

Maatschappelijke visitatie



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

Visitatiecommissie

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

Zeist, 6 februari 2014

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1 WBVG profiel, beleid en werkgebied	5
2 De integrale scorekaart en spinnenweb	6
3 Recensie	8

Bijlagen

1. Motivering van de beoordeling	10
2. Bronnenlijst	19
3. Lijst van geïnterviewde en geëncquêteerde personen	22
4. Methodiek Visitatie Woningcorporaties Nederland	23
5. Normenkader visitatie methodiek 4.0	25
6. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	26

Voorwoord

WBVG te Arnhem heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2009-2012 uit te voeren. De visitatie vond plaats in de maanden oktober t/m december 2013.

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

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

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft sinds november 2011 een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties met minder dan 500 verhuureenheden. Aldus kan volstaan worden met een beknopte rapportage.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van WBVG voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
voorzitter Procorp

1 WBVG, profiel en werkgebied

1.1 Profiel

Onder het motto “Als niemand onze ideeën durft uit te voeren dan doen we het maar zèlf!” richtte de Werkgroep Gelders Initiatief op 17 mei 1983 de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) op als antwoord op de slechte huisvestingssituatie voor jongeren. Deze werkgroep wilde iets doen aan het, in hun ogen nijpende tekort aan betaalbare woon- en werkruimte. Hun oplossing was even simpel als doeltreffend: laat huurders zelf leegstaande panden in Gelderland bewoonbaar maken. Nadat tevergeefs bestaande woningcorporaties werden benaderd vanwege een te groot exploitatierisico was het oprichten van een eigen corporatie de enige mogelijkheid voor de werkgroep om verder te gaan met de plannen. De oprichting van de WBVG werd daarmee een feit.

De WBVG verhuurt haar panden niet rechtstreeks aan zittende huurders, maar per pand aan een woonvereniging van huurders. Met deze woonverenigingen, die altijd de juridische vorm van een stichting of vereniging hebben, wordt een huur- en beheerovereenkomst afgesloten. Zelfbeheer is kenmerkend voor de verhouding tussen de corporatie en de afzonderlijke woonverenigingen. WBVG stelt zich ten doel “in het belang van volkshuisvesting in de provincie Gelderland werkzaam te zijn, met name voor diegenen die horen tot de laagste inkomensgroepen en op woningmarkt onvoldoende aan bod komen”.

Eind 2012 beheert de WBVG 269 woon- en werkeenheden in 28 complexen. Een groot deel van deze complexen zijn eigendom van de WBVG; voor acht complexen heeft de WBVG het recht van vruchtgebruik. Dat houdt in dat de WBVG niet de juridisch eigenaar is maar wel alle lusten en lasten van de exploitatie heeft. De eenheden worden bijna zonder uitzondering collectief verhuurd per complex met de bedoeling de betrokkenheid van de bewoners met elkaar en met de woning en woonomgeving te vergroten.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting plaatst de corporatie in referentieregio Rg13 Arnhem e.o. en in de referentiegroep Rf08 ‘Corporaties met relatief jong bezit’. Volgens de gegevens van het CFV zit WBVG met een prijs van € 1,94 duidelijk onder de € 3,04 per WWS-punt van de referentiegroep, als ook onder het landelijk gemiddelde van € 3,17 (CFV 2012 Corporatie in Perspectief).

Bij WBVG waren begin 2012 zes medewerkers in dienst. In de loop van 2012 is de organisatie gekrompen tot drie medewerkers. De leiding van de corporatie berust bij het driehoofdig bestuur, waarvan de heer B. Smits zowel voorzitter is, als directeur.

De Raad van Toezicht van WBVG heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, de algemene gang van zaken binnen WBVG en staat het bestuur terzijde met gevraagd en ongevraagd advies. Zij staat tevens het bestuur met raad en daad ter zijde. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden.

2.2 Beleid

In 2010 is het beleid van WBVG gewijzigd van *vergroten van het vastgoedbezit door projectontwikkeling* naar *uitsluitend groeien van het aantal wooneenheden in beheer*. Met deze groei is WBVG in staat om de beheerlasten per eenheid terug te dringen en haar organisatie financieel gezonder en minder kwetsbaar te maken. Dat de aanwas van nieuwe eenheden eigendom zullen zijn van met name collega-corporaties heeft inhoudelijk geen consequenties of beperkingen voor de bewonerscollectieven zelf. WBVG gaat namelijk uit van beheerovereenkomsten met andere corporaties waarbij zij alle lusten en lasten van de exploitatie heeft en daarmee ook de risico's draagt. WBVG blijft onder de noemer Karakterpanden werken aan groei van het aantal eenheden door projecten te initiëren, bewonersinitiatieven te ondersteunen en partijen met elkaar te verbinden. Daarbij wordt de jarenlange ervaring en de daarbij opgebouwde expertise ingezet.

WBVG staat voor bijzondere woonvormen in de sociale huursector, de 'Karakterpanden'. Woonvormen die zich kenmerken door collectiviteit, zelfbeheer en gemeenschappelijke voorzieningen.

- Collectiviteit houdt in dat bewoners zich organiseren en als bewonerscollectief doelen nastreven om hun woonruimte en woonomgeving in te richten volgens een eigen visie. Dit collectief heeft de vorm van een vereniging of stichting.
- Zelfbeheer beslaat het pakket afspraken dat de verhuurder met het collectief overeenkomt waarin verantwoordelijkheden zijn gedelegeerd aan het bewonerscollectief. Zaken als toewijzing, huurinning, beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, administratie en delen van het onderhoud kunnen aan het bewonerscollectief worden overgedragen.
- Gemeenschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor Karakterpanden. Deze voorzieningen vormen het bindmiddel voor de bewoners en zijn een uiting van de gedeelde visie. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen betrekking hebben op het wonen zoals een gezamenlijke tuin, bergingen, logeerruimte, wasruimte, keuken, woonkamer of ontmoetingsruimte. Maar het is ook heel goed mogelijk dat het om functies buiten het wonen om gaat. Zo kan het onderdeel van de visie van het wooncollectief zijn om gezamenlijk culturele voorzieningen te onderhouden, sociaal-maatschappelijke activiteiten te ontplooiën of bedrijfsmatige initiatieven aan het wonen te koppelen.

Niet iedereen voelt zich volgens WBVG thuis in een *Karakterpand*. Idealiter heeft iedereen de keus tussen collectieve of individuele huisvesting. Maar collectieve woonvormen zijn zeldzaam. Het huidige bestand aan sociale huurwoningen in het werkgebied vormt geen juiste afspiegeling van de huisvestingsbehoefte. De gezinswoning is volgens WBVG nog altijd zwaar oververtegenwoordigd terwijl nog niet de helft van de Nederlanders in gezinsverband leeft. Deze situatie is het gevolg van decennialang aanbodgestuurd ontwikkelen. Al jaren is er een trend zichtbaar waarbij de vraag steeds meer centraal is komen te staan. Deze veranderde aanpak gaat naar de mening van WBVG echter nog steeds uit van de standaardrolverdeling tussen corporatie als initiator en de huurder als afnemer. De bewoner mag zijn vraag stellen en de corporatie bedient de klant. De woningmarkt anno nu maakt echter geen onderscheid tussen aanbodgestuurd of vraaggestuurde ontwikkeling. Beide zijn tot stilstand gekomen. Nu de doelgroep niet meer naar behoren bediend wordt, stelt WBVG, is zij zelf aan zet. Wanneer de bewoners zelf het initiatief nemen, verandert de rolverdeling als vanzelf. De bewoner als initiatiefnemer, de corporatie als volger. De bewoner stapt in de rol van opdrachtgever, de corporatie wordt facilitator.

