

Maatschappelijke visitatie

De Goede Woning-Neerijnen



Rapport Maatschappelijke visitatie De Goede Woning-Neerijnen



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

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

Zeist, 9 januari 2017

VOORWOORD

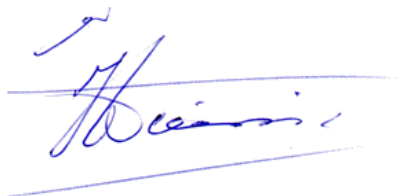
De Goede Woning-Neerijnen heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2012 tot en met 2015 uit te voeren. De visitatie vond plaats van juni tot en met december 2016.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden.

Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

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

Procorp hoopt dat het visitatierapport van De Goede Woning-Neerijnen voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting De Goede Woning-Neerijnen	12
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 De opgaven in het werkgebied	18
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	18
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	23
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	23
2. Presteren volgens Belanghebbenden	25
2.1 De belanghebbenden van De Goede Woning-Neerijnen	25
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	26
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	29
3. Presteren naar Vermogen	31
3.1 Financiële continuïteit	31
3.2 Doelmatigheid	35
3.3 Vermogensinzet	37
4. Governance	40
4.1 Besturing	41
4.2 Intern toezicht	44
4.3 Externe legitimering en verantwoording	47
Deel 3 - Bijlagen	50
1. Gerealiseerde prestaties	50
2. Position paper	51
3. Bronnenlijst	54
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	55
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	56

Inleiding

Methodiek 5.0

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

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

Onder externe opgaven worden verstaan:

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

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

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

Governance

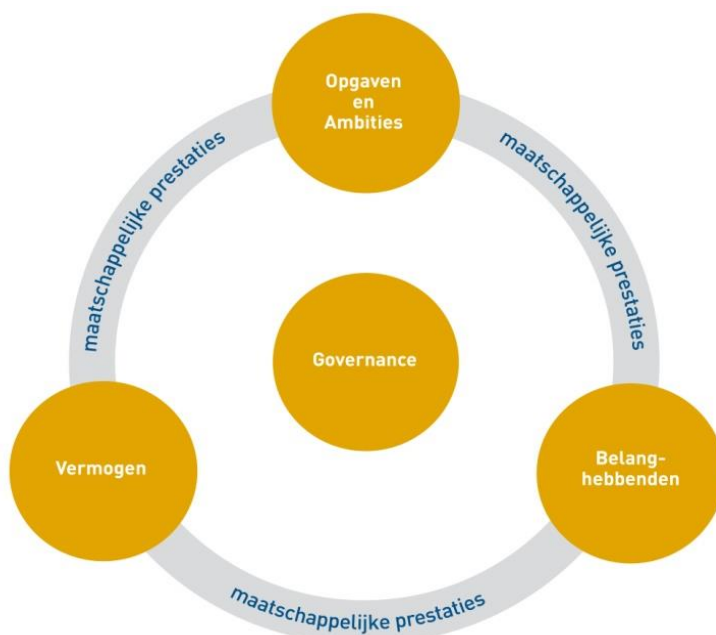
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



De meetschaal

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

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

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

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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%

Leeswijzer

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

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting;

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2012

De Goede Woning-Neerijnen heeft de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie gekregen:

- Presteren naar Ambities: 6;
- Presteren volgens Belanghebbenden: 6;
- Presteren naar Vermogen: 4;
- Governance: 5.

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (< 1.000 vhe) en vond plaats tussen september 2010 en januari 2011.

De Goede Woning-Neerijnen had – volgens de toenmalige visitatiecommissie – haar missie, visie en doelstellingen niet vastgelegd in een beleidsdocument en niet verankerd middels de Plan-Do-Check-Act-cyclus. Tevens had De Goede Woning-Neerijnen op gebied van Governance veel aandachtspunten, waarbij op meerdere onderwerpen de Governancecode niet nageleefd werd en het toezicht in kwaliteit en uitvoering te kort schoot.

Daarnaast had de corporatie vanuit de gemeente Neerijnen geen volkshuisvestelijke opgaven gemaakt. De conclusie van de destijds commissie was, dat De Goede Woning-Neerijnen zich voornamelijk richtte op het beheren, onderhouden en handhaven van haar bezit. Er werd niet vanuit een gestructureerd beleidsplan gewerkt.

Reactie van de huidige visitatiecommissie op het vorige visitatierapport

De Goede Woning-Neerijnen heeft te weinig concrete acties ondernomen om geconstateerde aandachtspunten op te pakken en verbeteringen door te voeren gedurende de afgelopen vier jaar. Dat is enigszins teleurstellend te noemen.

Resultaten visitatie 2016 over de periode 2012 t/m 2015

Beschouwing op het positionpaper

Het positionpaper geeft een – naar het oordeel van de commissie – kort en bondig beeld op hoofdlijnen van de huidige stand van zaken van De Goede Woning-Neerijnen. De positionpaper is een productie van het vorige bestuur onder leiding van de vorige bestuursvoorzitter. Veel in het positionpaper genoemde onderwerpen heeft de commissie ook grotendeels onderkend. De Goede Woning-Neerijnen is, bij monde van haar bestuurder, goed in staat naar zichzelf te kijken. Niet alleen door zijn typering van het soort corporatie, maar ook zijn verhaal over en waar de uitdagingen voor de toekomst nog liggen.

Bij de uitdagingen voor de toekomst wordt de inhaalslag op kwalitatief goed woningbezit in combinatie met duurzaamheid genoemd, maar ook het steeds complexer worden van het corporatiewerk door toenemende eisen van de overheid. De corporatie opereert in een almaar ingewikkelder omgeving zowel politiek – inclusief wet- en regelgeving –, als maatschappelijk – digitalisering, legitimatie & verantwoording –. Dit maakt De Goede Woning-Neerijnen als relatief kleine woningcorporatie op diverse onderdelen kwetsbaar. Kijkend naar de langere termijn, constateert De Goede Woning-Neerijnen dat ze voldoende slagkracht heeft, mits wel in samenspraak en met behulp van adequate

samenwerking met belanghouders in de regio. De commissie is van mening dat enkel met behulp en verregaande samenwerking in de regio De Goede Woning-Neerijnen haar bestaansrecht zou kunnen waarmaken.

Bevindingen van de visitatiecommissie

De corporatie is te kenschetsen als een betrouwbare organisatie, die met een open mind dicht bij haar huurders staat. Goed benaderbaar, laagdrempelig en degelijk. Maar ook behoudend en weinig oog voor vernieuwing. Het ontbreekt de corporatie aan een onvoldoende visie op de toekomst van het verouderde woningbezit.

De Goede Woning-Neerijnen werkt niet vanuit een (breed gedragen) beleidsdocument waarin de ambities en volkshuisvestelijke opgaven van de corporatie zouden dienen te zijn geformuleerd. De onderhoudsbegroting vormt voor De Goede Woning-Neerijnen de basis voor het te voeren beleid, zoals ook in de vorige visitatie werd vastgesteld. Tijdens de visitatiegesprekken heeft de commissie door het gedeeltelijk ontbreken van volkshuisvestelijke opgaven gesproken over het toekomstperspectief van de corporatie en welke concrete ambities door de corporatie worden nagestreefd.

De commissie komt tot het oordeel dat op de prestaties opgaven en ambities redelijk wordt gescoord, alhoewel er weinig en vooral algemene opgaven en ambities vooraf waren geformuleerd. Inmiddels ligt bij het huidige bestuur een zeer forse ambitie om strategisch aan de gang te gaan met de aanpassing en verbetering van het woningbezit.

De belangrijkste ambitie van De Goede Woning-Neerijnen is dat het woningbezit van de corporatie goed toegankelijk is voor de primaire doelgroep. Het bezit van De Goede Woning-Neerijnen is relatief oud, waarbij ruim 50 procent van het bezit uit de periode voor bouwjaar 1970 stamt. Bijna 90 procent van het totale bezit van De Goede Woning-Neerijnen is gerealiseerd voor bouwjaar 1990. De Goede Woning-Neerijnen onderhoudt dit bezit planmatig conform de opgestelde onderhoudsplanning. Binnen de corporatie wordt (nog) niet gewerkt vanuit een strategisch voorraadbeleid.

Het ontbreken van een adequate en volgbare beleidscyclus (Plan, Do, Check, Act) maakt het voor De Goede Woning-Neerijnen moeilijk gericht te handelen en vooraf te anticiperen op mogelijke externe en of interne ontwikkelingen. De Goede Woning-Neerijnen heeft onvoldoende zicht hoe een structurele en planmatige inzet van het beschikbare vermogen optimaal moet plaatsvinden. De Goede Woning-Neerijnen heeft een eerste basis daartoe gelegd in 2014 door een nulmeting op haar woningbezit uit te voeren en heeft daarmee het onderhoudsniveau in beeld gebracht. De eerste contouren van een toekomstig strategisch voorraadbeleid is daaruit te destilleren en is er zicht gekomen op de verkoopvoorraad. De nulmeting gaf in ieder geval een duidelijk signaal dat het bestaande bezit grotendeels met achterstallig onderhoud te kampen heeft. Er zijn majeure ingrepen noodzakelijk om deze achterstand in te lopen. Tel daarbij de achterstand op het gebied van duurzaamheid bij op, waardoor duidelijk is dat De Goede Woning-Neerijnen grote investeringen moet plegen de komende periode. De huidige hoge financiële kengetallen op solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value zullen daardoor, zonder aanpalende maatregelen, sterk teruglopen.

In de jaarrekening is de begroting opgenomen naast de daadwerkelijke realisatie daarvan. De jaarrekening maakt echter niet inzichtelijk wat de oorzaken en gevolgen van de geconstateerde afwijkingen zijn. Het vastleggen van missie, visie en doelstellingen en het verankeren hiervan middels de Plan-Do-Check-Act-cyclus kan de corporatie helpen sturing te geven aan haar eigen organisatie, ambities en externe opgaven. Daar dient De Goede Woning-Neerijnen een verbeterslag maken.

De Goede Woning-Neerijnen presteert conform de gestelde WSW en CBC-normen. Er is lang ingezet op doelmatigheid, maar met een relatief compacte uitvoeringsorganisatie maakt dat de organisatie wel kwetsbaar. De compacte uitvoeringsorganisatie komt mede

voort uit het beheersmatige karakter van de organisatie en de inzet van de (vrijwillige) bestuurders. Gezien de grote opgaven de komende periode, kan De Goede Woning-Neerijnen niet zonder verregaande ondersteuning en/of samenwerking met haar collega-corporatie(s) en haar andere belanghebbenden.

In het jaarverslag van De Goede Woning-Neerijnen staat vermeld dat de corporatie de in de Governancecode Woningcorporatie vastgelegde beginselen onderschrijft. De commissie constateert, dat op diverse punten van deze beginselen wordt afgeweken. In de vorige visitatie is hier ook al nadrukkelijk aandacht aan besteed, maar helaas moet de commissie constateren dat daar te weinig werk van is gemaakt. Pas vanaf medio 2016 lijkt een 'sense of urgency' op te treden en lijken grote stappen te zijn gezet.

Met betrekking tot het onderdeel goed bestuur voldoet De Goede Woning-Neerijnen niet aan de in het visitatiekader gestelde normen. Tijdens het gesprek met de toezichthouders is duidelijk geworden dat er onvoldoende zicht bestaat op de onderwerpen waarmee de raad zich moet bezighouden. De raad heeft gedurende de visitatieperiode geen duidelijke verdeling qua kennis, ervaring en deskundigheid, wat betreft haar toezichtstaken. En tevens voert de raad geen zelfevaluatie uit. Het vormgeven van de toezichtstaken staat, vanuit de eisen die worden gesteld in de Governancecode, nog steeds in de kinderschoenen. Daarnaast beschikt De Goede Woning-Neerijnen niet over gedegen managementinformatie, die de raad van commissarissen in staat stelt om haar taak naar behoren uit te oefenen.

Verbeterpunten

- Ontwikkel een gedragen visie op het bestaansrecht en de toekomstwaarde van de Goede Woning als zelfstandige organisatie. Belanghebbenden hebben een grote behoefte aan een dergelijke visie.
- Ontwikkel een toekomstvisie aan de hand van een op te stellen Strategisch Voorraadbeleid. Hiermee kan voor de belanghebbenden duidelijk worden op welke wijze en met welke instrumenten De Goede Woning-Neerijnen de komende jaren haar woningbezit zal (moeten) gaan onderhouden en vernieuwen. Maak eerst een analyse van het bezit en handel aan de hand van de resultaten.
- Samenwerking met collega-corporatie(s) in perspectief plaatsen. De complexiteit binnen de 'corporatiewereld' neemt toe. Alhoewel De Goede Woning-Neerijnen een samenwerking heeft met De Kernen op het gebied van SVB, zouden krachten nog meer kunnen worden gebundeld op bijvoorbeeld de terreinen van beleids- en productontwikkeling en bedrijfsjuridische zaken.
- Maak De Goede Woning-Neerijnen meer zichtbaar! Laat zien wat de corporatie doet en wat zij belangrijk vindt. De doelgroep verandert, de woningmarkt verandert, eisen aan woningen veranderen. Dus werk aan de winkel!
- PDCA-cyclus op een goede manier vastleggen, zodat naar behoren de raad van commissarissen in staat is om goed toezicht te kunnen uitoefenen.
- De eerste stappen zijn gezet in het oprichten van een Huurdersplatform. Een huurdersvertegenwoordiging heeft behoefte aan coaching en begeleiding. Zorg voor voldoende en adequate informatie, zodat de corporatie samen met de huurders kan optrekken.
- Maak werk van het naleven van de Governancecode.

B. Scorekaart

Prestaties naar Opgaven en Ambities en die van Presteren volgens Belanghebbenden worden geordend naar de onderstaande prestatievelen:

1. Huisvesting van de primaire doelgroep
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
4. (Des-)investeringen in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten
6. Overige/andere prestaties

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemid- deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0		7,0	75%	6,5
Ambities in relatie tot de opgaven							5,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,1	5,6	5,5	5,2	5,4		5,5	50%	5,9
Relatie en communicatie							6,2	25%	
Invloed op beleid							6,2	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							6,0	30%	5,5
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							4,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					4,5	4,8	33%	4,8
	Check					5,0			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					4,3	4,5	33%	
	Toetsingskader					5,0			
	Toepassing Gov. code					4,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					5,0	5,0	33%	
	Openbare verantwoording					5,0			

C. Samenvatting De Goede Woning-Neerijnen

Profiel

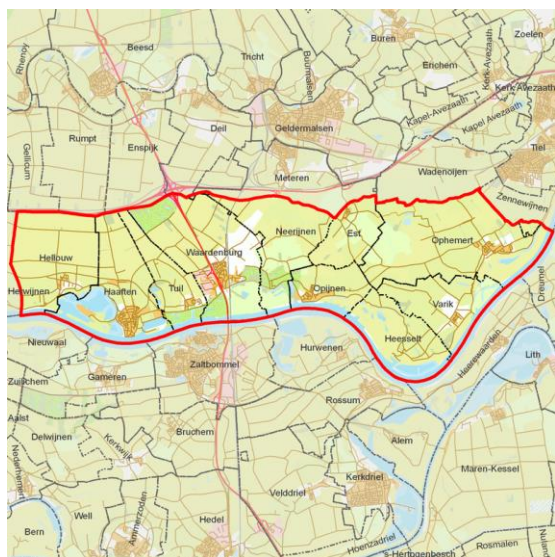
De Goede Woning-Neerijnen is een kleine plattelandscorporatie die uitsluitend werkzaam is in de gemeente Neerijnen. Lokale verankering is een van de kernpunten van de corporatie. De Goede Woning-Neerijnen is een woningbouwvereniging, die primair woonruimte biedt aan mensen met een smallere beurs op een klantgerichte wijze. De corporatie heeft een woningbezit van 714 vhe's ultimo 2015.

De Goede Woning-Neerijnen heeft een drielagenstructuur. De Algemene Vergadering is het hoogste orgaan, waarin naast zittende huurders ook niet-huurders plaatshebben. De leiding van de corporatie berust bij een vijfhoofdig bestuur, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een raad van commissarissen, die wordt benoemd door de Algemene Ledenvergadering. De raad kent ultimo 2015 4 zetels. Bij de corporatie waren eind 2015 4 medewerkers in dienst; het aantal formatieplaatsen bedroeg 3,23.

Werkgebied

Het werkgebied is de gemeente Neerijnen in de kernen: Waardenburg, Tuil, Haaften en Hellouw. De gemeente ligt in de provincie Gelderland en is onderdeel van de Tielerwaard, het landschap dat tussen Gorinchem en Tiel, wordt omsloten door de Waal en de Linge. De gemeente telt circa 12.000 inwoners. In het werkgebied is ook Woningstichting De Kernen actief.

De Goede Woning-Neerijnen	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	100,00	65,1	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0,0	14,3	26,0
Meergezinsetagebouw met lift	0,0	13,5	14,8
Hoogbouw	0,0	2,2	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,0	4,8	6,3



Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,5.

De cijfers die De Goede Woning-Neerijnen scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin de corporatie deze opgaven haalt of zelfs overtreft. Bij het ontbreken van vaak meetbare externe opgaven in de Prestatieafspraken Gemeente Neerijnen 2013-2017 met de gemeente Neerijnen worden de ambities gezien, in hoeverre zij passen in het licht van de opgaven. Daarbij geldt ook de Woonvisie Gemeente Neerijnen 2010-2015, waarin slechts niet meetbare afspraken op de lange termijn zijn gemaakt.

De Goede Woning-Neerijnen is er om te zorgen voor huisvesting van de inwoners van de gemeente met een laag inkomen. Uitgangspunt is voor de corporatie altijd geweest het laag houden van de huren. De corporatie is inmiddels, tot volle tevredenheid van de belanghebbenden, aangesloten bij het woningtoewijzingssysteem Woongaard. De gemeente is van oordeel dat de huisvesting statushouders door de corporatie goed is opgepakt. In 2015 waren 48 aangepaste woningen, die geschikt zijn ouderen of gehandicapten. Er is met een uitgevoerde 0-meting geïnventariseerd welke woningen de kernvoorraad blijven vormen en - hoe en wanneer - deze woningen in aanmerking komen voor grootschalig onderhoud.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieperspectief met een gemiddelde van een 5,9.

Gemiddeld scoort De Goede Woning-Neerijnen een 5,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld matig tevreden over de maatschappelijke prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 5,5. De gemeente is het best te spreken over de maatschappelijke prestaties van de corporatie en geeft een 5,9, terwijl de overige belanghebbenden het cijfer 5,1 geven. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de huurders met een 7,2 en de gemeente met een 6,7. De overige belanghebbenden zijn het minst tevreden met een 4,8. Ook over de mate van invloed op het beleid van De Goede Woning-Neerijnen geven de huurders en de gemeente resp. het rapportcijfer van 7,0 en 6,6. De overige belanghebbenden blijven steken op een 5,1.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 5,5.

Gemiddeld scoort De Goede Woning-Neerijnen net iets onder een voldoende. De financiële continuïteit is voldoende en zelfs op basis van haar kengetallen bijna een reden om een pluspunt te geven. Dat de commissie daarvan afgezien heeft ligt besloten in de majeure opgave, waarvoor De Goede Woning-Neerijnen in de nabije toekomst staat. De omvangrijke investeringen in haar bezit leiden ertoe dat veel financiële ratio's, zoals de solvabiliteitsratio, ICR, DSCR en Loan to Value onder druk komen te staan en de financiële continuïteit nadelig beïnvloedt.

Daarentegen is De Goede Woning-Neerijnen erg bewust op doelmatigheid en dat is duidelijk te volgen in de gedragingen en gemaakte keuzes van De Goede Woning-Neerijnen. De effectiviteit en productiviteit van het personeel is ruim voldoende. De Goede Woning-Neerijnen presteert op doelmatigheid substantieel beter dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

De vermogensinzet wordt gewaardeerd met een onvoldoende, aangezien een duidelijke verantwoording van de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties ontbreekt. Een beoordeling op de inzet van de middelen naar maatschappelijk rendement ontbreekt. De vermogensinzet is gedurende de visitatieperiode niet of te beperkt gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen (op basis van een conditiemeting) en verkoopprogramma. Een integraal strategische voorraadbeleid ontbreekt hiervoor.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 4,8.

Gemiddeld scoort De Goede Woning-Neerijnen een 4,8 op het onderdeel Governance.

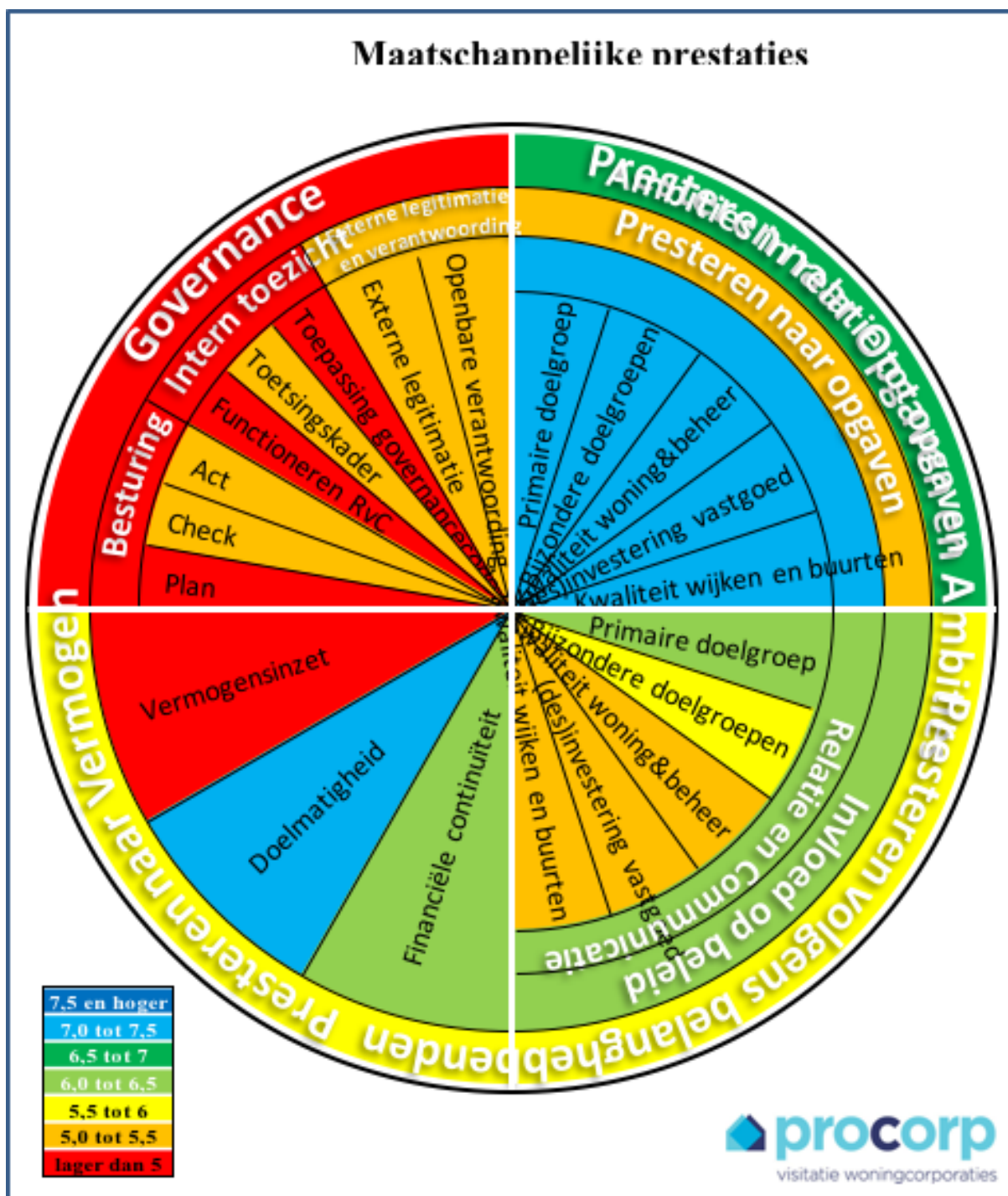
De Goede Woning-Neerijnen heeft gedurende de visitatieperiode haar visie en doelen niet verwoord in een beleidsplan. Onduidelijk is daarmee of er een herijking of actualisering heeft plaatsgevonden van het beleid. De Goede Woning-Neerijnen kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie. De Goede Woning-Neerijnen heeft geen vertaling van haar bedrijfsdoelen gemaakt, waardoor een uitwerking in jaarplannen en periodieke managementinformatie niet mogelijk is. Binnen De Goede Woning-Neerijnen wordt steeds meer aandacht besteed aan risicomanagement, maar een integraal risicomanagementsysteem is niet aanwezig.

De visitatiecommissie heeft op alle onderdelen een onvoldoende moeten geven. Zelfs op de onderdelen *Rolopvatting*, *Zelfreflectie* en de *Naleving van de Governancecode* heeft de commissie een extra minpunt gegeven.

In zijn algemeenheid weten alle belanghebbenden niet wat het beleid van de corporatie is. In de visitatieperiode zijn de belanghebbenden niet betrokken geweest bij de beleidsvorming en de uiteindelijke uitvoering van het beleid. Dit betekent dat de *Externe legitimering en verantwoording* ook onvoldoende wordt beoordeeld. Vervolgens dient de corporatie in het vervolg duidelijker uit te leggen op welke prestaties afwijkingen zijn opgetreden ten opzichte van de voorgenomen plannen en gerealiseerde prestaties.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2012 tot en met 2015 levert De Goede Woning-Neerijnen de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

De cijfers die De Goede Woning-Neerijnen scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin De Goede Woning-Neerijnen deze opgaven haalt of zelfs overtreft. De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van De Goede Woning-Neerijnen aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven.

1.1 De opgaven in het werkgebied

In de opsommingen hierna zijn alleen de afspraken opgenomen die een directe relatie hebben met de prestatiegebieden van de visitatiemethodiek.

Prestatieafspraken Gemeente Neerijnen 2013-2017

Deze afspraken met de gemeente Neerijnen zijn gemaakt met De Goede Woning-Neerijnen en Woningstichting De Kernen.

Bouw van sociale woningen

- o Corporaties hebben een belangrijke functie bij de nieuwbouw van sociale woningen met een transformatie naar meer geschikte woningbouw voor senioren. De Woonvisie 2012-2020 is het kader waaraan het woningbouwprogramma in de gemeente wordt getoetst. Waar sociale woningen worden gebouwd, hangt af van waar de belangrijkste kansen liggen. De gemeente kiest niet per se voor een standaard percentage huur per woningbouwlocatie.
- o Bij nieuwbouw dient te worden voldaan aan de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen. Bij ingrijpende woningverbetering zullen de twee corporaties de eisen van het Politiekeurmerk zoveel mogelijk volgen. Daar valt te denken aan inbraakpreventie, verlichting en beperking vluchtwegen, achterpaden/brandgangen.

Primaire doelgroepen

- o De twee corporaties spannen zich in om een kernvoorraad gedurende de convenantperiode licht te laten toenemen.
- o De Goede Woning-Neerijnen en De kernen streven ernaar om jaarlijks een aantal woningen uit het bestaande bezit te verkopen, zolang dat niet strijdig is met de overeengekomen kernvoorraad. De woningen die beschikbaar komen voorzien in belangrijke mate in de door starters gewenste prijs en kwaliteit.
- o Voor arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa die zich permanent in de gemeente vestigen worden dezelfde eisen voor inschrijving en toewijzing gehanteerd als voor andere woningzoekenden.
- o OP constructieve manier wordt de taakstelling uitgevoerd, die de gemeente heeft ten aanzien van het huisvesten van asielzoekers en statushouders.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

- o De corporaties zijn bereid bij concrete en structurele vraag in de realisatie van woonvormen in het kader van wonen, zorg en welzijn. Corporaties hebben een rol bij de ontwikkeling van woonservicezones. Bestaande woningen worden waar mogelijk (technisch en financieel) (beter) geschikt maken voor senioren en zorgvragers.

Woonruimteverdeling en huurbeleid

- o Partijen onderzoeken of in het kader van toewijzing van sociale huurwoningen aangesloten kan worden bij het woonruimteverdeelsysteem Woongaard, Wonen Bommelerwaard, Wonen in Altena en Alblasserdam/Vijfherenland. Over dit onderwerp wordt in 2014 een besluit genomen. Indien hierbij aangesloten wordt, zal deelgenomen worden aan de regionale klachtencommissie.
- o De gemeente en de corporaties proberen samen onrechtmatige bewoning van sociale huurwoningen tegen te gaan.

Duurzaamheid

- o Als De Goede Woning-Neerijnen projectmatig isolerende maatregelen uitvoeren, zullen zij in overweging nemen om eigenaar/bewoners uit de buurt de mogelijkheid bieden om aan te haken.
- o Energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad stimuleert de gemeente door uitvoering te geven aan de provinciale isolatieregeling voor koopwoningen.
- o Duurzaam bouwen bij nieuw en bestaande met zorg voor het toepassen van niet uitlogende materialen.

Leefbaarheid

- o In de gemeente zijn geen grootschalige leefbaarheidsproblemen. Over de problemen die er zijn worden per situatie afspraken gemaakt. Deze afspraken kunnen worden gemaakt in het Integraal Veiligheidsoverleg (IVO).
- o De gemeente Neerijnen, de corporaties werken samen met zorg- en welzijnsinstellingen in de stuurgroep wonen/welzijn en zorg.
- o Bij ontruiming wordt de gemeente bij eerste aankondiging aan huurder direct in kennis gesteld, ter bespreking in het IVO.
- o De gemeente en de corporaties geven actief invulling aan het 2^e-kansbeleid.
- o Overlastsituaties die niet worden ondervangen door wet- en regelgeving, wordt buurtbemiddeling en begeleiding aangeboden. De kosten worden verdeeld over de partijen.
- o In samenwerking met gemeente wordt in het kader van veiligheid oplossingen geboden aan onder andere parkeerproblemen en overlastsituaties van beplanting.
- o Wanneer signalen binnenkomen van schuldproblematiek dan wordt de procedure huurbetaling en huurincasso uitgevoerd.

Voorts geldt de Woonvisie Gemeente Neerijnen 2010-2015, waarin slechts niet meetbare afspraken op de lange termijn zijn gemaakt.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties van De Goede Woning-Neerijnen gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2012 tot en met 2015. Voor zover er geen opgaven zijn gedefinieerd, worden de prestaties beoordeeld in het licht van de visie van de corporatie op de opgaven aan de hand van de ambities van De Goede Woning-Neerijnen.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In 2013 zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Neerijnen, tezamen met Woningstichting De Kernen. Hierin is vastgelegd dat de belangrijkste functie van de corporaties is om te zorgen voor huisvesting van de inwoners van de gemeente met een

laag inkomen. Afgesproken is dat De Goede Woning-Neerijnen en De Kernen zich inspannen om de kernvoorraad gedurende de convenantperiode licht te laten toenemen. Alhoewel de kernvoorraad de laatste twee jaar een kleine daling kent, is in de nieuwe prestatieafspraken weer een lichte stijging afgesproken.

In de jaren van de visitatieperiode verdeelden de corporatie en collega De Kernen ieder hun eigen woningbezit, waarbij bij De Goede Woning-Neerijnen de verantwoording van de toewijzing bij het dagelijks bestuur berustte. De corporatie is inmiddels – tot volle tevredenheid van de gemeente – aangesloten bij het woningtoewijzingssysteem Woongaard om de beschikbaarheid van huurwoningen te vergroten voor de doelgroep is en om een regionale woonruimteverdeling mogelijk te maken.

De corporatie heeft alleen woningen met een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. In 2015 zijn 49 van de 51 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder € 34.911, waarmee aan de 90%-eis ruimschoots is voldaan.

Uitgangspunt is voor woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen altijd geweest het laag houden van de huren. De huurder is altijd de centrale spil/klant geweest.

De gemeente is van oordeel dat de huisvesting van statushouders door de corporatie goed is opgepakt. Door De Goede Woning-Neerijnen en Woningstichting De Kernen hebben samen 21 statushouders gehuisvest.

De gemeente is van oordeel dat De Goede Woning-Neerijnen op dit terrein de afspraken prima nakomt. Landelijk vergeleken werd er met dit resultaat hoog gescoord. Daar waar opgaven aanwezig zijn en daar waar bij het ontbreken van opgaven ambities aanwezig zijn, zijn de prestaties gelijk zijn aan de opgaven c.q. ambities. De commissie beoordeelt dit prestatievelde met een zeven.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieafspraken dienen bestaande woningen waar mogelijk, zowel technisch als financieel, - beter - geschikt maken voor senioren en zorgvragers. In elf nieuwe woningen aan de S.C. Barhamstraat is in de ontwikkeling van het project rekening gehouden met de noodzaak van de levensbestendigheid van deze woningen. Dankzij een subsidie van de provincie Gelderland zijn in 8 van de 11 woningen woonhuisliften geplaatst, of voorzieningen getroffen om dit later eenvoudig mogelijk te maken. In 2015 waren 48 aangepaste woningen, die geschikt zijn ouderen of gehandicapten. De prestaties zijn gelijk aan de opgave en worden daarmee beoordeeld met een zeven.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Uitgangspunt is voor woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen geweest het laag houden van de huren. Dat dit niet altijd de juiste keuze is geweest blijkt uit het momenteel relatieve verouderde bezit, dat wat betreft onderhoud aan een forse inhaalslag toe is. De komende jaren zal er vooral aandacht uit moeten gaan naar het opknappen, dan wel vernieuwen van het woningbezit.

Er is aan de hand van een in 2014 uitgevoerde 0-meting door de Batavia groep geïnventariseerd welke woningen de kernvoorraad blijven vormen en - hoe en wanneer - deze woningen in aanmerking komen voor grootschalig onderhoud. Tevens is een verkoopvoorraad aangewezen, en een meerjarenonderhoudsplan met begroting tot stand gekomen. De nulmeting is voorts opgesteld op complexniveau. Deze onderhoudsbegroting is een stuurmiddel om het onderhoud met complex per jaar te bepalen. Het Strategisch Voorraadbeleid voor De Goede Woning-Neerijnen wordt inmiddels in samenspraak en in samenwerking met woningcorporatie De Kernen opgesteld en zal in het voorjaar van 2017 gereed zijn.

In 2015 zijn 22 woningen aan de Rijweg naar label B aangepast. Hierna zullen 36 woningen in Haaften naar label B worden aangepast.

Bij de nieuwbouw, gereedgekomen in april 2014, aan in de S.C. Barhamstraat in Haaften is aandacht besteed aan het aspect 'levensbestendig bouwen', waarbij gebruik is gemaakt van duurzame materialen. Zoveel mogelijk energiebesparende voorzieningen zijn aangebracht. Totale kosten van deze nieuwbouw bedroegen € 1.700.000.

Ook bij de ingrijpende renovatie van 22 woningen aan de Rijweg in Waardenburg is rekening gehouden met het optimaliseren en/of het aanbrengen van allerlei manieren van isolatie. Kosten van deze grote renovatie waren in totaal € 1.650.000.

Daar waar opgaven aanwezig zijn en daar waar bij het ontbreken van opgaven ambities aanwezig zijn, zijn de prestaties gelijk zijn aan de opgaven c.q. ambities. De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gemeente was bij het opstellen van de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgaven van mening dat waar sociale woningen worden gebouwd, dit af zou hangen van de belangrijkste kansen voor nieuwbouwprojecten binnen de gemeente. De gemeente koos daarbij niet per se voor een standaardpercentage sociale huur per woningbouwlocatie.

Het verkoopbeleid van De Goede Woning-Neerijnen stuurt met name op het handhaven van het huidige woningbezit en het verhuren van sociale woningen aan de primaire doelgroep.

Woningen worden alleen verkocht wanneer deze beschikbaar komen door mutatie. De woningen worden niet te koop aangeboden aan de zittende huurder. Er is een verkoopvijver vastgesteld van 221 woningen. Dit is ongeveer 31% van het totale woningbezit. De ambitie is dat jaarlijks 3% van deze woningen verkocht gaat worden, dus ongeveer 6 woningen. Verder is opgenomen dat De Goede Woning-Neerijnen ernaar streeft om jaarlijks een aantal woningen uit het bestaande bezit te verkopen, zolang dit niet strijdig is met de overeengekomen kernvoorraad. De woningen die beschikbaar komen voorzien in belangrijke mate in de door starters gewenste prijs en kwaliteit. In 2015 zijn 8 woningen verkocht en in 2014 3 woningen.

In 2013 zijn 6 seniorenwoningen aan Dutry van Haaftenstraat te Haaften gesloopt. Op de locatie van de sloopwoningen is het bouwplan van 11 levensbestendige woningen gerealiseerd.

De renovatie van de 22 woningen op de Rijweg te Waardenburg is in goed overleg met de zittende huurders uitgevoerd.

Er is een nieuwe bouwlocatie in Haaften Noord. De gemeente Neerijnen is in 2016 bezig geweest het terrein bouwrijp te maken. Concrete plannen zijn er om daar in 2 fases in totaal 18 huurwoningen te realiseren. Het gaat daarbij om de jaren 2017 en 2018. De gemiddelde streefhuur bij aanvang zal liggen tussen de € 475,00 en € 550,00. Dit plan valt buiten de visitatieperiode.

Gedurende vele jaren kon door De Goede Woning-Neerijnen niet gebouwd worden. De oorzaak van het niet realiseren van meer nieuwe woningen, is het niet beschikbaar hebben van passende bouwgrond in de vier dorpskernen waar De Goede Woning-Neerijnen werkzaam is. De gemeente kiest – zoals eerder is gememoreerd - in al haar nieuwplannen niet per se voor een standaardpercentage sociale huur per woningbouwlocatie.

Daar waar opgaven aanwezig zijn en daar waar bij het ontbreken van opgaven ambities aanwezig zijn, zijn de prestaties gelijk zijn aan de opgaven c.q. ambities. De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een zeven.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de gemeente Neerijnen zijn geen grootschalige leefbaarheidsproblemen. Over problemen die zich voordoen worden per situatie afspraken gemaakt. De ambitie bij overlastsituaties is, dat De Goede Woning-Neerijnen samen met de diverse instanties een actief beleid hanteert om in een zo vroeg mogelijk stadium tot een werkbare oplossing te komen. De gemeente Neerijnen is met De Goede Woning-Neerijnen en De Kernen in gesprek over het opstellen van een convenant, waarbij een nieuwe huurder dient te beloven zich respectvol en normaal te gedragen in de buurt waarin hij komt te wonen. Bij het niet nakomen van de afspraken door de desbetreffende huurder heeft De Goede Woning-Neerijnen dan een titel om, in juridische zin, met meer succes tot huuropzegging en woningontruiming te kunnen overgaan.

Daar waar opgaven aanwezig zijn en daar waar bij het ontbreken van opgaven ambities aanwezig zijn, zijn de prestaties gelijk zijn aan de opgaven c.q. ambities. De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een zeven.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Presteren naar Opgaven

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

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 5.

De Goede woning voldoet niet aan het ijkpunt.

- Uit de visitatiegesprekken bleek de commissie, dat ambities niet integraal en gestructureerd waren geformuleerd. Ook in de vorige visitatie werd geconstateerd dat de missie, visie en doelstellingen niet waren vastgelegd in een beleidsdocument. Voorts is door de commissie aan de corporatie gevraagd om de ambities alsnog op een rij te zetten, die onderstaand onder doelen zijn benoemd. De commissie is van mening dat zij op basis van deze opsomming de ambities niet op een juiste wijze kan beoordelen.

De Goede Woning-Neerijnen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd:

De Goede Woning-Neerijnen is een kleine woningcorporatie, die haar kleinschaligheid als een sterk punt inzet en hierdoor dichtbij de huurder en andere belanghouders in de lokale samenleving kan werken. Dit alles onder de noemer soberheid en doelmatigheid, dit om de huren zo laag mogelijk te houden. De corporatie heeft de ambitie om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid door voldoende betaalbare huurwoningen in voorraad te hebben of te bouwen. Dit geldt voor zowel starterswoningen als voor seniorenwoningen en zorgwoningen.

Er is middels een in 2014 uitgevoerde 0-meting (Batavia groep) geïnventariseerd, welke woningen de kernvoorraad blijven vormen en hoe en wanneer deze woningen in aanmerking komen voor grootschalig onderhoud. Tevens is een verkoopvoorraad aangewezen, en een meerjarenonderhoudsplan en meerjarenonderhoudsbegroting tot stand gekomen.

Uitgangspunt is om de voorraad te verjongen, levensloopbestendig te maken en te verduurzamen (gerealiseerde voorbeelden, herstructureren Dutry van Haeftenstraat met het terugbouwen van duurzame levensloopbestendige woningen; vernieuwbouw Rijkweg Waardenburg met gebruik van Provinciale subsidie middels het maken van energielabelsprongen, deelname nieuwbouwplan Haaften Noord om betaalbare energiezuinige huurwoningen te realiseren, diverse grootschalige renovatiewerkzaamheden met provinciale subsidie om de voorraad te verduurzamen en de woonlasten te verlagen).

Passende woningen die voldoen aan de behoefte van verschillende doelgroepen heeft de corporatie nagestreefd; voor starters (betaalbare koopwoningen uit het woningbezit) op de markt zetten om deze groep in Neerijnen een kans te geven - er zijn nauwelijks betaalbare nieuwbouw-koopwoningen gerealiseerd in Neerijnen -. Voorts beschikbaarheid van zorgwoningen, nieuwe woningen gerealiseerd met lift, vanwege het langer thuis wonen en het verdwijnen van verzorgingstehuizen. Verder de mogelijkheid tot het sluiten van een zorgabonnement bij zorgcentrum De Wittenberg en het voldoende woningen beschikbaar stellen voor de taakstelling van statushouders. Voor bevordering van de leefbaarheid Buurtbemiddeling inschakelen in nauw overleg met gemeente en welzijnspartijen in het IOV-overleg.

Om de beschikbaarheid van huurwoningen te vergroten voor de doelgroep is aangesloten bij Woongaard om een regionale woonruimteverdeling mogelijk te maken.

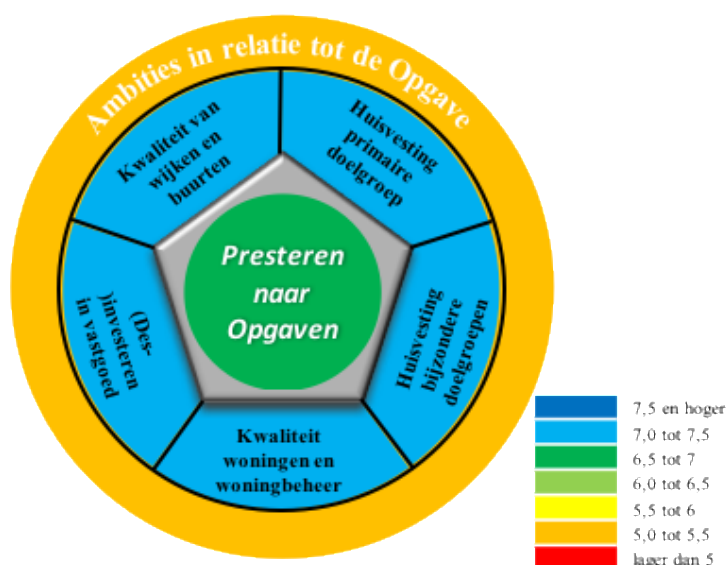
Een overzicht van de doelen en ambities, die medio 2011 opgesteld zijn;

- Doelmatig en passend vestigen van statushouders;
- Aandacht voor de meerjarenonderhoudsbegroting;
- Strategisch Voorraad Beheer verder uitwerken;
- Aandacht voor duurzaam onderhoud en bouwen;
- Bij nieuwbouw, waar mogelijk, levensbestendig bouwen;
- Sober maar doelmatig beleid m.b.t. onderhoud;
- Geen risicovolle projecten;
- Bouwen naar behoeften;
- Actieve aanpak i.o.m. de gemeente Neerijnen voor het realiseren van mogelijkheden voor nieuwbouw. Denk aan Haaften Noord;
- Als verhuurder dicht bij de klant/huurder blijven qua bereikbaar- en beschikbaarheid;
- Waar nodig huurders helpen en begeleiden bij huurachterstanden;
- Actieve inzet en begeleiding bij overlastsituaties.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 6,8.

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



2. Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o de gemeente Neerijnen;
- o Huurdersplatform in oprichting;
- o Stichting Welzijn Neerijnen;
- o Collega-corporatie De Kernen.

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

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

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

2.1 De belanghebbenden van De Goede Woning-Neerijnen

Huurders

De huurders van De Goede Woning-Neerijnen hebben zich in de visitatieperiode en zoals ook in de vorige visitatieperiode niet verenigd in een huurdersorganisatie. De huurders laten hun stem horen in de algemene ledenvergadering van de vereniging.

In 2016 heeft De Goede Woning-Neerijnen een oproep gedaan aan haar huurders om een vertegenwoordiging van haar belangrijkste belanghebbenden in het leven te roepen. Er hebben zich zeven huurders gemeld die inmiddels een aantal maanden aan de gang zijn. Het Huurdersplatform is inmiddels in oprichting.

Gemeente Neerijnen

De gemeente heeft een Woonvisie 2010-2025 opgesteld. Prestatieafspraken 2013-2017 zijn met tussen de gemeente en de twee in de gemeente werkzame corporaties - De Goede Woning-Neerijnen en De Kernen - gemaakt.

De prestatieafspraken zijn op bestuurlijk niveau - een keer - eind 2015 geëvalueerd. Op ambtelijk niveau zijn deze periodiek geëvalueerd. Geregeld vindt er overleg plaats met de gemeente, waarin samen met collega-corporatie De Kernen een gezamenlijke strategie bepaald ten aanzien van de sociale woningbouw en locatieonderzoek voor eventuele bouwprojecten. Andere onderwerpen zijn de huisvesting van statushouders en asielzoekers, als ook het ontwikkelen van beleid over de woonzorgservicezones binnen de gemeente Neerijnen. In het veiligheidsoverleg - Integraal Veiligheids Organisatie (IVO) - komen overlastsituaties en personen met bijzondere zorg ter sprake.

Eind 2015 is een Regionaal Convenant Wonen en Zorg met alle gemeenten voor de regio Rivierenland tot stand gekomen met als kerndoel dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, waar de volgende kernbegrippen vanuit de regionale visie zijn: "Thuis best", "Zorg dichtbij, als het kan" en "Samen voor op maat".

Zorg/welzijnsinstellingen

Er zijn weinig tot geen contacten met Stichting Welzijn Neerijnen. De Goede Woning-Neerijnen en Stichting Welzijn hebben nog geen vorm gevonden om contacten te structureren. Stichting Welzijn wil graag samenwerken en onderzoeken waar wonen en welzijn elkaar raken.

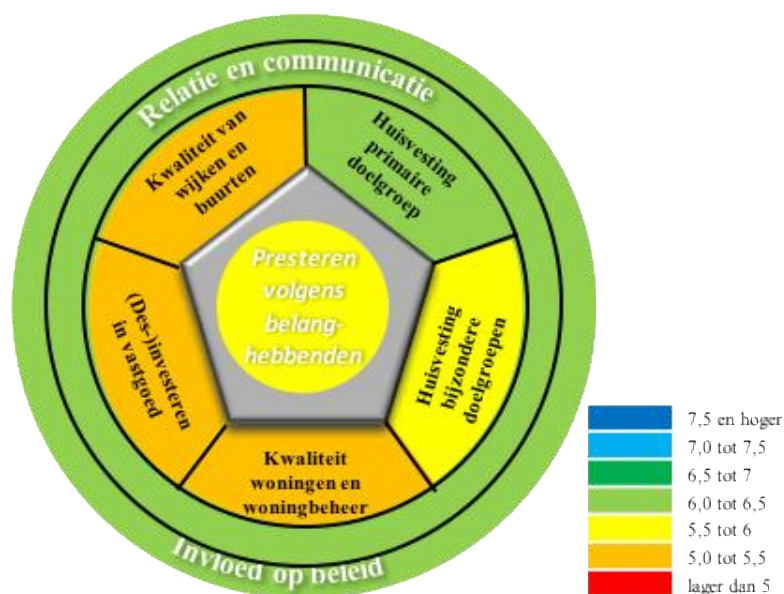
Collega-corporatie

De Goede Woning-Neerijnen en De Kernen zijn beide actief in de gemeente Neerijnen. De samenwerking tussen de beide corporaties geschiedt voornamelijk op een aantal beleidsterreinen.

De Goede Woning-Neerijnen neemt deel aan de overleggroep van de corporaties die binnen Regio Rivierenland werkzaam zijn, genaamd Samenwerkingsverband Woningcorporaties Rivierenland(SWR).

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

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



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort De Goede Woning-Neerijnen een 5,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld matig tevreden over de maatschappelijke prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 5,5. De gemeente is het best te spreken over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de huurders en de gemeente. De overige belanghebbenden zijn het minst tevreden over de mate van invloed op het beleid van De Goede Woning-Neerijnen.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,1

De kernvoorraad kent de laatste twee jaar een kleine lichte daling, zo vindt de gemeente. In de nieuwe prestatieafspraken van 2016 is weer een lichte stijging afgesproken.

De huisvesting van statushouders wordt volgens de gemeente door de corporatie prima opgepakt. Door De Kernen en De Goede Woning-Neerijnen zijn samen in 2015 21 statushouders gehuisvest. De gemeente is van oordeel dat De Goede Woning-Neerijnen op dit terrein de afspraken prima nakomt.

De huurders laten weten dat De Goede Woning-Neerijnen onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar heeft.

De woningvoorraad wordt volgens veel belanghebbenden door De Goede Woning-Neerijnen niet goed afgestemd op de marktvraag van nu en die in de toekomst.

Blij is de gemeente met de toetreding tot woningtoewijzingssysteem van Woongaard.

Ook de collega-corporatie vindt, dat door het gebrek aan transparantie met betrekking tot de woningtoewijzing de laatste jaren, het een verworvenheid dat De Goede Woning-Neerijnen zich heeft aangesloten bij Woongaard. Voorts is zij van mening dat De Goede Woning-Neerijnen reguliere processen als huurbetaling prima op orde heeft.

Voorts zijn de belanghebbenden van oordeel dat er een beperkte/minimale doorstroming is. Dit volgens hen te wijten aan de lage huren, waardoor huurders vaak decennialang in hun goedkope woning blijven zitten.

De toepassing van het puntensysteem wordt door de huurders niet begrepen. Zij zouden graag inzicht krijgen in de controle van dit systeem. Nu wordt ervaren dat de voornoemde toepassing niet transparant is.

De Goede Woning-Neerijnen zorgt voor specifieke doelgroepen, zoals statushouders, ouderen en starters/jongeren, zo vinden alle belanghebbenden en geven alle op dit onderdeel een ruime voldoende.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 5,6.

De Goede Woning-Neerijnen heeft volgens de huurders en de gemeente voldoende woningen voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte. Huurders zijn evenwel van oordeel dat meer levensloopbestendige woningen door De Goede Woning-Neerijnen moet worden gerealiseerd.

De Goede Woning-Neerijnen heeft onvoldoende woningen voor personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking, zo vindt het merendeel van de belanghebbenden. Dit geldt ok voor de groep huishoudens (zoals crisisopvang, jongeren uit jeugdhulpverlening en woonwagengewoners), die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 5,5.

De corporatie kampt met achterstallig onderhoud, waarbij het voor de huurders onduidelijk is welke zaken voorrang krijgen. Huurders blijven desondanks langer in hun woning wonen vanwege de lage huren.

Dat er geen SVB en geen visie op onderhoud bestaat, zien de huurders dit als een erfenis van slapend beleid.

Ook de gemeente en collega-corporatie menen dat het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad matig is en er weinig onderhoud wordt gepleegd. Ook deze belanghebbenden zien dat huurders rustig blijven, omdat ze er al lang wonen, vaak 30 tot 40 jaar met een lage huur.

Huurders vinden dat op het gebied van duurzaamheid en energiezuinige woningen De Goede Woning-Neerijnen slecht scoort. Er is een grote inhaalslag te maken puur door meer preventief de woningen aan te pakken met de simpele middelen die tegenwoordig voor handen zijn. Daardoor is prijs/kwaliteitverhouding zeer uit zijn verband getrokken. Als voorbeeld wordt genoemd dat 'geen geïsoleerde muren' zeer energie-onzuinig en milieubelastend zijn, maar huurders wel de 'hoofdprijs' (huur) van € 710 euro moeten betalen voor een tussenwoning uit 1967.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 5,2.

De Goede Woning-Neerijnen vervangt te weinig verouderde woningen door sloop en vervangende nieuwbouw. Ook zijn de inspanningen van De Goede Woning-Neerijnen niet voldoende om bestaande woningen door renovatie of groot onderhoud te verbeteren.

Het verkoopbeleid voldoet niet volgens de huurders. Als een woning met veel achterstallig onderhoud leegkomt, wordt deze verkocht. Vaak is niet duidelijk wie in aanmerking komt voor de aankoop van een leeggekomen woning.

Huurders zouden hechten aan een goed doordacht en transparant verkoopbeleid. Hier valt volgens hen nog een enorme inhaalslag te behalen. Er is te veel achterstallig onderhoud dat resulteert in zeer slechte energiezuinige woningen wat enerzijds zeer milieubelastend is en financieel zeer nadelig is voor De Goede Woning-Neerijnen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 5,4.

Aan wijk- en buurtbeheer wordt door De Goede Woning-Neerijnen onvoldoende aandacht gegeven, zo vinden alle belanghebbenden. Zo ook wordt geoordeeld dat meer bijdrage door De Goede Woning-Neerijnen geleverd kan worden aan de sociale samenhang in de verschillende buurten. De Goede Woning-Neerijnen stelt geen kern- en buurtvisies op om de wensen van haar bewoners voor de toekomst vast te leggen.

Ook worden door De Goede Woning-Neerijnen onvoldoende initiatieven genomen om leefbaarheidsagenda's op te stellen over thema's als wonen, zorg en welzijn.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,2.

Hier volgt in steekwoorden, waarmee De Goede Woning-Neerijnen wordt getypeerd:

- Betrouwbaar en dichtbij de huurders,
- De Goede Woning-Neerijnen is een nog op oude leest geschoeide organisatie
- Beeld is 'oudbakken'

- Goed benaderbaar, degelijk, behoudend
- Lage huren en de klant is koning
- Laagdrempelig
- Openheid, communicatief, ouderwets, inhaalslag nodig
- Dorpsse woningbouwvereniging van zo'n 20 jaar geleden

De gemeente ziet een verdergaande samenwerking met De Kernen en denkt dat een samenwerking ook een groeiproces is. De gemeente ziet inmiddels verbeteringen bij De Goede Woning-Neerijnen en ziet ook hoe de corporatie zich positief ontwikkelt.

De collega-corporatie meent dat De Goede Woning-Neerijnen naar binnen gekeerd en onvoldoende bewust van is van de toekomst van een corporatie.

De meeste belanghebbenden vinden dat De Goede Woning-Neerijnen goed benaderbaar is en adequaat reageert op gestelde vragen. Alle belanghebbenden hebben vertrouwen in De Goede Woning-Neerijnen.

Welzijn wil graag samenwerken en onderzoeken waar wonen en welzijn elkaar raken. De laatste jaren is er weinig of geen contact geweest, waarbij Welzijn ook de hand in eigen boezem steekt.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,2.

Het betrekken van belanghebbenden bij het beleid staat bij De Goede Woning-Neerijnen nog steeds in de kinderschoenen. Contacten zijn voornamelijk operationeel van aard en in mindere mate beleidsmatig. Er is geen beleids- of ondernemingsplan, dus invloed hebben op het beleid is dan ook niet mogelijk. De huurders en de gemeente zijn op dit onderdeel positiever dan de overige belanghebbenden, die veel kritischer zijn.

De Goede Woning-Neerijnen heeft zich ingespannen om prestatieafspraken te maken met de gemeente. De prestatieafspraken worden periodiek geëvalueerd en gemonitord op ambtelijk niveau. Op bestuurlijk niveau is in 2015 geëvalueerd op basis van prestatieafspraken, die eind 2013 tot stand zijn gekomen.

In de onderzoeksperiode was er volgens de collega-corporatie voorts beperkt sprake van transparantie op het gebied van governance en thema's als woningtoewijzing.

De goede cijfers die het huurdersplatform heeft gegeven, zien volgens de huurders toe op de gewenste toekomstige ontwikkelingen op het terrein van invloed op het beleid van De Goede Woning-Neerijnen.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Met een duidelijke uitleg komen naar de huurders over energiebesparing, investeren in duurzame energie en de kosten die daarbij komen voor huurders en inzicht aan huurders in mogelijke subsidieaanvraag
- Wees open en transparant naar de huurders en draag dat ook uit
- Verbeter de communicatie
- Flexibeler tijden voor het onderhoud
- Bereikbaarheid
- Laat zien waar je als organisatie mee bezig bent
- Ontwikkel bijvoorbeeld een app voor huurders, bereikbaarheid via social media
- Laat het oude bij het oude en denk anno 2016

- Huurprijzen op maat
- Energiezuinig maken van bestaande woningen
- Leefbaarheid net even iets meer aandacht
- Beleidsvisie

Verbeterpunten volgens de gemeente(n)

- Samenwerking met De Kernen toejuichen
- Meer beleid maken
- Initiatieven nemen voor projecten Wonen & Zorg
- Meer proactief zijn

Verbeterpunten volgens overige belanghebbenden

- Contact met omgeving versterken, ontwikkelen visie op toekomst van de organisatie en investeren in kwaliteit van het bezit
- Beoordeel of de implementatie van de nieuwe eisen uit de woningwet tijdig en voldoende geïmplementeerd kunnen worden
- Onderzoek of huidige uitdagingen zelfstandig kunnen worden volbracht en hoe het belang van de volkshuisvesting het meest gediend kan worden. Samenwerking op doelmatigheid en efficiency beoordelen
- Er is behoefte aan een gedragen visie op bestaansrecht en toekomstwaarde van de Goede Woning als zelfstandige organisatie
- De volkshuisvestelijke opgave in Neerijnen is gediend met een sterke corporatie die staat voor een goede kwaliteit van wonen in brede zin
- Gaan kijken in hoeverre we gezamenlijk op kunnen treden en/of op welke punten er raakvlakken zijn of mogelijkheden tot samenwerken
- Meer naar buiten treden?

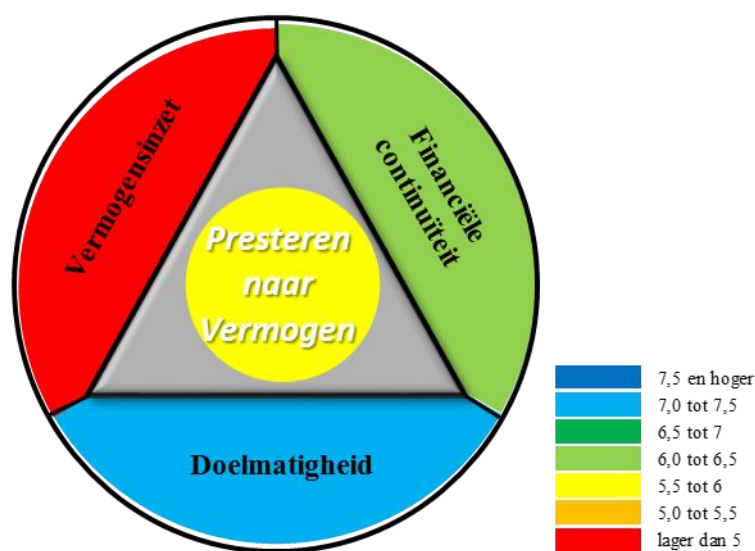
3. Presteren naar Vermogen

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

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, WSW en CFV. Indien vergeleken wordt met de referentiecorporaties, dan wordt de corporatiegroep 'minder dan 1.000 vhe's' bedoeld.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	6,0	30%	1,8
Doelmatigheid	7,0	30%	2,1
Vermogensinzet	4,0	40%	1,6
Presteren naar Vermogen			5,5



3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe De Goede Woning-Neerijnen haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. De Goede Woning-Neerijnen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er geen ruimte is pluspunten toe te kennen. Op basis van de goede kengetallen, waaruit blijkt dat deze ruimschoots overstegen zijn, had een pluspunt in het vizier gelegen, ware het niet dat onvoldoende zichtbaar was of De Goede Woning-Neerijnen haar financiële continuïteit in voldoende mate op actieve wijze heeft gemonitord op basis van de financiële kengetallen. Tevens is

niet gebleken of De Goede Woning-Neerijnen periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. De commissie heeft dit ook niet kunnen staven door middel van beschikbare stukken en kunnen opmaken uit de gevoerde gesprekken.

De Goede Woning-Neerijnen heeft haar ambities en strategie niet geformuleerd in een beleidsplan. De Goede Woning-Neerijnen wenst op eigen kracht, aangevuld met de samenwerking met collega-corporaties en strategische ketenpartners in de gemeente Neerijnen met maatschappelijke, demografische en economische ontwikkelingen om te gaan. De Goede Woning-Neerijnen kiest ervoor om een gezonde corporatie te blijven in de kernen, waar haar bezit gelegen is. Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt De Goede Woning-Neerijnen instrumenten, zoals de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de begroting en de managementrapportages. De visitatiecommissie kan uit de verstrekte gegevens beperkt opmaken of De Goede Woning-Neerijnen haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. De Goede Woning-Neerijnen had in een beleidsplan de basis voor de beoordeling van haar financiële inspanningen kunnen leggen, maar daaraan is zij voorsnog niet toegekomen. Daarin hadden de uitgangspunten opgenomen kunnen worden, die gebaseerd moeten zijn op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. De Goede Woning-Neerijnen beoordeelt niet op projectniveau de rendementseisen van een investering op basis van een toetsingskader. In de jaarstukken wordt wel achteraf een overzicht van de kengetallen geproduceerd, die afgezet worden tegen de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen.

Om financieel gezond te blijven hanteert De Goede Woning-Neerijnen het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen (CFV, WSW). De Goede Woning-Neerijnen voldoet in de visitatieperiode daaraan ruimschoots. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

De Goede Woning-Neerijnen financiert een groot deel van haar nieuwe en lopende investeringen uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en deels uit leningen met borging via WSW. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat De Goede Woning-Neerijnen in de jaren 2014 en 2015 over een dusdanige liquiditeitsreserve beschikte dat een overschrijding van het borgingsplafond optrad.

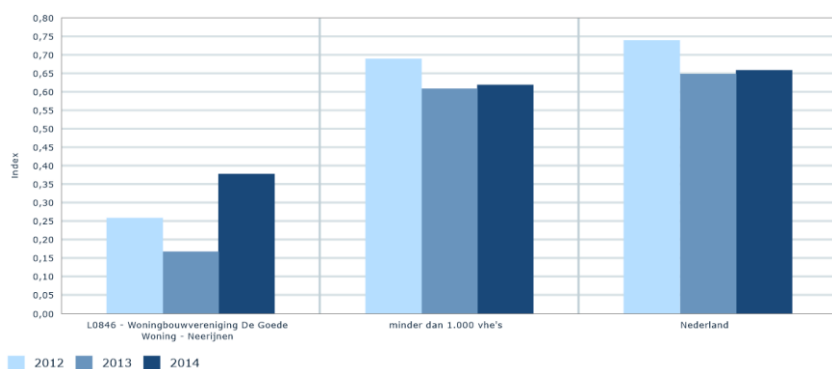
In de visitatieperiode heeft De Goede Woning-Neerijnen tot en met 2012 altijd een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteitsoordelen meer afgegeven door het CFV. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen afgegeven, die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om onverantwoorde risico's te voorkomen dan wel risico's te verkleinen.

Op basis van de prognosegegevens van elke corporatie werd tot en met 2012 bepaald of de corporatie een A1-, A2-, B1-, B2-oordeel kreeg. De Goede Woning-Neerijnen is in de jaren 2013 t/m 2015 altijd binnen de toegestane richtlijnen van het CFV gebleven. Het CFV heeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn.

In verband met de waarborgfunctie – gelet op de mogelijkheden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie - de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat De Goede Woning-Neerijnen een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van De Goede Woning-Neerijnen in financieel opzicht gewaarborgd is.

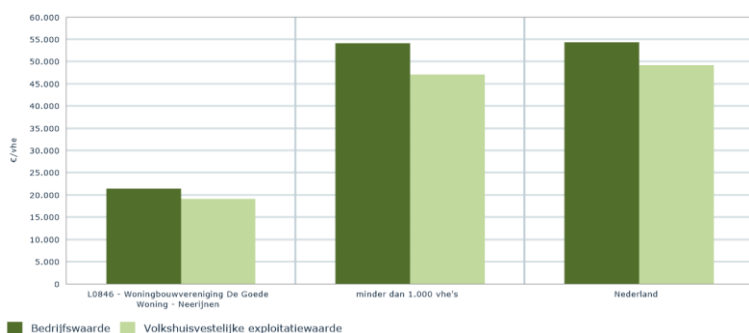
Volgens de normering van het WSW voldoet De Goede Woning-Neerijnen aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is De Goede Woning-Neerijnen ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van De Goede Woning-Neerijnen is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet heeft overschreden. De Goede Woning-Neerijnen voldoet aan de norm. De Goede Woning-Neerijnen loopt daarbij een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, is gedurende de gehele visitatieperiode relatief laag (38% in 2014) ten opzichte van haar referentiecorporaties (62%) en het landelijk gemiddelde (66%).



(bron: CBC, versie III januari 2016, Loan to Value op basis van de bedrijfswaarde)

De solvabiliteit van De Goede Woning-Neerijnen is gedurende de visitatieperiode substantieel hoog met 57,78% ultimo 2014. Het solvabiliteitspercentage ligt gedurende de visitatieperiode ruimschoots binnen de 20%-norm van CFV.

Het volkshuisvestelijke vermogen van De Goede Woning-Neerijnen lag gedurende de visitatieperiode onder de vermogens van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

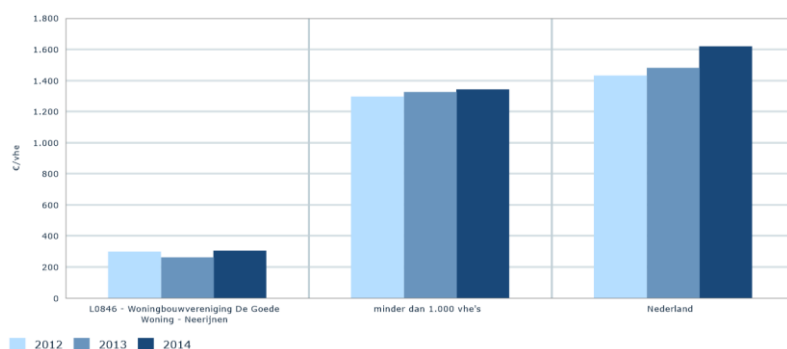


(bron: CBC, versie III januari 2016, Volkshuisvestelijk vermogen per vhe)

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan wel gelijk zijn aan 1. De Goede Woning-Neerijnen heeft deze norm ruimschoots gehaald (meer dan factor 10).

Daarnaast heeft De Goede Woning-Neerijnen een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots boven de WSW-norm ligt (in 2014 een ICR van 7). De Goede Woning-Neerijnen voldoet derhalve aan de normen van de Interest Coverage ratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2015 had de langlopende schuld een nominale waarde van € 4,8 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2015 bedroeg 3,94% (4,02% in 2014). De rentecomponent vormt, zoals algemeen bekend binnen de sector, voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. De Goede Woning-Neerijnen speelt daarop in door de renterisico's periodiek te monitoren.

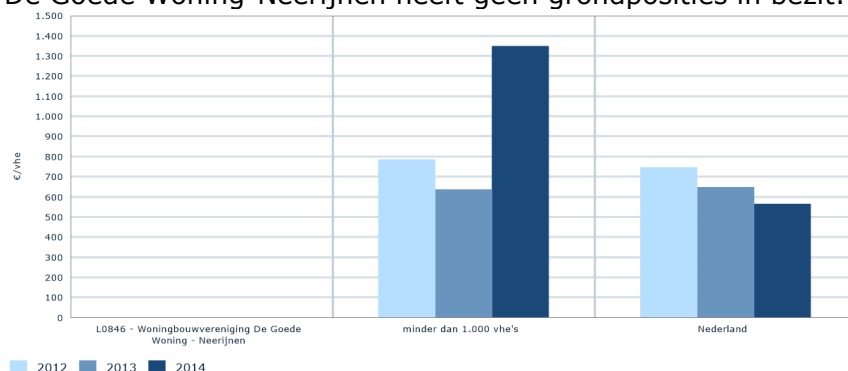


(bron: CBC, versie III januari 2016, rentelasten per vhe)

Vrijwel alle leningen betreffen fixe leningen. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. De bedrijfswaarde bedraagt op 31 december 2015 op totaalniveau € 13,6 miljoen (2014: € 15,5 miljoen). De afname van de bedrijfswaarde wordt mede bepaald door parameterwijzigingen, hernieuwd berekende onderhoudsuitgaven op basis van de nulmeting (conditiemeting van het bezit) in 2014.

De Goede Woning-Neerijnen heeft geen grondposities in bezit.



(bron: CBC, versie III januari 2016, waarde grondposities per vhe)

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van OZB-aanslag 2016 (peildatum 1 januari 2015) bedraagt € 106,9 miljoen.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

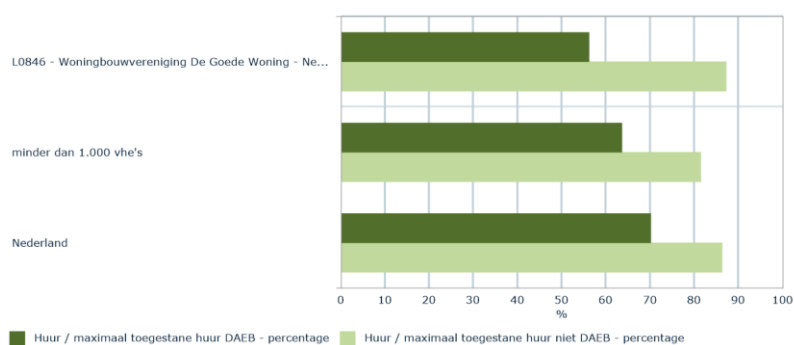
Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of De Goede Woning-Neerijnen een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De Goede Woning-Neerijnen aan het ijkpunt van het cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe, vanwege:

- De Goede Woning-Neerijnen stuurt volgens de commissie bewust op doelmatigheid en dat is duidelijk te volgen in de gedragingen en gemaakte keuzes van De Goede Woning-Neerijnen.
- De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel ruim voldoende. De Goede Woning-Neerijnen presteert in de visitatieperiode substantieel beter dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

De Goede Woning-Neerijnen beschikt over medewerkers met uitstekende competenties die het werk effectief en efficiënt uitvoeren. De verhuurbare eenheden van De Goede Woning-Neerijnen zijn gedurende de visitatieperiode iets afgenomen van 720 in 2012 tot 714 ultimo 2015. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is iets gestegen gedurende de visitatieperiode van 2,4 fte in 2012 tot 3,2 fte in 2015.

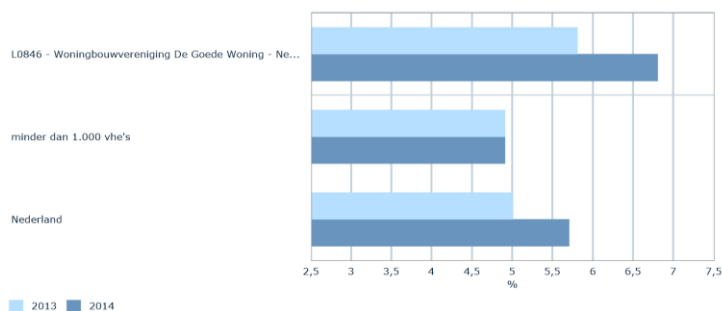
De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 56,1% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 63,5% en landelijk is dat 70,1% (CBC-versie III, januari 2016).



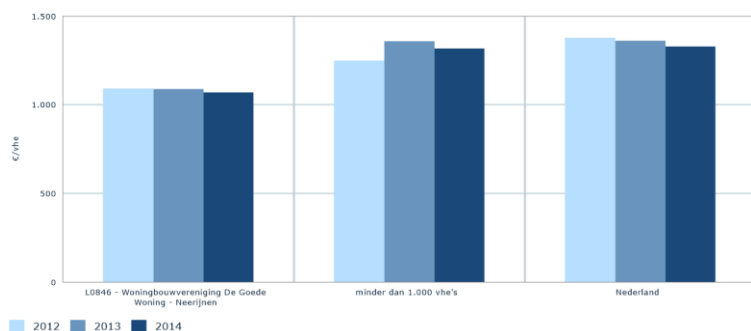
(bron: CBC, versie III januari 2016, maximaal toegestane huur)

De Goede Woning-Neerijnen heeft gedurende de visitatieperiode de huur van haar woningen periodiek verhoogd, waarbij de doorgevoerde huurverhoging procentueel boven haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde lag. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. De Goede Woning-Neerijnen maakt daarvan gebruik, waarbij een combinatie van inflatie en inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van het streefhuurniveau. De huurprijzen worden tevens verhoogd als er grootschalige verbeteringswerkzaamheden, zoals een nieuwe verwarmingsinstallatie of isolerende maatregelen, uitgevoerd worden.



(bron: CBC, versie III januari 2016, huurprijsontwikkeling 2013 en 2014)

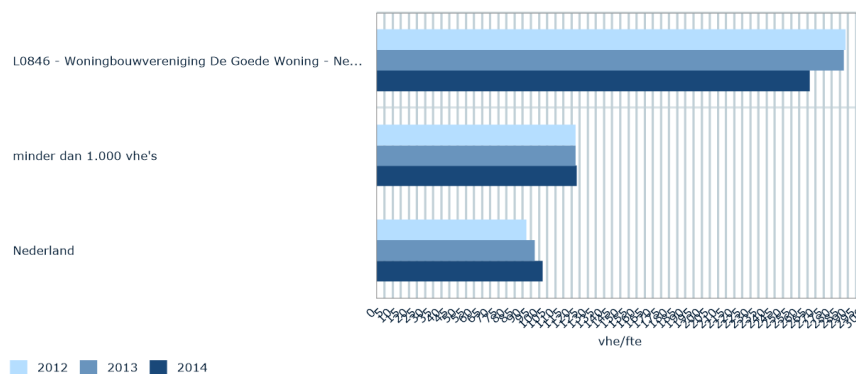
De geharmoniseerde netto bedrijfslasten per vhe van De Goede Woning-Neerijnen liggen gedurende de visitatieperiode beneden de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CBC- versie III, januari 2016). Over 2014 zijn de netto bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties € 1.331 en € 1.319 ten opzichte van De Goede Woning-Neerijnen € 1.071. De procentuele afname van de netto bedrijfslasten in de periode 2012 - 2014 ligt bij De Goede Woning-Neerijnen op 3%, terwijl haar referentiecorporaties met stijging geconfronteerd werden.



(bron: CBC, versie III januari 2016, netto bedrijfslasten)

De personeelskosten per fte zijn bij De Goede Woning-Neerijnen in de periode 2012 t/m 2014 toegenomen van € 67.620 in 2012 naar € 71.852 in 2014. De personeelskosten lagen gedurende de gehele visitatieperiode beneden de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, te weten in 2014 € 74.904 en € 74.321.

De Goede Woning-Neerijnen beschikte gedurende de visitatieperiode over een substantieel betere ratio van het aantal vhe per fte dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. De Goede Woning-Neerijnen scoorde in 2014 een gemiddelde van 266 vhe, wat substantieel beter is en was, dan de gemiddelden van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, te weten 123 en 102 vhe.



(bron: CBC, versie III januari 2016, aantal vhe/fte)

Met betrekking tot de onderhoudskosten blijkt uit de CBC-cijfers dat De Goede Woning bij het onderhoud van het bezit vooral inzet op klachtenonderhoud en planmatig onderhoud. Dit ligt bij De Goede Woning-Neerijnen hoger dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De onderhoudslasten per vhe betrof in 2014 voor De Goede Woning-Neerijnen € 2.245, terwijl dat bij haar referentiecorporaties en landelijk € 1.191 en 1.326 was. Het bezit van De Goede Woning-Neerijnen is gemiddeld ook ouder.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 4.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt van een 6, en geeft ten opzichte van het ijkpunt een minpunt vanwege:

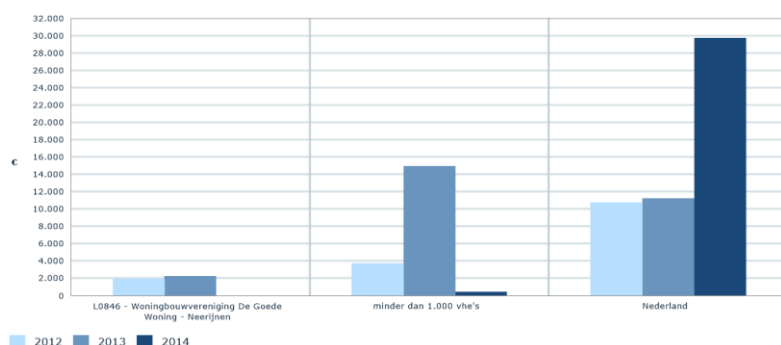
- De Goede Woning-Neerijnen heeft geen duidelijke verantwoording van de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties. Er is geen vermogensbeleid aanwezig en een beoordeling op de inzet van de middelen naar maatschappelijk rendement ontbreekt. De vermogensinzet is gedurende de visitatieperiode niet gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen (op basis van een conditiemeting) en verkoopprogramma. Een integraal strategische voorraadbeleid ontbreekt hiervoor.

De Goede Woning-Neerijnen heeft geen duidelijke visie op het economisch rendement van haar vermogen. Het is niet inzichtelijk of en hoe de corporatie haar vermogen wil inzetten voor haar maatschappelijke taak. Het formuleren van een visie op het economisch rendement van het vermogen draagt bij aan het vergroten van de stuurbaarheid van de organisatie.

De Goede Woning-Neerijnen heeft niet inzichtelijk gemaakt hoe zij -door periodieke sturing op investeringen- haar vermogenspositie voldoende in beeld houdt. Daarentegen presteert De Goede Woning-Neerijnen voldoende volgens haar toezichthouders.

De Goede Woning-Neerijnen draagt geen heldere visie uit met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Er was geen strategisch beeld met betrekking tot haar woningbezit. Dit heeft De Goede Woning-Neerijnen ertoe bewogen in 2014 in eerste instantie haar bezit goed in beeld te brengen door het uitvoeren van een conditiemeting van haar vastgoed en het bepalen van het onderhoudsniveau. Op basis daarvan is in 2014 een nieuwe onderhoudsbegroting samengesteld door de door haar ingehuurd adviseur Delto. Uit analyse blijkt dat de onderhoudsbedragen van de nieuwe onderhoudsbegroting veel hoger liggen dan de bedragen die nu zijn ingerekend in FMP. Belangrijkste oorzaak daarvan is dat het bezit van De Goede Woning-Neerijnen veel achterstallig onderhoud kent. In de nieuwe onderhoudsbegroting is ervan uitgegaan dat dit achterstallige onderhoud in de komende jaren 'ingehaald' wordt. Er zitten hoge bedragen in de onderhoudsbegroting, waarvoor financiering zal moeten worden aangetrokken. Daardoor komt een groot deel van de onderhoudskosten uiteindelijk niet uit de operationele kasstroom, maar zal alleen het rente-effect van die leningen daarop zichtbaar zijn.

De woningverbetering is gedurende de visitatieperiode achter gebleven bij de procentuele aantallen van haar referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dit duidt erop dat door de corporatie te weinig actief inzet op sloop, nieuwbouw en renovatie.



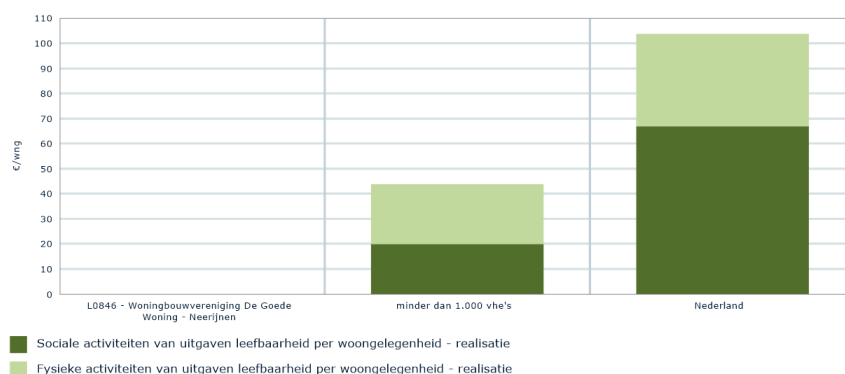
(bron: CBC, versie III januari 2016, uitgaven verbeteringen en renovaties)

Bij de nulmeting in 2014 is geconcludeerd dat een strategische afweging gemaakt moet worden of een deel van haar bezit wel door geëxploiteerd moet worden. In 2016 heeft dat concreet geleid tot een geformaliseerd verkoopbeleid.

De Goede Woning-Neerijnen heeft gedurende de visitatieperiode wel extra verdienpotenties gehaald uit de huurharmonisatie. De huurverhogingen lagen procentueel boven het landelijk gemiddelde. Daarentegen ligt het huurniveau van De Goede Woning-Neerijnen nog steeds onder het maximaal toegestaan huurniveau van haar DAEB-bezit ten opzichte van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde uit de CBC-benchmark.

De solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR) en de dekking van de schuldpositie (DSCR) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren. Echter de grootschalige opgaven op het gebied van onderhoud en renovatie vragen wel een grote inspanning van het personeel. Efficiencyverbetering van het werkapparaat is niet meer te verwachten, daarentegen is een versterking van het werkapparaat wel een vereiste voor de komende periode.

De Goede Woning-Neerijnen heeft gedurende de visitatieperiode vooral haar beheertaken op het bezit uitgevoerd.



(bron: CBC, versie III januari 2016)

De Goede Woning-Neerijnen geeft substantieel minder uit aan leefbaarheid, gemeten per woongegelegenheid, ten opzichte van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

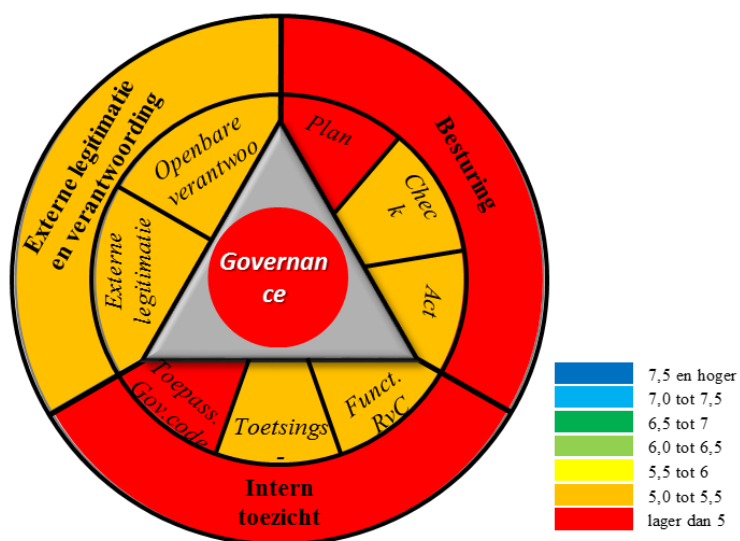
De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met het bestuur en de raad van commissarissen kunnen vaststellen dat De Goede Woning-Neerijnen haar vermogen niet voldoende zichtbaar en doelmatig inzet. De Goede Woning-Neerijnen weet naar de mening van de commissie het vermogen voor haar maatschappelijke/ volkshuisvestelijke taken niet naar behoren in te zetten. De lage Loan to Value, beperkte rentelasten, hoge solvabiliteit geven een signaal dat De Goede Woning-Neerijnen haar vermogen te beperkt inzet. Dat wordt mede gestaafd op de conclusies uit de conditiemeting dat het bezit met achterstallig onderhoud kampt.

4. Governance

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

Governance

Meetpunt		Beoordeling cijfer	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer	
Besturing						
Plan		4,5	4,8	33%	1,6	
Check		5,0				
Act		5,0				
Intern toezicht						
Functioneren RvC	Samenstelling RvC	5,0	4,3	4,5	33%	1,5
	Rolopvatting Toezicht, klankbord etc	4,0				
	Zelfreflectie	4,0				
	Toetsingskader					
Toepassing Governancecode		4,0				
Externe legitimering en verantwoording						
Externe legitimatie		5,0	5,0	33%	1,7	
Openbare verantwoording		5,0				
Governance					4,8	



4.1 Besturing

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

Op basis van het beschrevene in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 4,8.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 4,5.

In het onderdeel Plan worden de Visie en de Vertaling doelen door de commissie beoordeeld.

Plan				
Visie	4,0	4,5	50%	
Vertaling doelen	5,0			
Totaal				4,5

Visie

De commissie beoordeelt het onderdeel Visie met een 4.

De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt.

Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende minpunt:

- In de vorige visitatie is ook geconstateerd dat De Goede Woning-Neerijnen te weinig of geen visie of beleid gegroepeerd geformuleerd. De commissie heeft wederom geconstateerd dat er gedurende deze visitatieperiode weinig tot geen acties ondernomen zijn om dit alsnog op te pakken. Daarom geeft de commissie een minpunt.
Met de komst van de nieuwe voorzitter van het bestuur per 2016 ziet de commissie de eerste contouren verschijnen van een visie en beleidsrichtingen.

De Goede Woning-Neerijnen heeft haar visie en ambities niet voldoende vastgelegd in documenten. Gedurende de visitatieperiode heeft De Goede Woning-Neerijnen haar visie, haar ambities en toekomstperspectief niet aangepast aan de gewijzigde omstandigheden, geen nieuwe trends geactualiseerd en/of geïmplementeerd. Daarnaast beschikt De Goede Woning-Neerijnen niet over een volgbaar risicomanagementsysteem.

De Goede Woning-Neerijnen zit in een werkgebied, waarin in absolute zin in de kernen de inwonersaantallen stagneren, maar de kernen kennen wel een constante vraag naar (huur-)woningen. De Goede Woning-Neerijnen zit in vier kernen en dat vraagt om aangepaste maatregelen per kern. De Goede Woning-Neerijnen is daarvan bewust, maar heeft nog geen passend beleid daarop geformuleerd. Thans is De Goede Woning-Neerijnen voornemens per kern een plan op te stellen. Demografische ontwikkelingen in de toekomst laten in ieder geval zien, dat aangepaste en andere woningtypes nodig zijn. Inspelen en vooruitlopen op dit scenario is van groot belang en dat onderschrijft De Goede Woning-Neerijnen ook, maar concreet werd er in de visitatieperiode niet op gestuurd of ingezet.

De Goede Woning-Neerijnen is zich bewust dat het corporatiebeleid niet alleen in het beheer van woningen moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden om de leefbaarheid in de kernen, te vergroten.

De Goede Woning-Neerijnen had gedurende de visitatieperiode geen beleidsplan. Ook werkt De Goede Woning-Neerijnen niet met jaarplannen.

De Goede Woning-Neerijnen heeft wel passie voor haar werk, dat moet gezegd worden. De Goede Woning-Neerijnen wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en wonen in een betaalbare woning, gesitueerd in een prettige woonomgeving binnen de kernen. De Goede Woning-Neerijnen vindt zelfredzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Stimuleren van haar bewoners om mee te denken over beleid etc. is binnen De Goede Woning-Neerijnen niet tot stand gekomen op een geformaliseerde gegroepeerde wijze. Contact met de huurders vindt veelal op individueel niveau. Vanaf 2016 is een huurdersplatform ingesteld, dat op termijn als een huurdersvereniging gaat functioneren.

De Goede Woning-Neerijnen heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in haar kernen en geeft minder prioriteit aan ontwikkelingen in de regio. De Goede Woning-Neerijnen kent haar sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie.

Het strategische voorraadbeleid (SVB) is nog niet in beeld. In 2014 is de eerste aanzet daartoe gegeven door samenwerking met de Batavia Groep. Een verkoopvijver is vastgesteld van 221 woningen. Dit is ongeveer 31% van het totale woningbezit. Deze doelstelling is thans nog niet doorvertaald in diverse beleidsstukken. Het verkoopbeleid is in 2016 geformaliseerd.

De Goede Woning-Neerijnen maakt nog onvoldoende gebruik van risico- en scenarioanalyses om optimaal te kunnen reageren op veranderende omgevingsfactoren.

Vertaling doelen

De commissie beoordeelt het onderdeel Vertaling doelen met een 5.

De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt.

De Goede Woning-Neerijnen heeft haar visie niet verwoord in bedrijfsdoelen. Daardoor is niet zichtbaar welke vertalingen in de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt zijn en met welke concrete operationele en financiële doelstellingen de corporatie werkt.

De periodieke rapportages zijn feitelijk van aard en geven enkel de realisatie weer wat betreft de (financiële) stand van zaken. Er dient een forse verbetering gemaakt te worden m.b.t. de inhoudelijkheid van de rapportages. Voor eerst dient helder te worden wat de visie van De Goede Woning-Neerijnen is en hoe en welke doelen zij zich stelt. In dat geval kan de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen beter gevolgd en gemonitord worden. In dat geval kan ook efficiënter verantwoording afgelegd worden aan de raad van commissarissen, waarbij de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen zichtbaarder gemaakt kan worden.

De Goede Woning-Neerijnen beschikt over een treasurystatuut. Daarin zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 5.

De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt.

De corporatie beschikt niet een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering vorderen.

Periodiek wordt in de managementrapportage de voortgang aan de raad van commissarissen gepresenteerd.

Uit de beschikbare beleidsdocumenten, zoals het treasurystatuut, notulen van bestuursvergaderingen en de (meerjaren-)begroting, blijkt te weinig zichtbaar of de financiële en volkshuisvestelijke prestaties goed en in samenhang gevolgd kunnen worden in het jaarverslag en kwartaalrapportages.

De raad van commissarissen overlegt met het bestuur over de financiële continuïteit, de voortgang van de (onderhouds-)projecten en de beheersing van de risico's binnen De Goede Woning-Neerijnen. De rapportages van het CFV, het Ministerie van BZK, het WSW en van de accountant worden met de raad besproken.

De raad van commissarissen heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met het bestuur en de externe accountant overleg gevoerd, mede over risicobeheersing. De accountant voert periodiek controles uit op risico's binnen De Goede Woning-Neerijnen. Het integraal risicomanagementbeleid is gedurende de visitatieperiode nog niet vormgegeven. Het integrale risicomanagementbeleid is nog in ontwikkeling met als doel de kernwaarde en kernrisico's om te zetten in concrete en meetbare indicatoren om daarop beter te kunnen sturen en toezicht te kunnen houden. Risicomanagement zal steeds meer verankerd moeten worden in het dagelijks functioneren van de corporatie.

De Goede Woning-Neerijnen produceert periodiek kasstroomoverzichten, maar een vertaling naar de beleidsvoornemens komt daarin nog niet volgbaar terug. De commissie is van mening dat De Goede Woning-Neerijnen in haar rapportages op een heldere wijze zou moeten documenteren welke acties moeten worden ondernomen, indien er afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 5.

De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt. Het lag in de lijn der verwachtingen om een minpunt te geven, echter de visitatiecommissie is van mening dat met het uitvoeren van de nulmeting op het vastgoed, opstellen van de eerste contouren van een strategisch voorraadbeleid en doorrekening van de (financiële) gevolgen van de renovatieplannen een goede stap in de richting gezet is.

De corporatie steekt te weinig tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat niet verantwoordingsdocumenten vast. De Goede Woning-Neerijnen gaat erg operationeel te werk. Gezien de omvang van de organisatie zou De Goede Woning-Neerijnen meer professionele partijen en adviseurs erbij moeten betrekken. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt te weinig op gedetailleerd niveau door middel van fasedocumenten en complexbeheersplannen gedaan, waardoor een optimaal beeld van de stand van zaken achterblijft. De corporatie kan in dat geval niet tijdig bijsturen, indien realisaties bekend worden en afwijkingen geconstateerd worden. Binnen de overlegstructuren van het bestuur en raad van commissarissen wordt de voorhanden informatie wel besproken.

De commissie is van mening dat De Goede Woning-Neerijnen haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud te beheersmatig heeft gemonitord en aangestuurd. Met de uitgebrachte nulmeting van het onderhoudsniveau van haar bezit (conditiemeting) en de eerste contouren van een toekomstig strategische voorraadbeleid is een eerste stap gezet.

De Goede Woning-Neerijnen ligt gemeten op basis van de energielabels van haar woningen in 2014 fors achter op haar referentiecorporaties en de landelijke trend. De Goede Woning-Neerijnen beschikt relatief over veel verouderd bezit met een achterstand in onderhoud en duurzaamheid. Daarvoor zijn grote renovatieprojecten noodzakelijk, die De Goede Woning-Neerijnen de komende periode wenst op te pakken. In haar meerjarenbegroting heeft De Goede Woning-Neerijnen deze renovatiekosten doorgerekend en vertaald. Dit zal meerdere jaren vergen en grote investeringen met zich meebrengen, waarbij een volledige doorbelasting in de huur naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk is. De financiering van een en ander zal extern moeten worden gezocht. Dit heeft grote consequenties voor de solvabiliteit van De Goede Woning-Neerijnen en de Loan to Value zal daardoor fors stijgen.

De Goede Woning-Neerijnen heeft de eerste initiatieven in gang gezet om werk te maken van wat haar duurzaamheidsambities betreft. Er zal de komende periode nog hard aan gewerkt moeten worden om de duurzaamheidsdoelen te gaan halen.

4.2 Intern toezicht

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

Het functioneren van de raad van commissarissen

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van commissarissen, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert *Het functioneren van de raad van commissarissen* met het cijfer 4,3.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

De Goede Woning-Neerijnen werkt vanuit een drielagenstructuur. Deze is opgebouwd uit een bestuur, een raad van commissarissen en de algemene ledenvergadering.

Het bestuur van De Goede Woning-Neerijnen bestaat uit vijf leden. Conform de statuten bestaat het bestuur minimaal uit vijf leden en maximaal uit zeven leden, waarvan tenminste vijf leden lid zijn van de vereniging. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van De Goede Woning-Neerijnen omschreven. Binnen het bestuur is geen portefeuilleverdeling vastgesteld. De organisatie kent geen directeur-bestuurder, maar de voorzitter van het bestuur wordt wel als parttime-directeur gezien. Leden van het bestuur worden benoemd voor een periode van maximaal drie jaar. Na het verstrijken van deze periode kunnen zij worden benoemd voor drie opeenvolgende periodes van maximaal drie jaren.

Het interne toezicht bestaat uit een raad van commissarissen. De raad wordt benoemd door de algemene ledenvergadering. De raad heeft statutair vijf zetels en per 31 december 2015 waren er vier leden benoemd en in de loop van 2016 wederom vijf. In de raad van commissarissen zitten de voorgeschreven aantal huurderscommissarissen, die openbaar geworven zijn.

Voor de verschillende profielen binnen de raad van commissarissen was tot 2015 geen profielschets vastgesteld. In het kader van de werving van nieuwe leden is een algemene profielschets opgesteld.

Aan de algemene ledenvergadering komen statutair alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.

De taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn niet vastgelegd in een afzonderlijk Reglement Raad van Commissarissen. Met betrekking tot het onderdeel goed bestuur voldoet De Goede Woning-Neerijnen niet aan de in het visitatiekader gestelde normen.

Tijdens het gesprek met de toezichthouders is duidelijk geworden dat er onvoldoende zicht bestaat op de onderwerpen, waarmee de raad zich moet bezighouden. Dit uit zich bijvoorbeeld in een beperkte visie op de financiële prestaties van de corporatie. De conclusie is gerechtvaardigd, omdat het toezicht, in aanmerking genomen de eisen die onder andere worden gesteld in de Governancecode, nog in de kinderschoenen staat. Daarnaast beschikt De Goede Woning-Neerijnen niet over managementinformatie die de raad in staat stelt om haar taak naar behoren uit te oefenen.

De raad heeft in 2015 een algemene profielschets opgesteld voor zijn gewenste samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad van commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Er is niet opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zal moeten zijn. Het functioneren van de raad is immers gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. De commissie heeft geconstateerd dat de raad gedurende de visitatieperiode te weinig aandacht besteedt aan de diversiteit van de samenstelling. Binnen de leden van de raad van commissarissen is er geen splitsing gemaakt op kennis en ervaring van bepaalde aandachtsgebieden. Alle leden van de raad zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor alle taakgebieden.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 4.

De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt en de commissie is van oordeel dat er een minpunt toegekend dient te worden, te weten:

- Naar het oordeel van de commissie heeft de raad haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord onvoldoende vervuld op de benodigde actieve en gedegen wijze. De raad van commissarissen heeft gedurende de visitatieperiode te weinig inhoud gegeven aan haar taken door te weinig transparant en open, aanspreekbaar, kritisch en onafhankelijk te zijn.

Met een kritische houding en met 'gepaste distantie', zou de raad haar toezichtrol beter waarmaken jegens het bestuur en de werkorganisatie.

Het toezichtkader is niet door de raad uitgewerkt. Het toezichtkader zou het speelveld en de taken van de corporatie moeten beschrijven en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitoefenen van zijn taken volgt. In het jaarverslag wordt de personele samenstelling van de raad beschreven vanuit haar werkgeversrol en toezichthoudende rol. De profielschets van de raad is niet op de website van De Goede Woning-Neerijnen gepubliceerd.

Minimaal eenmaal per jaar vindt een functioneringsgesprek plaats tussen de raad commissarissen en de voorzitter van het bestuur. In dat gesprek komen tevens de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden aan de orde. De hoofdlijnen van de arbeidsvoorwaarden staan in het jaarverslag vermeld, maar is niet in een afzonderlijk remuneratierapport wordt op de website geplaatst.

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

De raad, individueel en als collectief, is in mindere mate in staat gebleken het bestuur te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden c.q. te bewegen majeure stappen te ondernemen op professionalisatie en monitoring van de organisatie.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 4.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De raad van commissarissen dient ten minste een maal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het eigen functioneren als dat van individuele leden van de raad met inbegrip van de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid en de conclusies, die daaraan verbonden moeten worden volgens de Governancecode, te bespreken. De corporatie voldoet niet aan het ijkpunt en de commissie is van oordeel dat er een minpunt toegekend dient te worden, te weten:

Er heeft gedurende de visitatieperiode geen enkele zelfevaluatie plaatsgevonden. Er is derhalve geen aandacht besteed aan een groot deel van de aspecten van het functioneren van de raad.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 5.

De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt.

De raad van commissarissen beschikt niet over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Het toetsingskader is niet of onvoldoende gebaseerd op de essentiële documenten. Daarnaast is het sterk onvolledig en onvoldoende richtinggevend is. De besluiten van de raad beperken zich grotendeels tot de goedkeuring van de jaarrekening, het jaarverslag en de begroting.

Aan de commissie is niet duidelijk gemaakt of er periodiek afstemming plaatsvindt over het toetsingskader en of zo nodig normen herijkt worden. Op beperkte schaal vinden er scenario-doorrekeningen plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De raad van commissarissen beschikt over de volgende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen De Goede Woning-Neerijnen:

- Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
- Financiële Meerjaren Prognose (MJB);
- Treasurystatuut;
- Klokkenluidersregeling;
- Regionaal convenant Wonen en Zorg;
- Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- Overleg met het bestuur.

De voortgang van de ontwikkeling van resultaten wordt vormgegeven in periodieke rapportages (kwartaalrapportages). In deze rapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de voortgang van projecten en bedrijfsrisico's.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 4.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. De Goede Woning-Neerijnen voldoet niet aan het ijkpunt. In verband met het repeterend gedrag, namelijk in de vorige visitatie stond ook nadrukkelijk vermeld dat De Goede Woning-Neerijnen niet aan de Governancecode voldeed, geeft de commissie een extra minpunt.

In het jaarverslag van De Goede Woning-Neerijnen staat vermeld dat de corporatie de in de Governancecode Woningcorporatie vastgelegde beginselen onderschrijft. De commissie constateert, voor zover te achterhalen, dat op diverse punten van deze beginselen wordt afgeweken. De belangrijkste constatering is:

- Het is voor de commissie niet inzichtelijk hoe er door het bestuur verantwoording wordt afgelegd aan de raad. Dit aangezien De Goede Woning-Neerijnen niet over periodieke managementinformatie beschikt waarin doelstellingen zijn vastgelegd en prestaties worden gemeten.
- De maximale zittingsduur van enkele leden van de raad gedurende de visitatieperiode overschreden is.
- Relevante publicaties inzake de raad van commissarissen worden niet via de website van De Goede Woning-Neerijnen gedeeld met de belanghebbenden. Conform de Governancecode mag ook van kleine corporaties worden verwacht dat zij de website gebruiken om belanghebbenden doeltreffend te informeren.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

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

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

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 5.

De corporatie voldoet niet aan het ijkpunt. Dat wil zeggen dat zij niet voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet.

De Goede Woning-Neerijnen is met de voor haar belangrijke belanghebbenden in gesprek. De gesprekken zijn echter voornamelijk operationeel van aard. Tot op heden betreft De Goede Woning-Neerijnen belanghebbenden niet bij de beleidsvorming. Stakeholders worden hooguit achteraf op de hoogte gesteld van genomen besluiten. Vanuit de belanghebbenden bestaat de behoefte om meer bij de beleidsvorming betrokken te worden. Een eerste aanzet hiertoe is gedaan door op periodieke basis met de gemeente in overleg te gaan.

Tijdens de visitatieperiode is er geen huurdersvereniging of huurdersbelangencollectief aanwezig. Regulier overleg heeft er derhalve op dat niveau niet plaatsgevonden. Aangezien De Goede Woning-Neerijnen geen beleidsplan heeft geformaliseerd kon een afstemming op dat niveau ten aanzien van toekomstig beleid gedurende de visitatieperiode niet plaatsvinden. Met de komst van de nieuwe voorzitter van het bestuur per 2016 is de relatie met de huurders geformaliseerd door instelling van een huurdersplatform. De bewoners worden collectief geïnformeerd over het beleid door bewonersavonden en nieuwsbrieven.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 5.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet niet aan het ijkpunt.

De openbare verantwoording van De Goede Woning-Neerijnen wordt gedaan door middel van een jaarverslag. De Goede Woning-Neerijnen werkt momenteel echter niet met een meerjarenbeleidsplan met een bijbehorende financiële onderbouwing. Dit maakt het voor de buitenwereld lastig in te schatten welke koers de corporatie vaart en wat de gevolgen hiervan voor de vermogensontwikkeling zijn en wat de volkshuisvestelijke koers is. Daardoor is het jaarverslag vooral feitelijk van aard, zonder uitleg over gemaakte keuzes met wel of niet gehaalde doelstellingen.

De Goede Woning-Neerijnen is open in haar communicatie en legt wel verantwoording over haar prestaties. De huurders kunnen in de jaarvergadering daar hun mening over geven en meestemmen over verschillende onderwerpen. De belanghebbenden worden periodiek geïnformeerd via nieuwsbrieven. Het gebruik van de website en via de media kan door De Goede Woning-Neerijnen verder ontwikkeld worden.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 – Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

De prestaties zijn omschreven in het Hoofdstuk Presteren naar Opgaven en Ambities.

2. Position paper

Position Paper 2016 De Goede Woning-Neerijnen

Algemeen

De Goede Woning-Neerijnen (DGW-N) is een woningbouwvereniging die primair voor mensen met een smallere beurs, klantgericht wooncomfort biedt.

Samen met partners werkt DGW-N maatschappijgericht aan een goede balans tussen wonen, welzijn en zorg. DGW-N beschikt over 711 vhe's in de kernen Waardenburg, Tuil, Haaften en Hellouw. Deze kernen behoren tot de gemeente Neerijnen.

Waar staat DGW-N voor?

Kleine corporaties werden in het verleden vaak niet getroffen door “Haagse” maatregelen. Een kleine corporatie kon gewoon goed werk doen in het werkgebied waar deze organisatie voor verantwoordelijk was. De Parlementaire Enquête (PE) heeft daar verandering in gebracht. DGW-N heeft veel last van de gevolgen van de PE; een stortvloed aan nieuwe regelgeving en een overdaad aan “verantwoording afleggen”, los van de kosten die gemaakt moeten worden voor het inhuren van externe expertise die nodig is om de noodzakelijke veranderingen te kunnen doorvoeren.

Vooropgesteld: DGW-N is een financieel gezonde organisatie. Ook in de toekomst kan de kwaliteit van het bestaande bezit worden gewaarborgd en kan (vervangende) nieuwbouw worden gerealiseerd.

Op basis van uitgevoerde nulmetingen zal in 2017 en volgende jaren met behulp van een meer-jaren onderhoudsbegroting fors worden ingezet op een kwalitatieve verbetering van het woningbezit. Financiële kaders en mogelijkheden daarvoor zullen eind 2016/begin 2017 in beeld worden gebracht.

DGW-N is thuis in de dorpen. Medewerkers kennen de dorpen, kennen de cultuur van de streek en spreken de taal van de bewoners. Dienstbaarheid aan de klant staat voorop en de betrokkenheid van medewerkers bij de klant is groot. Waar spanning ontstaat tussen wat de klant wil en de gegeven situatie, zoeken we samen met klanten naar oplossingen.

Er wordt onderkend dat de nieuwe Woningwet ook veel gevolgen voor DGW-N met zich meebrengt. De organisatorische kwetsbaarheid van een kleine woningcorporatie komt daarmee nog wat meer in het licht te staan.

In dat kader wordt onderstreept dat DGW-N vooralsnog uitgaat van blijvende zelfstandigheid van de vereniging, waarbij wel samenwerking met andere corporaties wordt gezocht om op die manier de zelfstandigheid een nieuwe dimensie te kunnen geven.

Het zoeken naar samenwerking zal zich uitstrekken tot de gebieden: strategie, vastgoed, organisatie, personeel, inkoop en financiën.

Wat wil DGW-N bereiken?

DGW-N wil bijdragen aan de leefbaarheid door voldoende betaalbare huurwoningen in voorraad te hebben of te bouwen. Dit geldt zowel voor starterswoningen als voor seniorenwoningen en zorgwoningen.

Ook de belanghebbenden van DGW-N zoals de gemeente Neerijnen en de zorgpartners zijn geconfronteerd met een nieuwe dynamiek. De overheveling van taken naar de lokale besturen en de bezuinigingen in de zorg vragen een gewijzigde aanpak en een versterking van de samenwerking met andere partijen. DGW-N wil er haar steentje aan bij dragen dat huurders bij het ouder worden langer in hun woning kunnen blijven wonen.

Wij zijn er dan ook van overtuigd dat een kleine woningcorporatie in een klein werkgebied zoals de gemeente Neerijnen, mits professioneel ingericht, absoluut in staat is om waarde toe te voegen.

De komende periode zijn onze belangrijkste doelstellingen:

- Het doen van lokale maatschappelijke wooninvesteringen in onze kernen om de kwaliteit van wonen en leven te verbeteren, om de leefbaarheid / voorzieningen te handhaven en de zelfredzaamheid van de bewoners in de kernen te versterken.
- Zorg dragen voor voldoende passende woningen (en diversiteit daarbinnen), die bestemd zijn voor degenen die, kijkend naar hun situatie, in de behoefte aan huisvesting afhankelijk zijn van DGW-N.
- Werken aan de verduurzaming van het bezit en daarmee (mede) voorzien in duurzame levensloopbestendige woningen.
- Borgen van de financiële continuïteit, zonder winstoogmerk.
- Goede samenwerking met belanghouders. Zowel de gemeente, maatschappelijke partners en collega corporaties in de regio

Waar staat DGW-N nu?

DGW-N is een financieel gezonde organisatie. Stevig verankerd in een aantal dorpen van de gemeenten Neerijnen en in staat om te investeren in een tijd dat dit niet langer vanzelfsprekend is voor woningcorporaties.

Het meerjarenonderhoudsplan kwam in 2014 tot stand op basis van een conditiemeting door een extern bureau. Geconstateerd werd toen dat een inhaalslag nodig was om de woningen in de gewenste staat te brengen. Met deze inhaalslag is inmiddels een begin gemaakt. De komende jaren zal daar verder het accent op moeten worden gelegd, omdat een kwalitatief goed woningbezit essentieel is voor de toekomst van een woningcorporatie en daarmee voor de huurders en de belanghebbenden.

Is de bestuurder daar tevreden over?

Het is mijn ambitie om vanuit een stabiele, betrouwbare organisatie met heldere processen vanuit verbinding, te doen waar we goed in zijn: het realiseren en verhuren van betaalbare, kwalitatief goede huurwoningen voor onze klanten en woningzoekenden in de dorpen. Opdat mensen in hun eigen dorp, prettig en veilig kunnen wonen, samen leven en oud kunnen worden!

3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	• Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie • Positionpaper
Presteren naar Opgaven/Ambities	• Bod van de corporatie aan de gemeente • Prestatieafspraken met gemeente Neerijnen 2013-2017 • Woonvisies gemeente Neerijnen 2010-2025 • Verslag Bestuurlijk Overleg 2015 • Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen • Strategisch voorraadbeleid (SVB) simulatiesessie • Verkoopbeleid bezit • Regionaal Convenant Wonen en Zorg Rivierenland • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en Overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden	• Overzicht belanghebbenden en gesprekken • Regionaal Convenant Wonen en Zorg Rivierenland
Presteren naar Vermogen	• Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De Oordeelsbrief van de minister van BZK • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Jaarrekeningen en jaarverslagen • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen • Kwartaalrapportages • Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven • Treasurystatuut
Governance	• Klokkenluidersregeling • Notulen Ledenvergaderingen • Notulen Bestuursvergaderingen • Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen, statuten • Toepassing Governancecode (VTW-checklist)

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Bestuur

P.A. Huijsman, voorzitter per 1-6-2016
G.A. van den Anker, aftredend voorzitter per 1-6-2016
H.J. Klop, secretaris
C.C. van Velzen, penningmeester
J. van Vugt

Raad van Commissarissen

Mw. J.A. van Baalen
C. Sterrenberg
M.J.M. van de Westelaken

Medewerkers

Mw. S. Odijk
Mw. R. Kreling
Mw. R. van Loon
P. van den Merkhof

Huurdersorganisatie

T. de Ruiter
B. van Hemert
J. Bal

Gemeente Neerijnen

T. Kool, wethouder
Mw. B. Peeters
MW. D. De Bijl

Zorg- en welzijnsinstellingen

Mw. M. van Eijndhoven, Stichting Welzijn Neerijnen

Collega-corporatie

M. Kempe, directeur-bestuurder De Kernen
J. Boot, Manager Wonen De Kernen

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

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

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

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



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

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

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

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

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 10 juni 2016

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

De Goede Woning-Neerijnen

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode juni 2016 – december 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

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

Voorzitter van de visitatiecommissie



drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 10 juni 2016

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

De Goede Woning-Neerijnen

in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

J.H.M. Putman MRE MRICS