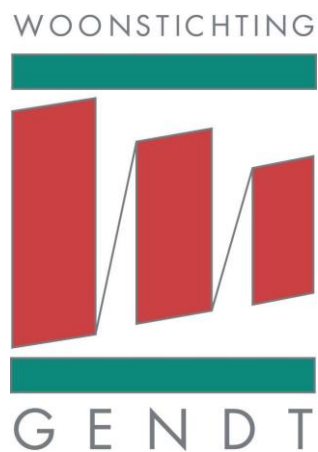




Woonstichting Gendte Gendt



Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 20 augustus 2014

COGNITUM

Visitatiecommissie:
 Fred Sanders, voorzitter en visitator
 Leny Braks, visitator
 Bas Gietemans, visitator-secretaris

Voorwoord

In het Oostelijke deel van de Overbetuwe ligt Gendt (7.000 inwoners), tegen de Waal aan in de gemeente Lingewaard. Gendt zoals velen dat tijdens de gevoerde gesprekken zeiden, ligt daar aan een doodlopende weg, de doorgaande weg gaat nergens naar toe en het is een dorp op zich. Gendt is een oud stadje, kreeg in 1233 van de Graaf van Gelre stadsrechten maar heeft vooral door de lokale steenfabriek groei gekend. Sta je op de dijk tegen het dorp aan, dan zie je de uiterwaarden met de rudimenten van de fabriek aan je voeten. Rond 1880 werden de fabrieken gebouwd, er stonden er daar aan de Waal bij de gemeenten Gendt, Huissen en Bemmelen zes. Op de top van de steenproductie begin 20^e eeuw werkten er 1.400 arbeiders in deze fabrieken. Drie van deze fabrieken produceren nog, maar door de mechanisatie is de werkgelegenheid verhoudingsgewijs enorm afgenomen. Dat heeft tot effect dat de lokale bevolking relatief veel werkloosheid kent, vergrijst en er zich steeds minder jonge mensen vestigen dan wel blijven wonen. Door de historie kent Gendt wel een rijk verenigingsleven, een redelijk goede winkelstand en relatief veel voorzieningen.

Gendt is daarmee een stadje dat de traditie heeft zelfverzorgend te zijn. Dat maakt de stap van de Woonstichting Gendt om een innige samenwerking met het lokale Zorgcentrum St. Jozef aan te gaan begrijpelijk. Tenslotte leveren beide wonen en dienstverlening en is de vergrijzing binnen Gendt een belangrijke opgave voor de komende jaren. De Woonstichting en het Zorgcentrum vormen een Personele Unie en hebben dezelfde bestuurder (parttime), dezelfde Raad van Commissarissen en de medewerkers werken waar dat efficiënt is voor beide organisaties, ook al zijn die bij de ene of de andere in dienst. Zo wordt de kunde en kennis van elk van deze organisaties maximaal benut en is er de mogelijkheid deskundigheid ook op de schaal van Gendt vast te houden. Eigenlijk is het bijzonder te noemen dat de regelgeving vanuit Den Haag zulke samenwerking tussen het domein Wonen en Zorg weer moeilijker wil gaan maken. Natuurlijk probeert de Rijksoverheid de kosten binnen deze domeinen te bewaken en houdt daartoe scheiding van verantwoordelijkheden en uitgaven aan. Maar op de schaal van een stadje als Gendt met zulk een rijke historie komt het als van nature over dat de lokale maatschappelijke organisaties elkaar opzoeken en tot samenwerking overgaan. Ook worden zo uitgaven gedrukt en lokaal kwaliteit van wonen en dienstverlening opgebouwd.

De visitatie richt zich in deze uiteraard op de Woonstichting Gendt en niet op de landelijke ontwikkelingen van wonen en zorg, en niet op het functioneren van het Zorgcentrum St. Jozef. Maar de visitatie kan daar ook niet helemaal los van worden gezien. Binnen de kleine gemeenschap van Gendt is namelijk nu eenmaal alles met elkaar verbonden. Gendt is niet alleen een wereld van 'ons kent ons' maar de mensen zijn ook op vele terreinen actief, in het verenigingsleven, door werk en door de onderlinge verwevenheid van familieverbanden. Daarnaast participeert de Woonstichting Gendt in het G5 samenwerkingsverband van vijf kleinere woningcorporaties uit Nijmegen en zoals Woonstichting Gendt uit het ommeland. Bestuurlijk worden de volkshuisvestelijke opgaven van dit gebied en al wat daarmee samenhangt in deze G5 samenwerking regelmatig besproken.

Vanuit die startpositie is deze visitatie begin 2014 over de periode 2010-2013 uitgevoerd. Dit vanwege de wens van de G5 woningcorporaties waar Woonstichting Gendt deel van uitmaakt, om de visitaties gezamenlijk aan te besteden en parallel uit te voeren. De periodiciteit hoeft niet te veranderen. De volgende visitatie kan normaal in 2017 plaats vinden. Het betreft een visitatie conform methodiek 4.0, daar de opdrachtverlening en de uitvoering van de visitatie voor 1 april 2014 heeft plaats gevonden. Alleen de recensie volgt methodiek 5.0.

De visitatoren,
Fred, Leny en Bas

Een persoonlijke visitatie

Met de stakeholders zijn individuele gesprekken gevoerd, en geen groepsgesprekken. Hierdoor kreeg de visitatiecommissie van Woonstichting Gendt een helder en duidelijk beeld voor de visitatie. Zo kon de visitatiecommissie zich ook persoonlijker in de situatie van de woningcorporatie inleven. Veel van de stakeholders waarmee werd gesproken toonden deze persoonlijke inzet op prijs te stellen.

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

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

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

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

Jan Haagsma, Directeur-bestuurder Cognitum.



Inhoud

Voorwoord	2
Een persoonlijke visitatie	3
Inhoud	4
1 Profielschets Woonstichting Gendt.....	6
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	8
2.1 Recensie:	8
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:.....	10
2.3 Integrale scorekaart	11
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:.....	12
3 Prestaties Woonstichting Gendt	13
4 Presteren naar Ambities.....	14
4.1 Ambities Woonstichting Gendt	14
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	16
4.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	16
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	16
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	17
4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen.....	18
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed	18
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten	19
4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties.....	20
5 Presteren naar Opgaven.....	21
5.1 Opgaven Woonstichting Gendt	21
5.2 Toelichting Opgaven Gendt	21
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	23
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	23
6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	23
6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	23
6.4 Beoordeling prestaties Woonstichting Gendt door belanghebbenden	25
7 Presteren naar Vermogen	26
7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	26
7.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	26
7.2.1 De financiële continuïteit	26

7.2.2 Financieel beheer	27
7.2.2 Doelmatigheid	27
7.2.4 Vermogensinzet.....	28
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	29
8 Governance	30
8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance	30
8.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	30
8.2.1 Besturing	30
8.2.2 Intern toezicht	31
8.2.3 Externe legitimatie	31
8.2.4 Totale beoordeling Governance.....	32
9 Bijlagen	33
Overzicht geïnterviewde personen	34
Korte cv's visitatiecommissie	35
Onafhankelijkheidsverklaring.....	41
De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.....	43
Meetschaal	44
Werkwijze visitatiecommissie	46
Bronnenoverzicht	47
Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Gendt	49

1 Profielschets Woonstichting Gendt

Het Ondernemingsplan 2010 – 2013 van Woonstichting Gendt sluit naadloos bij de lokale cultuur en van de inwoners en de geïsoleerde ligging van Gendt aan: ‘Door, Voor en met Gendt’. Daarmee toont de woningcorporatie dat het de duidelijke ambitie is om vooral de volkshuisvestelijke opgave binnen Gendt oppakken. Woonstichting Gendt is ook de enige verhuurder in Gendt, naast het woningbezit van Zorgcentrum St. Jozef uiteraard. Gezegd moet worden dat de woningcorporatie dit ondernemingsplan in 2012 vanwege de recessie en nieuwe inzichten (en nieuwe bestuurder) drastisch heeft bijgesteld met als resultaat het ‘Meerjaren Beleidsplan 2013-2016’. Dit plan valt buiten de periode waarover deze visitatie gaat. Maar de verandering is daarbinnen ingezet, en is dus meegenomen.

Gendt telt anno 2013 7.200 inwoners, ligt in de Overbetuwe en maakt deel van de gemeente Lingewaard (45.000 inwoners) uit. Woonstichting Gendt is een relatief jonge woningcorporatie, in 1968 opgericht. Ze is toen uit het gemeentelijk woningbedrijf ontstaan, van waaruit 400 woningen als basis werden meegekregen. Zo is historisch bepaald de helft van het woningbezit uit de wederopbouwperiode. De andere helft van het bezit is de afgelopen 30 jaar gebouwd. Woonstichting Gendt kent veel eengezinswoningen (62%), een aantal seniorenwoningen (24%) en een paar woningen specifiek voor starters (5%). Ook vandaag de dag bouwt Woonstichting Gendt door. Recent werd het zorgcomplex ‘Hof van Breunisse’ opgeleverd (waar Woonstichting Gendt ook kantoor houdt) en er staat een aantal woningen geschikt voor starters in de planning.

In 2000 werd voor de tweelagen structuur gekozen en werd nieuwe beleid gemaakt, om in 2004 de samenwerking met Zorgcentrum St. Jozef in te zetten. Nu al weer tien jaar later zijn beide organisaties vergaand verstrengeld, niet juridisch wel praktisch. De organisaties, de werkzaamheden en de financiën worden gescheiden, maar als gezegd er is nu sprake van dezelfde bestuurder, dezelfde raad van Commissarissen en de medewerkers verlenen wederzijds diensten.

In 1995 maakte de woningcorporatie statutair de keuze dat er ook buiten Gendt woningen gebouwd zouden mogen worden. Tot op heden is daar geen gebruik van gemaakt, het toen genomen besluit past ook eigenlijk niet bij de lokaal gerichte missie van Woonstichting Gendt. Sinds een aantal jaren participeert Woonstichting Gendt wel in het G5 samenwerkingsverband. Dit verband van vijf woningcorporaties uit Nijmegen en ommeland wil elkaar helpen en bijstaan, en vooral met elkaar het eigen werkgebied beter leren begrijpen.

Mede daarom is Gendt in het G5 verband van lokale compacte woningcorporaties actief. Onderling wordt het functioneren op ‘basics’ vergeleken, de regionale ontwikkelingen worden besproken en er vindt kennis uitwisseling plaats. Meer doelstelling heeft het verband vooralsnog niet. Het betreft de Woonstichting Vryleve (Rijnwaarden), Woonstichting Gendt (Lingewaard), Woningbouwstichting De Gemeenschap (Nijmegen) WoonGenoot (Nijmegen) en Woonstichting Valburg (Overbetuwe). De ontwikkelingen in de Stadsregio Arnhem - Nijmegen heeft deze woningcorporaties min of meer bij elkaar gebracht. De gehele ontwikkeling van de Stadsregio en daaraan verbonden bouwactiviteiten veranderen de omstandigheden voor de woningcorporaties aanzienlijk. Zowel de bouw van de Waalsprong als die van Schuytgraaf bij Arnhem zullen hun impact op de woningbehoefte en de waardering van het woningaanbod in en om Nijmegen hebben. Maar ook andere redenen brengen deze vijf woningcorporaties bij elkaar. De vijf willen van elkaar leren, door met elkaar in gesprek te gaan. De samenwerking is nog pril, heeft nog geen hoger doel dan bij elkaar ‘in de keuken kijken’. Daarom is de visitatiecommissie gevraagd om de visitaties van ‘de vijf’ parallel uit te voeren, zodat de G5 woningcorporaties ook vanuit het vergelijk van elkaars rapporten zouden kunnen leren. Om daar basis voor te leggen en om de visitatiecommissie goed over de volkshuisvestelijk situatie van Nijmegen en

Ommeland bij te praten heeft vooraf aan de visitaties een gezamenlijke strategische sessie plaats gevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage opgenomen.

Kortom, Woonstichting Gendt kiest heel bewust voor Gendt als het werkgebied, is geen ingeslapen woningcorporatie, maar maakt heel opvallende en eigentijdse keuzen. Er is echt een zoektocht naar nieuwe mogelijkheden en de eigen positie voor de volkshuisvesting in Gendt van uit de Woonstichting gaande. Daarbij past ook de keuze voor het G5 samenwerkingsverband. Interessant voor de visitatie is natuurlijk hoe anderen, stakeholders en huurders vooral, daar tegenaan kijken en hoe ze het resultaat heden waarderen. Vanuit die situatie is deze visitatie uitgevoerd, een interessante uitdaging om dit in beeld te brengen.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Recensie:

(volgens methodiek 5.0)

De eigen basis van Woonstichting Gendt is goed op orde, er ligt op veel aandachtspunten beleid dat ook in uitvoering is. Er staat een goede ploeg met medewerkers en een Raad van Commissarissen die doorleefd genoemd kan worden, met een mooie spreiding aan achtergronden, ervaring en leeftijden. Voor de bestuurder vormen ze daarmee een goed en relevant klankbord. Ook de huurders en stakeholders tonen zich duidelijk tevreden. Het woningbezit is op orde, het onderhoud volgt de planning en de meeste woningen zijn qua duurzaamheid op B label (anno 2013 75%) gebracht. In het oordeel van deze visitatie van gemiddeld een 7,3 klinken die positieve resultaten duidelijk door. Woonstichting Gendt kan daar trots op zijn.