2.3 Werkgebied

De vereniging heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting in de provincie Gelderland. De corporatie heeft haar vastgoedbezit in Arnhem, Doetinchem, Heelsum, Nijmegen, Wageningen, Wolfheze en Zutphen.

2 De integrale scorekaart en spinnenweb

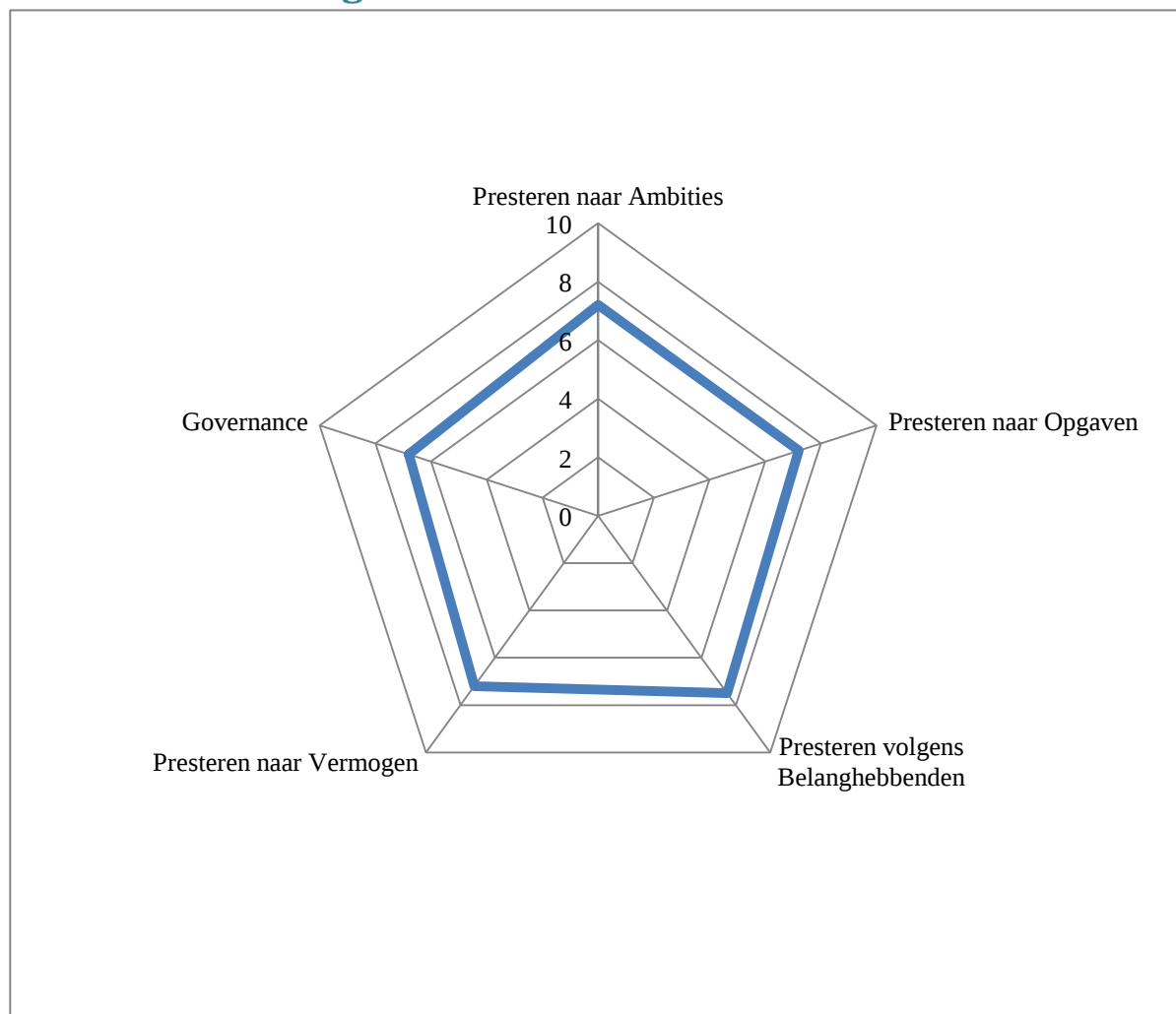
Totaalbeeld WBVG | waardering met het eindcijfer 7,2

Perspectief							Totaalcijfer	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5				
Presteren naar Ambities									
	8	7	7	7	7				7,2
Presteren naar Opgaven									
	8	7	7	7	7				7,2
Presteren volgens Belanghebbenden									
	7,6	6,3	8,3	7,6	7,7				7,5
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7,0	20%	1,4
Financieel beheer							7,0	20%	1,4
Doelmatigheid							8,0	20%	1,6
Vermogensinzet							7,0	40%	2,8
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen									7,2
Governance									
Besturing							6,5	1/3	2,17
Intern toezicht							7,0	1/3	2,33
Externe legitimatie							7,0	1/3	2,33
Eindcijfer voor Governance									6,8
Geïntegreerd Eindoordeel									7,2

1. Huisvesting van primaire doelgroep.
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer.
3. Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
4. (Des)investeren in vastgoed.
5. Kwaliteit wijken en buurten.

Prestatiespinnenweb Perspectieven

Totaalbeoordeling



Recensie

Niche-speler met een sociaal kapitaal bij de bewoners

WBVG is een corporatie, die participatie en emancipatie van de huurders voorop stelt. WBVG kenmerkt zich als een atypische corporatie, die zich autonoom noemt, groeiambities heeft in alleen de provincie Gelderland en graag alle touwtjes zelf in handen wil houden. WBVG verhuurt haar woningbezit per pand aan een woon- of pandvereniging. WBVG heeft op grond van het huurcontract dus geen rechtstreeks contact met de individuele huurders. Er wordt een huur- en beheerovereenkomst afgesloten met de woonvereniging. Zelfbeheer is daarmee kenmerkend voor de verhouding tussen de corporatie en de afzonderlijke woonverenigingen. WBVG geeft volgens de commissie blijk van een heel eigen wijze in de benadering van het huisvesten van een belangrijke doelgroep. Bij WBVG bleek in de periode voor 2010 dat de beheer- en bedrijfslasten groeiden, waar tegenover geen nieuwe inkomsten stonden. Vanaf 2010 heeft WBVG de weg ingeslagen om het beheer van het aantal beheereenheden onder de noemer *Karakterpanden* verder uit te bouwen.

Onderhoud heeft aandacht nodig

WBVG bezit vooral oude karakteristieke panden. Deze panden vragen om steeds een eigen benadering ten aanzien van het onderhoud. Het onderhoudsmanagement is voor WBVG een risico op de lange termijn. De bewoners laten het onderhoud steeds meer over aan de corporatie, waardoor de kosten uit te voeren door externe partijen kunnen oplopen. Het woningbezit kent voorts minder goede energieprestaties. Vraagstukken ten aanzien van de verduurzaming dienen opgepakt te worden. De onderhoudsbegroting liep in het verleden te veel uit de pas met de werkelijke onderhoudskosten. Vanwege beperkte financiële middelen van de corporatie leeft bij de bewoners het idee dat WBVG het onderhoud vaak doorschuift naar de toekomst. Dat lijkt op korte termijn wel effect te hebben in de begroting maar op termijn kan het doorschuiven uiteindelijk leiden tot hogere kosten bij onderhoud en/of renovatie. De organisatie zou sterk gebaat zijn met een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting.

Band met bewoners en communicatie met belanghebbenden zijn goed

De huurders zijn tevreden met WBVG. De corporatie heeft geen aparte huurdersorganisatie en heeft daar de laatste jaren ook geen moeite voor gedaan. De beleidsmatige zaken worden in de Algemene Ledenvergadering besproken. De formele verantwoording van het beleid en het betrekken van de bewoners bij het beleid wordt daarmee goed uitgevoerd. De informatieoverdracht van beleidsplannen en opgaven gebeurt transparant; echter deze zou beter toegankelijk gemaakt kunnen worden via de website. WBVG heeft geen prestatieafspraken met de gemeenten, waarin zij werkzaam is. De collega-corporaties nemen vooral de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van statushouders.

Financiële positie heeft thans een solide basis

WBVG voert een behoedzaam financieel beleid. Er wordt verstandig omgegaan met de financiële middelen. De corporatie werkt doelmatig en efficiënt. De operationele kasstromen zijn stabiel en het huidige niveau is voldoende. De intentie van WBVG is om de operationele kasstroom in 2013/2014 eenmalig te verhogen met de mogelijke verkoopopbrengst, maar dat moet nog blijken bij verkoop. Pieken in onderhoudsinvesteringen kunnen, gezien de omvang van de corporatie, ertoe leiden dat WBVG snel tegen de grens aan kan lopen van wat financieel nog mogelijk is. WBVG zal daar gepaste aandacht aan moeten besteden de komende periode.

WBVG beschikt grotendeels over onzelfstandig verhuurde eenheden, waar huurinkomsten lager liggen en een druk op het jaarlijkse resultaat geven. Er ligt voorts een uitdaging voor de nabije toekomst om de kosten voor renovatie en onderhoud onder controle te houden. Het woningbezit is grotendeels uniek, maar niet identiek, waarbij een algemene visie over onderhoud en renovatie niet opgaat. Voor het gehele woningbezit dient maatwerk geleverd te worden. Het besluit om voor nieuwbouw met collega-corporaties op te trekken haalt financiële risico's weg. Het inzetten op zogenaamde *Karakterpanden* met een vruchtgebruikconstructie geeft een meer solide financiële basis voor de toekomst. WBVG wordt daarmee in de toekomst deels afhankelijk van collega-corporaties als opdrachtgevers.

Korte interne lijnen en goede onderlinge verhoudingen

Woningbouwvereniging Gelderland heeft een getrapte verenigingsstructuur, wat in de besluitvorming soms wat vertragend kan uitwerken. Toch weet WBVG door de korte interne lijnen en kleine organisatie daar effectief en efficiënt mee om te gaan. Het bestuur en Raad van Toezicht functioneren dicht op elkaar. De Raad van Toezicht weet anderzijds gezien de korte lijnen voldoende afstand te houden van de bestuurstaken en gaat niet 'op de stoel van het bestuur zitten'. De interne en externe betrokkenheid van de leden binnen de vereniging is altijd groot geweest. Toch wordt door de corporatie geconstateerd dat er een kentering optreedt van een actieve coöperatieve houding van de bewoners naar een passieve klanthouding. Volgens de visitatiecommissie dient WBVG daar de komende jaren extra aandacht aan te geven.

Blik op de toekomst

De commissie wil WBVG met het oog op de toekomst de volgende overwegingen meegeven:

- Met de inzet op beheer van gemeenschappelijke onzelfstandige woonvormen maakt WBVG een goede indruk. De wijziging van het beleid van 'vergroten van het vastgoedbezit met ontwikkeling' naar 'uitsluitend beheer' vergt minder inspanningen dan die van eigen vastgoedontwikkelingen van de eigen organisatie. De beheeractiviteiten, die nu plaatsvinden voor één partij –Talis– maakt WBVG wel kwetsbaar. Immers, de samenwerking is voor een eerste periode van drie jaar aangegaan. WBVG is uit strategische overwegingen gebaat bij allianties met meer woningcorporaties, zodat er een spreiding ontstaat in het aantal opdrachtgevers;
- Er is een Algemene Ledenvergadering waar alle belangrijke besluiten worden genomen en een Raad van Toezicht die het reilen en zeilen van de corporatie onder de loep legt. Het bestuur is driehoofdig met twee onbezoldigde leden, hetgeen in het kader van bestuursaansprakelijkheid vragen oproept. De commissie juicht het onderzoek binnen WBVG toe naar een andere organisatievorm, die beter bij WBVG kan passen en met duidelijke en onderscheiden rollen van de verschillende organen.
- De besturing van de corporatie kan verbeterd worden door de PlanDoCheckAct-cyclus duidelijker toe te passen. Hiermee wordt het evaluatieproces verbeterd en worden de gevolgen van het bijstellen van beleidsvoornemens en- plannen beter controleerbaar.
- Verantwoording afleggen over het gevoerde beleid wint aan kracht als WBVG meer openheid van zaken geeft in het jaarverslag. Het gevoerde en voorgestane beleid kan bijvoorbeeld gepubliceerd worden op de website.

Bijlagen

1 Motivering van de beoordeling

Presteren naar Ambities en Opgaven

Bij kleine corporaties is vaak geen scherp onderscheid te maken tussen de eigen ambities en lokale opgaven. De Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) biedt in de visitatie-methodiek voor corporatie met minder dan 500 vhe de mogelijkheid om de twee prestatie-perspectieven in de toelichting samen te trekken. De visitatiecommissie maakt in dit rapport van deze mogelijkheid gebruik. Daarmee is het oordeel van de visitatiecommissie voor beide perspectieven *Presteren naar Ambities en Opgaven* gelijk.

Volgens SVWN is het niet nodig dat het beleid schriftelijk is vastgelegd in allerlei documenten. Daarvoor komt de eis dat de corporatie bijvoorbeeld ‘aannemelijk moet kunnen maken dat’ en ‘moet kunnen beargumenteren dat’. De commissie heeft deze principes in deze visitatie toegepast. Op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met het bestuur, Raad van Toezicht en belanghebbenden heeft de visitatiecommissie zich een mening kunnen vormen over de maatschappelijke prestaties van WBVG.

WBVG beschikt niet over een actueel ondernemings-, beleids-, of jaarplan. Er is wel een beleidsplan uit 2007 beschikbaar en een *Ondernemingsplan Maker*, alsook het *Kwaliteitshandboek* van 2010. Ambities en opgaven zijn echter niet aan de hand van prestatieafspraken met gemeenten en belanghebbenden vast te stellen. In ondermeer de notulen van de Algemene Ledenvergadering, de notulen van de Raad van Toezicht klinken weliswaar ambities en opgaven door. In 2010 heeft WBVG een nieuwe koers bepaald, waarin enerzijds de organisatie is teruggebracht tot een beheercorporatie en anderzijds de projectontwikkelingsactiviteiten voor gemeenschappelijke woonvormen via een strategische samenwerking met een collega-corporatie, Talis uit Nijmegen, wordt voortgezet.

Huisvesting primaire doelgroep

Volgens CiP van 2012 heeft de corporatie 2% eengezinswoningen en 98% onzelfstandige wooneenheden. De huren van de zelfstandige woningen van de WBVG liggen onder de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag en behoren daarmee tot de goedkope huurklasse. Het overgrote deel van de eenheden is echter onzelfstandig en eveneens goedkoop. De gemiddelde huur van een wooneenheid bij de WBVG ligt op € 243,-.

Het gemiddelde huurniveau bedraagt volgens het jaarverslag 2012 zo’n tweederde van de maximale huur. In absolute zin is een deel van de huren zo laag dat huurtoeslag niet van toepassing is. Het huurtoeslaginstrument wordt in een beperkt aantal gevallen en in beperkte mate gebruikt om de woonlasten te drukken. Huurverhogingen zijn inflatievolgend. Per 1 juli 2012 is de huur voor alle eenheden met 2,3% verhoogd.

Sinds december 2010 is met collega-corporatie Talis uit Nijmegen voor een periode van drie jaar een samenwerkingsovereenkomst van kracht. Als gevolg van dit samenwerkingsverband wordt de ontwikkeling van *Karakterpanden* in Nijmegen gestimuleerd en heeft WBVG de mogelijkheid het ontwikkelde vastgoed te beheren. In 2012 zijn op deze wijze zes *Karakterpanden* met 27 eenheden

gerealiseerd, hetgeen past in de doelstellingen van de corporatie die uitvoerig in de Algemene Ledenvergadering besproken.

De toewijzing van woon- en werkruimtes wordt door de woonverenigingen zelf verzorgd. Op geheel eigen wijze hebben deze woonverenigingen in het afgelopen jaar 15 woonruimtes verhuurd aan de doelgroep. Omdat de verhuur door woonverenigingen wordt verzorgd, is het voor WBVG niet mogelijk om op voorhand nieuwe bewoners te toetsen aan het inkomenscriterium. De inkomensstoets is voor WBVG een ergernis, omdat de toewijzing op basis van coöptatie essentieel is voor het zelfbeheer door de woonverenigingen. Het passendheidscriterium dient vóór het inkomenscriterium te gaan. De WBVG tracht afspraken te maken met de woonverenigingen over de toepassing van het inkomenscriterium en de bijbehorende dossiervorming. Voor zover vastgesteld, zijn in 2012 alle vrijgekomen eenheden aan de primaire doelgroep verhuurd. De gehanteerde selectiecriteria van de woonverenigingen lopen nogal uiteen, maar in veel gevallen is affiniteit met de voorgestane woon- en beheervorm van de individuele woonvereniging een belangrijke voorwaarde. Met de collectieve woonvorm wordt getracht betrokkenheid van huurders met hun woning, de omgeving en de WBVG in stand te houden en te stimuleren. Volgens de cijfers van het CiP is het totaal aantal toewijzingen binnen de inkomensgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag de laatste jaren, alsmede het passend toewijzen 100%.

De commissie is van mening dat WBVG op dit onderdeel goed scoort (8).

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Het vastgoedbezit kent voor een groot deel een bouwjaar uit de eerste decennia van de vorige eeuw. De woningen worden daardoor vaak gekenmerkt door het monumentaal karakter, bovendien zijn die woningen vaak een gemeentelijk monument. Na aankoop van de woningen zijn deze, vaak na herbestemming, grondig gerenoveerd en in beheer genomen. De onderhoudskosten liggen vanwege het monumentale karakter van het vastgoed op een relatief hoog niveau. De algemene technische toestand is goed te noemen.

Er wordt gewerkt met meerjarenonderhoudsplannen die regelmatig worden geactualiseerd. De bewoners plegen vaak uit eigen beweging en voor eigen rekening naast huurdersonderhoud ook, al dan niet preventief, verhuurdersonderhoud. Zelfwerkzaamheid stimuleert de betrokkenheid van bewoners en biedt de woonverenigingen een mogelijkheid om een vergoeding van WBVG te ontvangen voor hun inbreng, zodat zij daarmee hun huisvestingslasten kunnen drukken. Het streven van de corporatie is het gehele woningbezit op minimaal energielabel C te krijgen. Een drempel hierbij is dat een onderzoek naar de energielabel doorgaans zo'n € 200 bedraagt. De kosten voor het onderzoek in het woningbezit van WBVG per woning bedragen € 2.000 tot € 3.000, vanwege het specifieke karakter.

Mutatieonderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de woonverenigingen.

In 2008 is een Duurzaamheidsbeleid opgesteld dat jaarlijks wordt geactualiseerd en aangepast, waarbij een drietal gebieden zijn onderscheiden:

- Nieuwe projecten;
- Bestaande projecten;
- Eigen activiteiten.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het onderhoud, zoals materiaalkeuze en keurmerken, levensduur van de gekozen oplossingen, de toepassing van de zon als energiebron, etc.

Ook in de projectontwikkeling is duurzaam bouwen een belangrijke voorwaarde. De Beekhuizen en Iewan-projecten zetten in op bouwen met stro en leem, zonne-energie etc. Met woonvereniging Casa de Pauw is verder doorgedacht over een duurzame vervanging van de oude gas- en gevelkachels door een nieuwe verwarmingsinstallatie. Waarschijnlijk zal daar in de toekomst op houtpellets gestookt worden. Bij diverse panden is onderzocht of zonnepanelen toegepast kunnen worden. Dit onderdeel beoordeelt de commissie met ruim voldoende (7).

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De WBVG levert geen structurele bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg, service of begeleiding behoeven. De meeste panden zijn fysiek niet geschikt zijn om deze aan te passen aan bovengenoemde doelgroep. Er zijn in het afgelopen jaar geen nieuwe woon- of werkruimtes gecreëerd voor deze groepen. Dit betekent niet dat deze specifieke doelgroepen niet bediend zouden kunnen worden binnen de doelstelling. Door de samenwerking met Talis zal in de komende jaren extra aandacht uitgaan naar het ontwikkelen en bouwen van huisvesting van groepen met een zorgvraag. De start van een Thuishuis in Nijmegen-Zuid is daar een voorbeeld van.

In 2012 heeft de WBVG een dienstverleningsovereenkomst gesloten met de Stichting Vrienden van het hospice Bethlehem in Nijmegen. De WBVG zal het technisch beheer voeren van het voormalige kloostergebouw aan de St. Antoniusplaats. Door de ervaring met het onderhoud van herbestemde kloostergebouwen bleek de WBVG een goede partner voor deze stichting. In 2013 zal er onder toezicht van de WBVG extra geïnvesteerd worden in achterstallig onderhoud van het kloostergebouw. De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende (7).

(Des)investeren in vastgoed

Het beleid van WBVG is niet gericht op het aan- of verkopen van vastgoed, maar streeft naar uitbreiding van het aantal wooneenheden in beheer. Daartoe heeft zij een samenwerkings-overeenkomst met woningcorporatie Talis uit Nijmegen gesloten. Sinds 2010 staan de beheeractiviteiten voorop. WBVG overweegt de verkoop van een pand uit het vastgoedbezit die slechts tot doel heeft om de financiële positie van de WBVG te versterken. De commissie constateert dat WBVG op dit prestatieveld aan de norm voldoet (7).

Kwaliteit wijken en buurten

De woonverenigingen kennen een verschillende mate van gemeenschappelijkheid waardoor er een grote diversiteit aan woonvormen bestaat. In tal van complexen zijn activiteitenruimtes gekoppeld aan de woonruimtes. Deze worden door de woonvereniging verhuurd aan eigen bewoners of aan derden. Ze zijn overwegend maatschappelijk, cultureel of sociaal van aard, maar ook commerciële exploitatie vindt plaats. Tevens is een gemeenschappelijke woonvorm gecreëerd teneinde zorg te dragen voor het tot stand brengen van cohesie onder haar bewoners. In de visie van WBVG staan participatie en zelfbeschikking daarbij voorop, omdat deze bijdragen aan instandhouding en verbetering van de leefbaarheid.

Het woningbezit van WBVG ligt zodanig verspreid in stad en dorp, dat geen beleid wordt ontwikkeld voor werkzaamheden aan de omgeving van de lokaal verspreid liggende panden. De commissie beoordeelt onderdeel als ruim voldoende (7).

Presteren volgens Belanghebbenden

De commissie heeft op basis van gesprekken en enquêtes met de belanghebbenden, zoals bewoners een collega-corporatie Talis en een vertegenwoordiger van een gemeente zich een beeld gevormd van dit prestatieperspectief. Uit alle informatie komt een goede waardering van de verhoudingen tussen belanghebbenden en WBVG naar voren. WBVG scoort op dit onderdeel goed met een gemiddelde van 7,5, waarmee de prestatie de norm overtreft.

In welke zaken blinkt WBVG volgens de belanghebbenden uit?

- Door de kleine organisatie kent de bewoner de medewerkers persoonlijk en zijn goed aanspreekbaar;
- Een actieve, betrokken en bevrolog bestuurerder;
- Participatie en emancipatie van haar huurders;
- Zelfbeheer, transparantie en bereidheid tot pionieren;
- In haar ideologie m.b.t. duurzaam en innovatief bouwen;
- Bijzonder van opzet;
- 1 op 1 met bewoners;
- Bewonersbetrokkenheid;
- Initiatieven van ideeën van bewoners ondersteunen, mee-ontwikkelen en realiseren;
- Duurzaamheid;
- Vrijheid van bewoners in hun pand/meedenken;
- Lef om haar ideologie tot realisatie te brengen;
- Lage huur;
- Het onderzoeken, ontwikkelen en toepassen van nieuwe woonvormen;
- De WBVG zorgt voor sociale coherentie door panden te voorzien van gezamenlijke en/of openbare plekken;
- Innovatief binnen hun doelstelling;

In welke zaken blijft WBVG volgens de belanghebbenden achter?

- Onderhoudsmanagement;
- Financiële positie en afhankelijkheid van derden;
- Eenmaal per jaar een bijeenkomst organiseren enkel met doel tot ontmoeting en uitwisseling (presentatie panden bijv.);
- Ontwikkeling eigen bezit, maar dit is een duidelijke keuze;
- Tijdig onderhoud (ligt aan klein apparaat en grote onderhoudszorg van panden);
- In procesmatig aspect bij renovatie en duurzaamheid mist WBVG bepaalde professionaliteit;
- Het aangaan van nieuwe samenwerkingsvormen met investeerders, ander corporaties, gemeenten, met andere woorden netwerk;
- De continuïteit van de organisatie is teveel afhankelijk van één persoon;
- De organisatie van het onderhoud is inefficiënt, waardoor op de langere termijn hogere onderhoudskosten ontstaan. Dit werkt achterstallig onderhoud in de hand;
- Genereren van subsidies en fondsen;

WBVG heeft in het afgelopen jaar aan de leden voorgelegd hoe zij de relatie met belanghebbenden kan verbeteren teneinde haar doelen beter en efficiënter te bereiken. De (beheer-)activiteiten, het doen en laten van de WBVG zijn te vinden op de website van WBVG; de website van *Karakterpanden* geven een overzicht van de ontwikkelingsactiviteiten. Daarnaast is er voor het project Beekhuizen een eigen website ontwikkeld.

Presteren volgens Belanghebbenden (vervolg)

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen	Gemiddelde score van de belanghebbenden
1. Huisvesting van primaire doelgroep	7,6
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,3
3. Huisvesting specifieke doelgroepen	8,3
4. (Des)investeren in vastgoed	7,3
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,6
6. Overige/andere prestaties	7,7
Gemiddeld eindcijfer	7,5

Presteren naar Vermogen

WBVG scoort op dit onderdeel een voldoende, waarmee de prestatie ongeveer op de norm ligt. De commissie beoordeelt Presteren naar Vermogen gemiddeld met een 7,2. De beoordeling is het gewogen gemiddelde van de onderdelen financiële continuïteit (20%), financieel beheer (20%), doelmatigheid (20%) en vermogensinzet (40%).

Introductie

Woningbouwvereniging Gelderland heeft ultimo 2012 269 woon- en activiteitenruimtes in 25 complexen gemeenschappelijk wonen in beheer. Daarvan zijn 17 complexen in eigendom van WBVG en 8 complexen via een vruchtgebruikconstructie met collega-corporatie Talis uit Nijmegen. Aankoop van vastgoedcomplexen en/of projectontwikkeling van vastgoed vindt niet plaats. Prioriteiten zijn als gevolg van de crisis in 2010 verlegd van nieuw te ontwikkelen projecten naar instandhouding en verbetering van het bestaande bezit.

Het CFV geeft een voldoende als continuïteitsoordeel. In verband met de bewuste keuze geen nieuwbouw of projectontwikkeling te plegen is de noodzaak voor WBVG om zich bij het WSW van voldoende borgingsruimte te verzekeren niet aanwezig. In combinatie met verkoop van een de vastgoedcomplexen kan WBVG daar mogelijk voldoende financiële ruimte voor creëren. Verkoop is een tijdelijk nieuw beleidsinstrument van WBVG en is vooral bedoeld om inkomsten te genereren.

Financiële continuïteit

De oordelen van zowel het CFV als het WSW zijn voldoende. Het vermogen van de corporatie is berekend op bedrijfswaarde (minimaal 10 jaar vooruit). CFV en de Minister van VROM zijn van oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2010 tot en met 2014 passend zijn gegeven de financiële mogelijkheden van de corporatie. Uit het CFV-oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit in de visitatieperiode voldoende is geweest. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen. WBVG heeft volgens het CFV een zodanig financieel beleid en beheer gevoerd dat het voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd. De commissie is ook deze mening toegedaan.

WSW heeft bevestigd dat de operationele kasstromen de komende jaren voldoende zijn om daaruit de aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Uit de dPi blijkt dat WBVG de komende jaren geen externe financieringsbehoefte heeft, dat betekent dat uit de exploitatie voldoende liquide middelen komen om aan de betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Het faciliteringsvolume is hierdoor door WSW op nihil gezet.

WBVG heeft een positief exploitatieresultaat, maar deze ligt substantieel lager dan bij referentieccorporaties. De rentedekkingsgraad ligt in de visitatieperiode gemiddeld onder de 1.3, maar is vanaf 2014 hierboven geprognosticeerd. De Loan-to-Value op basis van de WOZ-waarde ligt ruimschoots onder de 50%. Daarnaast wenst WBVG een deel van haar vastgoedbezit te verkopen om haar liquiditeitspositie verder te verstevigen. Als argument wordt gegeven dat daarmee de verwachte oplopende onderhoudskosten voldoende gedekt kunnen gaan worden in de komende jaren. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een voldoende (7).

Financieel beheer

Dubois & Co Registeraccountants heeft een goedkeurend accountantsoordeel afgegeven aan WBVG. WBVG heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld. Jaarlijks worden deze kasstroomoverzichten geactualiseerd, waarbij de volgtijdelijke begroting tevens meegenomen wordt. Er worden periodieke (kwartaal-) rapportages gemaakt, die de afgelopen jaren sterk verbeterd zijn qua informatie en diepgang. WBVG heeft haar bezit met relatief weinig leningen gefinancierd ten opzichte van de referentieccorporaties en de landelijk benchmarks. De rentelasten per vhe vallen daarmee ook substantieel lager uit. Daarentegen is het gemiddelde rentepercentage over deze leningen wel ruim boven het gemiddelde. Dat valt te verklaren door de afwijkende leningsconstructie als gevolg van financieringsafspraken met een andere woningbouwvereniging-financier. WBVG heeft geen derivaten. De financieringsbehoefte van WBVG is niet groter dan de som van de beschikbare middelen. Het financieel beheer is volgens de commissie dan ook voldoende efficiënt. Al met al beoordeelt de commissie het financieel beheer met een voldoende (7).

Doelmatigheid

Op basis van de CiP-cijfers presteert WBVG in vergelijking met andere corporaties boven gemiddeld op doelmatigheid. Op bestuurlijk niveau is voldoende aandacht voor de ontwikkeling van kosten en wordt niet geschuwd om verandertrajecten in te zetten als dat leidt tot een betere prijs/kwaliteitsverhouding. Vergelijkingen met referentieccorporaties en WBVG gaan veelal mank, aangezien WBVG een a-typische corporatie is met overwegend onzelfstandige eenheden binnen gezamenlijke woonvormen.

De netto bedrijfslasten zijn in de periode vanaf 2010 sterk afgenomen en liggen inmiddels fors onder het landelijk gemiddelde van de corporatiebranche (CiP), maar gelijk met de referentieccorporaties. De commissie constateert dat WBVG daar substantiële vorderingen heeft gemaakt. Binnen de bedrijfslasten vallen de sterke schommelingen tussen de jaarlijkse begroting en werkelijke uitgaven wat betreft planmatig onderhoud het meeste op. WBVG monitoort en berekent sinds de laatste jaren beter haar planmatig onderhoud.

De personeelslasten laten een dalende trend zijn. Dat komt mede door de keuze van WBVG om vooral in te zetten op beheeractiviteiten en dientengevolge minder personeel. De personeelskosten per fte ligt ongeveer 50% lager dan de referentieccorporaties en landelijk. Hetzelfde geldt voor het aantal vhe per fte.

WBVG is bewust van haar financiële positie en stuurt daar concreet op. Op het onderdeel doelmatigheid voldoet WBVG goed aan wat van haar verwacht mag worden en scoort daarom een 8.

Vermogensinzet

Tot en met 2012 was het solvabiliteitsoordeel van het CFV voldoende en uitgaande van een onveranderd beleid zal, dat in de toekomst ook voldoende blijven. Vooral de keuze van WBVG om geen nieuwe wooneenheden in eigendom te nemen verkleint haar financiële risico substantieel. De commissie is van mening dat WBVG thans al haar vermogen maximaal inzet. De beoordeling van dit onderdeel is een voldoende (7).

Governance

De commissie beoordeelt Governance gemiddeld met een 6,8.

Besturing

WBVG kent een getrapte verenigingsstructuur met een Raad van Toezicht. Het uitvoerend beleid wordt door de directeur met de twee overige personeelsleden uitgevoerd. De directeur is tevens voorzitter van het bestuur, waarin twee overige (onbezoldigde) bestuursleden zitting hebben. In de loop van 2013 is één positie vacant. Het bestuur alsmede de directeur leggen verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Vervolgens worden meerdere beleidsplannen en besluiten aan de ALV voorgelegd. De betrokkenheid van de leden binnen de vereniging is groot. De leden worden vertegenwoordigd door huurders uit de huurdersverenigingen per gemeenschappelijke woonvorm. Er vindt in ieder geval drie keer per jaar overleg met de leden (ALV), zijnde de huurders, plaats. In dit overleg worden de leden actief betrokken bij de strategie van de corporatie.

Tussen het bestuur en Raad van Toezicht vindt veelvuldig overleg plaats. De Raad van Toezicht weet gezien de korte lijnen voldoende afstand te houden van de uitvoering van de bestuurstaken en gaat niet 'op de stoel van het bestuur zitten'. Het bestuur maakt voortgangsrapportages en bespreekt deze met de Raad van Toezicht. In deze rapportages worden omgevings- en operationele risico's in beeld gebracht. Tevens wordt in deze rapportages gemonitord en beoordeeld of actiepunten uitgevoerd zijn. Binnen de Raad van Toezicht en het bestuur vindt naar de mening van de commissie vervolgens in beperkte mate een evaluatie plaats in die zin dat besluiten en maatregelen niets steeds achteraf op juistheid en wenselijkheid gecontroleerd worden. Ten behoeve van de interne risicobeheersing en controlesystematiek is een draaiboek opgesteld, waarin de inrichting van de (operationele en financiële) verslaggeving en procedures beschreven staan. De WBVG heeft als kleine corporatie een overzichtelijke structuur en werkwijze.

Positief punt is het handelend optreden van het bestuur waar het gaat om wijzigingen in beleid. Zo is omwille van de crisis in 2009 het besluit genomen te stoppen met projectontwikkeling en geheel in te zetten op beheer van Karakterpanden. Tevens is besloten het concept van Karakterpanden serieus in de belangstelling te zetten bij collega-corporaties. Daarbij is getracht een strategische samenwerking tot stand te brengen om projectontwikkeling te plegen voor Karakterpanden, waarbij WBVG uiteindelijk alleen het beheer van dergelijke panden wenst en de andere partner het vastgoed in eigendom neemt. Uiteindelijk is daaruit de samenwerking met Talis uit voortgekomen. De samenwerking is belangrijk en heeft duidelijk in 2012 met de toevoeging van acht woningcomplexen zijn vruchten afgeworpen.

Er is een verouderd ondernemingsplan uit 2007, dat nog steeds niet is geactualiseerd. WBVG heeft geen jaarplan. Het is het de commissie uit de gesprekken met het bestuur gebleken dat de begroting als jaarplan wordt gebruikt.

Al met al ziet de commissie dat er in de praktijk bij WBVG wel procesmatig wordt geopereerd, waarbij plannen worden gemaakt, uitgevoerd en kwartaalrapportages worden gebruikt om de 'vinger aan de pols te houden'. De PlanDoCheckAct-cyclus nog effectiever toegepast kunnen worden door WBVG. Dit zou de helderheid in de besluitvorming ten goede komen. De beoordeling van het onderdeel besturing iets onder de norm (6,5).

Intern toezicht

Het functioneren van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht dient uit ten minste drie personen te bestaan. De leden worden benoemd door de algemene ledenvergadering (ALV). De voorzitter leidt de ALV en één lid van de Raad van Toezicht kan op bindende voordracht van de ALV uit het huurdersbestand komen. De Raad van Toezicht is een goed functionerend team, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze kan worden uitgeoefend. De taken en werkwijze van de Raad van Toezicht staan beschreven in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht.

De samenstelling, verrichtingen en bezoldiging staan vermeld in het jaarverslag van WBVG. Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie binnen de Raad plaats. WBVG beschikt over een integriteitsbeleid.

Toetsingskader

Door de afwezigheid van een ondernemingsplan of jaarplan hanteert de Raad van Toezicht de kwartaalrapportages en de begroting van WBVG als toetsingsinstrument. WBVG is een dusdanig kleine organisatie met zoveel directe contacten dat formalisering van bijvoorbeeld een intern risicobeheersings- en controlesysteem volgens WBVG te ver zou gaan. Wel heeft WBVG een handboek opgesteld, waarin veel processen gedegen beschreven staan. Een prettig handvat voor nieuwe medewerkers en noodzakelijk om snel en adequaat te kunnen handelen bij het wegvallen van een persoon binnen WBVG.

Uit de notulen van de Raad van Toezicht blijkt voldoende dat zij in de afgelopen jaren voldoende kritisch zijn geweest over de toekomst van en de operationele mogelijkheden voor WBVG. Ook de afweging bij bouwprojecten en de moedige keuze, omwille van risico-inperking, af te zien van aankoop van vastgoed en projectontwikkeling is daar een voorbeeld van. Het is positief dat in de afgelopen vier jaar binnen de Raad van Toezicht en het bestuur nieuwe mensen met een frisse blik, zitting hebben genomen.

Governancecode

WBVG past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. De afwijkingen zitten vooral op het formele toetsingskader en het vastleggen hiervan. Door de geringe omvang van de organisatie met zoveel directe dagelijkse contacten met medewerkers binnen de corporatie heeft formalisering volgens WBVG maar beperkte waarde. De commissie onderschrijft dit standpunt.

In het jaarverslag wordt jaarlijks over de governancecode gerapporteerd. De WBVG heeft als kleine corporatie een overzichtelijke structuur en werkwijze. Om die reden heeft WBVG de volledige governance-structuur niet gepubliceerd. De bezoldiging van de directeur wordt in de toelichting op de winst- en verliesrekening vermeld. In het reglement voor de Raad van Toezicht is een profielschets opgenomen voor de leden.

Het onderdeel Intern toezicht beoordeelt de commissie met een voldoende (7).

Externe legitimatie

Binnen het ledenbestand, tevens huurders, verantwoordt WBVG haar doen en laten op een goede manier. Door middel van periodieke bijeenkomsten (minimaal 2 maal per jaar) worden de huurders op de hoogte gehouden van het doen en laten van de corporatie. Voorheen werd een en ander tevens via een nieuwsbrief gecommuniceerd, maar deze is enkele jaren geleden opgeheven door gebrek aan interesse en te hoge kosten daaraan verbonden. De organisatie is laagdrempelig en toegankelijk. Wat ons betreft scoort WBVG op dat vlak hoger dan een 7.

Belangrijk aandachtspunt is echter de volkshuisvestelijke verantwoording naar de gemeente en andere belanghebbenden ten aanzien van het gevoerde en te voeren beleid. De communicatie met de belanghebbenden over de samenwerking met de collega-corporatie Talis kan worden verbeterd. Om goed te kunnen functioneren en maatschappelijk van waarde te blijven is het voor WBVG uitermate belangrijk om in de omgeving zichtbaar en betrokken te zijn. Temeer daar het beheer van onzelfstandige eenheden met gezamenlijke voorzieningen specialistisch werk is, waar de collega-corporaties zelf te weinig tijd en energie in stoppen. Daar ligt een uitdaging voor WBVG om de komende tijd hun specialistische kennis en deskundigheid op dat specifieke gebied beter te vermarkten. Het oordeel Externe legitimatie beoordeelt de commissie met een voldoende (7).

Bijlage 2 Bronnenlijst

Missiedocument

- * Deze gegevens zijn opgenomen in het jaarverslag

Jaarverslagen/jaarrekeningen

- * jaarverslag 2012
- * jaarverslag 2011
- * jaarverslag 2010
- * Jaarverslag 2009

Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan

- * Presentatie Beleidsplan 2007
- * Samenwerkingsovereenkomst 'Karakterpanden' tussen WBVG en Talis, 6 december 2010
- * Ondernemingsplan Maker
- * Kwaliteitshandboek
- * Incassobeleid
- * Jaarverslagen

Volkshuisvestingsverslagen

- * Jaarverslag 2012
- * Jaarverslag 2011
- * Jaarverslag 2010
- * Jaarverslag 2009

Strategisch voorraadbeleid

- * Duurzaamheidsbeleid
- * Overzicht panden
- * Pandenkaart

Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief 2011, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsbrief

- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2009 Analyse
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2010 Analyse
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 Analyse
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2012 Analyse
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2009 samenvatting
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2010 samenvatting
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2012 samenvatting
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2011
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2011
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2012
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2013
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2009
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2010
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2011
- * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2012

De oordeelsbrief van de Minister

- * oordeelsbrief 2009
- * oordeelsbrief 2010
- * oordeelsbrief 2011

WSW: het cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief

- * WSW, Kredietwaardigheid en faciliteringsruimte, 2011
- * WSW, Kredietwaardigheid en faciliteringsruimte, 2012

Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming

- * Begroting ALV 2009
- * Begroting ALV 2010
- * Begroting ALV 2011
- * Begroting ALV 2012
- * Meerjarenbegroting 2013
- * Bedrijfsbegroting 2014

Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's

- * Gespreksverslag CFV, Raad van Toezicht en Bestuur, 15 februari 2010
- * Overeenkomst overname betalingsverplichtingen leningenportefeuille WBVG en Stichting Volkshuisvesting Arnhem, september 2007

Verslagen van accountant

- * Accountantsverslagen 2009, 2010, 2011

Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties

- * Voortgangsverslag september 2011
- * Voortgangsverslag mei 2012
- * Voortgangsverslag februari 2013

Algemene Ledenvergadering

- * Notulen ALV 2009-04-16
- * Notulen ALV 2009-10-08
- * Notulen ALV 2009-11-12
- * Notulen ALV 2010-02-09
- * Notulen ALV 2010-15-04
- * Notulen ALV 2010-16-12
- * Notulen ALV 2011-14-04
- * Notulen ALV 2011-27-09
- * Notulen ALV 2011-20-12
- * Notulen ALV 2012-04-10
- * Notulen ALV 2012-05-29

Raad van Toezicht 2009 t/m 2012

- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 17 februari 2009
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 9 april 2009
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 24 september 2009
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 17 december 2009
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 18 maart 2010
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 10 juni 2010
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 25 oktober 2010
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 8 december 2010
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 30 maart 2011
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 28 november 2011
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 10 januari 2012
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 20 maart 2012
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 18 september 2012
- * Notulen van de vergadering van de Raad van Toezicht, 28 november 2012

Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen

- * Organogram
- * Statuten WBVG
- * Reglement Bestuur en Toezicht
- * Profielschets Raad van Toezicht
- * Reglement klachtencommissie
- * Integriteitsbeleid
- * Corporate Governance en checklist Governancecode
- * Verhuiskostenreglement

Bijlage 3 Lijst van geïnterviewde en geënkquêteerde personen en belanghebbenden

Geïnterviewden:

Bestuur:

Bernard Smits, voorzitter
Petra Lettink

Raad van Toezicht:

Rudy de Jong (voorzitter)

WBVG:

Chantal Hakvoort-Matser

Belanghebbenden:

Frank Reuser, Concerncontroller Talis
Michiel Schouteten, huurder
Joyce Guley, huurder

Geënkquêteerden:

Maarten van der Leeden, Gemeente Rheden

Bijlage 4 Methodiek Visitatie Woningcorporaties Nederland

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de feitelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Dit oordeel komt tot stand door de Prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de voorgenomen Ambities in die periode (PnA), door de Prestaties af te zetten tegen de Opgaven (PnO), door de prestaties te laten beoordelen door de Belanghebbenden (PvB) en door de Prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden oftewel het Vermogen van de corporatie (PnV). Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Om structuur te geven aan de wijde range aan prestaties en om onderlinge vergelijkbaarheid van die prestaties mogelijk te maken eist de Methodiek 4.0 om de prestaties te ordenen naar zes prestatievelden, waarop een corporatie verwacht wordt te presteren.

Presteren naar Ambities

Criterium: De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de door de corporatie geformuleerde ambities (en daaruit volgende doelen).

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer van Presteren naar Ambities verlagen als zij gefundeerd van oordeel is, dat de ambities en doelen niet passen bij de opgaven in het werkgebied. Met opgaven worden niet alleen de formele vastgelegde afspraken bedoeld, maar ook opgaven die blijken uit bijvoorbeeld woningmarkt-onderzoeken en dergelijke.

Presteren naar Opgaven

Criterium: De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de formele en/of vastgestelde externe opgaven (zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of beleidsdocumenten van de (lokale) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, politie enzovoort).

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit van wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

Indien er geen opgaven zijn beschreven in prestatieafspraken of beleidsdocumenten, kan dit perspectief dan ook niet worden beoordeeld.

Presteren volgens Belanghebbenden

Criterium: De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld door de belanghebbenden.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep.
- Kwaliteit woningen en woningbeheer.
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.
- (Des)investeren in vastgoed.
- Kwaliteit van wijken en buurten.
- Overige/andere prestaties.

De visitatiecommissie kan het gemiddeld gegeven cijfer per prestatieveld naar boven of beneden bijstellen als zij gefundeerd van mening is dat (een deel van) de belanghebbenden slechts een partieel of incidenteel oordeel (kunnen) hebben over de prestaties. Daarnaast geldt dat niet alle belanghebbenden een oordeel behoeven te geven over alle prestatievelden.

Presteren naar Vermogen

Criterium: De corporatie wendt haar vermogen maximaal aan ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De financiële continuïteit.
- Het financieel beheer.
- De doelmatigheid.
- De vermogensinzet.

Governance

Criterium: De kwaliteit van de besturing, van het toezicht en van de externe legitimatie is van dien aard dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Daarvoor wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing.
- Het intern toezicht.
- De externe legitimatie.

Bijlage 5: Normenkader

Het normenkader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities en Opgaven (gecombineerd);
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. Dat komt dan terug in het rapport. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering, zoals vastgelegd in het model voor maatschappelijke visitaties versie 4.0. De cijfers worden als volgt verwoord:

<i>Cijfer</i>	<i>benaming</i>	<i>Kwantitatieve prestatie</i>	<i>afwijking</i>
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%

Bijlage 6: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

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

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

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



Onafhankelijkheidsverklaring visitorator

Plaats: Zeist

Datum: 14 november 2013

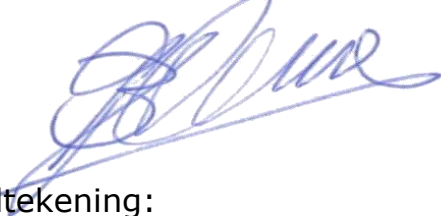
De heer G.B.J. van Onna verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Gelderland in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer G.B.J. van Onna geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woningbouwvereniging Gelderland hebben.

drs. G.B.J. van Onna MRE



Handtekening:



mr. L.J.M.G. (Léon) Hulsebosch MRE

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

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

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



Onafhankelijkheidsverklaring visitor

Plaats: Zeist

Datum: 14 november 2013

De heer L.J.M.G. Hulsebosch verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Gelderland in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woningbouwvereniging Gelderland hebben.

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



Handtekening:



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 14 november 2013

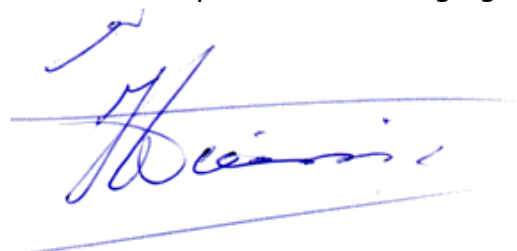
Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Gelderland te Arnhem in 2013 in volledige onafhankelijkheid zal plaatsvinden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink



Onafhankelijkheidsverklaring Woningbouwvereniging Gelderland

Plaats: Arnhem

Datum: 26 november 2013

Ondergetekende verklaart namens Woningbouwvereniging Gelderland dat de onderstaande leden van de visitatiecommissie, te weten:

- de heer G.B.J. van Onna en
- de heer L.J.M.G. Hulsebosch

de afgelopen vier jaren, voorafgaande aan de aanvang van het visitatieonderzoek geen enkele zakelijke noch persoonlijke band hebben (gehad) met Woningbouwvereniging Gelderland.

Namens Woningbouwvereniging Gelderland
de heer B. Smits

Handtekening:



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A. • 1e Hugenweg 198 • 3701 HL Zeist
• E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl