woongoed heeft in haar SVB een herstructureringsopgave geformuleerd die zij zal uitvoeren.

Bij het moderniseren van de bestaande voorraad zetten de corporaties zich ook in voor verkoop van bestaande huurwoningen. In buurten waar herstructurering gaat plaatsvinden worden voordien geen woningen verkocht.

Nieuwbouw

Opgave: Het woningbouw programma van de Woonvisie is leidend. De ambitie hierin is 450 woningen aan de voorraad toe te voegen, waarvan 190 sociale huurwoningen. De beide corporaties zijn preferente partner voor het sociale segment.

De corporaties gaan, naast de herstructureringsplannen, op zoek naar locaties om de sociale nieuwbouwopgave te kunnen realiseren.

Ambitie: (BP 13-16) Een bouwproductie van 200 woningen tussen 1-1-2012 en 1-1-2017

Project	jaar	aantal	soort	doelgroep
Hart van West	2013	11	app	starters 23-30 jr
Bernhardstr	2013	6	egw	senioren
Ebbe en Vloed	2013	58	app	appartementen met zorg
Ebbe en Vloed	2013	7	groepswon.	ouderen (psychogeriatrisch)
Ebbe en Vloed	2013	12	hotelkamers	tijdelijke zorg
Ebbe en Vloed	2013	20	app	verstandelijk gehandicapten
Ebbe en Vloed	2013		kantoren	Cura Mare, Gemiva, CJG, Careyn
Ebbe en Vloed	2013		bedr.ruimte	fysiotherapie, kapsalon, restaurant enz.
Berkenlaan	2010	4	app	senioren
Dabbehof	2010	3 / 7	app/egw	senioren/gezinnen
Kastanjelaan	2010	14	app	1 en 2 persoons HH.
Kennedystraat	2010	3	app	senioren
Lijsterbesweg	2010	24	app	senioren
Oostdijk	2010	3	egw	gezinnen
Verlengd Marietjespad	2010	11	egw	gezinnen
Voormalig kantoor	2010	3	app.	senioren

Woongoed GO is de grootste van de twee corporaties met ca 2.500 woningen. Bouwvereniging Sommeldijk heeft er ca 850. Van de 190 sociale huurwoningen komen er bij evenredige verdeling ca. 140 woningen voor rekening van Woongoed GO. Uiteindelijk realiseert Woongoed GO totaal 186 woningen in deze vier jaar en overtreft daarmee de opgave behoorlijk.

Score voor het overtreffen van de opgave met ruim 30%: 9

Sloop, samenvoeging

Opgave: BBSH artikel 13.2.

Ambitie: Sloop voor nieuwbouw

Totaal zijn 21 woningen gesloopt om nieuwbouw te kunnen plegen.

Score voor de opgave: 7.

Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

Opgave: BBSH artikel 13.2. (PA 09-13) Concrete herstructureringsopgave:

Middelharnis: Pr. Margrietstraat, Zweedse woningen, 16 á 26 woningen.

Nieuwe Tonge: Oranjestraat en Bernhardstraat, 7 á 8 seniorenwoningen.

Ambitie: --

7

7

<table><tr><th colspan="4">Groot onderhoud bij mutatie</th></tr><tr><th>jaar</th><th>aantal</th><th>kosten/won</th><th></th></tr><tr><td>2010</td><td>56</td><td>€</td><td>15.329</td></tr><tr><td>2011</td><td>51</td><td>€</td><td>15.079</td></tr><tr><td>2012</td><td>55</td><td>€</td><td>14.225</td></tr><tr><td>2013</td><td>63</td><td>€</td><td>16.260</td></tr></table>				Groot onderhoud bij mutatie				jaar	aantal	kosten/won		2010	56	€	15.329	2011	51	€	15.079	2012	55	€	14.225	2013	63	€	16.260	<table><tr><th colspan="2">Woningverbetering</th></tr><tr><th>jaar</th><th>aantal</th></tr><tr><td>2010</td><td>392</td></tr><tr><td>2011</td><td>513</td></tr><tr><td>2012</td><td>150</td></tr></table>		Woningverbetering		jaar	aantal	2010	392	2011	513	2012	150	(Bron: CiP 2013) (Bron: jaarverslag 2013) Score voor de opgave: 7.	
Groot onderhoud bij mutatie																																									
jaar	aantal	kosten/won																																							
2010	56	€	15.329																																						
2011	51	€	15.079																																						
2012	55	€	14.225																																						
2013	63	€	16.260																																						
Woningverbetering																																									
jaar	aantal																																								
2010	392																																								
2011	513																																								
2012	150																																								
Maatschappelijk vastgoed Opgave: BBSH artikel 12b. (PA 09-13) Partijen streven er naar om functies zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen in o.a. buurthuizen en sportkantines. Corporaties dragen hier vanuit hun deskundigheid aan bij. Corporaties zetten zich in voor realisatie van maatschappelijk vastgoed in de kernen, onder regie van de gemeente. Deze inzet is bij voorkeur kostendekkend, soms risicodragend. Ambitie: (JV'en) Participatie in de zorg door verantwoordelijkheid te nemen voor de "hardware". In 2013 rond Woongoed GO de nieuwbouw af van een groot multifunctioneel zorgcomplex, Ebbe en Vloed. Naast de woningen voor de verschillende doelgroepen zijn er ook andere functies in het gebouw ondergebracht: - Consultatiebureau 0 – 4 jaar - Kantoor thuiszorgorganisatie - Eerstelijns fysiotherapiepraktijk - Welzijnsvoorzieningen: restaurant, dagverzorging, kapper, winkel, stiltecentrum met opbaarruimte (Bron: Brochure "Woonzorgcentrum Ebbe en Vloed Multifunctioneel zorgcluster gericht op hedendaags zorgaanbod binnen een kleine dorpskern") Score voor de opgave: 7.						7																																			
Verkoop Opgave: BBSH artikel 15. Corporaties bieden door verkoop van huurwoningen (koop)starters de keuzemogelijkheid om een woning in eigendom te krijgen. Ambitie: (BP 13-16) Verkoop van 5% van het huidige aanbod tussen 1-1-2012 en 1-1-2017						7																																			
<table><tr><th colspan="2">Verkopen</th></tr><tr><th>jaar</th><th>aantal</th></tr><tr><td>2010</td><td>10</td></tr><tr><td>2011</td><td>11</td></tr><tr><td>2012</td><td>8</td></tr><tr><td>2013</td><td>21</td></tr></table>		Verkopen		jaar	aantal	2010	10	2011	11	2012	8	2013	21	De ambitie wordt gehaald. (Bron: jaarverslagen) Score voor de opgave: 7.																											
Verkopen																																									
jaar	aantal																																								
2010	10																																								
2011	11																																								
2012	8																																								
2013	21																																								
5. Kwaliteit van wijken en buurten																																									
Leefbaarheid Opgave: BBSH artikel 12a. (PA 09-13) Corporaties organiseren huurdersparticipatie bijeenkomsten. Hierbij komen aan de orde de woning, straat, wijk en woonkern. Er wordt samengewerkt met politie en gemeente. Ambitie: (JV'en) Bevordering emancipatie van de huurders (verheffen). Huurders voelen zich soms niet gelijk aan eigenwoningbezitters. Proberen om huurders te verheffen of emanciperen ziet Woongoed GO als haar taak. (BP 13-16) De staat van de leefbaarheid in wijken en kernen voldoet aan de normen in de leefbaarheidsmatrix. Samen met gemeente en politie worden jaarlijks meerdere avonden georganiseerd. De opkomsten zijn goed. Onderwerpen van die avonden zijn: - wat vindt u van uw woning, - wat vindt u van uw woonomgeving en - wat vindt u van uw woonkern? Sinds 2010 houdt Woongoed GO inventarisaties van leefbaarheid vraagsstukken met behulp van een leefbaarheidsmatrix. De uitkomst hiervan in 2013 is dat 20 items over de verschillende dorpen ongepakt moeten worden.						7																																			

Het gaat om items die per buurt of dorp lager scoorde dan een 7 of ondanks een 7 toch extra aandacht vragen:

- 6 items voor Woongoed GO
- 11 items voor de gemeente
- 3 gemeenschappelijke items

Woongoed GO heeft de eigen items opgepakt en maatregelen bepaald en waar mogelijk al in uitvoering genomen. De gemeente pakt de zaken nog niet op. Woongoed GO gaat deze items onderwerp maken voor de nieuwe prestatieafspraken. (Bron: notities WD 10-116, WD 11-023 en WD 13-052)

Score voor de opgave: 7.

Wijk- en buurtbeheer

Opgave: BBSH artikel 12a. (PA 09-13) Gemeente en corporaties passen hun plannen voor wijkonderhoud en herstructurering zoveel mogelijk op elkaar aan. Er wordt een gezamenlijke activiteitenplanning opgesteld. Deze heeft een uitwerkingsverplichting.

De volgende buurten krijgen in 2011 t/m 2014 extra aandacht:

Middelharnis: Pr. Margrietstraat, Berkenlaan / Kastanjelaan / Wilgenlaan

Sommersdijk: Het Oudeland, De Zwaluwstraat e.o.

Nieuwe-Tonge: Brandweerplein e.o., Tuinstraat e.o., Pr. Bernhardstraat, Oranjestraat.

Ambitie: Elke buurt naar een score van 7 of hoger in de leefbaarheidmatrix.

Volgens Woongoed GO vormt de woonomgeving een belangrijk aandeel in het woonplezier van mensen. Mogelijke maatregelen zijn achterpadverlichting, het vergroten van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, het aanpassen of reserveren van parkeergelegenheid en speelvoorzieningen.

Woongoed GO heeft 6 vrijwilligers weten te motiveren om de rol van huismeester op zich te nemen. Deze huismeesters hebben hoofdzakelijk een signaalfunctie. Twee van de vrijwillige huismeesters doen ook kleine reparaties voor bewoners.

Score voor de opgave: 7. De commissie geeft een punt extra voor het opzetten van de organisatie van vrijwillige huismeesters.

Aanpak overlast

Opgave: BBSH artikel 12a. Corporaties (voor zover corporatiebezit) en gemeente zijn samen verantwoordelijk voor de aanpak van overlastsituaties. Partijen ontwikkelen een gestructureerde opzet om overlast te bestrijden (vandalisme, burengerucht, leefklimaat etc.)

Ambitie: Overlastsituaties zo snel mogelijk oplossen.

Overlast Soort	aantal meldingen			
	2010	2011	2012	2013
Geluid	42	13	50	30
Stank	?	1	9	4
Groen	13	23	17	14
Drugs/drank	2	2		4
Erfscheiding	?		6	8
Psychiatrie	8	3	6	5
Afval	?			2
Huisdieren	?			1
Totaal	82	42	88	68

2010 In 2 gevallen is de huurovereenkomst opgezegd nadat de huurders de Opiumwet hadden overtreden.

2011 2 huurovereenkomsten opgezegd op basis van de Opiumwet.

2012 Geen ontbindingen huurovereenkomst.

2013 Geen ontbindingen huurovereenkomst.

Woongoed GO spant zich in om de problemen, regelmatig in samenwerking met de buurtagenten en andere partijen, zo snel mogelijk op te lossen. (Bron: jaarverslagen)

Score voor de opgave: 7.

2. Position paper Woongoed Goeree-Overflakkee

Wie is Woongoed GO

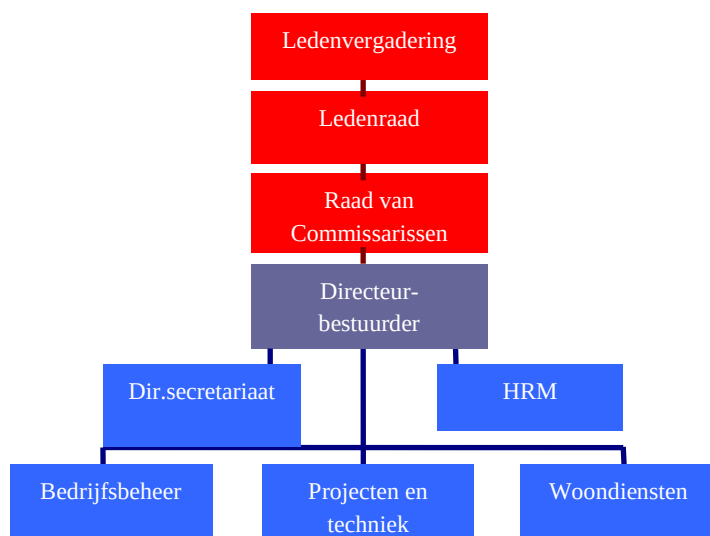
Woongoed GO is een actieve Woningbouwvereniging op Goeree-Overflakkee die voor iedereen aanspreekbaar is. Dat geldt woningzoekenden van Goeree-Overflakkee en natuurlijk onze eigen huurders. Klantvriendelijk en klantgericht is vanzelfsprekend, klantbewustheid gaat net iets verder en juist dat laatste zit in de genen van de organisatie.

Woongoed GO is de grootste van de vier woningbouwverenigingen in de gemeente Goeree-Overflakkee. Zij is op 1 januari 2002 ontstaan uit een fusie tussen de woningbouwverenigingen 'Middelharnis' uit Middelharnis en 'Samenwerking' uit Oude-Tonge. (Aanvankelijk heette de vereniging Woongoed Flakkee, maar toen de gemeentelijke herindeling op Goeree-Overflakkee definitief doorging, is de naam gewijzigd in Goeree-Overflakkee).

Als oprichtingsdatum wordt 23 juni 1919 aangehouden. Op deze datum, dit jaar precies 95 jaar geleden, werd de oudste van de twee rechtsvoorgangers opgericht, namelijk woningbouwvereniging 'Middelharnis'. Woongoed verhuurt per 1 januari 2014 2.862 verhuureenheden, bestaande uit 2.536 wooneenheden, 92 woongelegenheden, 208 garages en 26 overige bedrijfsruimten.

Organisatie

De organisatie kent een tweelagenbestuursstructuur met leden, Ledenraad, Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder.



De ledenraad is voor ons een belangrijke verbindende schakel met onze leden, huurders en de samenleving. Zij bestaat uit minimaal elf en maximaal vijftien door de ledenvergadering gekozen leden. De ledenraad stelt onder andere de begroting en de jaarrekening vast en benoemt de leden van de Raad van Commissarissen. De ledenraad is wat betreft disciplines divers samengesteld.

De directeur-bestuurder vormt samen met de afdelingshoofden het managementteam (MT). Het MT stuurt de werkorganisatie aan. De werkorganisatie is onderverdeeld in drie afdelingen: Bedrijfsbeheer, Projecten en techniek en Woondiensten.

Wij hebben op dit moment 25 medewerkers in dienst (20,44 fte), waarvan 2 deeltijdmedewerkers met een jaarcontract. Wij zijn lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland en onderschrijven de Aedes-/Governancecode. De Raad van Commissarissen is volgens de coderegels samengesteld en houdt onafhankelijk toezicht op bestuur.

Werkgebied

Het primaire werkgebied van Woongoed GO betreft de woonkernen Middelharnis, Nieuwe Tonge, Oude-Tonge, Sommeldijk en Stad aan 't Haringvliet. In deze kernen bevindt zich het woningbezit. Vanaf de gemeentelijke herindeling op 1 januari 2013, rekent Woongoed GO in principe de hele gemeente Goeree-Overflakkee tot haar werkgebied.

Taak en doelstelling

Volgens de statuten van Woongoed GO is het doel van de vereniging primair werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting in de ruimste zin van het woord. Door de ondernemingsplannen waarmee Woongoed GO de laatste jaren heeft gewerkt, wordt aan deze doelstelling inhoud gegeven. Ten tijde van de visitatie in 2010 was het ondernemingsplan 'Meer dan een huis alleen' in uitvoering en momenteel de geactualiseerde versie daarvan: 'Meer dan een huis alleen 2.0'. Woongoed GO zit nu in het tweede jaar van uitvoering.

Het ondernemingsplan heeft de naam 'Meer dan een huis alleen' meegekregen, omdat Woongoed GO als sinds jaar en dag vindt, dat niet kan worden volstaan met alleen het verhuren van een woning en goed onderhoud. Een maatschappelijk ondernemer staat voor integraal ondernemen, samen met haar stakeholders werken aan de oplossing van maatschappelijke vraagstukken. Vooral op de leefbaarheid van buurten en de zorg bijvoorbeeld, evenals de emancipatie van de huurder mag Woongoed GO worden aangesproken.

Waar staat Woongoed GO voor?

Iedereen die een woning zoekt, moet ongeacht inkomen, in staat zijn een woning te verwerven in een prettige omgeving. Woongoed GO biedt mensen die dit niet op eigen kracht kunnen, de helpende hand: door verhuur- of verkoop van woningen. Wij richten ons hierbij in principe op het gehele eiland/gemeente Goeree-Overflakkee, maar primair op het gebied, waar nu de woningvoorraad zich bevindt, te weten dat van de voormalige gemeenten Middelharnis en Oostflakkee.

Onze missie is:

1. Terugdringen van het aantal woningzoekenden
2. Moderniseren van de woningvoorraad (inclusief energiebesparing)
3. Bijdragen aan het scheiden van wonen en zorg
4. Vitaliseren van de woonomgeving
5. Versterken van de samenwerking
6. Financieel gezond maar niet rijk

Wat wil Woongoed GO bereiken?

De doelen die Woongoed GO wil bereiken op voornoemde zes speerpunten, zijn concreet vertaald naar Huisvesten van de doelgroep, Leefbaarheid, Wonen en zorg enz.. Vervolgens zijn de activiteiten om de voornemens te realiseren zo SMART mogelijk geformuleerd in het ondernemingsplan. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

Er wordt gewerkt met het Plan Do Check Act-systeem. In de jaarlijkse begroting worden de doelstellingen en de tussenstanden steeds geactualiseerd en omgezet in een activiteitenjaarplan. Het jaarlijkse stakeholdersoverleg speelt hier ook een rol bij, evenals de eigen medewerkers. Door de kwartaalrapportages en het volkshuisvestelijk verslag wordt zo SMART mogelijk verantwoording afgelegd over het behalen van de doelstellingen.

Dienstverlening

De dienstverlening wordt tegenwoordig continu getoetst door het KWH. Afgaand op de KWH-resultaten van de laatste jaren, is Woongoed Goeree-Overflakkee inmiddels de meest gewaardeerde sociale verhuurder van Goeree-Overflakkee. De laatste visitatieresultaten en het Horizontaal toezicht van de Belastingdienst onderstrepen dat nog eens. Nu staat Woongoed GO zelfs nr. 1 in de categorie woningcorporaties met 1.800 tot 4.000 wooneenheden. Wij werken dit jaar 95 jaar aan goed wonen, volgens het huidige ondernemingsplan onder het motto:

een huis van Woongoed GO, daar blijf je in wonen.

Organisatie

Woongoed GO werkt met een kleine werkorganisatie. Gebaseerd op het organisatieconcept dat een aantal jaren geleden is ingevoerd. De titel van het organisatieconcept zegt al hoe Woongoed GO wil werken: smal en hoog. Tegenwoordig wordt in het kader van de vermindering van bedrijfslasten, veel gesproken over de regiecorporatie. Destijds werd het nog geen regiecorporatie genoemd, maar het principe kwam op hetzelfde neer. Woongoed GO heeft dat principe de laatste jaren in de praktijk gebracht: we willen een kleine organisatie zijn, waarvan een groot deel van de medewerkers hoog is opgeleid en alleen datgene doet, wat Woongoed tot haar eigen taken rekent. Verder is zij vooral in staat de regie te voeren over al de werkzaamheden die worden uitbesteed. Het resultaat hiervan is, dat momenteel het aantal fte 1 op 136 verhuureenheden bedraagt, tegen 1 op 93 vhe landelijk. Voorts beschikt inmiddels 40% van de medewerkers over een HBO-opleiding of hoger.

Waar staat Woongoed GO nu?

Het antwoord op de vraag waar Woongoed GO nu staat kan als volgt concreet worden gegeven. Let wel: prestatieafspraken met de nieuwe gemeente zijn er nog niet. De gemeentelijke Woonvisie is nog niet vastgesteld.

Woningzoekenden

Woongoed slaagt er in sinds 2013 het aantal woningzoekenden weer terug te dringen. Doelstelling is dat een woningzoekende niet langer dan een jaar ingeschreven zou moeten hoeven staan. Dit laatste is erg ambitieus en niet altijd waar te maken, want dat hangt vooral af van de voorkeuren van de klant. In 2013 lukte het voor het eerst sinds de economische crisis begon, weer om het aantal woningzoekenden substantieel terug te dringen.

Modernisering woningvoorraad

De woningvoorraad wordt onderhouden volgens niveau 3 van de NEN 2767 norm. Het woningbezit staat er dan ook in technische zin goed bij. Er is geen leegstand en de uitvoering van het strategisch voorraadbeleid ligt op schema. Energiebesparing staat hoog in het vaandel en is ook SMART geformuleerd. Wel wordt op dit moment het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Daarbij zal ook gelet op de demografische, politieke en economische ontwikkelingen de 'mismatch' tussen vraag en aanbod in beeld worden gebracht, zodat de 'wensportefeuille' opnieuw kan worden vastgesteld en - uitgefaseerd in de tijd - aan realisering hiervan worden gewerkt. Vanwege de beperkte investeringsruimte en de strakke financiële kaders zal daarbij de nodige creativiteit aan de dag moeten worden gelegd.

Bijdrage wonen en zorg

De stukken spreken voor zich. Woongoed GO is een belangrijke speler op dit gebied in de gemeente. Jarenlang heeft dit onderwerp prioriteit genoten. De uitvoering van het (gemeentelijk) Pact van Goeree-Overflakkee was hierin mede leidraad. Nog steeds wordt aan realisering van concrete projecten gewerkt. De bouw van een woon-zorgcomplex in Stad aan 't Haringvliet staat op het punt van start te gaan. Primair zal in de toekomst het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad prioriteit genieten. Met de seniorenwoningen is daar bij mutatie een begin mee gemaakt.

Vitaliseren woonomgeving

Het gaat hierbij om de leefbaarheid en de communicatie met onze huurders. Bij de leefbaarheid wordt met een zelf ontwikkelde matrix gewerkt, waardoor inzichtelijk is hoe vitaal wijken en buurten er voor staan. Als onder een 7 wordt gescoord, wordt een pakket maatregelen op deze buurten losgelaten. Alles in samenwerking met de gemeente. Inloopavonden waar alleen huurders aan het woord komen over woning, woonomgeving en woonkern, zijn eveneens een krachtig instrument gebleken bij het vitaal houden van de woonomgeving.

Versterken samenwerking

Woongoed GO is een vanzelfsprekende partner in de samenleving van Goeree-Overflakkee. Een maatschappelijk ondernemer, die graag samen met stakeholders aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken bijdraagt. Ook in dat kader is de onderlinge samenwerking van de woningcorporaties in onze gemeente erg belangrijk. Er is een Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee, waarvan de directeur-bestuurder van Woongoed GO momenteel voorzitter is. Deze Woningbouwfederatie is het orgaan, waarmee het gemeentebestuur zijn beleidsplannen bespreekt en tot een raamovereenkomst voor prestatieafspraken probeert te komen.

Financieel gezond maar niet rijk

In een toenemend lastiger kader is dit een speerpunt dat overeind zal worden gehouden. Woongoed GO staat populair gezegd in alle staatjes aan de goede kant van de rode streep.

Bedreigingen, uitdagingen

De woningcorporatiesector maakt een lastige tijd door. Er is veel mis in de sector en de Overheid, maar niet in de laatste plaats de sector zelf, maakt er werk van om het systeem aan te passen. Dat gaat door wet- en regelgeving. Aan één kant logisch, maar niet iets om erg vrolijk van te worden. Woningcorporaties dreigen filialen van Den Haag te worden, waarbij hun taken sterk worden beperkt. Ook worden corporaties zwaar extra financieel belast en de financiële kaders worden zo ingericht, dat de woningbouwcorporatie in de nabije toekomst een beheerende organisatie dreigt te worden. Voor Woongoed GO zou dat een beleidsomslag van betekenis zijn. Immers er is nog genoeg te doen. Om te beginnen de woningzoekenden, maar ook en vooral zal er geïnvesteerd moeten worden in de eigen woningvoorraad. Die moet toekomstproof gemaakt worden. Met het oog op de verhuurbaarheid en ook gelet op de vergrijzing en de opvang van verzorgingsbehoeftige huurders in de eigen thuissituatie. Bij Woongoed GO zijn dit de huidige onderwerpen van gesprek en aan de hieruit voortvloeiende opgaven, zullen met alle aanwezige creativiteit - de steeds veranderende omstandigheden ten spijt - op een maatschappelijk bevredigende wijze, het hoofd worden geboden.

Samengevat:

- Aantal woningzoekenden loopt terug en wachttijden worden zoveel mogelijk beperkt tot maximaal een jaar
- De woningvoorraad wordt gemoderniseerd. Uitvoering strategisch voorraad beleid ligt op schema; wordt geactualiseerd; Kwaliteitsniveau onderhoud wordt gehouden op NEN 2767 niveau 3. In de praktijk wordt een nog betere score gehaald.
- Energiebesparing is een belangrijk beleidsonderdeel. Jaarlijks wordt het energieverbruik en CO₂-uitstoot teruggedrongen. (Woongoed is één van de drie corporaties in Nederland die opvallen door het aantal subsidieaanvragen bij het ministerie van Economische zaken, volgens Building Business, juni 2014)
- Doelen wonen en zorg zijn gerealiseerd (Ebbe en Vloed, Sjaloomzorg), worden voorbereid (Refugium) of staan op punt gerealiseerd te worden (wozoco Stad aan 't Haringvliet). Seniorenwoningen worden bij mutatie levensloopbestendig gemaakt. Bij actualisering strategisch voorraadbeleid worden verdere maatregelen ontwikkeld. Hier liggen vooral in de toekomst de uitdagingen.
- Woonwijken zijn (volgens matrix) vitaal en worden gemonitord. Inloopavonden leveren hier een forse bijdrage aan.
- Samenwerking met collega's en alle maatschappelijke stakeholders is uitstekend. Met nieuwe gemeente wordt verder uitgebouwd. Prestatieafspraken worden voorbereid.
- Woongoed GO is en blijft financieel gezond en zet alle middelen maximaal in om doelstellingen te realiseren.
- Organisatie staat als een huis. Smal en hoog gerealiseerd en wat betreft dienstverlening staan Woongoed GO bij het KWH-label no 1 in de categorie woningcorporaties van 1.800 tot 4.000 vhe.
- Good governance. Sinds 2007 wordt gewerkt aan doorvoering coderegels van good governance. Sinds de vorige visitatie in 2010 is de Raad van Commissarissen geheel overeenkomstig de regels samengesteld en opereert onafhankelijk.

Middelharnis, 14 juli 2014

3. Bronnenlijst

Perspectief/ Ratio	Documenten
Presteren naar Ambities (PnA)	Missiedocument * Deze gegevens zijn opgenomen in het ondernemingsplan en jaarverslagen Jaarverslagen/jaarrekeningen * Jaarverslag 2013 * Jaarverslag 2012 * Jaarverslag 2011 * Jaarverslag 2010 Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan * Beleidsplan 2008-2013 * Beleidsplan 2013-2016 * Startnotitie Leefbaarheid * Beleidplan Leefbaarheid * Actieplan leefbaarheidsmatrix * Kwaliteitsniveau te verhuren woningen * Pact van Goeree Overflakkee Volkshuisvestingsverslagen * Jaarverslag 2013 * Jaarverslag 2012 * Jaarverslag 2011 * Jaarverslag 2010 Strategisch voorraadbeleid * Strategisch Voorraadbeleid 2010 * Bijlage bij SVB 2010 * Tussenrapportage SVB 2012 * Scriptie versie 1 * SVB 2014 concept * Strategisch Voorraadbeleid 2014 Verkoopbeleid eigen bezit * Orientatie op de verkoopbrochure * Verkoopvarianten * Vaststellen Verkoopvoorraad WD 12-068 en WD 13-008 * Rapport WD 13-008, verkoopvoorraad * Evaluatie proefjaar verkoop 2012-2013
Presteren naar Opgaven (PnO)	Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) * Woonvisie concept * Woonvisie reactie federatie 2014 * Woonvisie 2011-2020 (Zuid-Holland) * Woonvisie woningbouwprogramma 2014-2020

	<i>Prestatieafspraken met gemeente</i> * Prestatieafspraken 2011 * Prestatieafspraken 2014 concept <i>Convenanten en contracten</i> * Convenant Horizontaal Toezicht <i>Beschreven opgaven, woonruimteverdeling</i> * Huurbeleid * Woonruimteverdeling 2013 * Huurharmonisatie 2013 * Huurprijsbeleid * Woonruimteverdeling 2011 * Evaluatie en verlenging Pilot * Energiebesparing Huurders * Woonruimteverdeling 2013 * Huurharmonisatie 2013 * Huurverhoging 2014 * Rampenbestrijdingsplan <i>Projecten en techniek</i> * Kwaliteitsniveau planmatig onderhoud Stravis * Plaatsen PV panelen * Energielabeling beheerfase * ZAV 2010 * Vraaggestuurd onderhoud * Duurzaamheid 2011 * Levensloopbestendig maken mutatiewoningen * Actualisering energielabeling * Projectafronding conditiemeting onderhoudsbegroting * Woningcorporatie als opdrachtgever * ZAV-beleid herzien * Duurzaamheid 2012 * Plaatsen van ecolution * Duurzaamheid 2013 * Evaluatie vraaggestuurd onderhoud * Evaluatie mutaties en eenheidsprijzen * Duurzaamheid 2013 * Levensloopbestendig maken seniorencomplexen <i>Klachtenregeling</i> * Reglement voor de Federatieve Klachtencommissie
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<i>Belanghebbendenregister</i> * Belanghebbendenregister/lijst met belanghebbenden <i>Prestatieafspraken en convenanten</i> * Samenwerkingsovereenkomst * Overleg HVW

	<i>Verslagen van overleg met belanghebbenden</i> * Verslag stakeholdersbijeenkomst 2010 * Stakeholders Presentatie 2010 * Verslag stakeholdersbijeenkomst 2012 * Stakeholdersoverleg verslag 2012 * Presentatie stakeholders 2013 * Aftersales en evaluatie aftersales * Notulen huurders overleg 2010 * Notulen huurders overleg 2011 * Notulen huurders overleg 2012 * Notulen huurders overleg 2013 * Notulen huurders overleg 2014 <i>Onderzoeken tevredenheid huurders en andere belanghebbenden</i> * KWH Presentatie 2013 * KWH Presentatie 2014
Presteren naar Vermogen (PnV)	<i>Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsbrief</i> * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2013 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2012 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2010 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2013 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2012 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2010 samenvatting * Toelichting CiP 2010, 2011, 2012 en 2013 * Toezichtbrief 2013 * Quintielgrenzen 2011, 2012 en 2013 <i>WSW: het cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</i> * Oordeelsbrieven WSW 2013 * Oordeelsbrieven WSW 2012 * Oordeelsbrieven WSW 2011
	* Oordeelsbrieven WSW 2010 * WSW aangepast faciliteringsvolume 2012 * WSW Borgbaarheidsverklaring en overzicht borgingsplafond (3x) * CFV Continuïteitsoordeel 2012 * CFV Solvabiliteitsoordeel 2012 * CFV Toezichtsbrief 2013 <i>Jaarrekeningen</i> * Zie jaarverslagen, 2010, 2011, 2012 en 2013 <i>Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming</i> * Begroting 2014 * Begroting 2013 * Begroting 2012

	* Begroting 2011 * Begroting 2010 * Kwartaalrapportages 2013 * Kwartaalrapportages 2012 * Kwartaalrapportages 2011 * Kwartaalrapportages 2010 Managementrapportages, kasstroomberekeningen en bedrijfswaardeberekeningen * Managementrapportages 2013 * Managementrapportages 2012 * Managementrapportages 2011 * Managementrapportages 2010 Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's * Investeringsprotocol en risicobeheersing bij projecten * Rapportage NAR Volwassenheid Risicomanagement * Governance Corporaties Fraude Deloitte * Deloitte rapport risicoanalyse * Algemene voorwaarden onderhoud Accountantsverslagen en managementletters van de accountant * Accountantsverslag controle 2013 * Accountantsverslag controle 2012 * Accountantsverslag controle 2011 * Accountantsverslag controle 2010 * Managementletter 2013 * Managementletter 2012 * Managementletter 2011 * Managementletter 2010 * Assurance-rapport 2012 * Assurance-rapport 2011 * Assurance-rapport 2010 Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency * Handboek AO * Handboek fiscaliteiten * ICT 2012 en 2013 * Voorstel administratieve scheiding * Splitsing ebgroting daeb en niet-daeb * EU-beschikking PvA * Vaststelling lijst niet-daeb verhuureenheden * Vervolgonderzoek integriteitsbeleid * CFV oordeel vs eigen financieel beleid 2012 * Electrisch rijdend * Investeringsstatuut 2013 * Voortgang werkgroep SEPA Personeelszaken * Functioneren en beoordelen 2010 * Werkkostenregeling 2011 * Beloningsbeleid 2011
--	--

	* Enquete integriteitsbeleid * Opleidingsjaarplan * Protocol omgaan met ongewenst gedrag * Jaarplan 2013 * BHV plan 2013 * Jaarplan 2014 * Personeelshandboek en functieboek Projectbeheersing * Risicoanalyse 2010 Ebbe en Vloed * Brandsteeg * Vernieuwing Margrietstraat RvC 2011 * Eindevaluatie Bomenbuurt * Startnotitie Pr Bernhard en Oranjestraat Nieuwe Tonge * Boeter Bouwbedrijf
	<i>Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiëncy</i> * Bevindingen interne controle * Interne controle woningtoewijzing * Rapportage woningtoewijzing * Recap IC Loonheffing * Interne controle reparatierapportage overleg 2010 * Rapportage interne controle eindafrekening * Auditplan 2013 met bijlage * Interne controle inkopen onderhoud 2011 * Rapportage projecten 2012 * Interne controle woningtoewijzing 2013 * Rapportage kosten * Rapportage Opbrengsten * Rapportage Personeel * Rapportage Treasury * Rapport IT Audit <i>Treasurystatuut en –jaarplan</i> * Treasurystatuut * Treasury rapportage 2010 * Treasury 2011 ihk EU beschikking * Financiering 2011-2013 * Treasury jaarplanning * Plan van aanpak derivaten
Governance	<i>Documenten over toezicht inclusief notulen vergaderingen Raad van Commissarissen</i> * Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen 2014 * Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen 2013 * Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen 2012 * Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen 2011 * Notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen 2010 <i>Notulen vergaderingen/verslagen Managementteam</i> * Notulen MT 2014 * Notulen MT 2013 * Notulen MT 2012 * Notulen MT 2011 * Notulen MT 2010

	<i>Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen</i> * Statuten * Reglement Raad van Commissarissen * Samenstelling en functieprofiel RvC * Honorering RvC * Honorering directeur-bestuurder * Governancecode * Ledenraad implementatie Governancecode * Wervingsprocedure vacature RvC * Aanstelling accountant 2013 * Huishoudelijk reglement * Voordracht benoeming lid RvC * Investeringsstatuut * Verbindingenstatuut * Klokkenluideregeling * Integriteitscode * Checklist Governancecode
--	--

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder:

S. van Nieuwaal

Managementteam:

J.N. Goedegebuur

M. ten Have

C.J. van Dam

Raad van Commissarissen:

C.G. Dolman, voorzitter

H. Wielaard

Ledenraad:

L. van Oudenaren

F. Lodder

J. Mackloet

Huurdersvereniging Woonbelang:

H. Muller, voorzitter

Mevrouw W. Noteboom, penningmeester

Gemeente:

G. de Jong, wethouder Gemeente Goeree-Overflakkee

P. Koningswoud, wethouder Gemeente Goeree-Overflakkee

H. van Oostenbrugge, Gemeente Goeree-Overflakkee

T.J. van Rossum, Gemeente Goeree-Overflakkee

Collega-Corporatie:

G.J. van der Valk, Fides Wonen

G. Braber, Beter Wonen Goedereede

Zorg/Welzijnsinstellingen:

W.G.A. Driesse, Cura Mare

Mevrouw J. Paulen, Cura Mare – Ebbe en Vloed

H. Brinkman, Sjaloom Zorg

Overige belanghebbenden:

Mevrouw M. Boerbooms, Energieambassadeur Aedes Platform 31 Energie

P.N. Brandwijk, Scholengemeenschap Prins Maurits

D. Dekker, huurder Woongod GO

Mevrouw I. Quarles van Ufford, Arsis

R. Warmerdam, Aannemingsbedrijf Boeter

A.G.M. Born, Architectenbureau Born

C. Kievit, Kievit Warmte

J. de Waard, Rabobank

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Rob van Oostveen

Hij werkte tien jaar in de ICT (Multihouse) in diverse uitvoerende, management en directiefuncties. Tijdens deze periode studeerde hij bestuurlijke informatica en marketing en was hij lid van de NEN commissie die Nederland vertegenwoordigde bij de ontwikkeling van de ISO 9000 serie. Daarna heeft hij acht jaar als directeur gewerkt bij Kolpron. Vanuit Kolpron is hij betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Structuurschets voor de Vastgoedinformatievoorziening in Nederland en heeft hij veel adviezen uitgebracht en reorganisaties, privatiseringen en fusies begeleid en interim posities bekleed bij organisaties die actief zijn in de vastgoedbranche (corporaties, gemeenten, provincies, VROM).

Vervolgens is hij ruim twaalf jaar directeur van regio Noord bij Ymere geweest. Een positie waarin hij verantwoordelijk was voor het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille van 10.000 eenheden. Binnen het directieteam was hij ook verantwoordelijk voor de portefeuilles ICT, P&O, servicebedrijven en communicatie en is hij betrokken geweest bij invoering van de aeDex/IPD en de vernieuwing en invoering van diverse informatiesystemen.

Zijn specialisme ligt vooral op ontwikkeling en implementatie van nieuwe strategieën, resultaatgerichte sturingsconcepten, optimaliseren van de informatiehuishouding, de organisatie van vastgoedontwikkeling en de professionalisering van organisaties, management en medewerkers.

**drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE**

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

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

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



mr. L.J.M.G. (Léon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam ‘Amsterdam School of Real Estate’ (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

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

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

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 31 oktober 2014

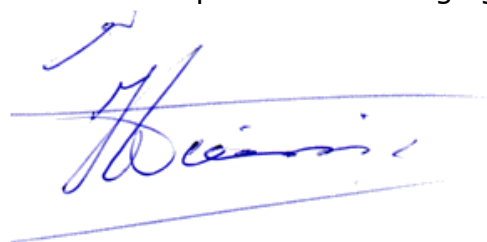
Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van Woongoed GO te Middelharnis in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met Woongoed GO hebben.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink

Onafhankelijkheidsverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 31 oktober 2014

De heer R. van Oostveen verklaart hierbij dat de visitatie van Woongoed GO te Middelharnis in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De heer R. van Oostveen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft de heer R. van Oostveen geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer R. van Oostveen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woongoed GO.

R. van Oostveen



Handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 31 oktober 2014

De heer L.J.M.G. Hulsebosch verklaart hierbij dat de visitatie van Woongoed GO te Middelharnis in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De heer L.J.M.G. Hulsebosch heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woongoed GO.

Mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE



Handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 31 oktober 2014

De heer G.B.J. van Onna verklaart hierbij dat de visitatie van Woongoed GO te Middelharnis in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft de heer G.B.J. van Onna geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer G.B.J. van Onna geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woongoed GO.

drs. G.B.J. van Onna MRE



Handtekening: