



Woningstichting Volksbelang te Wijk bij Duurstede



Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 20 augustus 2014

COGNITUM

Visitatiecommissie:

Fred Sanders, voorzitter en visitorator

Theun Oosterhuis, visitorator

Bas Gietemans, visitorator-secretaris

Voorwoord

We moesten er als visitatoren even aan wennen, iedereen spreekt van 'Wijk' en niet van 'Wijk bij Duurstede'. Historisch gezien klopt het, de woningen van het stadje staan niet voor niets om de resten van het oude kasteel Duurstede heen. Maar veel meer hoorden we in 'We wonen in Wijk' een groot gevoel van lokale trots op ons afkomen. En dat maakte ons nieuwsgierig naar 'Wijk' en niet alleen naar de oude stad. Want uiteindelijk hebben we het kasteel zelfs niet eens bezocht. Nee, wat we zagen is een bloeiende gemeenschap, met scholen, een goede winkelstand, met nieuwe woningen, gewaagde architectuur voor het gemeentehuis en de recent gebouwde middelbare school.

Vaak zien we tussen het oude en nieuwe deel van een stadje gauw een tweedeling ontstaan. In Wijk vonden we dat niet terug. Het was juist mooi om te horen hoe de oude kleine woninkjes binnen de oude muren steeds meer door jonge stellen worden bewoond, in huur en koop, en hoe de beter gesitueerden ook een plek in de nieuwbouw weten te vinden. Natuurlijk heeft alles een schaduwkant. Het is ons duidelijk geworden dat Wijk bij Duurstede (inclusief Langbroek) ook wel een 'end of the road' is. Naar Utrecht is het snel 30 minuten reizen en het achterland aan de andere kant van de rivier, is relatief gezien slecht bereikbaar. De mensen van 'Wijk' zijn dan ook sterk op de eigen gemeente en gemeenschap aangewezen. Daarom zijn er veel voorzieningen. Zijn mensen er, kregen we de indruk, ook meer voor elkaar en daarom heeft u als woningcorporatie een belangrijke taak in deze een beetje geïsoleerde gemeenschap. We zagen dat terug, in de grote betrokkenheid van de medewerkers, bij de woningcorporatie en de huurders, ook betrokkenheid bij de gemeenschap.

Woningcorporaties zoeken leerpunten, om de maatschappelijke verantwoordelijkheid in te vullen en bijdetijds te houden. Niet altijd wordt het gewaardeerd als dat kritische punten oplevert. Voor 'Volksbelang' uw woningcorporatie vallen de kritiekpunten overigens mee. Echter, ze betreffen wel de 'Vermogensinzet' en de 'Governance' onderwerpen waarop u als maatschappelijke instelling kwetsbaar bent. We hebben onze observaties en oordeel daarom zo onderbouwd mogelijk geleverd, opdat u 'de voorgehouden spiegel' ook echt ter verbetering kan aanwenden. Want dan is de visitatie naar ons inzicht effectief, niet de cijfers zijn van belang, maar hoe de visitatie u in uw werk verder brengt.

De visitatie betreft de periode 2010-2013 aansluitend op de vorige visitatie over 2006-2009 (waarvan vermelding omdat de datering van de rapportage februari 2011 tot verwarring kan leiden). We hebben ons werk dienaangaande met betrokkenheid en inzet uitgevoerd. Daarom ook dank voor de gegeven openheid en coöperatieve medewerking.

De visitatoren,
Fred, Theun en Bas

Een persoonlijke visitatie

Met de stakeholders zijn individuele gesprekken gevoerd, en geen groepsgesprekken. Hierdoor kreeg de visitatiecommissie van Woningstichting Volksbelang in Wijk bij Duurstede een helder en duidelijk beeld voor de visitatie. Zo kon de visitatiecommissie zich ook persoonlijker in de situatie van de woningcorporatie inleven. Veel van de stakeholders toonden in het gesprek deze persoonlijke inzet op prijs te stellen.

Spontaan is ook met medewerkers gesproken. Zo konden we uitleggen wat de visitatie inhoudt en wat de woningcorporatie daar uiteindelijk mee kan. Dit om het team van de Woningstichting Volksbelang te helpen om het resultaat van de visitatie te zijner tijd beter te kunnen plaatsen, om de leerpunten op te pakken. Dit mede met als doelstelling de visitatie een menselijk gezicht te geven, voor en door mensen.

Want in deze tijden wordt de woningcorporaties met veel controles, oordelen en meningen geconfronteerd. Vooral de compacte woningcorporaties hebben het daar qua tijdsverdeling moeilijk mee. Zo wil ook Woningstichting Volksbelang het werk vooral op de huurders en woningzoekenden richten, en niet teveel in overleg en papierwerk verzanden.

Met respect is daar kennis van genomen en hebben de visitatoren van Cognitum zich in het werk van deze woningstichting verdiept. Daarvoor doen wij ons werk, in de gedachte dat de leerpunten van de visitatie worden opgepakt omdat 'leren en verbeteren' niet alleen een belang van gisteren maar ook van morgen is.

Het is de wens van de visitatiecommissie dat het resultaat voor u, zonder aan de methodiek af te doen, een leesbaar en inspirerend rapport is geworden.

Jan Haagsma, Directeur-bestuurder Cognitum.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'H' followed by a long horizontal stroke.

Inhoud

Voorwoord	2
Een persoonlijke visitatie	3
Inhoud	4
1 Profielschets Woningstichting Volksbelang	6
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	8
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:.....	9
2.3 Recensie:	9
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:.....	11
3 Prestaties Woningstichting Volksbelang	12
4 Presteren naar Ambities.....	14
4.1 Ambities Woningstichting Volksbelang.....	14
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	14
4.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	14
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	15
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	16
4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen.....	17
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed	17
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten	18
4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties.....	19
5 Presteren naar Opgaven.....	20
5.1 Opgaven Woningstichting Volksbelang.....	20
5.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	20
5.2.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	20
5.2.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	21
5.2.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen	22
5.2.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed	22
5.2.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten	23
5.2.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'	24
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	25
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	25
6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	25
6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	25

6.4 Beoordeling prestaties Woningstichting Volksbelang door belanghebbenden.....	27
7 Presteren naar Vermogen	28
7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	28
7.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	28
7.2.1 De financiële continuïteit	30
7.2.2 Financieel beheer	30
7.2.3 Doelmatigheid	31
7.2.4 Vermogensinzet.....	31
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	32
8 Governance	33
8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance	33
8.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	33
8.2.1 Besturing	34
8.2.2 Intern toezicht	35
8.2.3 Externe legitimatie	35
8.2.4 Totale beoordeling Governance.....	35
9 Bijlagen	36
Overzicht geïnterviewde personen	37
Korte cv's visitatiecommissie	38
Onafhankelijkheidsverklaring.....	44
Meetschaal	45
Werkwijze visitatiecommissie	46
Bronnenoverzicht	47
Uitgebreid overzicht prestaties Woningstichting Volksbelang	49

1 Profielschets Woningstichting Volksbelang

Bij Woningstichting Volksbelang krijgt het team, krijgen de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder een twinkeling in de ogen als er over 'visietafels' wordt gesproken. Zij willen niet alleen horen wat huurders en stakeholders willen, zij willen dat deze ook daadwerkelijk op het beleid van de woningcorporatie van invloed zijn. Stakeholders, waaronder huurders en huurdersorganisaties, worden daarvoor op regelmatige basis aan gesprekstafels uitgenodigd, om over te maken beleid mee te praten. Stakeholders zijn ook bij de benoeming van commissarissen betrokken. Zij kiezen deze niet, maar hun advies om een gekozen commissaris al of te niet aan te stellen is in de praktijk wel doorslaggevend. De 'interface' tussen binnen en buiten gaat bij Woningstichting Volksbelang dus veel verder dan informatie uitwisseling, zoveel mogelijk is de relatie met klanten en stakeholders interactief opgezet. En daarbij mag worden opgemerkt dat de visitatiecommissie een zo moderne eigentijdse positionering van de woningcorporatie niet direct had verwacht, als je het middeleeuwse Wijk bij Duurstede binnenkomt. We werden nieuwsgierig naar het ontstaan van deze werkfilosofie, het ontstaan van de woningcorporatie en hoe dat beleid levend wordt gehouden.

Woningstichting Volksbelang blijkt historisch gezien een traditionele woningcorporatie: begin vorige eeuw opgericht door lokale notabelen, om de arbeiders van toen te huisvesten. Geen initiatief vanuit een kerk of vanuit de arbeidersbeweging dus, maar een stedelijke samenleving waar mensen voor elkaar zorgen, daarin lag het initiatief. Vandaag de dag is die context voor Woningstichting Volksbelang niet anders. Volksbelang is met 1.974 huurwoningen (CFV 2013) op een totaal woningbestand van 8.950 (35%) binnen de voormalige gemeente Wijk bij Duurstede de grootste woningcorporatie. Collega Woningbouwvereniging Cothen heeft 300 vhe in Cothen waar Volksbelang niet aanwezig is.

Het motto van Woningstichting Volksbelang is: 'Voor iedereen een thuis'. Natuurlijk zo zegt de missie van Woningstichting Volksbelang, krijgen vooral mensen die het wonen niet op eigen kracht kunnen regelen de volle aandacht. Maar eigenlijk ziet Woningstichting Volksbelang haar taak gericht op alle inwoners van Wijk bij Duurstede. Daarom bemoeit ze zich met wijkvoorzieningen, zorgarrangementen, de stedelijke opgave, huisvesting van bijzondere doelgroepen en de ontwikkeling van de volkshuisvesting in de gemeente. Daarom wordt er buurtgericht gewerkt en is er een frequent en zo open mogelijk contact met de huurders. Zo wordt de reden van ontstaan ruim 90 jaar geleden in een heel nieuw jasje gestoken, nog steeds in ere gehouden.

De woningvoorraad is door de vergrijzing, zo lijkt het, wat minder op de behoefte afgestemd. Ruim 60% van het aanbod aan huurwoningen betreft eengezinswoningen. Logisch die zijn gebouwd in de tijd dat vooral jonge gezinnen een woning zochten. De Woningstichting heeft daardoor echter maar 35% aan meergezinswoningen. Dat is weinig gezien de vraag van ouderen naar nultrede woningen vindt de Volksbelang zelf. Nu gemeenten vanwege het eigen WMO budget over trapliften moeilijk doen, zijn veel van deze gezinswoningen voor ouderen namelijk minder geschikt (te maken). Woningstichting Volksbelang werkt hard aan een oplossing, maar woningen zijn niet zomaar vervangen. De financiële bewegingsruimte van Volksbelang is echter beperkt, de solvabiliteit nam de laatste jaren hard af en het CFV heeft de A1 status in 2012 naar A2 neerwaarts bijgesteld. Recent in 2013 heeft het CFV ook om een herstelplan gevraagd, een teken aan de wand.

Volksbelang spreekt over de beleidsmatige keuzen die worden gemaakt overigens met behulp van 'visietafels' regelmatig met de stakeholders. Het jaarverslag van 2012 kreeg niet voor niets het thema mee: 'Anders denken, anders doen'. Onderwijl is een nieuwe bestuurder aangetreden en wordt er intern naar prioritering gekeken. Daarmee komt deze visitatie op het juiste moment voor Woningstichting Volksbelang. Leerpunten kunnen waar nodig straks door de bestuurder worden meegenomen. Wijk bij Duurstede mag danwel aan het eind van de Rijksweg liggen. Saai is het daar niet, zeker volkshuisvestelijk niet.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

Integrale scorekaart									
Perspectieven	Prestatievelden*						emiddel cijfer	Weging	Gewogen Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
	7,0	7,3	7,7	7,2	8,0	n.v.t.			7,4
Presteren naar Opgaven									
	7,0	7,0	8,0	6,0	8,3	n.v.t.			7,3
Presteren volgens belanghebbenden									
Gemiddeld	7,6	7,4	7,8	8,0	7,6	n.v.t.			7,6
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						5,0	20%	6,3
	Liquiditeit						7,0		
	Intergrale kasstroomsturing						7,0		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						7,0	20%	7,0
	Treasurymanagement						7,0		
Doelmatigheid							6	20%	6,0
Vermogensinzet	Visie						5,0	40%	6,0
	Mogelijkheden						6,0		
	Maximalisatie						7,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (PnV)									6,3
Governance									
Besturing	Plan						6,0	33%	6,3
	Check						7,0		
	Act						6,0		
Intern toezicht	Functioneren RvT						6,8	33%	6,9
	Toetsingskader						7,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie							9,0	33%	9,0
Eindcijfer voor Governance									7,4
Geïntegreerd eindoordeel									7,2

*Prestatievelden (Ambities en Opgaven)

1 = Huisvesten primaire doelgroep

2 = Kwaliteit woningen en woningbeheer

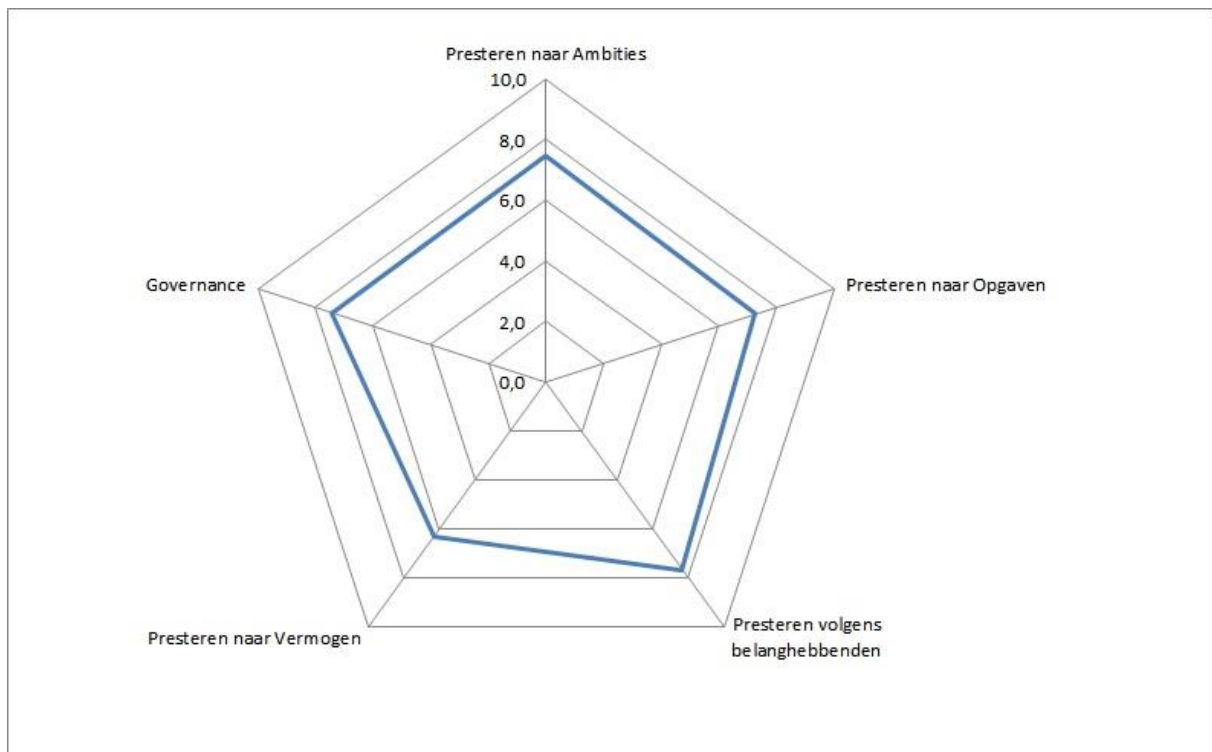
3 = Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen

4 = (Des)investeren in vastgoed

5 = Kwaliteit van wijken en buurten

6 = Overige / andere prestaties

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



Figuur 1 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor de prestatievelden in samenhang weer.

2.3 Recensie:

(volgens nieuw in te voeren methodiek 5.0)

Woningstichting Volksbelang in Wijk bij Duurstede is niet zomaar een woningcorporatie, er hangt een soort adrenaline van gedrevenheid in de lucht die aanstekelijk werkt. Woningstichting Volksbelang straalt gewoon uit er als volkshuisvester in Wijk bij Duurstede te willen staan. De gehele uitstraling is er ook op interactie ingeregeld. De omgeving mag op het 'reilen en zeilen' van de woningcorporatie van invloed zijn. Medewerkers, stakeholders en ook huurders en commissarissen benoemen dat ook in de gevoerde gesprekken. Ze zijn er trots op om bij Woningstichting Volksbelang te werken, om daar onderdeel van te mogen zijn. Als iedereen positief is dan is het als visitatiecommissie niet eenvoudig om bezorgd te kijken, om kritiek te hebben. Daar is echter wel aanleiding voor, op meerdere punten. De kunst is dan ook om die kritiek positief opbouwend te brengen. De zogenoemde adrenaline van Woningstichting Volksbelang was namelijk echt inspirerend en dat leverde heel mooie interne en externe gesprekken op. Desondanks mag de visitatiecommissie niet nalaten, zeker als het om punten van intern functioneren gaat, om de aangetroffen probleempunten open te delen, als leerpunten ter verbetering van het goede werk van Woningstichting Volksbelang in Wijk bij Duurstede.

De commissie constateert de volgende aandachtspunten:

- financiële positie van Woningstichting Volksbelang
- prestatieafspraken met de gemeente
- het corporate board model.

Ad 1, De financiële positie:

In het visitatierapport van 2011 wordt signaleerd dat “aanscherping van het financieel beleid noodzakelijk is om te blijven voldoen aan de normen van het WSW”. De commissie heeft getracht - om mede tegen deze achtergrond – een verklaring te vinden voor het gegeven dat de corporatie in feite nu drie jaar later onder curatele staat van de externe toezichthouder.

Alle uitgaven zijn gestopt en per kwartaal moet gerapporteerd worden over de voortgang van het herstelplan. Het herstelplan voorziet echter nog niet in een strategie die moet leiden tot een werkelijk herstel van de financiële positie. De vraag wat is nodig in Wijk bij Duurstede en hoe kan Volksbelang daarin op eigen kracht in voorzien moet voortvarend op de agenda en beantwoord worden. De commissie krijgt de indruk dat er op dit punt een zekere gelatenheid is. De “sense off urgency” ontbreekt en wat er de afgelopen jaren is gedaan is “too little and too late”. Het lijkt wel dat de problemen niet in volle omvang benoemd kunnen of mogen worden. Herstel is pas mogelijk op basis van een grondige analyse. Naast de noodzaak om snel een eigen plan te maken is het derhalve ook noodzakelijk en gewenst dat het bestuur en toezicht de eigen rol in de afgelopen jaren op dit dossier evalueren.

Ad 2, Prestatieafspraken:

Het ontbreken van prestatieafspraken tussen gemeente en de corporatie is een onderwerp dat hardnekkig niet tot een oplossing wordt gebracht. Het is niet aan de commissie om een oordeel te geven wie hier verantwoordelijk is. De commissie constateert naar aanleiding van de gesprekken dat er wederzijds draagvlak is voor het maken van prestatieafspraken. Nu al worden er afspraken gemaakt op deel gebieden, zoals woonruimteverdeling, sociaal beheer, nieuwbouw- en renovatieprojecten. Deze afspraken kunnen in een samenhangend pakket gebracht worden. De gemeente wil ook nadrukkelijk betrokken worden in de afweging van investeringsbeslissingen. De gemeente is bereid, daar waar nodig en mogelijk, financieel te participeren in sloop/nieuwbouw- en renovatie projecten. Naar oordeel van de commissie is dit terecht, mooi en noodzakelijk, mede gelet op de financiële positie van de corporatie. Het is verstandig ook die afspraken in dat samenhangende pakket prestatieafspraken op te nemen.

Ad 3, Corporate Board model:

Woningstichting Volksbelang heeft zich de afgelopen jaren positief geprofileerd bij de stakeholders met het model van de visietafels. Het als SEV experiment begonnen traject vraagt nadrukkelijk om de reeds voor eind 2013 aangekondigde, evaluatie. De commissie constateert op twee belangrijke punten fricties. In de eerste plaats is het een uitermate arbeidsintensief gebeuren waar zeker in de huidige tijd met beperkte financiële middelen kritisch naar gekeken moet worden. De tweede frictie betreft de voordracht van commissarissen. De commissie constateert dat deze op gespannen voet staat met de governance regels die voor corporaties gelden. Daarnaast zijn er ook twee stakeholders, die hoogstens als adviseur betrokken willen zijn maar geen rol willen hebben bij de voordracht van commissarissen. Terecht naar de mening van de commissie.

Het werk van Woningstichting Volksbelang, als het gaat om de verhuur, de betrokkenheid bij huurders en buurten en de samenwerking met zorginstellingen wordt echter goed gewaardeerd. De huurdersbelangenvereniging was zelfs meer dan lovend over de service en kwaliteit zoals die door Woningstichting Volksbelang wordt geleverd. Vooral de bijdrage aan een kwalitatieve en sociale woonomgeving wordt hoog gewaardeerd. Het gemiddelde oordeel vanuit Belanghebbenden ligt daardoor hoog, hetgeen het lagere oordeel op vermogen en governance stevig compenseert. Het eindoordeel aangaande Woningstichting Volksbelang komt daarmee op een 7,2. Dat is op zich een oordeel mooi aan de bovenkant van de gebruikelijke bandbreedte van 6,7 en 7,3. Als Woningstichting Volksbelang

de aandachtspunten oppakt, dan staat er een uitstekende, maatschappelijk verankerde en sociale woningcorporatie in Wijk bij Duurstede.

De leerpunten ook in vergelijking met de voorgaande visitatie zijn in Hoofdstuk 3 'Prestaties' benoemd en opgenomen, zie derhalve het volgend hoofdstuk daarvoor.

Daarmee sluit de visitatiecommissie deze recensie (volgens methodiek 5.0, meer kritisch en inhoudelijk zoals de SVWN dat vanaf medio 2013 vraagt, het rapport is verder nog conform methodiek volgens 4.0* opgesteld) af. Hieronder volgen de prestaties voor de vijf prestatievelden.

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

Hoofdstuk 3 behandelt de prestatievelden op hoofdlijnen. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden de resultaten van de feitelijke visitatie gegeven. Elk prestatieveld wordt in detail besproken en de resultaten en de beoordelingen van de visitatiecommissie worden gepresenteerd.

Daarbij is ervoor gekozen om elk van deze prestatievelden met een algeheel oordeel te openen, om bij de onderliggende beoordelingsfactoren steeds de grond voor de beoordeling te geven. Daarmee blijft de samenhang van het geheel per prestatieveld in tact en het bevordert de leesbaarheid, waarbij is bewaakt dat de methodiek visitatie 4.0* (voor de recensie 5.0*) wordt gevolgd.

Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de ingevulde prestatietabel. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

*De methodiek maatschappelijke visitatie 4.0, is in de afgelopen periode herzien en geactualiseerd.

De nieuwe methodiek 5.0 zal begin 2014 van toepassing worden, echter vanaf eind november 2013 heeft Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland het verzoek gedaan aan de visiterende organisaties om per heden de nieuwe recensie methodiek 5.0 te verwerken in de rapportages methodiek 4.0.

3 Prestaties Woningstichting Volksbelang

Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is volgens methodiek 4.0 voor de visitatie van woningcorporaties, een totaal beeld van de prestaties van de Woningstichting Volksbelang verkregen. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. Ook wordt het vergelijkt met de resultaten van de vorige visitatie van 2010 waar zinnig hieronder gemaakt. Leerpunten worden daarbij genoemd.

Presteren naar Ambities

Volksbelang heeft een bevlogen missie en op een keur van terreinen zijn er ambities geformuleerd, maar een meerjarig beleidsplan of ondernemingsplan heeft de woningcorporatie niet. Eigenlijk worden alle ambities op jaarbasis in het jaar ervoor bepaald. De prestaties voldoen daardoor bijna structureel aan de ambities, met als resultaat dat de meeste prestatiepunten het oordeel '7' krijgen. Volksbelang is maatschappelijk sterk bij Wijk bij Duurstede betrokken, is maatschappelijk dan ook meer dan actief. Op punten van buurtbetrokkenheid en bijzondere huisvesting presteert Volksbelang daardoor regelmatig boven de ambitie. desbetreffende prestatiepunten zijn dan ook met een '8' beoordeeld. het gemiddelde voor 'Presteren naar Ambitie' werd daarmee een 7,4. Dat is een verschil met de vorige visitatie (2010) waarbij vanwege het ontbreken van ambities het oordeel van 6,6 werd gegeven. Vooral dat blijkt dus enorm verbeterd, en krijgt met deze visitatie dan ook het oordeel van een 8 waarmee het gemiddelde oordeel op 7,4 (in 2010 6,6) komt. Het leerpunt is dat een integraal ondernemingsplan ontbreekt.

Presteren naar Opgave

Ondanks dat één pakket prestatieafspraken met de gemeente ontbreekt, heeft Volksbelang met de gemeente meerdere projectgebonden afspraken, en presteert daar ook goed naar. Ook via de visietafels verkrijgt de woningcorporatie een goed beeld van de actuele opgave, op een dynamische wijze. Uitgaande van dat totaal aan referenties presteert Volksbelang goed, met een gemiddeld oordeel van een 7,3. Mager presteert Volksbelang als het om investeren in vastgoed gaat, en dat heeft met de zorgelijke financiële positie te maken. Ook tijdens de vorige visitatie (2010) werd dat geconstateerd, hetgeen op 'Presteren naar Opgave' het lagere oordeel van een 6,6 opleverde. Leerpunt is dan ook het afregelen van integrale prestatieafspraken met de gemeente.

Presteren volgens Belanghebbenden

Alle belanghebbenden waren gewoon (net zoals tijdens de vorige visitatie) positief over de prestaties van Volksbelang. De huurdersvereniging gaf op de vijf prestatievelden zelfs een gemiddeld oordeel van een 8. Hetgeen het totaal oordeel op 7,6 (in 2010 7,5) bracht. Het zijn ongetwijfeld de 'visietafels' en de inzet van het team van Volksbelang die daaraan zo positief bijdragen.

Presteren naar Vermogen

Op het punt van de vermogenspositie presteert Volksbelang in deze visitatie slecht, een 5. Maar verder heeft de woningcorporatie het financieel beheer en onder andere de treasury goed op orde. Het eindoordeel komt daarmee op een 6,3. Bij de vorige visitatie overigens werd een tekort aan beleidskader op 'vermogen' geconstateerd en dat lijkt dus zeker niet verbeterd. Bij deze visitatie moet zelfs worden geconstateerd dat vooral de controle aanwijzingen van derden worden gevolgd, meer dan een eigen visie in deze te hebben en te volgen. Daarin ligt dan ook het leerpunt.

Governance

Op het gebied van 'Governance' constateert deze visitatie dat de Raad in het 'corporate board' model te weinig positie overhoudt (6). Ook acteert de raad onvoldoende op 'Act' binnen de controle cyclus (6). Op het gebied van de externe legitimatie doet Volksbelang het met onder andere de 'visietafels' weer uitstekend (9). Waarmee het gemiddelde oordeel toch op 7,4 komt. Net iets lager dan tijdens de vorige visitatie (2010) waar het oordeel op 7,8 uit kwam.

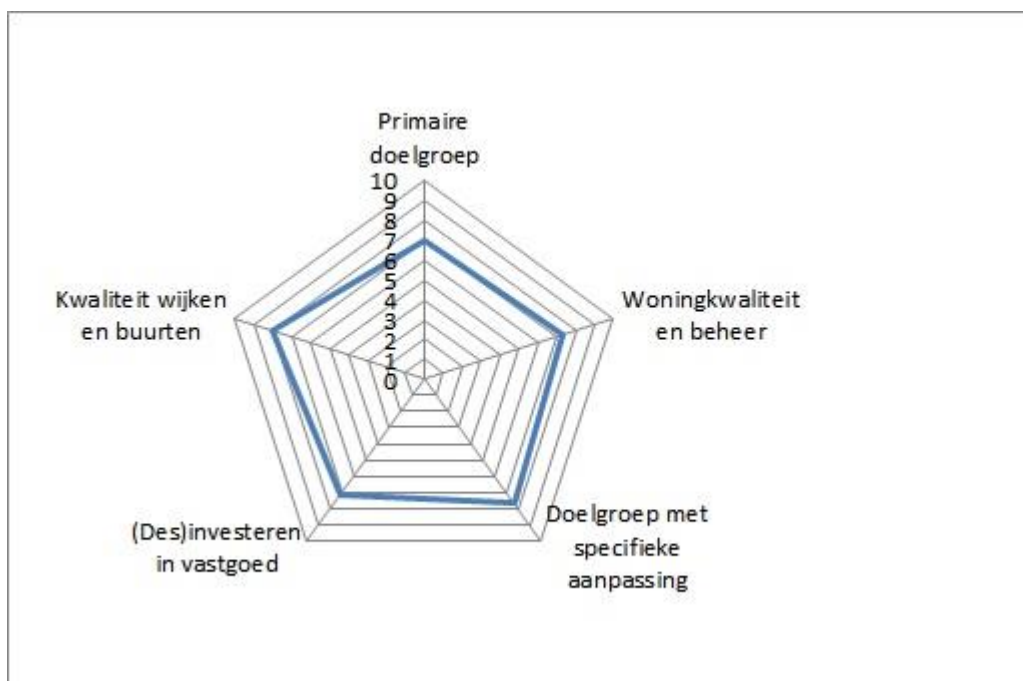
Het totaal oordeel komt daarmee op een 7,3 (in 2010 7,1).

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woningstichting Volksbelang

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningstichting Volksbelang gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn de meerjarenbegrotingen en jaarverslagen.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



Figuur 2 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Prestatie naar Ambities weer.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

Woningstichting Volksbelang heeft een mooi door de jaren heen opgebouwd woningbezit, met relatief veel eengezinswoningen. Dat is ook de woning zoals die in de jaren zeventig, in de tijd dat het woningbezit van Woningstichting Volksbelang het meest is toegenomen, het meest werd gevraagd. Eengezinswoningen passen ook bij de streek van Wijk bij Duurstede. Helaas echter neemt de vraag naar seniorenwoningen toe. Nu de verzorgingshuizen door nieuwe wetgeving half leeg staan en ook sluiten blijven ouderen langer in de huurwoningen van Woningstichting Volksbelang wonen. Probleem is dat de gemeente inzake de WMO restrictiever met het beschikbaar stellen van trapliften en dergelijke is geworden. Daardoor neemt de behoefte aan appartementen toe. Volgens de gemeente zal in Wijk bij Duurstede daarmee ook de behoefte aan woningen toenemen, ten gevolge van de toename van het aantal eenpersoons huishoudens, bij een stabiliserend aantal inwoners. Waar mogelijk doet Woningstichting Volksbelang dan ook in de nieuwbouw mee. In 2013 zijn 57 woningen opgeleverd.

De benodigde transformatie van het woningbezit wordt daar maar weinig mee in gang gezet. En door de financiële hersteloperatie is het ingrijpend onderhoud van een aantal oudere complexen (de hoog renovatie en/of sloopnieuwbouw) stil gelegd. Daarmee loopt de vervangingsopgave verder uit de tijd. Dat is Woningstichting Volksbelang, vindt de visitatiecommissie, op het prestatiepunt 'Presteren naar Ambitie' niet aan te rekenen, soms moeten keuzen worden gemaakt. Het is wel goed om de behoefte aan transformatie hier te noemen. De gemeente bij monde van de wethouder was ook bereid om in deze verder dan daar nu door Woningstichting Volksbelang om werd gevraagd, in mee te denken. De gemeente begreep prima dat Woningstichting Volksbelang nu minder aan de uitbreidende nieuwbouw meedoet.

De opgave van de transformatie van het woningbezit van Woningstichting Volksbelang is ook niet veel anders dan bij veel andere woningcorporaties in het land. Enige verschil kan zijn, dat Woningstichting Volksbelang in Wijk bij Duurstede en Langbroek daar de enige woningcorporatie is. Er is geen ontsnappen aan. Samen met de gemeente moet de opgave een keer worden opgepakt.

Woningstichting Volksbelang krijgt wel veel respect, vanwege de kwaliteit die zij levert. Het compliment dat Woningstichting Volksbelang ook krijgt, is dat ze veel meer doet dan technisch beheer. De zorg voor de woonomgeving, voor de sociale cohesie tussen mensen, de klantgerichtheid werd in meerdere interviews als heel positief genoemd. De service van 'De Gouden Buur' is daar zo bleek lichtend voorbeeld van. Vooral door de huurders werd deze service positief gewaardeerd. Een groter compliment kan niet gekregen worden.

Woningstichting Volksbelang heeft een diversiteit aan ambities, maar deze staan in afzonderlijke ambitiedocumenten zoals voor strategisch voorraadbeheer en de verkoop van woningen, vaak voor elk jaar specifiek en niet over jaren heen. Er is dus geen beleidsplan of ondernemingsplan over meerdere jaren. Wel is er een Inspiratieboek maar daar staan geen harde meetbare ambities in. Voor een goed inzicht in de ambities van de woningcorporatie zijn derhalve al deze losse documenten in de prestatietabel van dit rapport verwerkt. Het daaraan verbonden oordeel van de visitatiecommissie staat hieronder toegelicht. Als nodig staan de belangrijkste ambities bij het oordeel genoemd. Het eindresultaat is een 7,4.

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; Woningstichting Volksbelang denkt beleidsmatig vanuit de bestaande woningvoorraad en heeft geen bijzondere extra ambities. Zieende die voorraad heeft de woningcorporatie relatief veel eengezinswoningen voor de doelgroep beschikbaar. Uitgaande van gezinshuishoudens is het een luxe om een woning met tuin te kunnen huren. Slechts 35% van de sociale huurwoningen van Woningstichting Volksbelang betreft gestapelde bouw. Voor ouderen is dat weer minder geschikt, omdat deze flats niet direct in het centrum in de nabijheid van voorzieningen liggen. Woningstichting Volksbelang heeft wel beleid om de mismatch te verbeteren. Het is ook de vraag of zoveel ouderen in de situatie van Wijk bij Duurstede gestapeld willen wonen. De gemeente staat bij monde van de wethouder ook wel open voor patio bungalows (goedkoper bouwen per m³). De woningen van Woningstichting Volksbelang staan er technisch goed voor, zonde om grootschalig te slopen. Zo is recent besloten om een project op de nominatie voor sloop alsnog levensloopverlengend te renoveren. Kortom beoordeling van een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; Belangrijkste interne opdracht van Woningstichting Volksbelang in deze was aansluiting te vinden bij de regionale woningtoewijzing WoningNet. Dat is ook geëffectueerd en de woningcorporatie volgt daarbij nu ook de afgesproken toewijzingsregels van de regio Utrecht. Daarmee zijn door de woningcorporatie ook direct afspraken over woonfraude, schuldhulpverlening en keuzevrijheid gemaakt, waaraan dan ook wordt voldaan. De wachttijden

voor een sociale huurwoning lopen de laatste jaren wel op, ongetwijfeld effect van de economische mindere tijd. Beoordeling van een 7.

- **Betaalbaarheid;** Woningstichting Volksbelang hanteert een lage norm bij huurharmonisatie, van 62%, 66%, 72% en 76%. Vanwege het puntensysteem lopen de vele eengezinswoningen anders te grootschalig uit de betaalbare klasse. Nu al ligt het segment dure woningen met 31,3% (CFV) al boven het landelijk gemiddelde van 14,6%. In belangrijke mate compenseert Woningstichting Volksbelang de betaalbaarheid door veel in duurzaamheid te investeren. De betaalbaarheid is daarmee op orde, oordeel van een 7.
- **Bevorderen eigen woningbezit;** Aan de verkoop van huurwoningen wordt veel gedaan, er zijn woningen voor verkoop gelabeld zodat het bij mutatie geen verrassing is als ze worden verkocht. Ook de zittende huurder kan daar gebruik van maken. Een paar jaar geleden is gebruik van Verkoop Onder Voorwaarden (VOV) gemaakt. Maar daar is gezien de onzekere belasting op de balans mee gestopt. De vermogenspositie van Woningstichting Volksbelang kan wel een nog actievare verkoop gebruiken, maar daarover meer bij 'presteren naar vermogen'. In deze is de prestatie gelijk aan de norm, daarom het oordeel van een 7.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	7,0

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- **Woningkwaliteit;** Woningstichting Volksbelang voert elk jaar een kwaliteitsmeting uit, de onderhoudsbegroting wordt daarop naar eigen technisch inzicht bijgesteld. Er is geen harde interne kwaliteitsnorm maar het resultaat toont een gedegen kwaliteit, aan het aantal punten per woning (CFV: deab 171 vs. 140 landelijk) af te lezen. Gedeeltelijk komt dat natuurlijk doordat Woningstichting Volksbelang relatief veel eengezinswoningen heeft. Maar toch, daar woon je als gezin toch riant. Er zijn al 15 jaar geen klachten ingediend. Elk jaar update de woningcorporatie in deze het strategisch voorraadbeleid, en in de jaarverslagen is te lezen dat de resultaten goed worden gehaald. Het resultaat voldoet daarmee aan de gestelde ambities. Oordeel van een 7.
- **Kwaliteit dienstverlening;** De ambitie van Woningstichting Volksbelang is tevreden bewoners doordat aan bewoners te vragen. Tot 2012 was de woningcorporatie KWH lid, en uitgaande van de KWH methode waren de huurders prima tevreden over de woningcorporatie. KWH wordt echter te duur. Het instrumentarium wordt steeds uitgebreider en daarmee lopen de kosten voor de woningcorporatie op. Logisch dat Woningstichting Volksbelang nu een eigen kwaliteitsmeting opzet, waarmee overigens ook specifieke lokale vragen gesteld kunnen worden. Deze visitatiecommissie is pro KWH omdat de meting meer onafhankelijk is. KWH moet dan wel betaalbaar blijven. De keuze is derhalve begrijpelijk. Vandaar het oordeel van een 7 in deze.
- **Energie en duurzaamheid;** Woningstichting Volksbelang heeft het duurzaamheidsbeleid stevig neergezet en in uitvoering, wil alle woningen op C-Label of beter hebben en volgt een strak planingspad. Woningen hebben een 'APK' keuring ondergaan. Resultaten worden bewaakt in VABI, softwarepakket. De huurder zal daar veel comfort van krijgen. Heden voldoet 63% van de woningen aan dat uiteindelijk doel, hetgeen goede voortgang toont. De degelijkheid van de aanpak en het resultaat gaat de getalsmatige ambitie te boven. Daarbij past het oordeel van een 8.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,3

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; Woningstichting Volksbelang voelt zich enorm betrokken bij senioren en huurders met gebreken. Daarvoor is geen plan, er wordt op lokale behoeften als die zich voordoen ingespeeld. Logisch dat de woningcorporatie het geplande zorgcomplex Dementenhofje vanwege de veranderde economische omstandigheden met tegenzin heeft afgeblazen. Daarmee echter vervalt het onderscheidende van de afgelopen jaren, daarom het oordeel van een 7.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; Woningstichting Volksbelang voelt zich tot mensen met een handicap enorm verantwoordelijk. Recent is het droomhuis voor gehandicapte kinderen gerealiseerd, met een opvallend kwalitatief resultaat dat boven de ambitie van betrokkenheid uitstijgt. Hier past een 8.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; Woningstichting Volksbelang is stevig actief op het gebied van nabuurhulp. Het beloningssysteem 'De Gouden buur' werkt goed zo bleek tijdens meerdere interviews maar vraagt van de organisatie veel inzet. Dat resultaat stijgt boven de ambitie van betrokkenheid uit. Hierbij past het oordeel 8.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	8,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0
Oordeel	7,7

4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

Natuurlijk wordt de planning van vier jaar geleden als het gaat om nieuwbouw, sloop en de verkoop van woningen door Woningstichting Volksbelang niet echt gehaald. We leven in een tijd waarin op dit gebied steeds weer beleid moet worden bijgesteld. De visitatiecommissie heeft van de woningcorporatie de indruk gekregen dat er op dit dossier continue wordt bijgestuurd. Het vergelijken van jaarrekeningen met ambities is dan eigenlijk ook een te getalsmatige exercitie. Eigenlijk is het nog knap dat Woningstichting Volksbelang de planning van het onderhoud nog zoveel jaren door de economische crisis heeft volgehouden. Daarom op al deze punten het oordeel van een 7.

Op het gebied van Maatschappelijk Vastgoed heeft Woningstichting Volksbelang recent in Langbroek een multifunctionele accommodatie Oranjepoort gerealiseerd. Voor de schaal van de woningcorporatie echt een mega prestatie. De vraag is of zo een uitgave vandaag de dag nog wel verstandig is. Maar de gemeenschap is er zeer bij gebaat en het resultaat stijgt boven de ambitie van betrokkenheid bij het voorzieningenniveau in Langbroek uit. Hierbij past het oordeel van een 8.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	7,0
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	8,0
Oordeel	7,2

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; Woningstichting Volksbelang is heel actief op het gebied van leefbaarheid, qua investeringen en op sociaal gebied (CFV: jaaruitgave 75.000 t.o.v. 64.000 landelijk). Zo is er het beloningssysteem de 'Gouden Buur' geïntroduceerd en dat blijkt ook horende de stakeholders en de huurders goed te werken. Bekend van deze systemen is dat het resultaat veel inzet van de organisatie vraagt. Dat stijgt boven de ambitie van betrokkenheid uit. Daarom het oordeel van 8.
- Vitale buurten en wijken; Huurders komen daardoor met ideeën en ook de medewerkers van Woningstichting Volksbelang zijn op het gebied van vitaliteit in buurten creatief. Huurders en medewerkers versterken elkaar zo. Mogelijk telt mee, dat iedereen elkaar in Wijk kent. Dan kan alles energie krijgen. Toch doet Woningstichting Volksbelang het maar, mensen activeren in plaats van stenen. Dat vraagt hebben we als commissie mogen vaststellen een enorm positieve inzet van het team van medewerkers, dat boven de basic verantwoordelijkheid uitstijgt. Daarvoor het oordeel 9, overtreft de norm behoorlijk.
- Sociale stijging; Op het gebied van sociale stijging is het resultaat in deze tijd moeilijk te meten, zeker omdat zulke stijging veelal toch in inkomensstijging wordt uitgedrukt. En door de economisch recessie staan inkomens juist onder druk. Desondanks zet Volksbelang door steunt onder andere de lokale welzijnsorganisatie actief. Daarbij past (ondanks het feit dat het resultaat nu niet te meten is), het oordeel van een 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	8,0
Vitale buurten en wijken	9,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	8,0

4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties

Alle prestaties, zoals bovenstaand zijn toegelicht, samenvattend komt de commissie voor het onderdeel Prestatie naar Ambities uit op de rekenkundige beoordeling van een 7,4.

Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,7
(Des)investeren in vastgoed	7,2
Kwaliteit wijken en buurten	8,0
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,4

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Woningstichting Volksbelang

Woningstichting Volksbelang heeft veel eigen ambities, op veel terreinen. Dan valt het extra op dat de gemeente niet aan prestatieafspraken wil meewerken. Ergens heeft de wethouder die we spraken ook wel een beetje gelijk. Veel woonvisies en prestatieafspraken kosten veel tijd om tot stand te komen, en achteraf blijkt er vaak weinig in te staan. Projectgebonden afspraken maakt Woningstichting Volksbelang wel met de gemeente. De wethouder houdt nu eenmaal van afspraken maken als het echt concreet ergens over gaat. In feite is de opstapeling van concrete projectafspraken een heldere opgave. Op de schaal van Wijk bij Duurstede zonder andere volkshuisvesters die daar actief zijn kan daar ook best mee worden volstaan. De onderlinge communicatielijnen zijn kort, er is onderling respect. Dan kosten gedetailleerde afspraken motivatie in plaats van dat er energie aan ontleend kan worden. In het kader van de visitatie echter wordt het wel moeilijker een oordeel op prestatiepunten te geven.

Een Woonvisie heeft Wijk bij Duurstede niet. Er is wel een coalitieprogramma vertelde de wethouder. Dat werkt veel beter was zijn mening. Wat heb je aan een Woonvisie van het vorige B&W als de politieke samenstelling sterk is gewijzigd. Hij begreep dat het voor een woningcorporatie die lange termijn denkt er dan niet makkelijker op wordt. Het coalitieprogramma leverde in de tekst weinig meetbare punten op. Ambities die weinig hard zijn gemaakt kent het programma wel. Het programma is als basis voor een visitatie ongeschikt. Enige onderwerp dat er duidelijk in stond is de behoefte aan meer woningen voor het toenemend aantal huishoudens. De komende jaren zijn er 50 woningen per jaar nieuw nodig, zei de wethouder. De uitvoering van dit beleid loopt al een aantal jaren op die aantallen achter. De oplopende wachtlijsten bij de woningcorporatie zouden daar het gevolg van zijn. Woningstichting Volksbelang was het daar mee eens, merkte de visitatiecommissie. Wijk is een vrij geïsoleerd gebied waarbinnen de vraag om woningen daar moet worden opgelost. Er zijn weinig verhuisbewegingen met omliggende gemeenten. Een gedegen grond voor de methodiek van visitatie levert zo een coalitieprogramma dus niet op, los staand van het feit dat het maken van prestatieafspraken een wettelijk kader is geldend voor de gemeente en de corporatie.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om de woonvisie op te knippen en per project met de woningcorporatie projectafspraken te maken. De afzonderlijke projectafspraken geven wel een consistent beeld voor de visitatiecommissie. Hierdoor heeft de visitatiecommissie het prestatieveld presteren naar Opgaven in zijn totaal beoordeeld.

Daarom hieronder een korte toelichting op de verschillende visitatiepunten, zonder oordelen. Er wordt met een inhoudelijk exposé op de deelonderwerpen volstaan.

5.2 Beoordeling visitatiecommissie

5.2.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

De lokale behoefte voor huisvesting van de 'doelgroep van beleid' is voor Wijk bij Duurstede door de gevoerde interviews indicatief wel duidelijk geworden, getalsmatig niet. Zo blijken de kleine woningen in de oude binnenstad de belangstelling van jongeren te krijgen, singles en jonge stelletjes. Dat houdt ze ook in Wijk vast. Veel jongeren komen als ze tijdje in Utrecht hebben gewoond toch ook weer terug. Dat beeld zien we als visitatiecommissie in veel dorpen in de buurt van grote steden. In de situatie van Wijk hebben we echter de indruk gekregen dat jongeren meer gehecht zijn. Er is

werkgelegenheid en de trek naar de grote stad is relatief gezien dun. Het oudere huurbezit blijkt daarbij goed aan de vraag van jongeren te voldoen, in de oude stad en daarbuiten.

De vraag om huurwoningen in Langbroek komt vooral van medioren (55+) en senioren. Langbroek ligt ook dicht bij Utrecht de stad, vergrijst meer. Ook in 'Wijk' neemt de behoefte aan woningen door de babyboom vergrijzing toe.

Wijk en Langbroek heeft weinig nultrede woningen, daar ligt een opgave. Deze behoefte kan met bungalows worden opgepakt, zeker daar waar 'Wijk' aan de randen (volgend de wethouder) nog bouwgrond braak heeft liggen. De behoefte aan gezinswoningen is redelijk stabiel. Het aantal inwoners is al jaren constant. De behoefte aan meer woningen ligt vooral in de toename van eenpersoonshuishoudens, voor ouderen en alleenwonenden (echtscheidingen). Getalsmatig noemde de gemeente een groeibehoeft van 50 woningen op jaarbasis. Dit had een plaats kunnen krijgen in een Woonvisie.

Een aantal woningcorporaties in het land zijn om echtscheidingssituaties op te vangen met tijdelijk wonen begonnen. Er zijn in een gesloten marktsituatie als in Wijk bij Duurstede maar weinig woningen nodig om zo een aanpak invulling te geven. De vraag naar eigentijdse seniorenwoningen is veel complexer. De bestaande woningvoorraad voldoet vaak niet, nieuwbouw is qua huurniveau voor de klassieke 'doelgroep van beleid' veelal te duur en het aanpassen van de bestaande bouw aan de behoefte van senioren vraagt vaak een enorme investering.

Kortom, lokaal maatwerk is daarvoor nodig en daar waagt de visitatiecommissie zich in deze beschouwing niet aan. Woningstichting Volksbelang heeft wat dat betreft ook een moment van bezinning. De financiële situatie dwingt dat niet alleen af, de nieuwe bestuurder krijgt ook ruimte om nieuwe keuzes te maken. Het zou goed zijn om in 2014 met de gemeente en uitgaande van nieuwe bestuurlijk denken, een gezamenlijke korte een krachtige Woonvisie te maken. Dan kan de visitatiecommissie over vier jaar ook echt uitzoeken wat daarvan terecht is gekomen. Nu kan deze commissie niet meer doen, dan constateren dat Woningstichting Volksbelang terecht een moment van bezinning heeft ingeluid. Waarvoor het oordeel van een 7 op het totale blok van 'Beschikbaarheid, woningtoewijzing, betaalbaarheid en bevorderen eigen woningbezit' wordt gegeven, gelijk aan de norm.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	-
Woningtoewijzing en doorstroming	-
Betaalbaarheid	-
Bevorderen eigen woningbezit	-
Oordeel	7,0

5.2.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

De woningen van Woningstichting Volksbelang staan er goed voor, er is altijd 'dedicated' onderhoud uitgevoerd. Eigenlijk als het gaat om de 'externe opgave' is vooral het verduurzamen van het woningbezit voor de woningcorporatie een 'issue'. Er wordt voortvarend gewerkt om het beleid waar te maken, om alle woningen minimaal op C-Label te brengen.

Als visitatiecommissie hoorden we daarover wel veel traditionele verhalen. Zo is er het veel gehoorde probleem dat de kosten van de verduurzaming niet in de huur kan worden opgenomen. Ook

zou de woningcorporatie slecht geïsoleerde woningen eerst moeten opknappen voordat deze verkocht worden. Kijken we naar de resultaten van visitaties in het land, dan leiden juist deze twee 'vermeende' problemen her en der bij woningcorporaties tot de meest vooruitstrevende innovaties. Huurders blijken in Dronten wel aan verduurzaming mee te betalen, mits er voor een totaal pakket voor de buurt wordt gekozen. En in de grote steden zijn goede resultaten met verkoop van kluswoningen.

In de context van 'Wijk' zou Woningstichting Volksbelang er meer aan kunnen doen om ook die wegen te verkennen. De ervaring leert dat juist in een gesloten gemeenschap mensen elkaar graag met klussen helpen. We proefden echter enig conservatisme op dit gebied. Woningstichting Volksbelang zou er goed aan doen dat te doorbreken, welke keuze er ook uitkomt. Belangrijkste nu is dat de woningcorporatie bijdetijdse keuzen wil maken. Daarbij past het gewone oordeel van een 7.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	-
Kwaliteit dienstverlening	-
Energie en duurzaamheid	-
Oordeel	7,0

5.2.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen

Ook op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft de gemeente Wijk bij Duurstede geen beleid. Bewonderenswaardig vindt de visitatiecommissie het hoe Woningstichting Volksbelang zich juist voor deze doelgroep inzet. Zo is recent het complex Droomhuis gerealiseerd. De lokale zorgaanbieders zouden wel meer van zulke projecten gerealiseerd willen zien. Tenslotte moeten verzorgingshuizen sluiten, enkele van deze huizen staan al half leeg. Daarom is er de behoefte aan samenwerking voor vervangende woningen en aan nieuwe bestemmingen voor deze huizen. Zo werd de visitatiecommissie in gesprek met de bestuurder van de lokale zorginstelling Quarijn daarover goed geïnformeerd. Woningstichting Volksbelang heeft daar echter na genoemd Droomhuis even niet de financiële middelen voor en dat wordt ook begrepen. Het resultaat van het Droomhuis wordt al als een bijdrage boven die mag worden verwacht gezien, zo bleek uit de interviews. Daarvoor dan ook het oordeel van een 8.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	-
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	-
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	-
Oordeel	8,0

5.2.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

Volksbelang, zo heeft de visitatiecommissie de indruk, acteert mager als het gaat om verkoop van het eigen woningbezit. De verkopen lagen (voordat het in 2013 stopte) op 10 woningen per jaar. Uitgaande van 50 jaar exploitatie zonder sloop, zou de verkoop best op 40 woningen kunnen liggen. Dat wordt echter dus lang niet gehaald.

Het is vooral het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat op verkoop van huurwoningen een beroep doet. Dat doet het ministerie niet door harde doelstellingen af te geven, maar door financiële afdracht met een beroep op verkoop te combineren, als bekend. De lokale gemeente kent geen verkoopheisen. Door de kaders gesteld aan nieuwbouw en investeren in het eigen woningbezit wordt echter impliciet toch wel een beroep op verkoop gedaan. In combinatie met de financiële situatie van Woningstichting Volksbelang zou het aantal verkopen naar inzicht van de visitatiecommissie dus hoger moeten liggen.

Daarom vindt de commissie dat Woningstichting Volksbelang op deze hele rubriek te weinig actief is. Het oordeel in deze is dan ook een 6.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	-
Sloop	-
Verkoop	-
Verbetering bestaand bezit	-
Maatschappelijk vastgoed	-
Oordeel	6,0

5.2.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

Woningstichting Volksbelang doet erg veel aan de leefbaarheid, in de buurten waar woningen staan, binnen complexen van wonen en in het algemeen aangaande Wijk en Langbroek waar de woningcorporatie actief is. Dat uit zich in het volgende:

- **Leefbaarheid;** Door de visitafels is niet alleen Woningstichting Volksbelang goed op de hoogte wat er in buurten, wooncomplexen en de stad (en dorp) speelt, maar de woningcorporatie helpt daar ook mee dat anderen dat weten, en onderling van elkaar leren weten. Daardoor is Woningstichting Volksbelang een heel goede initiator van leefbaarheid, veel resultaat. Er wordt precies gedaan waar kleine woningcorporaties goed in zijn. Dichtbij mensen staan, in een menselijke maat. Meerdere stakeholders zijn daar lovend over. Dat verdient het oordeel 9.
- **Vitale buurten en wijken;** Aan vitale buurten werkt Woningstichting Volksbelang primair door de inzet van de eigen mensen, de goede contacten met lokale instellingen zoals de stichting Binding. De lijnen zijn kort. Ook heeft Woningstichting Volksbelang 'De Gouden Buur' werkbaar gekregen. Veel woningcorporaties zijn daarmee begonnen, weinigen is het gelukt. De combinatie versterkt elkaar. De lokale welzijnsorganisatie en de huurders zijn daar zeer lovend over, het toont hoe Volkswoning aan hun behoefte in deze voortreffend invulling geeft. Daarom ook in deze een 9.
- **Sociale stijging en emancipatie;** Impliciet zal voorgaande (visitafels en 'de gouden buur') ook positief op sociale stijging van en voor mensen werken. Echt voorbeelden heeft de visitatiecommissie daarvan niet gezien. Maar negatief zal het zeker niet werken, daarom het oordeel van 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	9,0
Vitale buurten en wijken	9,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	8,3

5.2.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'

Daarmee komt de rekenkundige beoordeling van de visitatiecommissie aangaande 'presteren naar opgaven' op een 7,3.

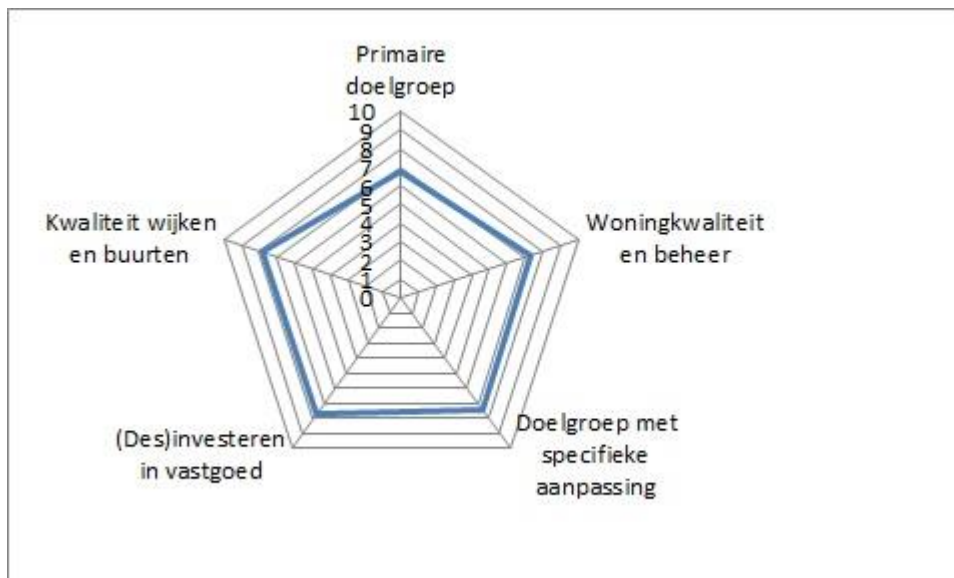
Presteren naar Opgaven	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	8,0
(Des)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit wijken en buurten	8,3
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,3

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Wijk bij Duurstede ligt min of meer in een eigen gebied, zo tussen de rivier, de heuvelrug en het open agrarisch landschap. In zo een gebied is het duidelijk wat de stakeholders van de woningcorporatie zijn, er zijn er ook niet zoveel. Met bijna alle stakeholders is derhalve gesproken: de huurdervertegenwoordiging, de andere woningcorporatie, de zorginstelling, de welzijnsorganisatie en uiteraard de gemeente. Waarvan hieronder de verslagen en de oordelen voor Woningstichting Volksbelang. Het visitatieteam heeft wel met zoveel mogelijk medewerkers kennis gemaakt en gesproken. daar is geen verslag van gemaakt, maar duidelijk werd daarbij dat het hele team enorm betrokken is, hard werkt en in is voor nieuwe koers, als dat van hen gevraagd wordt.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



Figuur 4 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Prestatie volgens Belanghebbenden weer.

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Huurdersbelangenvereniging Krommerijn

Twee mondige dames schoven namens de huurders aan de tafel van de visitatiecommissie. Ze waren heel positief over hoe Woningstichting Volksbelang met 'Gouden Buur' aan de leefbaarheid en het sociaal gedrag van bewoners in buurten en flats werkt. Het werkt echt zeiden ze, vooral omdat de medewerkers van de woningcorporatie zo stimulerend, zo enthousiast zijn. Ook over de kwaliteit van de woningen en hoe er echt aandacht voor minderbedeelden en mensen met laag inkomen was, droeg bij aan een zeer positief oordeel. Feitelijk vertegenwoordigden ze niet de bewonerscommissies van de wooncomplexen. Dat vonden ze ook niet nodig. Die gingen over het complex en de huurdersvereniging over algemene belangen zoals de huurverhoging, toewijzing etc. Ze waren enthousiast over de 'visietafels' daar konden ze over wat de woningcorporatie al of niet moest doen, echt hun 'ei' kwijt.

Woningstichting Cothen

De collega van de enige andere woningcorporatie in Wijk bij Duurstede, woningstichting Cothen (300 vhe), was terugkijkende over de afgelopen jaren positief over de kwaliteit van de woningen en de nieuwbouw uitgevoerd door Woningstichting Volksbelang. Echt een impuls voor de stad en de streek werd gezegd. Hij keek wel meer traditioneel, zoals hij dat benoemde, traditioneel tegen Volksbelang aan. We vullen elkaar aan zei hij, wij in Cothen en Woningstichting Volksbelang in Wijk en Langbroek.

Nota bene:

Ook aanwezig tijdens het gesprek was de voormalige bestuurder van Woningstichting Volksbelang (Gerrit Nellestein) omdat beide bestuurders veel met elkaar hadden opgetrokken. Deze vorige bestuurder had een uitgesproken mening over de woningcorporatie, bevlogen sprak hij er over. Hij wilde de woningcorporatie weer terug aan de gemeenschap geven. Vandaar het beleid rond 'visietafels' en 'corporate board'. "Wij zijn van invloed op de maatschappij, dan moet die maatschappij invloed op ons uit moeten kunnen oefenen", zo sprak hij. De coöperatieve vereniging (stakeholders vormen de ledenraad) had hij niet overwogen, dat ging weer te ver. Maar hij wilde meer aan invloed doen dan inloopavonden dat doen. Dromen had hij gehad voor de toekomst. Maar nu geld werd afgenomen (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, lage huurverhogingen) kwam er een nieuwe tijd, dat begreep hij wel. Maar hij bleef tegen verkoop van huurwoningen, de wachtlijsten waren daar te lang voor. De collega uit Cothen knikte mee.

Zorginstelling Quarijn

De bestuurder van Quarijn pinkte spreekwoordelijk, wel een traantje weg. De zorginstelling had met Woningstichting Volksbelang van die mooie plannen gehad, om samen nog meer voor de ouderen in Wijk bij Duurstede te betekenen. Vooral waren er plannen om combiwooningen te maken, waar stellen konden samenwonen ook als één van tweeën intensieve zorg behoeft. Maar de plannen zijn door de economische crisis de ijskast in gegaan vertelde hij, en hij betwijfelde of ze er ooit nog uit zouden komen. Nu de woningcorporaties verhuurdersheffing moeten betalen vertelde hij, is er weinig geld meer voor zulke bijzondere plannen beschikbaar. Desondanks waardeerde hij de visietafels nog steeds, meepraten over keuzen die de woningcorporatie wil maken. Ook in de 'corporate board' had hij zitting genomen, om met een kandidaat commissaris vooraf over de benoeming te spreken. Nee, het was hem niet bekend dat de Raad van Commissarissen van Woningstichting Volksbelang zijn oordeel in de besluitvorming meenam. Hij wilde eigenlijk ook niet bij de benoeming betrokken zijn. Hij zag de visietafels veel meer als netwerkbijeenkomst en de 'corporate board' als een attente kennis-making. Maar als Woningstichting Volksbelang zijn gesprek met een aanstaand commissaris voor de definitieve benoeming zo zwaar woog, dan zou hij zich nog eens bedenken. Verder was hij heel tevreden over Woningstichting Volksbelang.

Stichting Binding

Een jonge energieke directeur van de welzijnsorganisatie kwam de visitatiecommissie tegemoet. Eigenlijk had hij 'Binding' zelf opgericht. Als jonge ondernemer had hij de aanbesteding van de gemeente gewonnen en Woningstichting Volksbelang had hem vanaf de eerste dag ruimte gegeven. Letterlijk zelfs door het aanpalende kantoor te verhuren. Hij was positief over Woningstichting Volksbelang, deed graag aan de visietafels mee en liep makkelijk binnen, om met medewerkers het werk af te stemmen. Het is hier goed wonen in 'Wijk' zei hij, iedereen kent hier elkaar, we zorgen voor elkaar. Stichting Binding was daarom als een vis in eigen vijver, deed wat mensen hier lokaal nodig hadden, en dus open voor nieuwe ontwikkeling zeker niet conservatief. Over de kwaliteit van de buurten was hij minder positief. Het zal komen omdat wij van Binding meer met de problemen van anderen bezig zijn, zei hij.

Gemeente Wijk bij Duurstede

Wethouder Burger wilde na de verkiezingen graag door, hij had nog zoveel ambities. Ook al zijn we een kleine gemeente onder de rook van Utrecht zei hij, er is altijd werk te doen. Er zijn altijd bijzondere doelgroepen waar we nog beter voor kunnen zorgen zei hij, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen had vooral zijn aandacht, en CPO initiatieven waarbij burgers initiatief namen zag hij helemaal zitten. Zijn achtergrond als arts bracht dat mogelijk met zich mee zei hij, voor mensen willen zorgen. Vandaar ook zijn politieke kleur. Hij was nu verhuisd, deze politicus had zijn huis gevonden. Maar vooral wilde hij bouwen, elk jaar 50 woningen. En dat had zijn zorg, de bouw zakte weg. Hij snapte dat de financiële ruimte van Woningstichting Volksbelang krap was (geworden), maar een open gesprek over hoe nu wel bouwen, daar was het eigenlijk nog niet van gekomen. Alles was bespreekbaar, ook grondruil, eerst huur dan koop. Graag ging hij daarover in gesprek. Toen we als visitatiecommissie inbrachten dat hij dan prestatieafspraken zou moeten maken, bleek zijn politieke voorkeur. Nee, armen uit de mouwen, geen papier produceren. Maar snel kregen we een toezegging van hem, een bundeling van projectafspraken mochten van hem best prestatieafspraken heten. Als er maar projecten in de loop van de bij mochten komen. Niets op slot zetten.

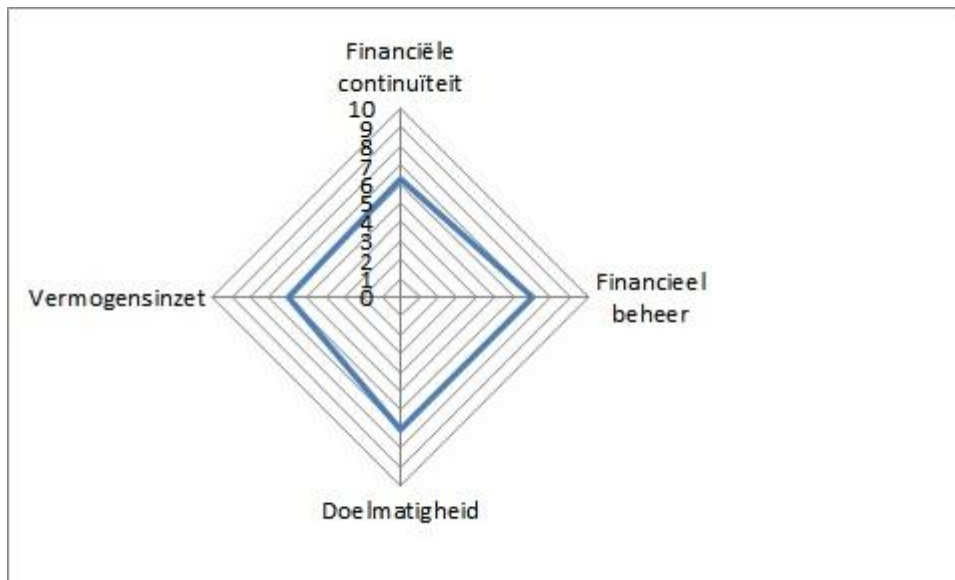
6.4 Beoordeling prestaties Woningstichting Volksbelang door belanghebbenden

Met voorgaande komt het gemiddelde van de beoordelingen van de belanghebbenden op een 7,6. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en beoordeling hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)								
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld							
	1	2	3	4	5	6		
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(Des)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	Gemiddelde	
Belanghebbenden								
Huurderbelangenvereniging Krommerijn	8,0	8,0	7,0	8,0	9,0	-	8,0	
Woningbouwstichting Cothen	7,0	8,0	7,0	8,0	7,0	-	7,4	
Zorginstelling Quarijn	8,0	7,0	9,0	-	8,0	-	8,0	
Stichting Binding	7,0	7,0	8,0	-	6,0	-	7,0	
Gemeente Wijk bij Duurstede	8,0	7,0	8,0	8,0	8,0	-	7,8	
Gemiddelde per prestatieveld	7,6	7,4	7,8	8,0	7,6	-	7,6	
*Dit veld is beschikbaar om prestaties te beoordelen die niet onder de eerstgenoemde vijf velden vallen.								

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



Figuur 4 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Prestatie naar Vermogen weer.

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Woningstichting Volksbelang heeft in opdracht van het CFV in 2012 een herstelplan moeten maken, en omdat de effecten van het eerste plan onvoldoende waren is een tweede verbeterplan gevraagd. De derivaten (beperkt percentage leningportefeuille en er wordt geen bijdrage of afkoop verwacht) bij Woningstichting Volksbelang zijn overigens daarbij niet het grootste probleem. Het vermogen kan de onrendabele investeringen in de nieuwbouw en het onderhoud gewoon niet hebben. Ook speelt voor het oordeel van het CFV het risico van de in het verleden ‘onder voorwaarden’ verkochte woningen mee (voor 8,5 mln. op de balans). Woningstichting Volksbelang heeft daarom (als onderdeel van dat herstelplan) de nieuwbouw van woningen (nieuwe planvormingen, bestaande projecten zijn doorgestaan zoals MFA Langbroek en Steenstraat) grotendeels stil gelegd, sloop/ nieuwbouw teruggedraaid, en is de geplande verkoop van woningen zwaarder gaan bewaken. De Raad gaf opgelucht aan dat het CFV de woningcorporatie over 2012 (eind 2013) de verlangde A2 status heeft gegeven. Dat de visitatiecommissie desondanks kritisch op dit punt bleef, werd niet zo gewaardeerd. Vandaar volgend exposé ter toelichting van onze opstelling;

De woningcorporatie wordt vanuit verschillende belangen op de financiële situatie gecontroleerd, en elke controle weer vanuit een ander belang. Betrokkenen kennen de instituten: het CFV, het Ministerie BZK, het WSW, de Gemeente, de accountant, de Huurdervertegenwoordiging, de OR, samenwerkingspartners, contractpartners de meer de woningcorporatie doet de meer controle. Bijna zou de woningcorporatie kunnen vergeten dat de belangrijkste controle de eigen controle is. Waar wil ik staan, wat ga ik komende jaren doen en hoe moet mijn vermogensstructuur er daarvoor uitzien, dat zijn de vragen waar het om gaat. De visitatiecommissie houdt de spiegel voor, niet alleen om de controles van anderen goed ‘op het netvlies’ te krijgen, maar ook om die eigen bestuurlijke mening in beeld te krijgen. En zeker voor de kleinere woningcorporaties is dat van belang. Veel controle als

hiervoor genoemd zijn methodisch voor de grotere woningcorporaties ontworpen, zij dragen multi-probleem risico's, hebben vaak een diversiteit aan verbindingen en het vastgoed kan heel divers qua samenstelling zijn waarbij ook de wijk waarin het vastgoed ligt de waarde mede bepaalt.

Voor kleinere woningcorporaties ligt dat anders. Zij hebben wel een belangrijke 'achilleshiel' een groot risico kan financieel een moeilijk te dragen risico zijn. De situatie wordt daardoor naar inzicht van de visitatiecommissie een stuk eenvoudiger. In plaats van de complexe correctiemethodes van het CFV (om alle risico's en het exacte vermogen in beeld te brengen en te vergelijken) is het gewoon nodig dat het vermogen voldoende rugdekking geeft. Aan de risicokant staan in de praktijk hooguit twee à drie risico's om de benodigde omvang van het risico bestuurlijk te bepalen. De praktijk leert dat hetgeen banken vragen, een solvabiliteit van 30%, een redelijke norm is. En daarom doet deze visitatiecommissie naast al die andere controles ook die check, en kijkt daarbij wel kritisch of het vermogen goed is berekend. Woningstichting Volksbelang krijgt in deze een aantal kritische opmerkingen mee, vandaar dit uitgebreide exposé.

Zo merkten we als commissie dat het door CFV opgelegde herstelplan veel aandacht krijgt. Het is ook niet niks om elk kwartaal aan het CFV te moeten rapporteren en om elke investering te moeten voorleggen. Maar uiteindelijk betreft het een overbruggingsplan, de financiële situatie moet op orde gebracht worden en uitstel van nieuwbouw en onderhoud doet dat niet. We vonden dat daar te weinig 'oor en oog' voor was. Daarbij gaat het wel om de toekomst van Woningstichting Volksbelang, maar ook de afgelopen vier jaar, de periode waar deze visitatie primair over gaat, zijn daaromtrent geen vorderingen gemaakt. Onderwijl zijn de vennootschapsbelasting en de verhuurdersheffing er qua lastenverzwaring bijgekomen. De financiële situatie wordt er daarmee niet rooskleuriger door. De concept jaarrekening 2013 rekent door dat de bedrijfswaarde van het vastgoed ten gevolge van de verhuurdersheffing 6,0 mln. lager uitvalt (vergelijk 'overige waardeveranderingen' van 2013 en 2011 omdat 2012 bijzonder jaar was). Het 'Eigen Vermogen'(EV) reduceert daardoor met ca. 21%.

(Nota bene: Aansluitend werd tijdens de visitatie over de samenstelling van het Eigen Vermogen bij Volksbelang gesproken. De discussie ging over hoe de 'herwaarderingsreserve' (HR) zoals het CFV dat ziet voor de woningcorporatie duidelijk kan worden. Het lijkt te helpen deze HR te splitsen in: het verschil tussen historische kostprijs en bedrijfswaarde, de Basis-HR (HRB) en optimalisaties van de bedrijfswaarde daar bovenop (de HRO). Dat helpt het denken in strategieën.)

Bij Woningstichting Volksbelang werd duidelijk dat er (nog) niet in scenario's wordt gedacht, er wordt te weinig tot niet in risico's gedacht, en daarmee is er geen eigen beleid voor de vermogenspositie. En gezien de financiële positie van de woningcorporatie is dat zorgelijk. Zo ziet de visitatiecommissie als financiële risico's van aanmerkelijk belang: de incurantheid van flats bij jongeren, het sluiten van bejaardenhuizen en kosten van verduurzaming jaren 1970 bezit en het risico van de verkochte woningen onder bijzondere bepalingen (risico is in de balans nu niet zichtbaar). Het scenario dat we (tussen de regels) vernamen is: minder sloop. Daarnaast missen we als commissie: (grotere) actieve verkoop (eventueel kluswoningen (al 4 verkocht en nog 9 in de verkoop) van eengezinswoningen (bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw zonder onrendabel hetgeen in deze tijd kan), afbouw van de bijzondere bepalingen van de verkochte woningen en lokaal beter bespreekbaar maken van huurverhoging bij duurzame investeringen. Van al deze scenario's zijn praktische voorbeelden in het land.

Het is vanuit dit gezichtsveld dat onderstaande prestatiefactoren elk kort worden toegelicht, en van een oordeel worden voorzien.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; de vermogenspositie lijkt met solvabiliteit 30% goed, maar als gezegd: herstelplan is tijdkoop plan, risico's zijn niet verwerkt, en verbeterscenario's niet in beeld. In 2011 is de annuïteit voor lineaire afschrijving veranderd, dat heeft al veel rek uit de vermogenspositie gehaald. Nu de verhuurdersheffing wordt verwerkt zakt de solvabiliteit (op basis van jaarrekening 2012) met 6,4%. Daarom het oordeel van een 5.
- Voldoende middelen; Het financieel beheer is bij Woningstichting Volksbelang op orde. Er zit een sterk deskundig team, dat regelt dat de woningcorporatie aan alle vormvereisten voldoet. Zo is er op tijd geld beschikbaar geweest als er geïnvesteerd is zoals behoort. Voor alle jaren van de visitatie gaf het WSW het oordeel voldoet of positief af. Oordeel van een 7.
- Stuur op alle kasstromen; Ook het beheer van de kasstromen en de liquiditeit is op orde, zoals het hoort. Volksbelang had alle jaren van deze visitatie een positief jaarresultaat, een CIP > 1,3 (1,5-2,1) en positieve rendementen op EV en TV, zie de prestatietabel in bijlage. Oordeel een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met het berekend gemiddelde van 6,3 als hieronder vermeld.

Prestatieveld financiële continuïteit	beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	5,0
Voldoende middelen	7,0
Stuur op alle kasstromen	7,0
Oordeel	6,3

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus op orde; Op zich is de control cyclus bij Woningstichting Volksbelang op orde. Zichtbaar wordt dat uit het vergelijk van begroting en jaarresultaat voor de afgelopen jaren. Heden wordt daar goed op gelet, de taken die door het CFV zijn opgelegd lijken adequaat te worden opgepakt. Hierbij past het oordeel van een 7.
- Treasury management; ook de treasury is bij Woningstichting Volksbelang op orde. Er is een treasury jaarplan en statuten. Daarom het oordeel van een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met het berekend gemiddelde van 7 als hieronder vermeld.

Prestatieveld financieel beheer	beoordeling visitatiecommissie
Financiële planning- en controlcyclus op orde	7,0
Treasury naar professionel maatstaven op orde	7,0
Oordeel	7,0

7.2.3 Doelmatigheid

- Er is een visie op en er zijn criteria van doelmatigheid; Woningstichting Volksbelang zegt bezig te zijn de bedrijfskosten neerwaarts bij te stellen, de resultaten blijven echter nog uit: zowel de bedrijfs- als personele kosten liggen boven de referentiegroep. De kleinere woningcorporaties hebben overigens structureel moeite om de personele lasten onder de referentiegroep te houden, als deze zoals Volksbelang aan de onderkant van de referentie bandbreedte positie nemen. Dit komt omdat eigen personeel goedkoper dan inhuur is. Dat zou voor de bedrijfskosten dan niet moeten uitmaken, en die liggen voor Volksbelang ook boven de referentiegroep, Daarbij past een 6.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	6,0
Oordeel	6,0

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; dat kan duidelijk beter. De vermogenspositie van Volksbelang is de afgelopen jaren afgenomen (solvabiliteit: van 34,6% in 2008 naar 21,1% in 2012) (CFV vermeld solvabiliteit 2013 nog niet openbaar). Of nu de norm van het CFV, die van de referentiegroep of een gezonde 30% solvabiliteit als norm wordt gehanteerd, de solvabiliteit van Volksbelang ligt daaronder. Volksbelang putte daarentegen gevoelens van steun uit het oordeel van het CFV in 2012 waarbij toch een A2 status werd verkregen. De situatie is echter kritisch en extra kritisch geworden nu het CFV anno 2013 (buiten de visitatieperiode) een herstelplan vraagt. De nieuwe bestuurder ziet dit (positief, en ook terecht) als één van zijn belangrijke taken, dat is de basis voor een gezonde toekomst van Woningstichting Volks. De raad toonde in gesprek echter niet dat ze het probleem nu echt zagen, zie de inleiding van dit hoofdstuk. Daarbij past een 5.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; Woningstichting Volksbelang onderzoekt het verruimen van vermogen eigenlijk heel weinig. De vraag is of de woningcorporatie dat oordeel herkent. Want er wordt hard aan de financiële situatie gewerkt. Maar de energie (en dat dwingt de buitenwacht ook af) gaat in aanwijzingen van derden zitten. Het wordt tijd dat Woningstichting Volksbelang eigen bestuurlijke keuzen maakt. Daarom ook hier het oordeel van een 6.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; Enorm was Woningstichting Volksbelang met maatschappelijke prestaties bezig, en ook geprioriteerde ze hoe het vermogen daarvoor werd aangewend. Alles vanuit een enorm maatschappelijke betrokkenheid. De vorige bestuurder kon niet weten dat er vennootschapsbelasting en verhuurdersheffing aan kwamen. Daarom toch het oordeel van een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet daarmee met het berekend gemiddelde van een 6,0 zie onderstaande tabel.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	5,0
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	6,0
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	7,0
Oordeel	6,0

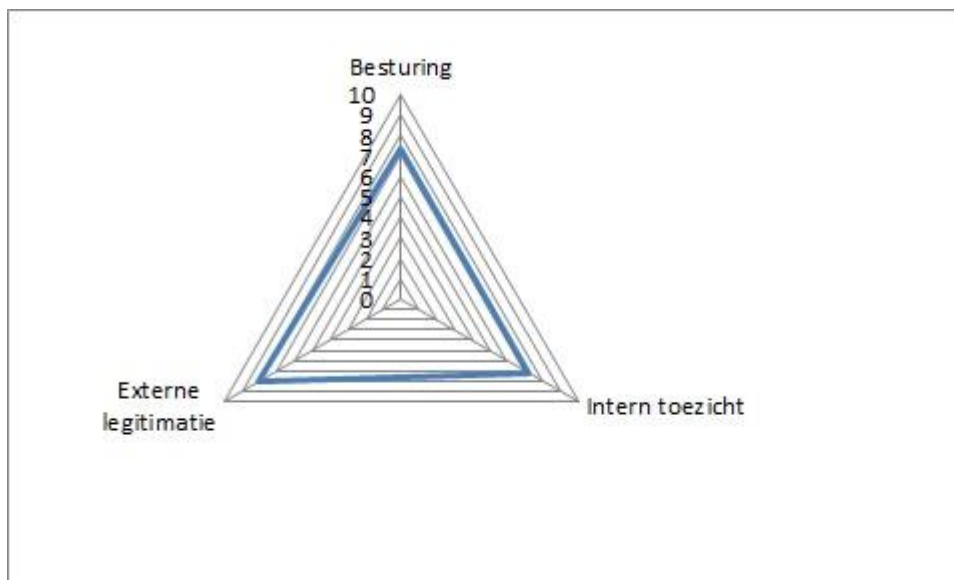
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

De eindbeoordeling van de visitatiecommissie aangaande presteren naar vermogen, wordt met het berekend gemiddelde van voornoemde een 6,3.

Presteren naar Vermogen	beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	6,3
Financieel beheer	7,0
Doelmatigheid	6,0
Vermogensinzet	6,0
Oordeel	6,3

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



Figuur 5 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Governance weer.

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Woningstichting Volksbelang heeft de governance op zich op orde, aan alle verplichte regelgeving en noodzakelijkheden wordt voldaan. Alleen dat proactieve dat we in Nederland vandaag de dag bij woningcorporatie op het punt van governance willen zien: problemen voor zijn, strategisch denken, openheid omwille degelijkheid, dat miste de visitatiecommissie toch een beetje. Het lijkt erop dat de Raad van Commissarissen de afgelopen jaren teveel aan de hand van de overigens zeer charismatische bestuurder heeft meegelopen, en dat heden de aanwijzingen van het CFV te 'één op één' worden gevolgd. Als visitatiecommissie troffen we daarbij vooral berusting (ook al is dat een momentopname) eerder trots op het verleden, dan reflectie.

De Raad doet overigens niet af aan de gezonde verplichtingen van interne intervisie, volgt opleidingen en trainingen en lezende de verslagen van de Raad gaan de juiste onderwerpen over tafel. Maar de primaire taak van de Raad is toch wel het actief toezicht, en op gepaste afstand. Dat had naar inzicht van de visitatiecommissie de afgelopen jaren actiever gekund. En nu in de situatie van de nieuwe bestuurder, behoort dat evenwicht voor de tijd die komt weer te ontstaan. Dan kunnen de problemen zoals die er liggen worden opgepakt en nieuwe koersen worden uitgezet.

Het gebied Wijk bij Duurstede is een gesloten gebied met de Woningstichting Volksbelang als de belangrijke woningcorporatie. Dankzij de netwerk oriëntatie van de woningcorporatie heeft Volksbelang daarbinnen een goed lokaal netwerk opgebouwd om daarover mee af te stemmen. Ook daarvoor heeft de bestuurder enige vrijheid van handelen nodig. Het team van Woningstichting Volksbelang zal daar grote steun voor zijn, ze zijn betrokken, deskundig en kennen huurders en stakeholders heel goed. Zo kan Woningstichting Volksbelang ongetwijfeld goed uit de ontstane situatie komen.

Over de doelmatigheid van de ‘corporate board’ zoals Volksbelang die heeft ingericht, kreeg de commissie tijdens de visitatie enige bedenkingen. In 2008 is Volksbelang in het SEV experiment ‘De nieuwe corporatie’ gaan participeren. Dit om de lokale maatschappij niet alleen meer bij het volkshuisvestelijk werk te betrekken, maar ook om de lokale inwoners en professionals invloed op het werk en de besluitvorming van de woningcorporatie te geven. Zo kent Volksbelang ‘visietafels’ en een ‘corporate board’. Tijdens de visietafels wordt door inwoners, lokale professionals en medewerkers open over de lokale vraagstukken gesproken. De commissie heeft gemerkt dat de woningcorporatie daar veel positieve energie uit ontleent en dat huurders en stakeholders daar een goed gevoel bij hebben. Binnen het construct van de ‘corporate board’ nemen Bestuurder en de raad van Commissarissen gezamenlijk de besluiten. Er is meer sprake van een open gesprek uitgaande van ‘hoor en wederhoor’ dan van een bestuur dat (op afstand) gecontroleerd wordt.

De visitatiecommissie is onder de indruk van de interne positieve motivatie van de mensen van Volksbelang om de lokale hechting mede door deze ‘visietafels’ optimaal te regelen. Dat hebben we ook geuit. Alleen op de keuze voor de ‘corporate board’ moet de commissie uitgaande van de gevoerde gesprekken en lezende de daarop betrekking hebbende documenten kritisch zijn. We hebben de ‘Governance’ voor de relatie tussen Bestuurder en de Raad in Nederland gewoon anders ingericht. De gehele ontwikkeling naar meer controle binnen de volkshuisvesting en ook de aansprakelijkheid van toezichthouders is daarop geënt. Dat heeft tot gevolg dat een ‘corporate board’ zoals Volksbelang die heeft eigenlijk niet meer kan. Dat wil niet zeggen dat de visitatiecommissie de gemaakte keuzen van het verleden, uitgaande van de maatschappelijke gedrevenheid van Volksbelang, niet met respect wil bejegenen. Desondanks moet de visitatiecommissie in het kader van de visitatie aangaande de twee jaar geleden ingestelde ‘corporate board’ kritisch zijn, en dat heeft het oordeel aangaande ‘Governance’ in deze gedrukt. Woningstichting Volksbelang is qua governance verder overigens prima op orde. Op Governance komt het berekend gemiddelde van deze visitatie, dan ook uit op het oordeel van 7,4.

8.2.1 Besturing

De controle cyclus is bij Woningstichting Volksbelang zeker op orde. Binnen de organisatie heerst nu eenmaal nauwkeurigheid, samenwerking en er is deskundigheid. De Raad heeft een brede samenstelling van deskundige leden. Zo komen voorbereiding en uitvoering, deskundig bij elkaar, zoals dat behoort. Het beeld is echter, dat de Raad beperkt kritisch is. En dat voedt onderstaand beeld en oordeel.

- Plan, hanteert een professioneel planningsproces; Volksbelang heeft geen meerjarige ambities, geen ondernemingsplan en het inspiratiedocument dat wel meerjarig is kent geen meetbare ambities. Beleid wordt op jaarbasis gemaakt en dat is beperkt professioneel. Volksbelang heeft een ploeg gemotiveerde en deskundige medewerkers, dit kan beter. Uiteindelijk krijgt de Raad gedurende het lopende jaar wel op tijd de juiste managementinformatie en bespreekt dat ook. De visietafels vullen de informatie aan met de beelden van stakeholders. En zo wordt er toch planmatig gewerkt. Maar gezien het ontbreken van meerjarige ambities verwordt het planmatig werken bij Volksbelang toch tot een meer ad hoc achtige werkwijze. Daarbij past het oordeel van een 6.
- Check, monitoren van prestaties; De visietafels helpen om het interne beeld door bestuurder en medewerkers geschetst, te verifiëren. Daardoor is een goede check mogelijk. Oordeel van een 7.
- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; In de verslagen van de Raad is niet terug te vinden dat de kwartaal rapportages keer op keer worden doorgesproken. Gezien de kritische financiële situatie van Woningstichting Volksbelang is dat wel gewenst. Daarom een 6 in deze.

8.2.2 Intern toezicht

- De Raad van Commissarissen van Woningstichting Volksbelang voldoet aan alle verplichte criteria van de visitatie zoals het hoort, op de benoeming van commissarissen na. De visitatiecommissie wil het er niet te zwaar inwrijven, is daar in deze rapportage al eerder op ingegaan. Maar de invloed van de 'corporate board' op de benoeming van commissarissen kan niet in het Nederlandse toezicht model. Op dat punt moet de commissie een lager oordeel geven. Verder functioneert de Raad, zover uit de stukken en het gesprek met de Raad kan worden geconcludeerd, goed. De raad wordt overigens goed geïnformeerd en hanteert de code en richtlijnen, volgt de VTW nauwgezet. Het team medewerkers ondersteund dat uitstekend is de indruk. Dit leidt alleen op het punt 'Samenstelling RvC' tot een 6. Op alle andere punten een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; Woningstichting Volksbelang voldoet prima aan alle verplichtingen voor externe legitimatie. Als het gaat om de 'visietafels' dan mag dat in deze een groot compliment krijgen. Zelden heeft een kleinere woningcorporatie als Woningstichting Volksbelang het geregeld overleg met stakeholders beleidsmatig zo op orde. En we hebben mogen horen, van alle medewerkers van operationeel tot management, hoe dat de organisatie motiveert en hoe het ook vast onderdeel van hun denken al is geworden. De visietafels staan niet los van het dagelijks werk, ze zijn een vast deel van het strategisch en visionair denken geworden. Daarbij behoort een positief oordeel van een 9, overtreft de norm behoorlijk.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor Governance een totaal beoordeling 7,4.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	6,3
Intern toezicht	6,9
Externe legitimatie	9,0
Oordeel	7,4

9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Woningstichting Volksbelang

Overzicht geïnterviewde personenRaad van Commissarissen Woningstichting Volksbelang

De heer A. Mellink, voorzitter

De heer A.W.H. van den Heuvel, vicevoorzitter

Mevrouw mr. A.M.J. Driessens-Kuijpers

Mevrouw E. Brakké-Ingenhuls

Bestuurder Woningstichting Volksbelang

De heer B. Nieuwerth, directeur-bestuurder

De heer G. Nellestein, voormalig directeur-bestuurder

Stichting Binding

De heer E. Oppenhuizen, directeur

Zorginstelling Quarijn

De heer A. de Jong, directeur

Huurderbelangenvereniging Krommerijn

Mevrouw A. van Kempen van Os, voorzitter

Mevrouw M. van den Hoek, secretaris

Woningbouwstichting Cothen

De heer J. Zumbrink, uitvoerend bestuurslid en penningmeester

Gemeente Wijk bij Duurstede

De heer J. Burger, wethouder

Mevrouw M. van der Mark, beleidsmedewerker

Korte cv's visitatiecommissie

Curriculum Vitae : Fred Sanders

Geboren : 14 maart 1956 te Utrecht
Adres : De Herkulis 27, 1531 PR, Wormer
Mobiel : 0031 654773140

Werkervaring:

2008 tot heden : onderzoeker TU Delft promovendus
2008 tot heden : bestuurder CPO Noord-Holland
2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
2008 tot heden : directeur 'Yourpace BV' consultancy
2008 en 2009 : directeur 'sociaal en MV' bij ASR Vastgoed
1996 tot 2007 : bestuurder woningcorporatie ZVH in Zaanstad
1994 en 1995 : interim-manager bij de Ministerie Verkeer en Waterstaat
1986 tot 1994 : projectmanager Rijksgebouwendienst, Ministerie VROM
1983 tot 1986 : projectmanager Bouwbureau Koninklijke Marine
1982 tot 1986 : freelance auteur Koninklijke PBNA, Havens.

Opleiding:

2003 en 2007 : IMD Lausanne, HPL en OWP
1991 tot 1993 : NOVAM – Post HBO Vastgoedmanagement
1985 tot 1986 : Bedrijfskunde Erasmus Un. Rotterdam
1974 tot 1982 : Civiele Techniek, TU Delft; Waterbouwkunde

Nevenfuncties:

2010 tot heden : Rambler streetfashion Amsterdam, adviseur
2005 tot heden : Project 'Nursing Home', Odessa Oekraïne, voorzitter
2006 tot 2007 : Woonvisie Zaanstad, voorzitter
2005 tot 2008 : DeltaWonen3 Vereniging 'Delta Metropool', voorzitter
2000 tot 2007 : Commissariaten; VVE beheer NH, Aanzet bedrijfsfaciliteiten
Bouwbehoud aannemerij, Peperstaete makelaardij Zaandam
2002 tot 2007 : Bouwplatform Zaanstad, voorzitter
2002 tot 2007 : Kristal NV, bestuurslid en secretaris
1999 tot 2002 : Waterschap Het Lange Rond NH, bestuurslid
1998 tot 2000 : Federatie woningcorporaties Zaanstreek, voorzitter
1995/1996 : IPMA, Europees Seminar namens PMI NL
1990 tot 1998 : Voorzitter voor KIVI, afdeling Bedrijfskunde regio West

Kwalificaties:

Bestuurder, geeft mensen ruimte, houdt doelen en plan scherp
Maatschappelijk betrokken, voor rendement en MVO
Netwerker, commercieel, semi-overheid en overheid
Onderzoekend, populair en wetenschappelijk

Trefwoorden:

Innovatief onderzoekend, denkt functioneel in concepten, formules en branding
Netwerker, representatief met een sterk netwerk commercieel en semi-overheid
Energiek, vol initiatieven gericht op commerciële en maatschappelijke resultaten

Profiel:

Hoe mensen in steden leven, in gebouwen en hun woning heeft mij altijd getrokken. Daarom heb ik een technische en een mensgerichte opleiding gecombineerd en is die combinatie ook de basis voor mijn werk geworden. Zo leerde ik bij de Rijksgebouwendienst als projectleider voor stedelijke projecten dat een kantoor of school bouwen veel meer is dan een accommodatie realiseren. Zo een investering betekent ook veel voor de stad, de wijk en de mensen die daar wonen. Zo werd ik bij stedelijke ontwikkelingen als het stationsgebied Groningen en de binnenstad van Den Haag betrokken. De overstap naar de volkshuisvesting was daarna logisch gemaakt. Zo werd ik nog meer bij hoe mensen leven en wat daarvoor belangrijk is betrokken. Maar grote inzet ben ik ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest. Daar heb ik de woningcorporatie naar een service en ontwikkelingsgerichte woningcorporatie gebracht. Met diensten voor mensen in een winkelconcept. Bewoners betrok ik bij de stedelijke herstructurering en zo kwam die op gang. Toen de TU Delft me vroeg om zulk burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden heb ik 'ja' gezegd. Zo werd ik onderzoeker en adviseur. De fascinatie van burgerinitiatief heb ik vervolgens mogen vertalen naar CPO in de woningbouw, naar het Welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke bedrijventerreinen.

Visitaties:

Daarnaast heb ik met Cognitum het werk van visitatie opgebouwd. Ik steunden de gedachte dat er voor visitaties een gemend team nodig, met visitatoren uit verschillende sectoren. Mijn eigen keuze heel bewust was de kleinere woningcorporatie. Daar staan bestuurders en medewerker vooral dicht bij de huurders, zetten zich daarvoor in en vechten voor resultaten. Want de kleine schaal heeft voordelen maar ook nadelen. Voor de bedrijfsvoering en financiering van projecten zijn de mogelijkheden soms beperkt. Hoe deze woningcorporaties dat dan toch maar met elkaar regelen heeft mijn warme belangstelling. Daarom werk ik in het team kleine woningcorporaties binnen Cognitum en breng ik daar graag mijn kennis en ervaring in. Want mensen hebben een woning, voorzieningen in buurt en wijk en ontmoetingsplekken nodig. Daar komt vastgoed en mensen weer bij elkaar. Daar heb ik verstand van en daarom draag ik ook aan visitatie graag mijn steentje bij.

Reeds gevisiteerd:

2011 – Woongroep Marenland Appingedam
 2011 – Stichting Vredewold Leek
 2011 – WBV De Goede Woning Driemond
 2011 – Woningbouwvereniging Arnhem
 2012 – Vierlingsbeek Wonen in Vierlingsbeek
 2012 – Stichting de Reensche Compagnie, Hoogezand
 2012 – Slagenland Wonen, Waspik
 2012 – Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer
 2013 – Woningstichting de Wieren, Sneek
 2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
 2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
 2014 - Woonstichting Gendt, Gendt
 2014 – Woonstichting Vryleve, Lobith
 2014 - Woonstichting Valburg, Valburg
 2014 – Woningstichting Volksbelang, Wijk bij Duurstede (loopt)

Curriculum Vitae : Theun Oosterhuis

Geboren : 29 maart 1952
 Adres : Magnolialaan 25 7711 LX Nieuwleusen
 Mobiel : 0031 655391229

Werkervaring:

2006 tot heden : Oosterhuis-Advies gericht op wonen ,volkshuisvesting ,organisatie ontwikkeling vastgoedontwikkeling en interim-management voor woningcorporaties, instellingen en bedrijven.
 2006 tot heden : visitator woningcorporaties bij KWH en Cognitum
 1998 - 2006 : directeur-bestuurder woningcorporatie Woonunie (Deventer).
 1995 – 1998 : directeur grondbedrijf van de gemeente Almere.
 1993 – 1995 : regiomanager SVB landelijk orgaan en opleidings- en kennisinstituut voor de bouw
 1991 – 1993 : manager dienstverlening NCIV.
 1985 – 1991 : directeur woningstichting GOB/SWZ (Zwolle).
 1978 – 1985 : plaatsvervangend hoofd inspectie ministerie VROM (directie Overijssel).
 1975 – 1978 : projectleider infrastructuur Heidemij Nederland regio noord-oost.
 1974 – 1975 : dienstplicht, reserve officier tot 1990.

Opleiding:

1985 – heden : diverse kortdurende opleidingen, masterclasses, workshops.
 1983 – 1985 : bestuursacademie aantekening stedenbouw en volkshuisvesting.
 1979 – 1981 : HBO stedenbouw
 1969 – 1973 : HBO weg- en waterbouw
 1964 - 1969 : HBS-b

Nevenfuncties:

2009 – heden : voorzitter RvC van Woonmensen (wonen en zorg) in Apeldoorn
 2010 – heden : lid RvC SWZ woningcorporatie in Zwolle.
 2006 – 2014 : lid RvT RvEC onderwijsinstelling in Hoogeveen.
 2012 – heden : lid van de Raad van Advies van adviesbureau Mainplus
 2005 – 2012 : medeoprichter en bestuurslid van de landelijke vereniging Wonen Boven Winkels Nederland
 2006 – heden : gastdocent masteropleiding MRE Hanzehogeschool.

Uitgevoerde opdrachten Oosterhuis-Advies

2006 - heden : - interim directeur bij Portaal (regio Arnhem- Nijmegen), EMM in Zandvoort, DrieGasthuizen Groep Arnhem
 - fusieproces EMM en De Key
 - adviesopdrachten AEDES (grondbeleid en benchmark)
 - advisering KWH bij de ontwikkeling van de maatschappelijke visitatie
 - advisering strategische positionering van diverse woningcorporatie
 - ontwikkeling SEV experiment gedwongen woningverkoop

Profiel:

Ik ben een ervaren bestuurder en toezichthouder bij maatschappelijke organisaties. De laatste jaren heb ik me in toenemende mate gericht op de governance aspecten.

Visitaties:

Met mijn bestuurlijke ervaring bij woningcorporaties heb ik goed zicht op de interne en externe performance van woningcorporaties. Bij de ontwikkeling van de maatschappelijke visitatie bij KWH ben ik nauw betrokken geweest en ben ook betrokken geweest bij de uitvoering van visitaties

Reeds gevisiteerd:

2007 – Accolade Groep in Friesland.
2007 – Leyakkers in Goirle.
2008 – Wassenaarse Bouwstichting in Wassenaar.
2010 – Oosterpoort in Groesbeek.
2010 – SLS in Leiden (voorzitter)
2010 – Weststellingwerf in Wolvega (voorzitter)
2011 – Viveste in Houten (voorzitter)
2011 – Woonbron in Rotterdam
2014 – Woningstichting Volksbelang, Wijk bij Duurstede (loopt)

Curriculum Vitae : Bas Gietemans

Geboren : 15 juni 1973 te Gennepe
 Adres : Saturnushof 5, 6681 PN, Bommel
 Mobiel : 0031 631969634

Werkervaring:

2013 – heden : Commercieel Vestigingsdirecteur Olympia Uitzendbureau te Arnhem
 2012 – heden : Secretaris-visitator woningcorporaties bij Cognitum te Zeist
 2011 – heden : Directeur / eigenaar Perfect Geregeld B.V. te Bommel
 2011 – heden : CPO coach stichting CPO-NH te Heerhugowaard
 2006 – 2011 : Projectontwikkelaar bij Kelderman Vastgoed Ontwikkeling te Ede
 2005 – 2006 : Venoot / mede eigenaar van Tegelzetbedrijf De Tombe & Karel te Den Haag
 2000 – 2005 : Inkoper bij HBG Bouw en Vastgoed, Woningbouw West te Rijswijk
 1999 – 2000 : Inkoper bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven
 1995 – 1999 : Werkvoorbereider bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven

Opleiding:

2013 : SCS training, Spinnend Commercieel Slagvaardig
 2013 : OBT Training, Olympia
 2012 : Franchise en Finance training, deel 2
 2011 : Franchise en Finance training, deel 1
 2006 : Basis cursus Vastgoed (Nederlands Vastgoed Instituut)
 2004 : Krauthammer management training
 2002 : BIC (managementtraining) HBG Bouw en Vastgoed
 1996 – 2002 : Diverse trainingen en opleidingen op gebied van bouworganisatie en veiligheid.
 1993 – 1994 : HTS 's Hertogenbosch, Bouwkunde
 1989 – 1993 : MTS Nijmegen, Bouwkunde

Nevenfuncties:

2011 – heden : Lid en plaatsvervangend voorzitter van cliëntenraad Stichting Betuweland

Profiel:

Als ondernemer in de vastgoedontwikkeling van voor de crisis en tijdens de crisis, sta ik open voor diverse nieuwe werkwijzen en 'verdienmodellen'. Nieuwe samenwerkingsvormen met een goed geborgde kwaliteitsbewaking hebben mijn interesse. Ik ben gewend te schakelen tussen verschillende niveaus en situaties. Ik ga voor sociale en vooral duurzame verbindingen op basis van gelijkwaardigheid. Door deze houding heb ik veel terugkerende opdrachtgevers met uiteen lopende opdrachten.

Visitaties:

Als ondernemer maak ik graag de verbinding tussen mens en techniek. Waartoe is de woningcorporatie in staat in relatie tot de menskracht van de corporatie. Dit beeld plaats ik graag in de contouren van de visitatiemethodiek 4.0. Door een no-nonsense aanpak met oog voor details, ontdekken we in de visitaties de verschillende aandachtsgebieden per woningcorporatie. Per visitatie 'dompel' ik graag onder in de lokale sfeer / gebruiken, om zo een goed beeld te krijgen in welke situatie de corporatie keuzen maakt op gebied van Ambitie en Opgaven, Governance en Vermogen.

Reeds gevisiteerd:

2012 – Stichting de Reensche Compagnie, Hoogezand
2012 – Slagenland Wonen, Waspik
2012 – Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer
2013 – Woningstichting de Wieren, Sneek
2014 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
2014 - Woonstichting Gendt, Gendt
2014 – Woonstichting Vryleve, Lobith
2014 - Woonstichting Valburg, Valburg
2014 – Woningstichting Volksbelang, Wijk bij Duurstede (loopt)

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Volksbelang** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Zeist

Datum: 3 maart 2014

Naam, handtekening: HAAGSMA



Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Volksbelang** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Fred Sanders** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Wormer

Datum: 3 maart 2014

Naam, handtekening: SANDERS



Theun Oosterhuis verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Volksbelang** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Theun Oosterhuis** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Theun Oosterhuis** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Theun Oosterhuis** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Nieuwleusden

Datum: 3 maart 2014

Naam, handtekening: OOSTERHUIS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Volksbelang** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Bas Gietemans** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Bommel

Datum: 3 maart 2014

Naam, handtekening: GIETEMANS



Meetschaal

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, versie januari 2011 (methodiek 4.0*).

De visitatie betreft de periode 2010, 2011, 2012 en 2013.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 3 en 4 maart 2014.

De beoordeling is gebaseerd op de 10-puntenschaal volgens de voorgeschreven meetschaal, gehanteerd conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Versie 4.0. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

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

*De methodiek maatschappelijke visitatie 4.0, is in de afgelopen periode herzien en geactualiseerd.

De nieuwe methodiek 5.0 zal begin 2014 van toepassing worden, echter vanaf eind november 2013 heeft Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland het verzoek gedaan aan de visiterende organisaties om per heden de nieuwe recensie methodiek 5.0 te verwerken in de rapportages methodiek 4.0.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- Visie inspiratieboekje
- Memo inkomenshuur, 02-04-2013
- Memo huurverhoging bij woningverbetering, 04-12-2013
- Memo werkwijze Gouden Buur(t), 14-03-2012
- Folder Gouden Buur
- Lik op stuk beleid Dirk Fockstraat / Agricolastraat, 18-01-2011
- ZAV beleid
- Asbest beheersplan, 11-06-2013
- Asbest communicatieplan, 11-06-2013
- Strategisch Voorraad Beheer, 2012 / 2013
- Strategisch Voorraad Beheer methodiek 2010 – 2013
- Strategisch Voorraad Beheer op clusternivo, 11-09-2013
- Energielabels 20-02-2014
- Standaard Programma van Eisen, nieuwbouw deel 1+2, 18-04-2011
- Memo stopzetten MGE
- Brochure renovatie De Heul, mei 2011
- Verkoopbeleid Hoogstraat 9-19, 13-05-2013
- Brief open huizendagen, 09-09-2013
- Verkoopbeleid 21-02-2011
- Verkoopplan 30-08-2011
- Woningmarktgegevens overzicht 2010-2013
- Woningmarktonderzoek 2012

Presteren naar Opgaven

- Structuurvisie 2020, 02-02-2010
- Bestuurlijk overleg verslagen 2011 en 2012
- Algemeen Sociaal Statuut Renovatie, 11-12-2009
- Intentieovereenkomst Algemeen Sociaal Statuut Sloop en het Algemeen Sociaal Statuut Renovatie met gemeente Wijk bij Duurstede, 11-12-2009
- Overeenkomst Lokaal Maatwerk Koopgarant De Geer, met gemeente 28-04-2011
- Sociaal plan Steenstraat 15 t/m 85, 08-03-2011
- Overeenkomst Lokaal Maatwerk toewijzing woningen 2012, met gemeente 31-07-2012
- Regionaal Henneconvenant Regio Utrecht, 26-11-2012
- Wijziging Algemeen Sociaal Statuut Renovatie, 12-03-2013
- Overeenkomst geschillencommissie, 01-04-2013
- Reglement geschillencommissie, 14-02-2013

Presteren volgens Belanghebbenden

- Verslagen Huurdersbelangenvereniging Krommerijn 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Samenwerkingsovereenkomst Huurdersbelangenvereniging Krommerijn 2-06-2010
- Verslagen visietafel gesprekken 2010 / 2012 / 2013
- Belanghebbendenregister 2010 / 2012 / 2013
- Evaluatie onderhoudswerkzaamheden cluster 40, 26-01-2012
- Evaluatie renovatiewerkzaamheden cluster 20, 30-01-2013
- Rapportage nieuwe huurders 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- KWH meting 2010 / 2011 / 2012

Presteren naar Vermogen

- Accountantsverslagen 2010 / 2011 / 2012
- Jaarverslagen 2010 / 2011 / 2012
- CFV continuïteitsoordeel 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- CFV Corporatie in perspectief 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Kwartaalrapportages 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
- Oordeelsbrieven MBZK 2011 / 2012 / 2013
- Overeenkomst inzake verhuur en beheer 'Willem van Abcoudehof'
- Fiscale Proces Check, 12-09-2013
- Fiscale Proces Check Bijlagen, 12-09-2013
- Treasury rapportage, 06-12-2013
- Treasury statuut, mei 2013
- Jaarbegroting 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Ondernemingsplan/begroting 2014 concept
- Verbeterplan bijlage begroting 2014 concept

Governance

- Agenda's en Verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Signaleringsregeling (Klokkenluidersregeling), 12-03-2013
- Reglement RvC, 18-09-2007
- Evaluatie Corporate Board, 05-04-2013
- Profielschets RvC
- Rooster van Aftreden RvC
- Statuten, 04-03-2008

Uitgebreid overzicht prestaties Woningstichting Volksbelang

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie zijn opgesteld.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Ambities (PnA)											
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1 Huisvesting primaire doelgroep											7,0
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)									7	100%
	Samenstelling en omvang bezit										
	Type woning	2013	2012	2011	2010						
	Totaal aantal woningen	2006	1974	1990	1990						
	Totaal aantal niet-woningen	23	23	23	23						
	Aantal naar type woningen										
	Specifiek voor senioren	118	118	118	118						
	Eengezinswoning grondgebonden	1189	1209	1219	1219						
	Meergezinswoningen	699	647	653	653						
	Aantal naar type niet-woningen										
	Bedrijfsruimten	2	2	2	2						
	Garages	21	21	21	21						
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)									7	
	Passend toewijzen										
	Er is beleid voor 66% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.					Toewijzing aan geregistreerde					
	In 2012 71% toewijzing aan primaire doelgroep, 29% secundaire groep.					woningzoekende op basis van lokaal					
	Op gebied van woonfraude specifiek beleid.					maatwerk					
	Aanbodmodel WoningNet, volgens verordening Bestuur Regio Utrecht.										
	Tegengaan woonfraude										
	Er is geformuleerd beleid, tevens zijn er diverse overleggen binnen de gemeente, politie en hulpverleningsinstanties. (Signaleringsnetwerk, Bureau Sociale Raadslieden, Schuldhulpverlening, Regionale Sociale Dienst (RSD)).					Bestrijden van woonfraude. Bepalingen opgenomen in huurcontract en huurvoorwaarden.					
	Keuzevrijheid										
	In de regio Utrecht werken de corporaties met WoningNet hiermee is maximale keuzevrijheid, voor bewoners met een inkomen beneden € 34.229,- voor alle woningen in de regio onder de huurgrens van € 681,02.					De woningzoekende bepaalt zelf waar hij/zij wil wonen. Optimale toegankelijkheid tot informatie over woningaanbod.					
	Wachtlijst										
	Er bestaan geen wachtlijsten. Elke ingeschreven woningzoekende kan via WoningNet reageren op vrijkomende woningen. De inschrijvingen(response) en wachttijden worden geanalyseerd en vergeleken in de regio.										
		2013	2012	2011	2010						
	Zoekduur	38 mnd	41 mnd	33 mnd	25 mnd	<10% corp.niv, <20% cluster					
	Slaagkans	8,50%	3,70%	3,80%	3,80%						
	Leegstand										
		2013	2012	2011	2010						
	Mutatiegraad	5,5%	5,2%	6,2%	5,2%	Geen doel gesteld.					
	Maatregelen specifieke doelgroepen										
	Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.					Volksbelang neemt de verantwoordelijkheid					
	Lokaal maatwerk. Labeling voor jongeren. Labeling voor senioren laten vervallen.					en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.					
	Project Droomhuis, Syndion, betreft 12 meervoudig gehandicapte kinderen.										

Presteren naar Ambities (PnA)										
Meetpunt							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)						7			
	Huurprijsbeleid									
		31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010					
	Gemiddelde maandhuur	€ 492,00	€ 481,00	€ 473,00	€ 465,00					
		1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010					
	Huurverhoging	div -->	2,30%	1,30%	1,20%	2013 inkomensafhankelijk verhoogd met 6,5%, 4,5, 4% of 2,5%.				
	Huur - inkomensverhouding									
	Toewijzing vlg's Wht	2013	2012	2011	2010					
	Passend	89,2%	92,2%	96,5%	95,4%	CIP cijfers				
	Overige woonlasten									
	Volksbelang tracht de bijkomende kosten zo laag mogelijk te houden.					Beleid geformuleerd (04-12-2013) bij				
	Volksbelang investeert in verduurzaming. Merendeel bezit (63%) is label C of hoger.					woningverbetering, huurverhoging van				
	Dus lage(re) energielasten.					toepassing.				
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)						7			
	Verkoop									
	Verkopen onder Voorwaarden (KoopGarant). Beleid op dit moment is om geen voorwaarden meer te hebben/creëren onder verkoop bestaand bezit, geeft 'druk' op de balans.					Er zijn 391 woningen gelabeld voor de verkoop. Het verkoopbeleid wordt regelmatig geactualiseerd 2011 / 2013.				
	Er is een actief verkoopbeleid. (o.a. Hoogstraat 9-19, open huizendagen 09-09-2013)					(Doel 2012 max 60 woningen verkopen, herijkt naar 10 woningen in 2012, en behaald				
	Tussenvormen									
	Verkoop onder voorwaarden (VOV).					Maximaal 100 woningen				
1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer								7,3		
1.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)						7	100%		
	Prijs-kwaliteit-verhouding									
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud.					Jaarlijks interne kwaliteitmeting,				
	Conditie en onderhoudstoestand									
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting					Blijven beleid voortzetten, maar kijken				
	Onderhouds uitgaven	2013	2012	2011	2010	realistisch naar woningvoorraad in				
	werkelijk * € 1.000	€ 2.975	€ 3.125	€ 2.200	€ 2.190	relatie tot beschikbare middelen.				
	Tevredenheid over de woning									
	Afgelopen periode (15 jaar) geen klachten ingediend. Wel zijn er bij de huur-commissie 2 verzoeken ingediend m.b.t. huurverlaging ivm onderhoudsgebreken. Verzoeken zijn gehonoreerd.					Ambitie : tevreden bewoners.				
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)						7			
	Er worden jaarlijks kwaliteitsmetingen uitgevoerd tot 2012 door KWH, hierna door eigen interne organisatie (met name bij nieuwe huurders, en exit huurders)					Ambitie : tevreden bewoners.				
	Response rond de 28% (2012). Waardering de afgelopen jaren: dienstverlening rond de 8 en woning rond de 7.									
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)						8			
	Actief bezig om de minimale labeling van C voor alle woningen te gaan realiseren.									
	Alle woningen hebben een 'APK' ondergaan, en zijn verwerkt in VABI (softwarepakket) ter bewaking en monitoring van de (verbeterings)voortgang.									
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen								7,7		
1.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte						7	100%		
	Er worden specifiek voor de doelgroep senioren woningen (her)ontwikkeld.					Toegankelijkheid woningen.				
	E.e.a. is gebleken uit woningbehoefte onderzoek en bevolkings(demografische) ontwikkelingen.					Nultredewoningen				
1.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)						8			
	Ook hiervoor is geen specifiek beleid, maar Volksbelang neemt een actieve en maatschappelijke houding aan ten aanzien van vragen van de omgeving.					Volksbelang neemt de verantwoordelijkheid en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.				
	Zo is in 2012 het Droomhuis gerealiseerd voor 12 kinderen met een meervoudige handicap.									
1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen						8			
	Volksbelang staat dicht bij haar huurders, maar heeft een vraaggestuurd beleid voor huurders met zorg en/of begeleiding. Zo wordt het project 'Gouden Buur' enorm gewaardeerd door huurders en stakeholders.					Volksbelang neemt de verantwoordelijkheid en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.				

Presteren naar Ambities (PnA)										
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
1.4 (Des)investeren in vastgoed										7,2
1.4.1	Nieuwbouw					7	100%			
	Huurwoningen	2013	2012	2011	2010	Beleid is passend binnen de schaal van				
	Planning	102	42	12	9	financiële kaders en ontwikkelingen van				
	Realisatie	57	21	0	9	Volksbelang				
1.4.2	Sloop of samenvoeging					7				
		2013	2012	2011	2010	Beleid is passend binnen de schaal van				
	Planning	0	18	0	10	financiële kaders en ontwikkelingen van				
	Realisatie	0	18	0	10	Volksbelang				
1.4.3	Verkoop					7				
	Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010	Gemiddeld 10 woningen per jaar verkopen.				
	Planning	12	10	60						
	Realisatie	16	10	0						
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					7				
		2013	2012	2011	2010					
	Planning	0	48	10	34					
	Realisatie	0	48	10	34					
	Realisatie tov bezit	0%	2%	1%	2%					
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed					8				
		2013	2012	2011	2010	In de jaarplannen zijn wisselende uitgangs				
	Planning					punten geformuleerd voor realisatie van				
	Realisatie					maatschappelijk vastgoed. In 2013 en 2014				
						is de bouw van de MFA Langbroek				
						gerealiseerd.				
1.5 Kwaliteit wijken en buurten										8,0
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)					8	100%			
	Volksbelang levert een actieve bijdrage aan de leefbaarheid van de wijken.					Ambitie bijdragen aan leefbaarheid				
	Zij hebben het programma 'Gouden Buur(t)' waarin bewoners gestimuleerd worden om hun trapportaal (flats De Heul) en/of voortuinen er netjes en ordelijk te houden.					In samenwerking met betrokken stake- holders.				
	Alle huurders kunnen meesparen met hun spaarpas Gouden Buur. Tevens een helder lik op stukbeleid (oa Dirk Fockstraat en Agricolastraat).					Ultieme ambitie : Sociale corporatie zijn, voorloper hiervan zijn de visietafels.				
	(CFV : jaaruitgave leefbaarheid € 75.000 t.o.v. € 64.000 landelijk)									
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)					9				
	Volksbelang is erg actief en betrokken bij haar huurders en werkomgeving.					Bijdragen aan leefbaarheid door op een				
	Er worden koffieochtenden georganiseerd (Binnens tad), sociale sofa (Noorder- waard), extra oversteekplaats (Zandweg), en moestuin (Kombuis) als voorbeelden.					actieve en inspirerende manier op te stellen naar bewoners, partners en belanghouders.				
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)					7				
	Volksbelang doet wat ze kan binnen haar middelen en kaders.					Geen specifiek geformuleerd beleid.				
1.6 Overige / andere prestaties										n.v.t.
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.					n.v.t.	100%			
	Niet van toepassing.									
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)										7,4

Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1 Huisvesting primaire doelgroep								7,0
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					-		
	Samenstelling en omvang bezit							
	Type woning	2013	2012	2011	2010			
						Afspraken met gemeente Wijk bij Duurstede zijn niet gekwantificeerd.		
	Totaal aantal woningen	2006	1974	1990	1990			
	Totaal aantal niet-woningen	23	23	23	23			
	Aantal naar type woningen							
	Specifiek voor senioren	118	118	118	118			
	Eengezinswoning grondgebonden	1189	1209	1219	1219			
	Meergezinswoningen	699	647	653	653			
	Aantal naar type niet-woningen							
	Bedrijfsruimten	2	2	2	2			
	Garages	21	21	21	21			
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					-		
	Passend toewijzen							
	Er is beleid voor 66% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.				Regionale verordening Bestuur Regio Utrecht.			
	In 2012 71% toewijzing aan primaire doelgroep, 29% secundaire groep.							
	Op gebied van woonfraude specifiek beleid.							
	Aanbodmodel WoningNet, volgens verordening Bestuur Regio Utrecht.							
	Tegengaan woonfraude							
	Er is geformuleerd beleid, tevens zijn er diverse overleggen binnen de gemeente, politie en hulpverleningsinstanties. (Signaleringsnetwerk, Bureau Sociale Raadslieden, Schuldhulpverlening, Regionale Sociale Dienst (RSD)).				Bestrijden van woonfraude. Bepalingen opgenomen in huurcontract en huurvoorwaarden.			
	Vertaald naar eigen huurcontract en huurvoorwaarden.				Conform Huisvestingswet, Woningwet en Wbga.			
	Keuzevrijheid							
	Zie passend toewijzen.				Wettelijke opgave.			
	Wachtlijst							
	Er bestaan geen wachtlijsten. Elke ingeschreven woningzoekende kan via WoningNet reageren op vrijkomende woningen. De inschrijvingen(response) en wachttijden worden geanalyseerd en vergeleken in de regio.				Indien er urgentiegevallen zijn, levert Volksbelang haar prestatie.			
	Leegstand							
		2013	2012	2011	2010			
	Mutatiegraad	5,5%	5,2%	6,2%	5,2%	Geen doel gesteld.		
	Maatregelen specifieke doelgroepen							
	Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.				Er zijn geen vastgelegde prestatie-afspraken met de gemeente.			
	Lokaal maatwerk. Labeling voor jongeren.							

Presteren naar Opgaven (PnO)										
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
2.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					-				
	Huurprijsbeleid									
		31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010					
	Gemiddelde de maandhuur	€ 492,00	€ 481,00	€ 473,00	€ 465,00					
		1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010	Wettelijke kaders; inflatievolgend en in 2013 inkomensafhankelijk verhoogd met 6,5%, 4,5, 4% of 2,5%.				
	Huurverhoging	div -->	2,30%	1,30%	1,20%					
	Huur - inkomensverhouding									
	Toewijzing vlg's Wht	2013	2012	2011	2010					
	Passend	89,2%	92,2%	96,5%	95,4%	CIP cijfers				
	Overige woonlasten									
	Volksbelang tracht de bijkomende kosten zo laag mogelijk te houden.					Energiezuinige woningen waardoor met verlaging van stookkosten.				
	Volksbelang investeert in verduurzaming. Merendeel bezit (63%) is label C of hoger.					Sociaal plan 2012/2013.				
	Dus lage(re) energielasten.					Aedesconvenant.				
2.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					-				
	Verkoop									
						Er zijn geen vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente.				
	Tussenvormen									
						Er zijn geen vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente.				
2.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer										7,0
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					-				
	Prijs-kwaliteit-verhouding									
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud.					Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
	Conditie en onderhoudstoestand									
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting									
	Onderhouds uitgaven	2013	2012	2011	2010					
	werkelijk * € 1.000	€ 2.975	€ 3.125	€ 2.200	€ 2.190					
	Tevredenheid over de woning									
	Afgelopen periode geen klachten ingediend.					Ambitie : tevreden bewoners.				
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					-				
	Geen nadere afspraken over gemaakt.					Geen beoordeling				
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					-				
	Actief bezig om de minimale labeling van C voor alle woningen te gaan realiseren.					Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
2.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen										8,0
2.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					-				
	Er worden specifiek voor de doelgroep senioren woningen (her)ontwikkeld.					Toegankelijkheid woningen.				
	E.e.a. is gebleken uit woningbehoefte onderzoek en bevolkings(demografische) ontwikkelingen.					Nultredewoningen				
2.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					-				
	Ook hiervoor is geen specifiek beleid, maar Volksbelang neemt een actieve en maatschappelijke houding aan ten aanzien van vragen van de omgeving.					Geen specifieke opgave gesteld				
	Zo is het Droomhuis gerealiseerd voor 12 kinderen met een meervoudige handicap.									
2.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					-				
	Volksbelang staat dicht bij haar huurders, maar heeft een vraaggestuurd beleid voor huurders met zorg en/of begeleiding.					Geen specifieke opgave gesteld				

Presteren naar Opgaven (PnO)										
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
2.4 (Des)investeren in vastgoed										6,0
2.4.1	Nieuwbouw					-	100%			
	Huurwoningen	2013	2012	2011	2010	Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
	Planning	102	42	12	9					
	Realisatie	57	21	0	9					
2.4.2	Sloop of samenvoeging					-				
		2013	2012	2011	2010	Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
	Planning	0	18	0	10					
	Realisatie	0	18	0	10					
2.4.3	Verkoop					-				
	Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010	Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
	Planning	12	10	60						
	Realisatie	16	10	0						
2.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					-				
		2013	2012	2011	2010	Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
	Planning	0	48	10	34					
	Realisatie	0	48	10	34					
2.4.5	Maatschappelijk vastgoed					-				
		2013	2012	2011	2010	Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
	Planning					In 2013 is de school opgeleverd en begin 2014 is de MFA en Super opgeleverd van het plan MFA Langbroek.				
	Realisatie									
2.5 Kwaliteit wijken en buurten										8,3
2.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)					9	100%			
	Volksbelang stelt jaarlijks € 25.000 beschikbaar, middels het project Gouden Buur.					Er zijn vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente per project.				
2.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)					9				
	Volksbelang doet wat ze kan binnen haar middelen en kaders.					Er zijn geen vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente.				
2.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)					7				
	Volksbelang doet wat ze kan binnen haar middelen en kaders.					Er zijn geen vastgelegde prestatieafspraken met de gemeente.				
2.6 Overige / andere prestaties										n.v.t.
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.					n.v.t.	100%			
	Niet van toepassing.									
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)										7,3

Presteren naar Vermogen (PnV)						
Meetpunt				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit						6,3
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie			5	20%	
Ijkpunt : continuïteitsoordeel A						
Bevindingen: 2010 A1 2011 A1 2012 A2						
Ijkpunt : beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde						
Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV 2010 voldoende, 2011 onvoldoende, 2012 voldoende						
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen			7		
Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW						
Bevindingen: beoordeling faciliteringsvolume						
2010 positief € 26.000.000						
2011 voldoet € 0						
2012 positief € 9.870.000						
2013 positief € 10.470.000						
Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen						
Bevindingen: Volksbelang zal de beschikbare middelen moeten afstemmen op de bedrijfsvoering, e.e.a. in overleg met CFV.						
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen			7		
Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken						
Bevindingen: Er worden kwartaalmanagement rapportages gemaakt en besproken (binnen MT en RvC), en ter afstemming verstuurd naar het CFV (ivm toezichthoudende rol CFV).						
Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat						
Bevindingen:						
2010 37.561 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP						
2011 37.327 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP						
2012 43.903 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP						
2013 47.305 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP						
Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3						
Bevindingen: CIP 2010 2,0 2011 1,5 2012 1,8 2013 2,1						
Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)						
Bevindingen: Ja wordt toegepast.						
Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.						
Bevindingen: Ja.						
Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.						
Bevindingen: Ja.						
Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.						
Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen						
2010 EV -18,76% TV -6,65 %						
2011 EV 14,49% TV 5,96 %						
2012 EV 8,51% TV 2,54 %						
2013 EV n.tb. TV n.t.b. %						
Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.						
Bevindingen: wordt aan voldaan.						
4.2 Financieel beheer						7,0
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde			7	20%	
Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig						
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.						
Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan						
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.						
Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing						
Bevindingen: ja						
Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.						
Bevindingen: ja, managementrapportages met financiële verslaglegging en prognoses.						
Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer						
Bevindingen: ja, o.a. middels managementletter accountant. Behalve in 2011.						
Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.						
Bevindingen: er is een inconsistent beleid, wel- en niet inrekeningen overheidswijzigingen (Vbp als voorbeeld)						
Begroting 2010 Resultaat 2010						
€ -6.396 € -6.751						
Begroting 2011 Resultaat 2011						
€ 3.656 € 1.981						
Begroting 2012 Resultaat 2012						
€ 4.242 € 3.304						
Begroting 2013 Resultaat 2013						
€ 714 € -8.212						
verwachting obv concept jaarrekening. Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door afschrijving op de bedrijfswaarde (€ - 3.973 mio) en overige waardeveranderingen. O.a. het gevolg van inrekenen van de verhuurderheffing.						

Pagina 57 van 59

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				6,3
	Plan	6	33%	
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel van het jaarplan, managementrapportages. De managementrapportages worden niet consequent besproken tijdens de RvC vergaderingen (niet in verslaglegging 24-07-13 en 24-09-13 als voorbeeld.)			
	<i>Ijkpunt : Betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Ja. WST Volksbelang heeft een Corporate Board structuur, werken met visietafels. Vanzelfspreken hebben ze ook diverse overleggen met individuele stakeholders, waaronder de Huurdersbelangenvereniging Krommerijn.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Tot 2012 werden er KWH metingen uitgevoerd. Maar resultaten vanuit de visietafels worden besproken met bestuur en RvC.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel beleidsplannen, jaarplannen, strategisch wijk-/voorraadbeheer. Door nieuw (bestuur)model, Corporate Board en visitafels, kan nog optimalisatie gemaakt worden in structuur en verdieping. Onderkend in evaluatie Corporate Board van 05-04-2013, maar nog geen verbeterplan hiervan gezien tijdens visitatie.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja, er zijn goede kwartaalrapportages en jaarverslagen. Mede ook ontstaan vanuit toezichtseisen CFV. RvC kan we met de informatie een kwaliteitslag maken, omdat niet voldoende uit de verslagen blijkt dat de RvC besluit.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja, bestuur stelt vast, RvC keurt goed. Maar zoals bovenstaand benoemd, kan geoptimaliseerd worden.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	7		
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja, er zijn goede kwartaalrapportages aanvullend op de jaarplannen en -begrotingen.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website verslagen.			
	Act	6		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats mede door gegeven toezichtseisen vanuit CFV, diverse rapportages alsmede jaarverslagen.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvC is betrokken.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: Ja, in geval van majeure bijstellingen.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: Er zijn kwartaalrapportages beschikbaar die onvoldoende regelmatig in de RvC vergaderingen besproken worden (verslagen RvC 2013 oa). De jaarplannen daarin tegen worden uitvoerig besproken.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				6,9
	Functioneren RvC	6,8	33%	
5.2.1.	Open cultuur	7		
	Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.			
	Bevindingen: De visitatiecommissie vindt dat er een open cultuur is. De RvC is kritisch naar haarzelf en de organisatie.			
5.2.2.	Zelfreflectie	7		
	Ijkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.			
	Bevindingen: Ja er vinden zelfreflecties plaats, de kwaliteit van verslaglegging is summier (vastlegging in jaarverslagen).			
	Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.			
	Bevindingen: ja, integriteit en belangenverstrengeling vormen onderdeel van het jaarverslag.			
5.2.3.	Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	7		
	Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.			
	Bevindingen: Ja.			
	Ijkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.			
	Bevindingen: Ja, de RvC is betrokken.			
5.2.4.	Samenstelling	6		
	Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.			
	Bevindingen: Ja. Echter in huidige situatie zijn er 4 RvC leden, terwijl statutair er minimaal 5 leden benodigd zijn. De vraag die gesteld kan worden, is de RvC te laat gestart met de sollicitatie procedure? Tevens de opmerkingen m.b.t. de 'corporate board'.			
	Toetsingskader			
5.2.5.	De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)	7		
	Ijkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven			
	Bevindingen: De RvC weegt af op basis van (meerjaren)begroting en jaarplan en actuele managementinformatie met financiële realisatie en prognose voor het resterende jaar. Jaarlijks wordt het strategisch voorraadbeheer bijgewerkt.			
	Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.			
	Bevindingen: Ja, echter verslaglegging kan kwalitatiever.			
	Governancecode			
5.2.6.	De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.	7		
	Ijkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.			
	Bevindingen: ja.			
	Ijkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.			
	Bevindingen: ja.			
5.3 Externe legitimatie				9,0
5.3.1.	Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	9	33%	
	Ijkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website			
	Bevindingen: ja, o.a. beschreven bij 'visietafels'.			
	Ijkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden			
	Bevindingen: Ja, regelmatig in diverse overlegstructuren, waaronder de visietafels.			
	Ijkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.			
	Bevindingen: Ja, opmerkingen worden opgepakt en verwerkt in nieuw ondernemingsplan/begroting 2014.			
	Ijkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.			
	Bevindingen: Ja, bestuurder en één of meerdere commissarissen zijn aanwezig.			
	Ijkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.			
	Bevindingen: Verslagen zijn aanwezig, en gepubliceerd op website, zie o.a. terugkoppeling najaar 2013 visietafel overleg.			
	Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden			
	Bevindingen: ja.			
	Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.			
	Bevindingen: ja.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				7,4