Woonstichting Gendt heeft een gezonde vermogenspositie alhoewel dat uit de solvabiliteit gepresenteerd in de jaarrekeningen over de afgelopen jaren niet echt blijkt. Woonstichting Gendt beoordeelt de balans namelijk nog steeds op basis van historische kostprijs met als resultaat een solvabiliteit van 8,5% heden (2013) oplopend naar 13,6% in 2017, waarin de verhuurdersheffing verrekend is. Heel behoudend zijn er geen slimme bedrijfswaarde correcties toegepast, elk ooit gebouwd wooncomplex is afzonderlijk doorgerekend. Deze lage solvabiliteitswaarde staat in schril contrast met andere berekeningsbenaderingen. Zo komt het CFV uitgaande van bedrijfswaarde met allerlei markt- en risico correcties voor Woonstichting Gendt anno 2012 op een solvabiliteit van 37,4%. Daarnaast is de solvabiliteit bij de door de woningcorporatie berekende zuivere bedrijfswaarde rond de 40% met een maximalisatie resultaat bij harmonisatie van de huren naar 60%. Uitgaande van de WOZ waarde (70% als aanname bij executieverkoop) ligt de solvabiliteit iets hoger op een 65%. Kortom, Woonstichting Gendt is goed solvabel.

Het risicoprofiel van Woonstichting Gendt, is nu heel beperkt maar sluimerend zou dat op termijn kunnen tegenvallen. De vermogenspositie van Woonstichting Gendt wordt dan ook duidelijker als (ook) op bedrijfswaarde wordt gewaardeerd. Zo worden de eventuele risico's al in de vermogenspositie verrekend. Als referentie kan de norm van het CFV en eventueel de norm van 30% zoals ondernemers die gebruiken worden meegenomen. Laatste heeft als voordeel dat het een simpele referentie is zoals banken die veelal voor kleine ondernemingen hanteert, en simpele benaderingen motiveren betrokkenen. Woonstichting Gendt blijkt overigens aan al die normen goed te voldoen, en ook inzicht te hebben in risico's en ook verkend te hebben welke inzichten waardering op bijvoorbeeld bedrijfswaarde oplevert. Ook het CFV gaf de afgelopen jaren de A1 status.

Dat geeft theoretisch dan wat ruimte om het SVB en de noodzakelijk verduurzamen van het woningbezit ook echt in te zetten. De visitatiecommissie heeft dan ook vooral moeite met het feit dat die door de woningcorporatie geplande investeringen in het bestaande woningbezit niet al eerder zijn gestart. Al die plannenmakerij maken huurders niet gelukkig, zo ingewikkeld is het niet om het onderhoud aan woningen een investeringsimpuls te geven.

Tijdens de gevoerde interne gespreken, met de bestuurder, het hoofd financiën kreeg de visitatiecommissie wel de indruk dat er nu voortgang gemaakt gaat worden. Het is vanuit deze achtergrond dat de documentatie van de woningcorporatie is bestudeerd, de verschillende prestatiefactoren zijn beoordeeld.

Een verbeterpunt zit ook in het overleg met de huurders. Gendt investeert veel in contacten met huurders en belanghouders, daar valt niets op aan te merken. Een “formele” gesprekspartner volgens de Overlegwet heeft Gendt echter niet. En de huidige inspanningen richten zich vooral op communiceren en informeren. De dialoog, waarbij expliciet van buiten naar binnen wordt gekeken, kan nog beter.

Woonstichting Gendt heeft door de bestuurlijke fusie (met stapsgewijze samenwerking op werkniveau) met zorgcentrum St. Josef een strategische stap aangaande de kwaliteit van het werk en de bedrijfskosten gemaakt. Ten opzichte van de referentiegroep van woningcorporaties zoals het CFV die hanteert had Woonstichting Gendt lagere bedrijfskosten vooral vanwege de lagere personele kosten. Die kosten zijn ten gevolge van de fusie, dat brengt altijd werk met zich mee, de afgelopen jaren wat opgelopen, maar deze kosten zijn (zo werd duidelijk gemaakt) van tijdelijke aard. Om bij de les te blijven is Woonstichting Gendt daarom actief met benchmarking, ook binnen het G5 samenwerkingsverband. Ook is de financiële functie door de fusie versterkt het geen al eerste vruchten afwerpt. Zo heeft Woonstichting Gendt recent een aantal kleine leningen afgelost waardoor de rentedekkingsgraad flink is toegenomen.

Nieuwsgierig zag de visitatiecommissie naar de gesprekken met de lokale wethouder van Lingewaard en de bestuurder van de dichtstbijzijnde collega-bestuurder van woningcorporatie van Waard Wonen uit. Het zou toch goed zijn om te horen hoe de bijzondere door Woonstichting Gendt gemaakte keuzen, ten aanzien van de lokale focus en de samenwerking met Zorgcentrum St. Jozef, al dan niet werden gewaardeerd. Helaas brachten beide gesprekken niet wat ervan verwacht was. Voor de wethouder was alles wat de woningcorporatie deed goed, hij koesterde eigen initiatief en was van mening dat hij als wethouder de woningcorporaties vooral moest uitdagen, en niet moest sturen. Tenslotte was hij houder van de ‘wet’ en niet van beleid. Leerpunt voor Gendt is dat de gemeente voor het maken van prestatieafspraken actiever benaderd kan worden, door een voorstel te doen bijvoorbeeld. Wil de gemeente niet dan is er altijd de gemeenschap om die over wat wenselijk is via de media te informeren. Ook de bestuurder van Waard Wonen toonde weinig belangstelling, eigenlijk kende hij de woningcorporatie amper zei hij. Ze spraken elkaar af en toe en ook bij het afsluiten van de prestatieafspraken was er contact geweest. Jammer vond hij het dat de fusie kort geleden niet doorgegaan was. Het was zo mooi geweest om net iets groter en krachtiger naar de gezamenlijke gemeente op te treden. Eigenlijk ging het gesprek vooral daarover.

De G5 is daarmee vergeleken een fijne open samenwerking zo is de commissie gebleken, daar is oprechte belangstelling voor elkaar, ook zonder dat er fusie als doel ligt. Ook de logica van een eventueel samengaan van de G5 met het KR8 verband van de andere woningcorporaties in het gebied werd daarmee ingekleurd. De wethouder vond het maar lastig dat er twee samenwerkingsverbanden waren en ook de collega van Waard Wonen zou de G5 graag binnen de KR8 opnemen. De visitatiecommissie miste tijdens de gesprekken echter de achterliggende argumentatie, niet aangaande het delen van woonvisie en niet ten aanzien van anderen redenen. De visitatiecommissie kreeg eerder het gevoel dat de G5 als meer vrij samenwerkingsverband in de toekomst een interessante rol kan gaan spelen, als aanjager in de samenwerking tussen de gemeenten in het KAN gebied en de KR8 combinatie.

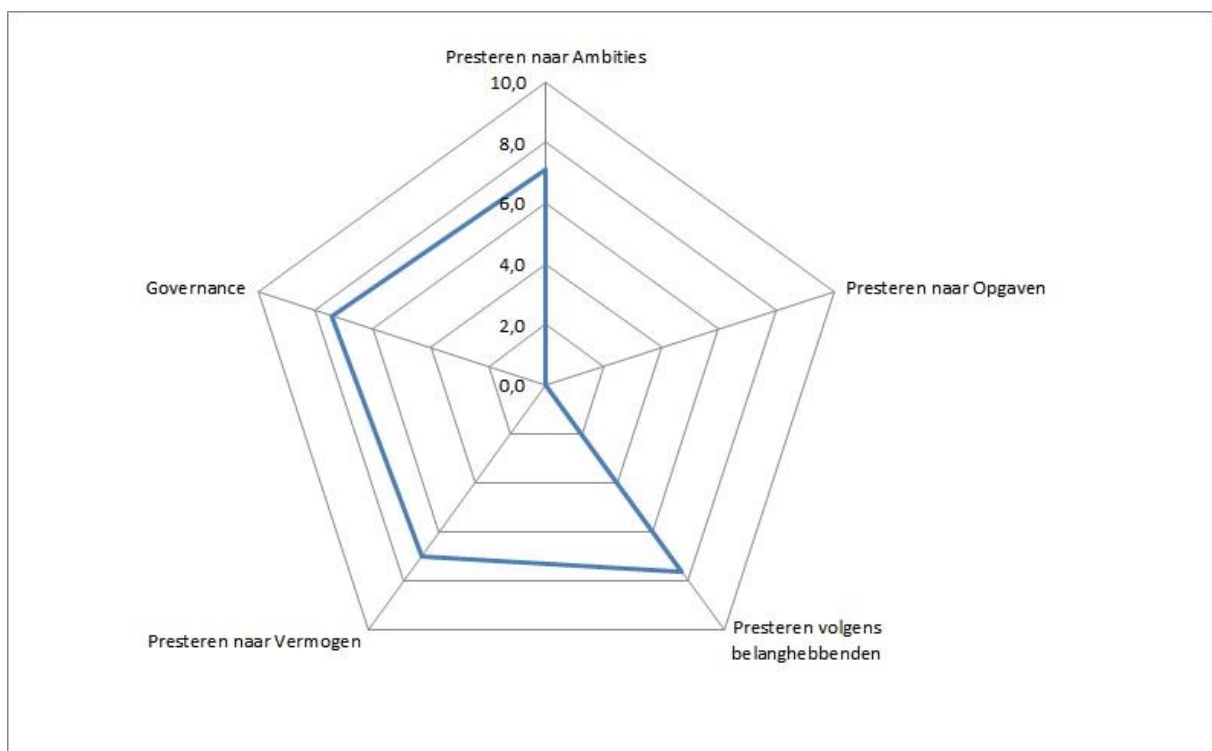
Want er ligt een hele opgave in het gebied van de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. De hele problematiek van de woningbouw met twee nog niet half afgemaakt grote VINEX locaties aan de kant van Arnhem en Nijmegen gelegen, en het vraagstuk van vergrijzing en ontbrekende huisvesting voor starters vraagt gewoon om een update van het lopende beleid, van een gezamenlijke aanpak waar elan van uitgaat. Ondanks het feit dat Woonstichting Gendt aan de opgave in de eigen gemeente genoeg heeft, kan daaraan binnen de G5 samenwerking alleen al door mee te denken een

relevante bijdrage worden geleverd. G5 woningcorporaties waaronder Woonstichting Gendt blijken daartoe creatief en vernieuwend genoeg, zo blijkt uit deze visitatie.

Vergeleken met de visitatie van 2009 heeft de Woonstichting Gendt een enorme verbeterstap gemaakt, zo blijkt uit deze visitatie. Gaat het om visie op de dorpse ontwikkeling, vermogensinzet en de kwaliteit van de Raad en het Bestuur dan is het oordeel op deze punten met twee punten verbeterd (van zessen naar achten) en is het algehele oordeel van een 6,7 (gemiddelde vergelijkbaar doorgerekend) naar 7,3 opgetrokken. Anno 2013 presteert Woonstichting Gendt juist goed op die punten waar ze in de vorige visitatie zwak in was, op 'visie op vermogensinzet' en 'governance'. Verder voldoet de woningcorporatie op de meeste punten gewoon aan de eigen ambities, de opgave en het formele kader. Dat resulteert inclusief de wat hogere prestaties dan ook op het mooie stabiele oordeel van een 7,3 boven de norm.

Daarmee sluit de visitatiecommissie deze recensie (volgens methodiek 5.0, meer kritisch en inhoudelijk zoals de SVWN dat vanaf medio 2013 vraagt ook als het rapport als in deze methodiek 4.0 volgt) af. Hieronder volgen de prestaties voor de vijf prestatievelden meer specifiek waaronder de ingevulde prestatietabel. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



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

2.3 Integrale scorekaart

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

*Prestatievelden (Ambities en Opgaven)

1 = Huisvesten primaire doelgroep

2 = Kwaliteit woningen en woningbeheer

3 = Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen

4 = (Des)investeren in vastgoed

5 = Kwaliteit van wijken en buurten

6 = Overige / andere prestaties

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

Hoofdstuk 3 behandelt de perspectieven op hoofdlijnen. In de hoofdstukken 4 tot en met 7 worden de resultaten van de feitelijke visitatie gegeven. Elk perspectief wordt in detail besproken en de resultaten en het oordeel van de visitatiecommissie worden gepresenteerd. Conform versie 4.0 van de visitatiemethodiek voor woningcorporaties met minder dan 1.000 verhuureenheden is het hoofdstuk voor Presteren naar Opgaven verkort.

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

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

*De nieuwe methodiek 5.0 is 1 april 2014 van toepassing geworden. Eind november 2013 heeft Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland het verzoek gedaan aan de visiterende organisaties om methodiek 5.0 voor de recensie al direct te gaan gebruiken. Dit rapport volgt derhalve methodiek 4.0, omdat de opdracht voor 1 april 2014 gegeven is. De recensie volgt dus methodiek 5.0.

3 Prestaties Woonstichting Gendt

In de visitatiemethodiek 4.0 zijn vijf perspectieven onderscheiden. Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is een totaal beeld verkregen en zijn de prestaties duidelijk geworden. In dit hoofdstuk wordt per perspectief op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. In de volgende hoofdstukken wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan en worden de scores voor de verschillende onderdelen toegelicht.

Presteren naar Ambitie

Woonstichting Gendt heeft de afgelopen jaren goed op verduurzaming van de woningen ingezet. Door de vergaande samenwerking met Zorgcentrum St. Jozef en de spin-off projecten zoals die daar uit voort komen presteert de woningcorporatie ook opvallend positief op het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Laatste jaren verkent de woningcorporatie ook het verbeteren van de leefbaarheid van buurten. Leerpunt is daarvoor meer vertrouwen in de eigen aanpak te hebben, om daarvoor vooral met de huurders en naastgelegen bewoners over te praten. Verder presteert de woningcorporatie aangaande de eigen ambitie, met eindresultaat van een 7,2 net boven de norm.

Presteren naar Opgave

Voor Woonstichting Gendt is de volkshuisvestelijke opgave gewoon de opgave van de relatief kleine gemeenschap Gendt. Vanwege het ontbreken van duidelijke meetbare prestatieafspraken en woonvisie kan bij deze visitatie geen gedetailleerd oordeel worden gegeven. Anderzijds weet de woningcorporatie door het geregelde lokale contact met stakeholders goed wat de opgave is, en handelt ook daarna, is duidelijk geworden. De methodiek 4.0 laat ook toe dat voor de kleinere corporaties het perspectief Presteren naar Opgave verkort wordt opgenomen in de vorm van een toelichtende paragraaf. Daarom is er voor gekozen om wel het beeld van de prestaties in relatie tot de opgaven, dat is ontstaan uit de gesprekken en de stukken, te presenteren, maar hier geen oordeel aan te verbinden.

Presteren volgens Belanghebbenden

Vanuit het veld van belanghebbenden was de gemeente het meest kritisch, gaf op de punten 'huisvesting van doelgroepen' en 'investeren in duurzaamheid' oordelen onder de norm van 7. Alle andere stakeholders compenseerden dat door hoge oordelen op heel verschillende maar wel alle punten te geven. Daarmee werd het gemiddeld oordeel een 7,6 boven de norm.

Presteren naar Vermogen

Heel bewust gaat Woonstichting Gendt met 'Vermogensinzet' om. Als genoemd een wereld van verschil qua werkinvulling ten opzichte van de vorige visitatie. Ook op doelmatigheid presteert de woningcorporatie op de norm van vandaag de dag. Met het gemiddeld oordeel van een 7,0.

Presteren naar Governance

Woonstichting Gendt plaatst zich heel actief midden in het krachtenveld van stakeholders en voert daar ook overleg mee. De externe legitimatie van de woningcorporatie ligt daardoor op een hoog plan en kreeg daarmee het oordeel van een 8, overtreffende de norm. De basis is het kwalitatieve werk van de bestuursplanning en het functioneren van de Raad. Van beiden was de commissie onder de indruk.

Daarmee werd het eindoordeel een 7,3 boven de norm met bijna geen oordelen onder de 7 en velen daarboven.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woonstichting Gendt

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Gendt gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn het Ondernemingsplan 2010 – 2013, Meerjarenbeleidsplan 2013 - 2016, de jaarplannen en jaarverslagen. In hoofdstuk 9 “Bijlagen” is onder meer een prestatietabel opgenomen waar alle prestaties beknopt zijn samengevat.

Huisvesting primaire doelgroep

Woonstichting Gendt heeft ruim 800 woningen in haar bezit. Alle woningen staan in Gendt. De differentiatie qua woningtypen past bij de karakteristieken van het stadje. Veel grondgebonden woningen, een behoorlijk aantal seniorenwoningen, en woningen in het woon-zorgcomplex. De woningen stammen voor ongeveer de helft uit de periode van de wederopbouw, de andere helft is de afgelopen 30 jaar gebouwd.

De prijs-kwaliteit verhouding van de woningen is gunstig, de gemiddelde huurprijs is de laagste van de G5. Bij mutatie worden de huren geharmoniseerd naar een bescheiden niveau van gemiddeld 67%, waarbij per complex verschillende percentages worden gehanteerd. Woonstichting Gendt zet zich vooral in voor de mensen met een bescheiden inkomen en wil de woningen voor deze doelgroep bereikbaar houden.

Voor de woonruimteverdeling is Woonstichting Gendt aangesloten bij Entree, het regionale systeem. Dit is een transparant systeem, waarmee de woningen beschikbaar zijn voor alle woningzoekenden in de regio. Daarnaast is er de mogelijkheid om “lokaal maatwerk” toe te passen. De afgelopen jaren had Woonstichting Gendt een beperkt aantal woningen aangewezen voor vrije verkoop. Hiervan zijn er maar enkele verkocht. Vorig jaar is het aantal woningen bestemd voor verkoop dan ook uitgebreid. Ze worden eerst aangeboden aan zittende huurders voor 90% van de WOZ-waarde. In het verleden heeft Woonstichting Gendt ook 29 woningen via Koopgarant verkocht, maar deze formule wordt nu niet meer gehanteerd.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

In het ondernemingsplan 2010 – 2013 was de ambitie opgenomen om alle woningen op basiskwaliteit niveau te brengen. Hier is de afgelopen jaren aan gewerkt. Ook is geïnvesteerd in de verduurzamingen van het bezit, waardoor 75% een B label heeft. Bewoners van woningen met een label lager dan D zijn actief benaderd voor het aanbrengen van energiezuinige maatregelen. Het plan is om de komende jaren alle woningen op label B of A te brengen, waarbij uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met groot onderhoud.

Er is geen structureel onderzoek naar de tevredenheid van huurders over de woningen en de dienstverlening van de corporatie. Hier zijn ook doelstellingen op geformuleerd. Incidenteel laat Woonstichting Gendt klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren, meestal gericht op een specifiek onderwerp. Wel is de woonstichting zeer actief in het communiceren met haar huurders. Zo wordt er een tweewekelijkse nieuwsbrief uitgebracht en wordt ieder jaar een grote bijeenkomst gehouden, die ook goed wordt bezocht, waar de plannen voor het komend jaar worden toegelicht. Bij de klachtencommissie zijn de afgelopen jaren geen klachten binnen gekomen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Woonstichting Gendt is zeer actief op het gebied van Wonen-Welzijn-Zorg. Er wordt nauw samengewerkt met zorgcentrum St. Jozef, waar de woonstichting een personele unie mee vormt. Verschillende medewerkers zijn voor beide organisaties werkzaam. Ze houden allebei kantoor in het Hof van Breunissen. Zo kan Woonstichting Gendt in de hele woon carrière van haar huurders voorzien. Ze spant zich ook in om het voor huurders mogelijk te maken langer zelfstandig te kunnen wonen. Zo zijn er door het Hoofd Technische Dienst en de woonmaatschappelijk medewerker huisbezoeken afgelegd bij oudere huurders om maatwerk te kunnen leveren. Dit heeft tot verschillende woningaanpassingen geleid.

Voor wat betreft huurders met een beperking levert Woonstichting Gendt maatwerk. De woonmaatschappelijk werker is hiervoor de contactpersoon en zoekt naar een oplossing. Zij neemt ook deel aan het lokaal Zorgnetwerk. Voor wat betreft de huisvesting van statushouders levert Woonstichting Gendt de bij haar omvang passende bijdrage.

(Des)investeringen in vastgoed

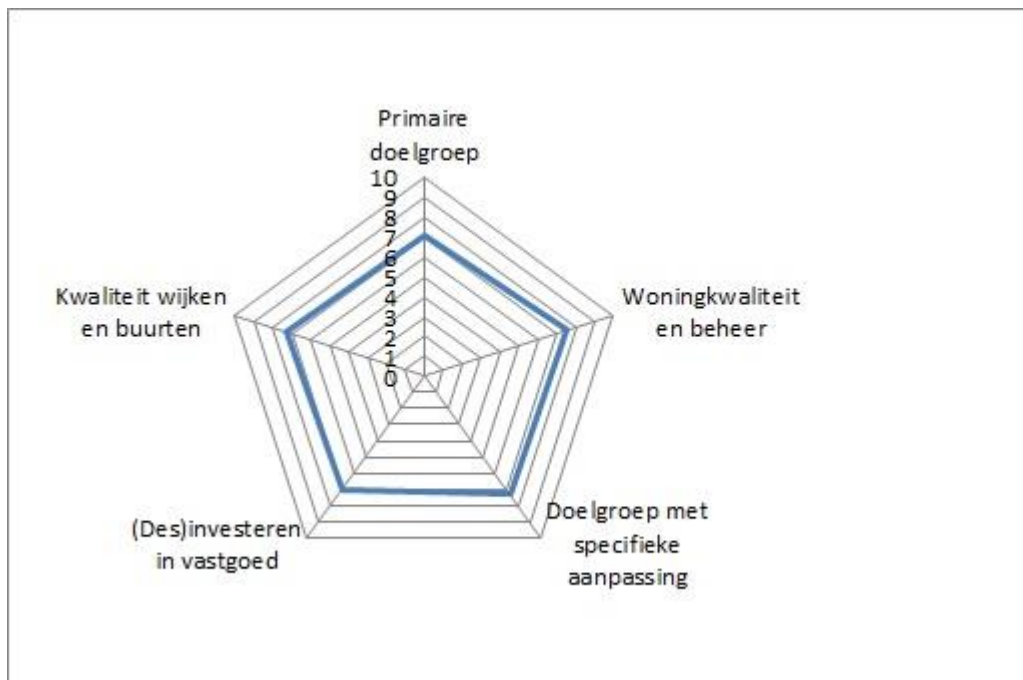
In 2009/2010 is het Hof van Breunissen opgeleverd. In dit complex bevindt zich een woonzorgcentrum van Zorgcentrum St. Jozef, inclusief een aantal voorzieningen als restaurant, kapper, en ruimte voor diverse welzijnsactiviteiten. Naast haar kantoor heeft Woonstichting Gendt hier een aantal zelfstandige appartementen. In de afgelopen periode is besloten “complex B” niet meer te realiseren. De realisatie van Hof van Breunissen vormde een grote opgave voor de woonstichting met bijbehorende risico's. Alle problemen zijn netjes opgelost de afgelopen jaren. Recent is er geen nieuwbouw meer opgeleverd, omdat de woonstichting eerst landelijke wet- en regelgeving wilde afwachten. Voor de komende periode zijn er plannen om nog zo'n 50 woningen te ontwikkelen en 17 woningen te slopen. Deze ambities passen bij de schaal van de woningcorporatie.

Kwaliteit wijken en buurten

De woningcorporatie heeft al haar bezit in het stadje Gendt en is daar de enige sociale verhuurder. Zij zet zich zeer actief in voor de kwaliteit van de diverse wijken en buurten. Dit doet zij door het aanbrengen van fysieke maatregelen, maar ook door nadrukkelijk de dialoog te zoeken met de burgers en samen met maatschappelijke partners de handen ineen te slaan. De woonmaatschappelijk medewerker heeft hierin een belangrijke functie en wordt breed gewaardeerd. Zij neemt ook deel aan het Lokaal Zorgnetwerk, waar samen met politie, welzijn en zorginstellingen individuele casussen worden besproken en inzet wordt afgestemd. Recent wordt Woonstichting Gendt geconfronteerd met de kweek van hennep in haar bezit. Hier wordt hard tegen op getreden.

Woonstichting Gendt betreft haar huurders bij de projecten die zij uitvoert. Een mooi voorbeeld zijn de tuinafscheidingen in de wijk De Dries, waarbij de woonstichting de schuttingen beschikbaar heeft gesteld en de huurders deze zelf hebben geplaatst. Woonstichting Gendt communiceert op een open en constructieve manier. Helaas is er momenteel geen formeel overlegorgaan, omdat de huurdersvereniging een paar jaar geleden is opgeheven. De woningcorporatie is nog aan het onderzoeken hoe zij verder vorm en inhoud kan geven aan de formele zeggenschap van de huurders in het kader van de overlegwet.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



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

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; Woonstichting Gendt bezit ruim 848 woningen, waaronder 479 eengezinswoningen en 265 woningen specifiek voor senioren. In het SVB 2010 – 2013 “Energie in Wonen” zijn op basis van de externe ontwikkelingen en het woningbehoefteonderzoek de ambities met betrekking tot het woningbezit (zowel bestaand als nieuwbouw) geformuleerd. Hierbij gaat het vooral om het op basiskwaliteit brengen en het verduurzamen van het bezit. In zowel SVB als ondernemingsplan waren geen grootschalige veranderingen in de differentiatie van het woningbezit opgenomen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; Woonstichting Gendt neemt deel aan het regionale woonruimteverdelingssysteem Entree. Per 1 januari 2013 is een nieuwe verordening in werking getreden. Tenminste 70% van de vrijgekomen woningen wordt via het aanbodmodel van “Entree” aangeboden. Daarmee staat de woningmarkt ook open voor woningzoekenden uit de regio. Daarnaast is ruimte voor lokaal maatwerk. De prestaties volgen hierbij de vastgelegde ambitie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Betaalbaarheid; De woningen van Woonstichting Gendt hebben een gunstige prijs-kwaliteit verhouding. In het ondernemingsplan is vastgelegd dat de maximale ruimte van het Rijk benut wordt. Tevens is vastgelegd om de huren bij mutatie te harmoniseren (daarbij wordt een gedifferentieerd harmonisatiepercentage gehanteerd van gemiddeld 67%). Bij de huurverhoging in 2013 is gebruikt gemaakt van de ruimte om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Hierbij is er expliciet voor gekozen om voor de laagste inkomens de in de ambities geformuleerde ruimte niet volledig te benutten en alleen inflatievolgend de huren te verhogen. Want Woonstichting Gendt wil dat het grootste deel van haar woningen voor de sociale doelgroep bereikbaar en betaalbaar blijven. Tenslotte probeert de woonstichting de

woonlasten voor haar huurders beperkt te houden door te investeren in energiezuinige maatregelen. Omdat de daadwerkelijke huurverhoging lager was dan in het beleidsplan geformuleerd, beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.

- Bevorderen eigen woningbezit; in het beleidsplan 2010 – 2013 werden 17 woningen voor verkoop opgenomen. Daarvan zijn vijf woningen verkocht, waarbij het grote verschil vanwege de grote schaal van het gebied ten opzichte van de woningcorporatie binnen de marge valt. Voor de planperiode 2013 – 2016 is bijgestuurd en het aantal voor verkoop aan te wijzen woningen met Koopgarant uitgebreid naar 29. Deze zijn allereerst aangeboden aan zittende huurders. Hoewel de daadwerkelijke verkoopresultaten tegenvallen (er zijn de afgelopen vier jaar slechts vijf woningen verkocht) heeft Gendt de mogelijkheden voor het bevorderen van eigen woningbezit onder de huurders met koopgarant actief bevorderd. De commissie beoordeelt het tegenvallende resultaat in combinatie met de inhoudelijkheid van de bijsturing met een 6.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	6
Oordeel	6,8

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; Woonstichting Gendt heeft de ambitie om de huidige voorraad te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Hier is het strategisch voorraadbeleid en het onderhoudsbeleid op gericht. Uit de jaarverslagen blijkt dat alle voorgenomen planmatig onderhoud is uitgevoerd. Er wordt een toelichting gegeven op de realisatie en de verschillen met de begroting. Omdat de prestaties hierbij de ambities volgen, komt de commissie tot een beoordeling van een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; incidenteel worden voor verschillende onderwerpen klanttevredenheidsonderzoeken verricht. Zo zijn straatinterviews gehouden, is een enquête gehouden over de website en is in 2010 een kort onderzoek gehouden naar mogelijkheden voor serviceverbetering. Omdat op dit terrein geen ambitie is geformuleerd, onthoudt de visitatiecommissie zich van een beoordeling.
- Energie en duurzaamheid; bij het maken van het SVB plan had slechts 17% van de woningen label A of B. Als ambities in het SVB was geformuleerd om 7% van het bezit van label D naar B te krijgen. De prestatie over de afgelopen jaren ligt veel hoger dan deze ambitie: maar liefst 75% van de woningen heeft een B-label. In 2013 is het kleine aantal woningen met label lager dan D al aangepakt. In 2013 zijn de eerste zonnepanelen geplaatst op het woningbezit. In 2014 volgt nog een tweede ronde. Kansen om het bezit te verduurzamen worden opgepakt en uitgevoerd. Vanwege deze prestaties komt de commissie tot de beoordeling van een 8.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	-
Energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,5

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; in het ondernemingsplan 2010 – 2013 zijn ambities geformuleerd met betrekking tot de samenwerking met Zorgcentrum St. Jozef en de realisatie van Hof van Breunissen. Inmiddels vormt Woonstichting Gendt samen met Zorgcentrum St. Jozef sinds 2011 een personele unie. Hiermee is vergaande invulling gegeven aan de ambities uit het ondernemingsplan. Het bestuur bestaat uit dezelfde personen en een deel van de medewerkers werkt voor beide organisaties. Beide organisaties zijn gehuisvest in het nieuwbouwcomplex Hof van Breunissen.
Een prestatie die verder gaat dan de ambities in het ondernemingsplan betreft het project “langer zelfstandig wonen” waarbij de woonmaatschappelijk werker en het Hoofd Technische Dienst huisbezoeken hebben afgelegd. Dit heeft tot een flink aantal aanpassingen in de woningen geleid, waardoor huurders langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Vanwege deze laatste prestatie, die betrekking had op het bestaande bezit en de bestaande bewoners, en waarover geen ambitie was opgenomen, wordt dit onderdeel beoordeeld met een 8.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; zowel in de plannen als in de verslagen is weinig terug te vinden over het huisvesten van bewoners met een beperking. Wel is in de stukken terug te vinden dat de woonmaatschappelijk medewerker aanspreekpunt is voor alle mensen met specifieke vragen op sociaal of fysiek gebied. En tijdens de gesprekken is de visitatiecommissie duidelijk geworden dat Woonstichting Gendt hierin vooral maatwerk levert als er een verzoek komt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; ook hierin opereert Woonstichting Gendt vooral vraaggericht. Zij levert ieder jaar de bijdrage aan het huisvesten van statushouders. In verschillende gesprekken is de bijzondere prestatie betreffende de huisvesting van 32 Laotianen binnen de gemeente Lingewaard samen met Waard Wonen genoemd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	8,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0
Oordeel	7,3

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

- Nieuwbouw; in het ondernemingsplan 2010 – 2013 was nieuwbouw van 14 woningen in de Hof van Breunissen en 11 woningen in Woongebouw B opgenomen. Dat laatste project is vanwege de marktontwikkelingen niet meer door gegaan. Voor de komende periode zijn er plan-

nen om de woningvoorraad met een kleine 50 woningen uit te breiden. Projecten in voorbereiding zijn onder andere sloop en vervangende nieuwbouw aan de Burchtgraafstraat en het ombouwen van het oude kantoor in appartementen. Omdat de prestaties hierbij de (bijgestelde) ambities volgen, beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.

- Sloop of samenvoeging; in de afgelopen beleidsperiode zijn geen woningen gesloopt en waren hier ook geen plannen voor gemaakt. In de komende periode is het plan om 17 woningen te slopen en te vervangen voor nieuwbouw in verschillende huurprijsklassen. De prestatie volgt hier de geformuleerde ambitie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Verkoop; in het ondernemingsplan 2010- 2013 zijn 17 woningen opgenomen om te verkopen bij mutatie. Daarvan zijn eind 2012 5 woningen verkocht. Dat valt tegen, alhoewel het verschil gezien de grotere schaal van het werkgebied binnen de foutmarge valt. Voor de planperiode 2013 – 2016 zijn nog eens 29 woningen voor verkoop met de mogelijkheid van Koopgarant aangewezen. Deze worden eerst aan zittende huurders aangeboden. De commissie beoordeelt het tegenvallend resultaat in combinatie met de inhoudelijkheid van de bijsturingsactie met een 6.
- Verbetering bestaand woningbezit; Woonstichting Gendt hanteert een actueel Strategisch Voorraadbeleid waarbij per complex ingrepen zijn geformuleerd. De afgelopen jaren is, conform plannen, vooral gewerkt aan het op basiskwaliteit brengen van het bezit en het aanbrengen van diverse energetische maatregelen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Maatschappelijk vastgoed; Woonstichting Gendt heeft geen maatschappelijk vastgoed in bezit en ook geen plannen om dit te ontwikkelen. Vandaar dat de commissie op dit punt geen beoordeling geeft.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	7,0
Verkoop	6,0
Verbetering bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	-
Oordeel	6,75

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; in het ondernemingsplan en de jaarplannen is opgenomen dat Woonstichting Gendt jaarlijks 100 euro per woning (in 2011 en 2012 en in 2010 nog 75 euro per woning) reserveert voor leefbaarheid en ook investeert in de fysieke omgeving van de woningen (achterpaden, erfafscheidingen, speelvoorzieningen). Uit de jaarverslagen blijkt dat de het budget leefbaarheid bijna ieder jaar volledig wordt benut. Ook in de woonomgeving is het nodige gedaan: in de wijk de Dries zijn bijvoorbeeld de tuinafscheidingen vervangen, schuttingen zijn door de woonstichting om niet beschikbaar gesteld en zijn door de bewoners zelf geplaatst. Daarnaast neemt Gendt deel aan het lokaal zorgnetwerk. Samen met partners werkt zij aan het terugdringen van overlast. De woonmaatschappelijk werker heeft een belangrijke functie en is in veel gesprekken genoemd en geroemd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Vitale buurten en wijken; de ambities in het ondernemingsplan op dit punt zijn vooral fysiek ingestoken. Van maatregelen in de fysieke woonomgeving tot het beschikbaar stellen van

ruimte voor activiteiten. Het is de commissie duidelijk geworden dat de prestaties van Woonstichting Gendt hoger liggen dan de geformuleerde ambitie. Zowel via de stukken als tijdens de gesprekken heeft de commissie hier kennis van genomen. Voorbeelden zijn het participatiepunt, Repaircafé, ontbijt voor huurders en kopers in Hof van Breunissen, kerstbrodenactie, diverse activiteiten op Burendag en “Beste Buur” verkiezing. De Hof van Breunissen biedt diverse voorzieningen aan omwonenden (onder andere het restaurant) en er worden steeds meer activiteiten aangeboden. Op die manier wordt de drempel naar het verzorgingshuis kleiner gemaakt maar ook kunnen mensen hierdoor langer zelfstandig blijven wonen. In het ondernemingsplan is de functie van woonmaatschappelijk werker genoemd, als oplossing voor wat wordt genoemd “sociale woonproblematiek”. Haar functie gaat in de praktijk verder dan dat. Bij het uitvoeren van projectmatig onderhoud worden bewonerscommissies gevormd die worden begeleid door de woonmaatschappelijk werker. Verder neemt deze medewerker ook deel aan de kerngroep AWBZ kanteling waarbij met verschillende maatschappelijk partners en de gemeente wordt gewerkt aan de voorbereiding op deze grote transitie. Vanwege deze prestaties, die de ambities overstijgen, komt de commissie tot de beoordeling van een 8.

- Sociale stijging; de woonmaatschappelijk medewerker komt regelmatig achter de voordeur bij huurders en is aanspreekpunt voor diverse zorg- en welzijnsorganisaties. Huurders met problemen worden besproken in het Zorgnetwerk. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties

Alle prestaties, zoals bovenstaand zijn toegelicht, samenvattend komt de commissie voor het onderdeel Prestatie naar Ambities uit op de rekenkundige beoordeling van een 7,1.

Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,3
(Des)investeren in vastgoed	6,8
Kwaliteit wijken en buurten	7,3
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,1

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Woonstichting Gendt

Beschikbaar voor het prestatieoordeel “Presteren naar Opgaven” gezien de periode 2010-2013 waarover wordt geëvalueerd zijn: de “Prestatieafspraken Gemeente Lingewaard 2011” en de “2012-2015” en de verslagen van de diverse bestuurlijke overleggen waar deze afspraken zijn geëvalueerd en de voortgang is besproken. Probleem van deze prestatieafspraken echter is dat ze erg procesmatig van aard zijn. Op zich is dat voor de periode dat economische crisis in alle hevigheid is doorgezet en de woningmarkt bijna tot stilstand is gekomen te begrijpen. Nadeel is echter dat de resultaten van Woonstichting Gendt daardoor op dit prestatiepunt niet hard zijn te maken. Daarom volstaat de commissie met hieronder een grove schets van de situatie aangaande prestatieafspraken en de prestatie van de Woonstichting, zonder getalsmatig oordeel dus.

5.2 Toelichting Opgaven Gendt

Het huidig vastgesteld beleid op zowel stadregio niveau als gemeentelijk niveau gaat nog steeds uit van een flinke toename van de woningbehoefte in de regio. Enerzijds doordat huishoudens steeds kleiner worden, anderzijds door autonome groei en aantrekkingskracht van de regio. Er is flink geïnvesteerd in de infrastructuur en het bouwrijp maken van de twee VINEX locaties Schuytgraaf en Waalsprong. Op dit moment echter is onzeker of al deze investeringen terug verdiend kunnen worden en of het realiseren van alle geformuleerde ambities wel mogelijk is. Nieuwe regionale en gemeentelijke woningmarktvisies worden op dit moment ontwikkeld.

In dat licht is het niet verwonderlijk dat de prestatieafspraken tussen de gemeente Lingewaard en Woonstichting Gendt niet heel gedetailleerde en uitgewerkte prestaties bevatten, maar vooral randvoorwaarden en procesafspraken bevatten. De in 2011 gemaakte afspraken zijn in 2012 overigens wel al weer door een update vervangen, niet om duidelijkere afspraken te maken maar om alle prestatievelden uit het BBSH in de prestatieafspraken te verwerken.

Deze prestatieafspraken zijn echter vooral afspraken over grondprijzen (o.a. voor sociale woningbouw) en kwaliteitseisen en eisen met betrekking tot toegankelijkheid ten behoeve van nieuwbouw geworden. Harde meetbare afspraken gekoppeld aan het presteren van de woningcorporatie zijn er niet gemaakt, ook niet ten aanzien van bouwproductie en woningbeheer. Wel wordt jaarlijks het gezamenlijk ontwikkelingspotentieel in Gendt besproken, met de intentie om de nieuwbouw van woningen als dat nodig is te kunnen overwegen.

Voor wat betreft het bestaande woningbezit is daarmee de afspraak dat Woonstichting Gendt de eigen ambitie van de verkoop van 13 woningen ook waarmaakt. Ook zijn afspraken gemaakt over het gezamenlijk optreden bij herstructurering en renovatie. Voor wat betreft duurzaamheid en energiebesparing zijn kaders vastgelegd die nog in een concreet uitvoeringsprogramma worden vertaald. Op het gebied van wonen, welzijn en zorg is een WMO-convenant gesloten maar dat is nog niet operationeel.

Voor de woonruimteverdeling is een separate Huisvestingsovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de aansluiting van Woonstichting Gendt bij het regionale woonruimteverdelingsstelsel Entree, over de werkwijze bij urgentieaanvragen en over lokaal maatwerk in deze. Een deadline ontbreekt overigens in deze.

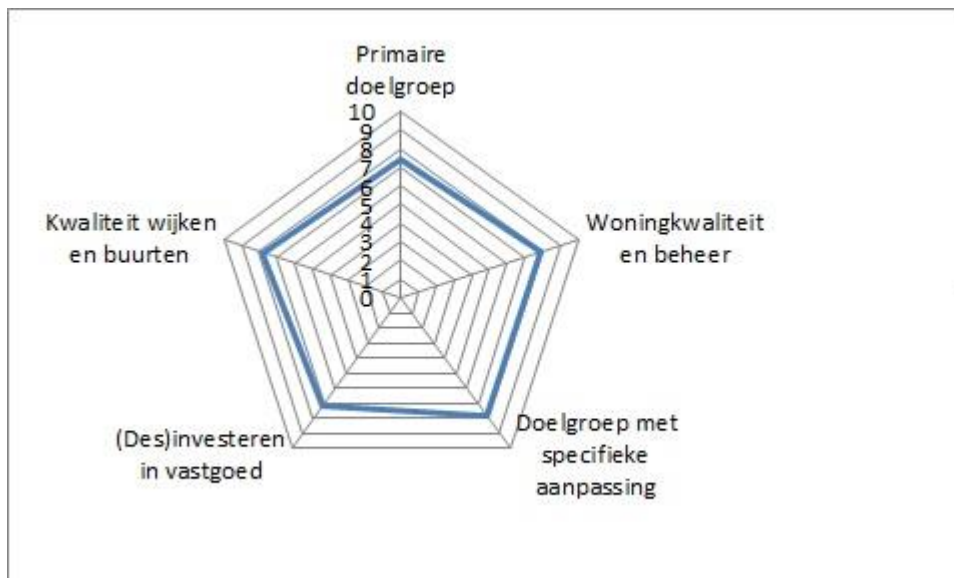
De visitatiecommissie moet gezien voorstaande concluderen dat er tussen de gemeente en de Woonstichting Gendt geen meetbare prestatieafspraken afgesproken zijn, dan wel dat de afspraken over verkoop van woningen, invoering van het nieuwe woonruimteverdelingssysteem en de WMO alleen procesmatig zijn. Daardoor ontbreken meetbare prestaties met als gevolg dat er voor 'Presteren naar Opgave' geen cijfermatig oordeel kon worden, en ook niet is gegeven.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Gendt is een gemeenschap op zich en daardoor is logischerwijs vooral met lokale stakeholders gesproken. Woonstichting Gendt is de enige woningcorporatie in het stadje. In de gemeente Lingewaard is daarnaast ook WaardWonen werkzaam, waarvan met de bestuurder is gesproken. Ook is met de wethouder, twee MT-leden van het Zorgcentrum St. Jozef, de huurdersvereniging en de klachtencommissie gesproken. Waarvan hieronder de verslaglegging en de oordelen tijdens de gesprekken worden gegeven.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



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

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

De wethouder Wonen van Lingewaard, en de beleidsmedewerker volksgezondheid

Ontspannen zat de wethouder erbij, hij was van het type loslaten en wachten op initiatieven zei hij. Hij woonde in Arnhem en was op verzoek wethouder in Lingewaard. Mogelijk volgde daarop nog een tweede termijn. Visie op de woningcorporaties en bouwproductie had hij niet ontwikkeld en wel om twee redenen. Ten eerste was er stilstand zowel door de economie en omdat de bevolkingsomvang binnen de gemeente stabiliseerde, maar vooral was het zijn overtuiging dat initiatieven vandaag de dag uit de maatschappij moeten komen en niet vanuit de gemeente. De aanwezige ambtenaar beaamde dat. Ze vonden dan ook dat Woonstichting Gendt het goed deed; ze namen initiatieven en daar was Gendt mee gediend. Waardering was er voor de huisvesting van een grote groep Laotianen, samen met collega corporatie WaardWonen. Wel zouden ze graag zien dat Woonstichting Gendt de inspanningen op het vlak van duurzaamheid meer zou uitdragen. Ze gaven over het algemeen een ruim voldoende oordeel over het functioneren van de woningcorporatie, met een berekend gemiddelde van 6,9.

Bestuurder WaardWonen

De bestuurder van collega corporatie WaardWonen betreurde het dat Woonstichting Gendt niet ingegaan was op avances van zijn kant. Samen hadden ze toch de schouders onder de opgaven in de gemeente kunnen zetten. Hij vroeg zich af of de schaal van Woonstichting Gendt niet te klein was om de opgaven aan te kunnen. Met deze grootte liep de corporatie risico's bij grote projecten (zoals het hof van Breunissen) en ook was de vraag of de beschikbare capaciteit kwalitatief en kwantitatief voldoende was. Hij vond het prettig dat er sinds een jaar of vijf een nieuwe wind waaide en de nieuwe bestuurder meer gericht was op samenwerking. Concreet voorbeeld was de aansluiting van Woonstichting Gendt bij het woonruimteverdelingssysteem Entree. Zijn beoordeling voor Woonstichting Gendt kwam tot uitdrukking in het gemiddelde van het cijfer 7,4.

MT-leden van Zorgcentrum St. Jozef

Het hoofd Welzijn en Facilitaire Dienst waren er trots op dat ze er door de samenwerking met Woonstichting Gendt aan toe waren gekomen, om nieuwe ontmoetingsplekken en ontmoetingsmomenten in het zorgcentrum voor bewoners, omwonenden en mensen uit Gendt te realiseren. Zo was er nu een repaircafé (waar je kapotte apparatuur met anderen kan repareren) en een participatiepunt gevestigd. De belangstelling was boven verwachting. Het restaurant daarentegen waar ook omwonenden kunnen eten, kreeg weinig bezoekers, mocht nog wel meer aanloop krijgen. Ze waren tevreden over de betrokkenheid van het personeel bij de huurders en noemden de "Kerstbrodenactie" als voorbeeld. Het vraagstuk van scheiden wonen en zorg daar maakten ze zich wel zorgen om. Dat zou nog een hele knoop worden om alle veranderingen als zorgcentrum ook financieel te overleven. Of de samenwerking met de woningcorporatie ook de problemen zou helpen oplossen, dat moest nog blijken. Maar tevreden over de samenwerkingspartner waren ze zeker. Hetgeen ook bleek uit de hoge beoordelingen, van gemiddeld 8,0.

Huurders

De vertegenwoordigers namens de huurders toonden zich over de Woonstichting Gendt heel tevreden. Er werd goed gecommuniceerd met de huurders, ook al was er sinds enkele jaren geen formele huurdersraad meer. Er waren diverse wijkplatformen waar Woonstichting Gendt aan deelnam. Ook was er een tweewekelijkse nieuwsbrief en werd ieder jaar een grote bijeenkomst gehouden waar de plannen werden toegelicht en wel 100 huurders kwamen. Wel was de communicatie nog veel gericht op eenrichtingverkeer en kon het meedenken en meebeslissen nog verbeteren. Over de dienstverlening waren ze dik tevreden. Als je een probleem had, werd je netjes behandeld en werd het goed opgelost. Er was veel respect voor de inzet van de woonmaatschappelijk werker. Ze gaven ook hoge oordelen met gemiddeld 7,6.

Klachtencommissie

Er is een goede klachtenprocedure en de commissie wordt door de woningcorporatie zeker serieus genomen. Eigenlijk was het enige probleem dat er zo jaarlijks weinig klachten binnenkwamen. Op de vraag of alleen huurders of ook woningzoekenden klachten konden indienen werd verbaasd gekeken. Maar na enige discussie vonden ze dit toch een punt. Ook diegenen die op een huurwoning wachten zouden klachten moeten kunnen indienen. Zo hadden ze zomaar een punt om in het komend overleg te bespreken. Desondanks was hun beoordeling hoog, gemiddeld een 8,3

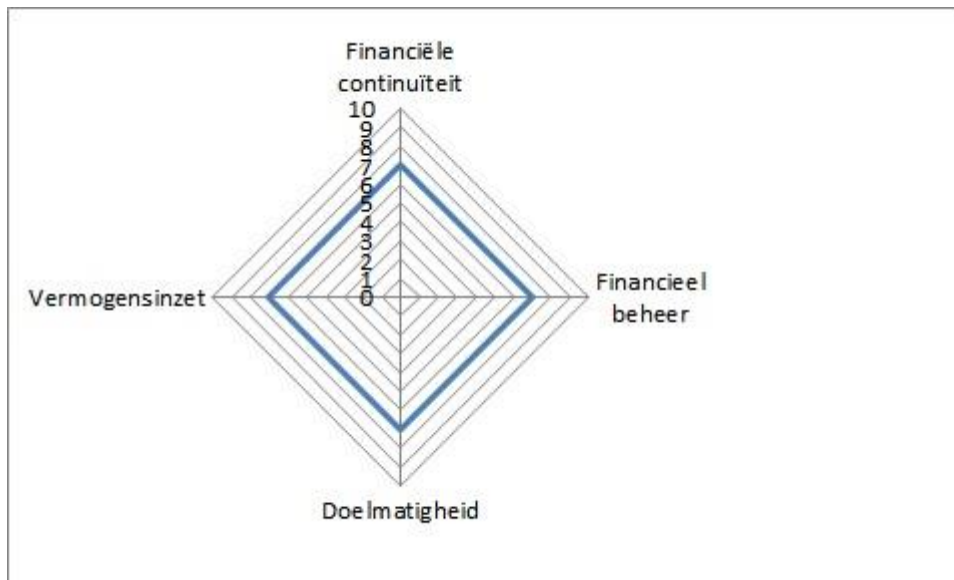
6.4 Beoordeling prestaties Woonstichting Gendt door belanghebbenden

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

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						
	1	2	3	4	5	6	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(Des)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	Gemiddelde
Belanghebbenden							
Waard Wonen	7,5	7,0	8,0	7,0	7,5	-	7,4
Vertegenwoordiging huurders	7,0	8,0	8,0	7,0	8,0	-	7,6
Klachtencommissie	8,0	8,5	9,0	8,0	8,0	-	8,3
Zorgcentrum St. Jozef	7,5	8,0	8,0	-	8,5	-	8,0
Gemeente Lingewaard	7,0	7,8	6,0	6,5	7,0	-	6,9
						-	
Gemiddelde per prestatieveld	7,4	7,9	7,8	7,1	7,8		7,6
*Dit veld is beschikbaar om prestaties te beoordelen die niet onder de eerstgenoemde vijf velden vallen.							

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



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

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Woonstichting Gendt heeft een gezonde vermogenspositie alhoewel dat uit de solvabiliteit gepresenteerd in de jaarrekeningen over de afgelopen jaren niet echt blijkt. Woonstichting Gendt beoordeelt de balans namelijk nog steeds op basis van historische kostprijs met als resultaat een solvabiliteit van 8,5% heden (2013) oplopend naar 13,6% in 2017, waarin de verhuurdersheffing verrekend is. Heel behoudend zijn er geen slimme bedrijfswaarde correcties toegepast, elk ooit gebouwd wooncomplex is afzonderlijk doorgerekend. Deze lage solvabiliteitswaarde staat in schril contrast met andere berekeningsbenaderingen. Zo komt het CFV uitgaande van bedrijfswaarde met allerlei markt- en risico correcties voor Woonstichting Gendt anno 2012 op een solvabiliteit van 37,4%.

Tijdens de gevoerde interne gesprekken, met de bestuurder, het hoofd financiën kreeg de visitatiecommissie wel de indruk dat er voortgang gemaakt gaat worden met de uitvoering van plannen. Het is vanuit deze achtergrond dat de documentatie van de woningcorporatie is bestudeerd, de verschillende prestatiefactoren zijn beoordeeld. Het resultaat is hieronder uitgeschreven. In hoofdstuk 9 "Bijlagen" is onder meer een prestatietabel opgenomen waar alle prestaties beknopt zijn samengevat.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; Woonstichting Gendt krijgt van het CFV al enige jaren de gewenste A1 rating en ook zoals de visitatiecommissie graag kijkt, de woningcorporatie bezien als een vastgoedonderneming, is de vermogenspositie voldoende. Gendt waardeert het bezit op historische kostprijs. De doorkijk van het CFV en de eigen interne stukken geven ook een goed inzicht in de andere wijzen van vermogensbepaling. Op basis daarvan is duidelijk dat het vermogen van de woonstichting tegen een stootje kan. Teveel vermogen leidt echter niet tot een hoger oordeel, te

laag helaas wel tot een lager. In deze past bij Woonstichting Gendt daarom de beoordeling van een 7.

- Voldoende middelen; Woonstichting Gendt heeft een goed risico management dat tonen de regelmatige managementrapportages aan. Het faciliteringsvolume zoals het WSW dat beoordeeld neemt de afgelopen jaren echter stelselmatig af, van een 5,5 mln. in 2010 naar 0,3 mln. in 2012. Dit komt omdat de financieringsbehoefte ook is afgenomen, omdat grote investeringen na de realisatie van Hof van Breunissen voorlopig niet op stapel staan. De commissie beoordeelt dit met een 7.
- Stuur op alle kasstromen; Woonstichting Gendt stuur goed op kasstromen. Alle paramaters staan wat dat betreft op een correct niveau en dat door de jaren heen zonder bijzondere fluctuaties. Zie daarvoor bijgevoegde prestatietabel in de bijlage. Daarbij past de beoordeling van een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld daarmee met het gemiddelde van deze prestatiefactoren met een 7 zoals hieronder vermeld.

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

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus op orde; De woningcorporatie heeft een goede discipline als het gaat om managementrapportages, maakt die regelmatig en zo doet de accountant dat ook. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Treasury management; de treasury is bij Woonstichting Gendt goed op orde. Niet alleen is er een adequaat treasury statuut maar er is ook een treasury jaarplan, het overleg dienaangaande is in de interne verslagen na te lezen en de realisatie sluit door de jaren heen goed op de planning aan. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld daarmee met het gemiddelde van deze prestatiefactoren met een 7, zoals hieronder vermeld.

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

7.2.2 Doelmatigheid

- Visie op en heeft criteria van doelmatigheid; Woonstichting Gendt werkt strategisch aan de doelmatige uitvoering van taken. Nog vrij recent is dienaangaande de keuzen gemaakt om bestuurlijk met het verzorgingshuis St. Josef te fuseren. Dat moet voor beiden zowel financieel als qua werkresultaat voordeel opleveren. De bedrijfskosten van de woonstichting liepen daardoor de afgelo-

pen jaren wel wat op, doordat de samenwerking werk met zich meebracht en er nieuwe initiatieven uit voort kwamen. Zo heeft Woonstichting Gendt nu meer aandacht voor de huisvesting van ouderen, voor de kwaliteit van de woningen en mantelzorg wordt actiever gestimuleerd. Qua uitgaven kan Woonstichting Gendt die (tijdelijke) extra kosten wel hebben, zowel de bedrijfskosten als de personele kosten lagen onder de referentiegroep (2010) zoals het CFV die hanteert. Om dienaangaande bij de les te blijven heeft de woonstichting met de andere G5 deelnemende woningcorporaties een extra benchmark. Gezien dit beeld van lage bedrijfs- en personele lasten die vanwege de samenwerking (tijdelijk) wat oplopen, krijgt 'doelmatigheid de beoordeling van een 7.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	7,0
Oordeel	7,0

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; Woonstichting Gendt heeft een duidelijk ondernemingsplan met een visie op de vertaling van de missie, de daarvoor benodigde activiteiten en daaraan gekoppeld de financiële vertaling. Voor een woningcorporatie op deze schaal is dat echt een compliment waard. Daarbij past de beoordeling van een 8.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; de woningcorporatie heeft verkoopbeleid en verkoopt ook elk jaar een aantal woningen. Dit beleid is naar inzicht van de visitatiecommissie wel verouderd beleid. Vandaag de dag zijn er vele methoden om woningen te verkopen, van koopvormen tot kluswoningen. Vooral laatste zou een mooi product voor starters kunnen zijn. Dat de woningcorporatie daar niet mee bezig is past niet bij de vooruitstrevende uitstraling. Daarbij past de beoordeling van een 6.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; het beleid en de planvorming van Woonstichting Gendt worden goed op de vermogenspositie afgestemd. De ambities voor de toekomst zijn hoger en meer dan in afgelopen de periode waar deze visitatiecommissie naar kijkt, wordt het vermogen overeenkomstig missie en visie op het verbeteren van de woning- en woonkwaliteit ingezet. Daarbij past de beoordeling van een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld daarmee met het gemiddelde van deze prestatiefactoren met een 7 zoals hieronder vermeld.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	8,0
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	6,0
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	7,0
Oordeel	7,0

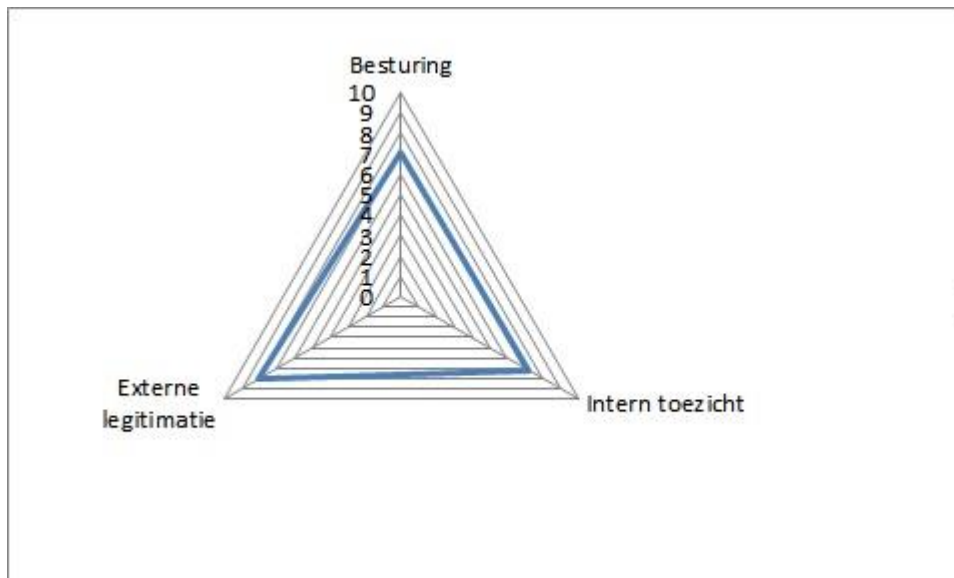
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

De eindbeoordeling van de visitatiecommissie aangaande presteren naar vermogen, wordt met voorname een 7.

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

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



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

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

De Raad van Commissarissen van Woonstichting Gendt is een verfrissing in het land van commissarissen dat moet de visitatiecommissie deze raad in positieve zin meegeven. De samenstelling is divers qua achtergrond en leeftijd en de man/vrouw verhouding is ontspannen. Ook toonden de individuele leden dat zij zich heel goed in de belevingswereld van de woningcorporatie, op de schaal van het werk in Gendt, konden inleven. Vaak ziet de visitatiecommissie grote verschillen tussen de commissarissen, maar hier stond een nieuwsgierig team dat niet alleen vragen beantwoorden maar ook de discussie niet schuwde. Dat, in samenhang met het feit dat het bestuur en de Raad de op governance noodzakelijk keuzen, commissies en verplichtingen tot overleg goed blijkt te volgen, maakt dat het oordeel op het prestatieveld in deze niet alleen lovend is, maar dat de combinatie van dit bestuur en deze Raad ook een compliment mee mag krijgen. De visitatiecommissie dankt beiden dan ook voor het gevoerde gesprek, de inhoudelijkheid en openheid daarvan.

8.2.1 Besturing

- Plan, hanteert een professioneel planningsproces; Daarnaast voldoet de woningcorporatie prima aan de vormvereisten aangaande een professioneel planningsproces, zowel ten aanzien van beleidsvorming, rapportages en werk. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Check, monitoren van prestaties; De woningcorporatie stelt de juiste managementinformatie samen, publiceert die open en bewaakt de voortgang, zie de prestatietabel in bijlage. Hierbij past de beoordeling van een 7.
- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; Op het punt van bijsturing toont Woonstichting Gendt bij de les te zijn. Ook tijdens het gesprek met de Raad bleek duidelijk dat prestaties goed

worden gevolgd en er goede discussies plaatsvinden over bijsturing. Daarbij past de beoordeling van een 7.

8.2.2 Intern toezicht

- Functioneren, open cultuur RvC; In de situatie van Woonstichting Gendt waarbij dezelfde bestuurder de woningcorporatie en het Zorgcentrum aanstuurt, is er het risico dat onderlinge problemen onder tafel blijven dan wel dat synergetische keuzen te makkelijk worden genomen. Dat kan naar inzicht van de visitatiecommissie alleen door een heel open cultuur van communicatie, informatisering en besluitvorming, worden voorkomen. Beide tonen bestuur en raad goed op orde te hebben. Voldoende reden voor de beoordeling van een 8.
- Functioneren, zelfreflectie RvC; de raad doet aan de vereiste zelfreflectie (jaarlijkse zelfreflectie en elk jaar onder externe begeleiding) en is kien op mogelijk belangverstrengeling, controleert en bespreekt dat. Daarbij past de beoordeling van een 7.
- Functioneren, rolopvatting bestuur; de open wijze van communiceren van de Raad betrof zo nam de visitatiecommissie waar, ook de bestuurder. Wat hij zei werd niet klakkeloos aangenomen, hij werd ondervraagd, er werd geluisterd en meningen werden gegeven. Een bedrijf in normale tijden besturen is niet het probleem is een oude boodschap, maar klaar zijn voor moeilijke tijden daar gaat het om. Dit bestuur en deze Raad toonden de commissie veel aan te kunnen. Daarom op dit onderdeel de beoordeling van een 8.
- Functioneren, samenstelling RvC; De samenstelling van de Raad kwam op de visitatiecommissie als heel gezond over. De juiste diversiteit, een houding die productief over komt en openheid. Nieuwe leden worden ook duidelijk buiten de eigen kring gezocht, het bewijs is de diverse samenstelling qua achtergrond en leeftijd. Hierbij past de beoordeling van een 8.
- Toetsingskader, hanteert de RvC; De raad krijgt bij Woonstichting Gendt een correct toetsingskader aangeboden; begroting, jaarplan beide als nodig met scenario's. Daarbij past de beoordeling van een 7.
- Governancecode, wordt toegepast; Correct hanteert de raad de VTW checklist en ook wordt de honoreringscode toegepast. Daarbij past de beoordeling van een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; Woonstichting Gendt voldoet keurig aan alle vormvereisten voor de externe legitimatie. Ook al mist Woonstichting Gendt een formele huurdersvereniging (formeel is dat een gemis), het actieve overleg op complexniveau blijkt door de huurders goed te worden gewaardeerd. De vertegenwoordigers van deze woningcommissies zoals de visitatiecommissie die gesproken heeft, zijn lovend over hoe Woonstichting Gendt dat doet, waarbij werd bedoeld op de wijze van communiceren, luisteren en het oplossen van problemen. Ook is er een belanghebbenden register dat op de website getoond wordt. Niet alleen spreekt Woonstichting Gendt regelmatig met belanghebbenden, bijzonder is de maatschappelijke raad waardoor de woningcorporatie gestructureerd met stakeholders in overleg gaat. Kortom hier past de beoordeling van een 8.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

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

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,0
Intern toezicht	7,3
Externe legitimatie	8,0
Oordeel	7,4

9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Gendt

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Woonstichting Gendt

De heer ir. J. Janssen, voorzitter

De heer A. Otemann, vice voorzitter

Mevrouw M. Bles - Van der Velden, secretaris

Mevrouw drs. W. Verhoeven – De Leeuw

De heer mr. E. van Wissen

Bestuur Woonstichting Gendt

De heer drs. M. Hodes, directeur-bestuurder

Huurdersvertegenwoordiging Gendt

De heer W. van Bolderen

Mevrouw M. van Bolderen

Mevrouw W. Schouten

Mevrouw A. Ludeke – Vosmaer

Klachtencommissie

De heer G. Niels

De heer M. van den Bergh

Zorgcentrum St. Jozef

Mevrouw K. Derksen, hoofd facilitair

Mevrouw M. Geraedts, hoofd zorg en welzijn

Gemeente Lingewaard

De heer B. van Eeten, wethouder

De heer B. Zweerink, beleidsmedewerker volksgezondheid

Waard Wonen

De heer S. Holwerda, directeur-bestuurder

Stadsregio Arnhem - Nijmegen

De heer F. van Rooijen, portefeuillehouder Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Voormalig voorzitter (tot 1-1-2013) Stadsregio Arnhem - Nijmegen

De heer J. Modder

Korte cv's visitatiecommissie

Curriculum Vitae : Fred Sanders

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

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Kwalificaties:

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

Trefwoorden:

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

Profiel:

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

Visitaties:

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

Reeds gevisiteerd:

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

Curriculum Vitae : Leny Braks

Geboren : 25 oktober 1968 te Rotterdam
Adres : Baronielaan 262, 4837 BH, Breda
Mobiel : 0031 611159926

Werkervaring:

2008 tot heden : Leny Braks Advies en Procesmanagement, zelfstandig interim-manager, adviseur en projectmanager voor gemeenten, woningcorporaties en instellingen
2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
2005 - 2007 : Procesmanager wijkontwikkeling woningcorporatie Singelveste te Breda
2000 - 2005 : Manager wonen bij Singelveste te Breda
1998 - 2000 : Senior product manager Telepost diensten, New Business Development PTT Post
1994 - 1998 : Management trainee bij PTT Post BV, na twee korte stages gewerkt als bedrijfs-leider en MT-lid sorteercentrum PTT Post Business Unit Brieven

Opleiding:

2000 – heden : Diverse kortdurende opleidingen, masterclasses, workshops gericht op volks-huisvesting, toezicht houden, wijkontwikkeling, burgerkracht
2007 : Masterclass gebiedsontwikkeling (Geoplan)
1998 - 1999 : Customer Based Marketing Management, postdoctorale opleiding Rijksuniversiteit Groningen
1996 : Verkorte opleiding NIMA-B
1987 - 1993 : Technische Bedrijfskunde, Technische Universiteit Eindhoven

Nevenfuncties:

juli 2011 – heden : Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Trivire
juni 2010 - heden : Lid Raad van Toezicht woningstichting Volksbelang Made
2007 - 2009 : Bestuurslid stichting Werk aan de Wijk
2010 - 2013 : Voorzitter / lid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius
2006 - 2010 : Lid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius

Uitgevoerde opdrachten Leny Braks Advies en Procesmanagement

2013 - heden : Interim manager team Vrijwilligerswerk en Informele Zorg bij welzijnsstichting ContourdeTwern Tilburg.
2013 : Advies strategisch beleidsplan Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland
2012 – 2013 : Interim manager Jongerenwerk R-Newt Tilburg
2012 : Interim teamleider Sociaal Beheer en Huurincasso Brabant Wonen te Oss
2011 – 2012 : Interim hoofd afdeling Wijken gemeente Tilburg.
2011 : Projectbeschrijving Get Started Breda
2010 : voorzitten bewonersavonden Woonbron IJsselmonde
2010 : Advies project Verlengd Dagarrangement Brede School Tilburg
2010 : Ondersteuning subsidieaanvraag en schrijven jaarverslag vrouwenstudio's Breda
2009 – 2010 : Interim hoofd gebiedsteam gemeente Tilburg
2008 – 2009 : Interim gebiedsmanager, gemeente Tilburg.

Profiel:

Ik heb bijna 20 jaar ervaring als lijnmanager in verschillende sectoren (zakelijke dienstverlening, volkshuisvesting, gemeentelijke overheid, welzijn). Kenmerkend voor de functies als manager is dat medewerkers zich vaak in een transitie begeven. Die transitie kan extern of intern zijn geïnitieerd. Aanvankelijk werkte ik als manager in de commerciële dienstverlening, maar in 2000 heb ik de overstap gemaakt naar het maatschappelijk middenveld. In die complexe omgeving, met een veelheid aan stakeholders, waarbij lastig te bepalen is met welke investering het maatschappelijk rendement het hoogst is, kom ik het best tot mijn recht. Met mijn bedrijfskundige achtergrond en analytisch vermogen ben ik in staat snel complexe situaties te doorgronden en te vertalen naar concrete oplossingsrichtingen. Van nature breng ik graag verbindingen tot stand tussen mensen en tussen organisaties. Kenmerkende eigenschappen zijn: analytisch, gedreven, enthousiasmerend, samenbindend, coachende managementstijl, integrale aanpak, resultaatgericht.

Visitaties:

Een groot deel van mijn werkzame leven heb ik doorgebracht in de volkshuisvesting. Daarbij heb ik verschillende rollen vervuld: als manager, projectleider, procesmanager, toezichthouder. Daarnaast heb ik werkervaring bij een grote gemeente en een welzijnsinstelling, over het algemeen belangrijke stakeholders van een woningcorporatie. Met deze ervaring ben ik in staat om snel te doorgronden wat goed gaat en wat beter kan. Van de visitatie vind ik de interviews met alle betrokken partijen het meest interessant. Alle schriftelijke informatie geeft een beeld, dat tijdens de interviews verder wordt ingekleurd. Het onderdeel governance heeft mijn speciale aandacht. Mijn persoonlijke uitdaging is om het resultaat van de visitatie meer te laten zijn dan een enkel rapportcijfer. De standaard visitatie methodiek kijkt vooral achteruit, maar uit al die informatie wil ik graag aan de gevisiteerde corporatie iets meegeven voor de toekomst.

Reeds gevisiteerd:

2011 – Woningbouwvereniging Beter Wonen, Goedereede
2014 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
2014 - Vryleve Lobith (loopt)
2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Curriculum Vitae : Bas Gietemans

Geboren : 15 juni 1973 te Gennep
 Adres : Saturnushof 5, 6681 PN, Bemmelen
 Mobiel : 0031 631969634

Werkervaring:

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

Opleiding:

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

Nevenfuncties:

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

Profiel:

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

Visitaties:

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

Reeds gevisiteerd:

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

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Gendt** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Zeist

Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: HAAGSMA



Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Gendt** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Fred Sanders** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Wormer

Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: SANDERS



Leny Braks verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Gendt** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Leny Braks** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Breda

Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: BRAKS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Gendt** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Bas Gietemans** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Bemmelt

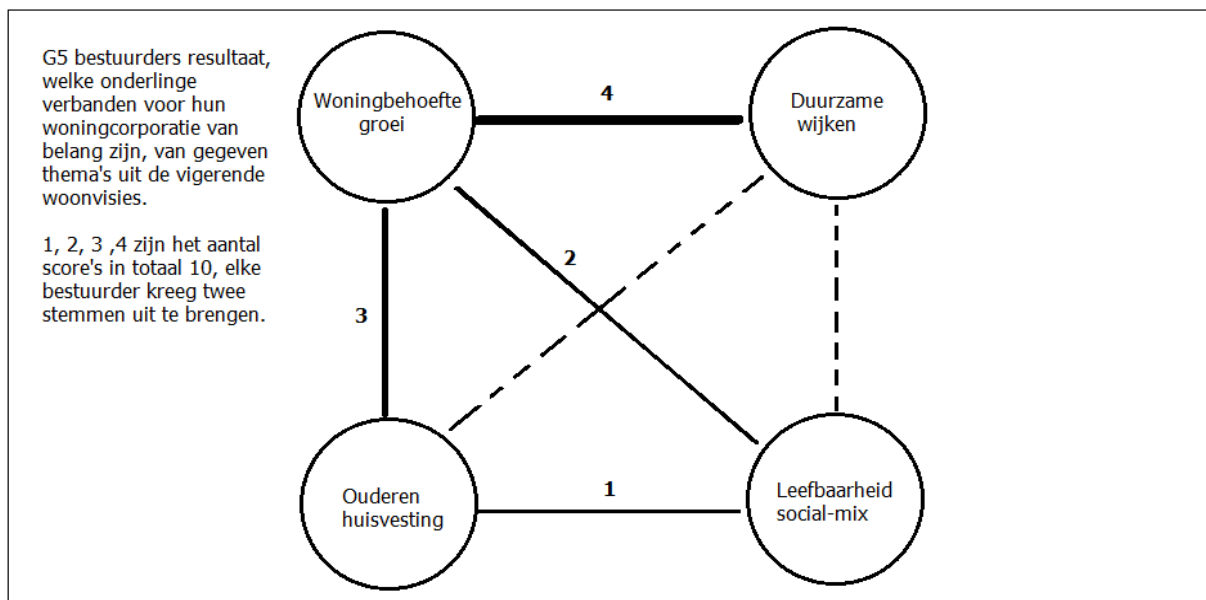
Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: GIETEMANS



De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.

In het debat van vijf bestuurders gevoerd vooraf aan de uit te voeren visitaties voor elk van de G5 woningcorporaties, werd door de visitatiecommissie ingebracht dat vraagstukken zelden binnen probleemgebieden liggen maar wel daartussen. Zo kan de keuze voor kopen en huren mensen meer kopzorgen geven dan de uitwerking. Vanuit dat uitgangspunt werd er over de volkshuisvesting in en rondom Nijmegen gesproken. Aan de bestuurders werden voor de aftrap vier thema's en dus vooral de onderlinge relaties voorgelegd. De thema's kwamen uit de woonvisies van de betrokken gemeenten. Dat werden: WONINGBEHOEFTE, DUURZAME WIJKEN, VERGRIJZING en LEEFBAARHEID. Aan aanwezig werd gevraagd aan te geven, welke onderlinge verbanden naar hun inzicht voor hun woningcorporatie of voor hun werkgebied belangrijk zijn. In onderstaand diagram konden ze dat visueel in beeld brengen. Zo werd de agenda voor het gesprek bepaald.



Duidelijk werd dat de spanning tussen de in het Nijmeegse nog 'groeierende woningbehoefte' en 'het voorzieningen niveau' van wijken en dorpen en daarmee 'de leefbaarheid' van de woonsituatie voor de bestuurders als een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren werd gezien. Ouderen zouden in hun kwaliteit van wonen van keuzen die dienaangaande worden gemaakt direct afhankelijk zijn. Maar ook voor jongeren en gezinnen zijn deze keuzen van belang, zo zeiden de bestuurders.

De situatie in en rondom Nijmegen is gewoon anders dan in de rest van Nederland. Hier groeit de stad door de economische crisis heen maar ook de dorpen om Nijmegen heen groeien nog. Tot 2035 zou er geen krimp te verwachten zijn, zo werd gezegd. De Noordflank van Nijmegen (waar Vryleve, Woonstichting Valburg en Woonstichting Gendt hun werkterrein hebben) zou daar echter in achter lopen. In Groesbeek is het nieuwe stadscentrum in aanbouw zo kwam ter sprake, maar in het Noorden van Nijmegen wordt weinig in de dorpen geïnvesteerd. Alle aandacht en daarmee financiën zouden naar de Waalsprong gaan.

Voorals voor ouderen zou dat een probleem kunnen zijn. De verzorgingshuizen worden afgebouwd en aan nieuwe grotere senioren appartementen zou het ontbreken, in Nijmegen en in de dorpen. Als de juiste woningen en voorzieningen voor ouderen voor de te verwachten krimp van 2035 niet op peil werden gebracht, dan zou vooral de Noordflank 'de boot kunnen missen'. Eenzelfde benadering zou

voor jongeren en gezinnen opgaan. Door de toenemende vraag zijn de woningen duur, zowel in de koop als in de huur. Dat betekent dat mensen gauw in hun woningen als het ware opgesloten zitten.

Steeds duidelijker wordt het de woningcorporaties dat de oplossingen voor ouderen, jongeren en gezinnen met inkomen onder de 33.000 euro (wordt mogelijk nog verhoogd) in de bestaande woningvoorraad moet worden gezocht, terwijl de gemeente Nijmegen en andere overheden nog met groei en woningbouw bezig zijn. Maar ook die bestaande woningvoorraad heeft zijn problemen werd besproken. Veel woningen zouden voor verkoop ongeschikt zijn, en formules als Koopgarant zouden te zwaar op de balans drukken. Daarnaast zou verkoop in de stad het gemeentebestuur nog zwaarder onder druk zetten, omdat de koepdruk op de Waalsprong daarmee wordt weggezogen.

De kansen voor extra inkomsten ten behoeve van het investeren in het bestaande woningbezit neemt daardoor af. Dat is niet anders dan in andere gebieden in Nederland. Maar daar dringt de verandering meer door, omdat er krimp of op z'n minst stilstand in de woningmarkt optreedt. Voor de woningcorporaties in het Nijmeegse betekent dit dat de kwaliteitsslag in het bestaande woningbezit niet sneller kan dan de cashflow op jaarbasis daar ruimte voor geeft. Door de heffingen vanuit Den Haag liggen de jaarresultaten in financiële zin echter onder druk. Schaalvergroting zou daar weinig in helpen. Elk van de G5 woningcorporaties weet dat hun kosten per vhe lager ligt dan de landelijke benchmark en lager dan die van grotere woningcorporaties.

De opgave zou moeten liggen in het verbinden van de grote schaal van stad en ommeland met de kleine schaal van buurten en wooncomplexen. De schaal van woningcorporaties zou daar weinig mee van doen hebben. Als daar oplossingen voor worden gevonden, dan zou dat een hele stap voorwaarts zijn. De G5 zou zich ook willen onderscheiden om daarvoor met vernieuwende voorstellen te komen. 'Never waste a good crisis' werd er gezegd. Nu is het moment om duidelijk te maken, welke vraagstukken er liggen en hoe die kunnen worden opgelost.

De aandacht van de woningcorporaties zou dus duidelijker en sneller dan de lokale overheden dat willen, naar de bestaande woningvoorraad moeten worden verlegd. Kostenfocus zou één van de oplossingen zijn. Bijvoorbeeld, geen levensloopbestendige eengezinswoningen bouwen als ouderen in appartementen willen wonen. Mogelijk zouden kluswoningen een middel kunnen zijn om een deel van de duurzame investering bij de bewoners te leggen, die ook de energiekosten heeft. Ook de coöperatieve aanpak zou in de duurzame opgave kunnen helpen; kopers en huurders die collectief aan de zonnepanelen gaan. Hechte samenwerking met zorgaanbieders zou lucht kunnen geven. Gendt brengt dit al in de praktijk met de samenwerking met Jozefzorg.

Meetschaal

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

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

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 29 oktober, 27, 28 en 29 januari en 27 februari 2014.

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

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

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- Strategisch jaarplan 2012
- Strategisch jaarplan 2013
- Jaarverslag woonmaatschappelijk werk 2010 / 2011 / 2012
- Ondernemingsplan 2010 –2013
- Meerjarenbeleidsplan 2013 – 2016
- Strategisch voorraadbeheer 2010 – 2013
- Volkshuisvestingsverslag + jaarrekening 2010 / 2011 / 2012

Presteren naar Opgaven

- Bestuursovereenkomst Middengebied CvB 15-12-2011
- Brieven gemeente Lingewaard
- Prestatieafspraken 2012-2015
- Evaluatie prestatieafspraken, maart 2013
- Fonds betaalbare woningbouw, gemeente Lingewaard 15-02-2012
- Huisvestingsovereenkomst gemeente Lingewaard, 28-03-2013
- Woonbehoefteonderzoek 2011-2019, november 2011

Presteren volgens Belanghebbenden

- Klanttevredenheidsonderzoek 2013
- Enquête klanttevredenheid, november 2010
- Genodigdenlijst belanghebbenden bijeenkomst 2014
- Belanghebbenden PP, 03-12-2012
- Stakeholders PP, 02-12-2013
- Verslag straatinterviews, maart 2010
- Verslagen bestuurlijk overleg

Presteren naar Vermogen

- Accountantsverslagen 2010 / 2011 / 2012
- (meerjaren)begrotingen 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- CFV continuïteitsoordeel 2010 / 2011 / 2012
- CFV Corporatie in perspectief 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Liquiditeitsbegrotingen 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Kwartaalrapportages 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume

Governance

- Verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Verslagen OR 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Evaluatie verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012
- Beoordeling bestuurder door RvC 2010 / 2011 / 2012
- Profielschets RvC juli 2012

Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Gendt

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

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

Presteren naar Ambities (PnA)											
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen				Becoördeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1 Huisvesting primaire doelgroep											6,8
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)									7	
	Samenstelling en omvang bezit									100%	
	Type woning	2013	2012	2011	2010						
	Totaal aantal woningen	848	848	847	849						
	Totaal aantal niet-woningen	31	31	31	31						
	Aantal naar type woningen										
	Specifiek voor senioren	265	265	265	265						
	Eengezinswoning grondgebonden	479	479	478	479						
	Meergezinswoningen										
	Onderdeel van Wozoco										
	Aantal naar type niet-woningen										
	Bedrijfsruimten	1	1	1	1						
	Garages	5	5	5	5						
	Maatschappelijk vastgoed	0	0	0	0						
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)										7
	Passend toewijzen									100%	
	Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.					Maatwerk.					
	Op gebied van woonfraude specifiek beleid.					Ter versterking van bepaalde wijken vinden					
	Aanbodmodel binnen KAN met PNW (Platform Nijmeegse Woningcorporaties)					bijzondere toewijzingen plaats					
	heet Entree. Recentelijk 2012 is meettijd puntensysteem verbeterd. ('Liefde beloond').										
	Tegengaan woonfraude										
	Er is geformuleerd beleid, tevens zijn er diverse overleggen binnen de gemeente					Bestrijden van woonfraude					
	Lingewaard, waarin WST Gendt vertegenwoordigd is.										
	Keuzevrijheid										
	In de stadsregio Arnhem/Nijmegen werken de corporaties met Enserve (Entree)					De woningzoekende bepaalt zelf waar hij/zij					
	hiermee is maximale keuzevrijheid, voor bewoners met een inkomen beneden					wil wonen. Optimale toegankelijkheid tot					
	€ 34.229,- voor alle woningen in de regio onder de huurgrens van € 681,02.					informatie over woningaanbod.					
	Wachtlijst										
	Er bestaan geen wachtlijsten. Elke ingeschreven woningzoekende kan via Entree										
	2* per week reageren op vrijkomende woningen. Er wordt gewerkt o.a. met meettijd.										
	Meettijd	2013	2012	2011	2010						
	Wachttijd in jr (meettijd)	12,5	12,9	16	16,9						
	Leegstand										
	Leegstand %, bij mutaties %										
		Q3-2013	2012	2011	2010						
	Mutatiegraad	7,1%	5,1%	6,1%	11,8%						
	Maatregelen specifieke doelgroepen										
	Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.										
	Loting, labeling, lokaal maatwerk.										
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)									7	
	Huurprijsbeleid									6	
		31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010	Gematigd huurbeleid.					
	Gemiddelde maandhuur	€ 471,00	€ 457,00	€ 449,00	€ 436,00						
		1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010						
	Huurverhoging	3,30%	2,30%	1,30%	1,20%						
	Huur - inkomensverhouding										
	Toewijzing vlg Wht	2013	2012	2011	2010						
	Passend	36	36	40	83	CIP					
	Overige woonlasten										
	WST Gendt tracht de bijkomende kosten zo laag mogelijk te houden. WST Gendt					73% van de woningen beneden de laagste					
	investeert in verduurzaming. Er zijn geen woningen meer met een E, F of G-label.					aftoppingsgrens, 95% on der huurtoeslag					
	Dus lage(re) energielasten.					grens.					
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)										
	Verkoop										
	WST Gendt heeft 29 woningen aan zittende huurders aangeboden, middels										
	KoopGarant.										
	Tussenvormen										
	KoopGarant.					Woningen worden voor min. 90% van de					
						WOZ-waarde verkocht.					

Presteren naar Ambities (PnA)										
Meetpunt							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer										7,5
1.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)						7	100%		
	Prijs-kwaliteit-verhouding									
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud.				In strategisch beleidsplan zijn streefhuren per complex opgenomen					
	Conditie en onderhoudstoestand									
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting				Blijven beleid voortzetten, maar kijken					
	Onderhouds uitgaven				2013	2012	2011			2010
	werkelijk * € 1.000				n.t.b.	€ 0,3935	€ 1.172			€ 1.982
	Tevredenheid over de woning									
	Afgelopen periode geen klachten ingediend.				Ambitie : tevreden bewoners.					
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)						-			
	In 2011 zijn straatinterviews gehouden met algemene beeldvorming over WST Gendt.				Geen geformuleerde ambitie.					
	In 2013 is een enquête gehouden over de website. Er worden geen specifieke kwaliteitsmetingen verricht over de dienstverlening en kwaliteit van het woning-bezit.									
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)						8			
	WST Gendt heeft de grootste woningvoorraad van 1970 en ouder.				Lage woonlasten en een schoner milieu.					
	Momenteel heeft WST Gendt de meeste woningen met label C en B.				Actief duurzaamheidsbeleid.					
Meetpunt							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen										7,3
1.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte						8	100%		
	WST Gendt is een bijzondere wcp. De organisatie is deels in dienst van de lokale woningcorporatie en deels in dienst van het verzorgingscomplex St. Jozef.				Toegankelijkheid woningen.					
	Tegenwoordig zijn beide organisaties samengebracht in de Hof van Breunissen.				Langer zelfstandig blijven wonen.					
	Dit complex is specifiek voor ouderen.				Actief ouder worden.					
1.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)						7			
	WST Gendt voldoet zoveel mogelijk aan alle vragen vanuit de gemeente en vanuit individuele vraagstellingen.				Invulling geven aan scheiden wonen en zorg. Behoud en activeren van zelfstandigheid.					
1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen						7			
	Verhuringen aan: RIBW, statushouders, veelplegers.				Inzet voor kwetsbaren en mensen die aan de onderkant leven.					
Meetpunt							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
1.4 (Des)investeren in vastgoed										6,8
1.4.1	Nieuwbouw						7	100%		
	Huurwoningen	Q3-2013	2012	2011	2010	Beleid is passend binnen de schaal van				
	Planning	0	0	0	13	WST Gendt.				
	Realisatie	0	0	0	13					
1.4.2	Sloop of samenvoeging						7			
		Q3-2013	2012	2011	2010	Beleid is passend binnen de schaal van				
	Planning	0	0	0	0	WST Gendt.				
	Realisatie	0	0	0	0					
1.4.3	Verkoop						6			
	Bestaand bezit	Q3-2013	2012	2011	2010	Beleid is passend binnen de schaal van				
	Planning	0	0	2	2	WST Gendt, de realisatie mager.				
	Realisatie	2	0	2	1					
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit						7			
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB				Herstructurering van 17 woningen					
					Burchtgraafstraat in Gendt.					
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed						-			
		Q3-2013	2012	2011	2010	Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m.				
	Planning	0	0	0	0	schaal van WST Gendt.				
	Realisatie	0	0	0	0					

Presteren naar Ambities (PnA)					
Meetpunt			Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.5 Kwaliteit wijken en buurten					7,3
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)		7	100%	
	WST Gendt is betrokken bij regionaal en lokaal overleg (o.a. Lokaal Zorgnetwerk).		Inzet op sterke wijken.		
	WST Gendt heeft duidelijk 'Luk op Stuk' beleid.		Sociaal burgerschap.		
	Heeft nauwe banden met politie en toezicht. Reageert alert bij overlastmeldingen.				
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)		8		
	WST Gendt werkt duidelijk aan vitale buurten. Zoals project erfafscheidingen in de wijk De Dries. Het jaarlijks organiseren van 'beste buur verkiezing'.		Inzet op sterke wijken.		
	Bijdrages aan buurtverenigingen en bewonersgroepen.		Sociaal burgerschap.		
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)		7		
	WST Gendt doet wat ze kan binnen haar middelen en kaders.				
Meetpunt			Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.6 Overige / andere prestaties					n.v.t.
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.		n.v.t.	100%	
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)					7,2

Presteren naar Vermogen (PnV)						
Meetpunt				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit						7,0
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie			7	20%	
Ijkpunt : continuïteitsoordeel A						
Bevindingen: 2010 A1 2011 A1 2012 A1						
Ijkpunt : beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde						
Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren : 'voldoende'						
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen			7		
Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW						
Bevindingen:			beoordeling	faciliteringsvolume		
	2010		positief	€ 5.583.000		
	2011		positief	€ 1.961.000		
	2012		positief	€ 315.000		
	2013		n.t.b.	n.t.b.		
Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen						
Bevindingen: Er is een risico management.						
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen			7		
Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken						
Bevindingen: Er worden management rapportages gemaakt en besproken (binnen MT en RvC).						
Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat						
Bevindingen:						
	2010	43.610		Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2011	47.922		Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2012	47.526		Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2013	50.867		Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3						
Bevindingen: CIP 2009 1,3 2010 1,3 2011 1,3 2012 1,8						
Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)						
Bevindingen: ICR 2011 1,82 ICR 2012, 1,70 ICR 2013 1,97						
Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.						
Bevindingen: Niet gehanteerd, wel ICR 2013 1,97						
Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.						
Bevindingen: Ja, waardering op bedrijfswaarde verwerkt in begrotingen.						
Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.						
Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen						
	2010	EV	-8,44%	TV 3,14 %		
	2011	EV	2,63%	TV 3,74 %		
	2012	EV	0,18%	TV 3,57 %		
	2013	EV	14,28%	TV 4,72 %		
Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.						
Bevindingen: wordt aan voldaan.						
Meetpunt				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.2 Financieel beheer						7,0
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde			7	20%	
Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig						
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.						
Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan						
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.						
Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing						
Bevindingen: ja						
Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.						
Bevindingen: ja, managementrapportages met financiële verslaglegging en prognoses.						
Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer						
Bevindingen: ja, o.a. middels managementletter accountant.						
Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.						
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.						
Begroting 2010			Resultaat 2010			
	€	119.029	€	84.000		
Begroting 2011			Resultaat 2011			
	€	142.100	€	292.000		
Begroting 2012			Resultaat 2012			
	€	4.500	€	461.000		
Begroting 2013			Resultaat 2013			
	€	52.600		n.t.b.		
4.2.2.	De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde			7	20%	
Ijkpunt : Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.						
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.						
Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.						
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.						
Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC						
Bevindingen: ja						
Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan						
Bevindingen: ja, activiteiten zijn verwerkt en toegelicht in begroting en prognoses.						

Pagina 54 van 56

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				
	Plan	7	33%	7,0
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel van het jaarplan, managementrapportages.			
	<i>Ijkpunt : Betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Ja, er is jaarlijks een stakeholdersvergadering. Door ontbreken van huurdersvereniging is het de vraag of WST Gendt voldoende afstemmingen en overleg heeft met de achterban. Tegelijkertijd begrijpt de commissie dat een actieve huurdersvereniging op deze schaal lastig te faciliteren is.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Er worden regelmatig onderzoeken gehouden en verwerkt in de strategie.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel beleidsplannen, jaarplannen, strategisch wijk-/voorraadbeheer.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja, bestuur stelt vast, RvC keurt goed.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	7		
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website verslagen.			
	Act	7		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats, diverse rapportages/prestatie-monitor alsmede jaarverslagen.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvC is erg betrokken.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: Ja, in geval van majeure bijstellingen.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: ja, kwartaalrapportages, jaarplannen.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				7,3
	Functioneren RvC	7,8	33%	
5.2.1.	Open cultuur	8		
	Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.			
	Bevindingen: De visitatiecommissie vindt dat er een open cultuur is, maar de combinatie van de twee organisaties Zorg (St. Jozef) en Wonen (WST Gendt) is een aandachtspunt.			
5.2.2.	Zelfreflectie	7		
	Ijkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.			
	Bevindingen: Ja er vinden zelfreflecties plaats, de kwaliteit van verslaglegging is zoals het hoort.			
	Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.			
	Bevindingen: ja, integriteit en belangenverstrengeling vormen onderdeel van de evaluatie/functioneren.			
5.2.3.	Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	8		
	Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.			
	Bevindingen: Ja, zie toelichting in rapport.			
	Ijkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.			
	Bevindingen: Ja, de RvC is betrokken.			
5.2.4.	Samenstelling	8		
	Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.			
	Bevindingen: Ja, zie toelichting in rapport. Goede mix van diverse achtergronden en verschillende leeftijden.			
	Toetsingskader			
5.2.5.	De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)	7		
	Ijkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven			
	Bevindingen: De RvC weegt af op basis van (meerjaren)begroting en jaarplan en actuele managementinformatie met financiële realisatie en prognose voor het resterende jaar. Jaarlijks wordt het strategisch voorraadbeheer bijgewerkt.			
	Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.			
	Bevindingen: Ja. Bij de jaarlijkse begroting worden scenario's aangeleverd.			
	Governancecode			
5.2.6.	De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.	7		
	Ijkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.			
	Bevindingen: ja.			
	Ijkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.			
	Bevindingen: ja.			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.3 Externe legitimatie				8,0
5.3.1.	Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	8	33%	
	Ijkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website			
	Bevindingen: ja.			
	Ijkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden			
	Bevindingen: Ja, regelmatig in diverse overlegstructuren.			
	Ijkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.			
	Bevindingen: Ja, opmerkingen zijn verwerkt in strategisch plan 2013-2016.			
	Ijkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.			
	Bevindingen: Ja, bestuurder en één of meerdere commissarissen zijn aanwezig.			
	Ijkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.			
	Bevindingen: Verslagen zijn niet aanwezig, wel duidelijke presentatie met besproken punten.			
	Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden			
	Bevindingen: ja.			
	Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.			
	Bevindingen: ja.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				7,4