



Visitatierapport

Woningbouwvereniging Beter Wonen

2012 - 2015



Woningbouwvereniging "BETER WONEN" Ooltgensplaat

Utrecht, 24 november 2016

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
De heer dr. ing. R. Dankert (secretaris)

Inhoud

Inhoud	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
A Recensie	7
B Scorekaart	11
C Samenvatting	13
D Reactie Woningbouwvereniging Beter Wonen	17
Deel 2 Bijlagen bij het rapport	19
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	21
Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen	33
Bijlage 3 Curricula vitae	37
Bijlage 4 Bronnenlijst	43
Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen	45
Bijlage 6 Meetschaal	47
Bijlage 7 Position paper	49



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

A Recensie

Dit is de eerste visitatie die bij Woningbouwvereniging Beter Wonen plaatsvindt. De commissie kon daarom niet terugkijken naar de vorige visitatie. De visitatie 2012-2015 is uitgevoerd in september en oktober 2016. Met een aantal belangrijke en noodzakelijke veranderingen die hieronder zijn aangegeven, met name op het terrein van de Governance, is door Beter Wonen in 2016 een begin gemaakt.

Resultaten visitatie 2012-2015

Lokaal gewortelde doeners

Woningbouwvereniging Beter Wonen is lokaal geworteld. Leden van het bestuur en de raad van commissarissen kennen het werkgebied door en door. De corporatie is sterk gericht op haar primaire taak: het verzorgen van betaalbare huisvesting voor de primaire doelgroep. Daarbij heeft de corporatie oog voor de stagnerende demografische groei en de magere economische situatie van de afgelopen jaren. De position paper geeft een duidelijk beeld van de volkshuisvestelijke prestaties en ambities van Woningbouwvereniging Beter Wonen.

Aanhaken bij de federatie op Goeree-Overflakkee

Samen met de andere drie corporaties en de gemeente Goeree-Overflakkee bespreekt de corporatie de volkshuisvestelijke opgaven op het eiland. De prestatieafspraken worden in gezamenlijkheid gemaakt. De corporatie laat zich door de andere corporaties inspireren om nieuwe opgaven op te pakken. Een voorbeeld uit de afgelopen periode is de bouw van 18 nieuwbouwwoningen voor senioren. Verder zijn plannen gemaakt voor het vergroten van de energiezuinigheid van het bezit.

Korte lijnen met huurders en belanghebbenden

De lijnen met de huurders zijn kort. Meerdere leden van het bestuur en raad van commissarissen wonen in het werkgebied en spreken daardoor regelmatig met huurders. De korte lijnen komen tot uiting bij het aanvragen van reparatieverzoeken, maar ook bij het contact bij huurachterstanden en overlast. Met de gemeente en collega corporaties is regelmatig overleg in het kader van de federatie van de vier woningcorporaties op Goeree-Overflakkee.

Sterk gericht op operationele uitvoering

Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft zich in de afgelopen jaren voornamelijk gericht op de operationele uitvoering van haar taken. In de tactische aanpak, waar het gaat om beleid(svoorbereiding) en kwaliteit van besluitvorming, en de strategische positionering van de corporatie is sprake geweest van stilstand. Het ontwikkelen van het strategisch voorraadbeleid is halverwege omdat de financiële onderbouwing met investeringskeuzes nog niet volledig is.

Governance: te laat verbetering ingezet

Beter Wonen heeft in een te laat stadium getracht aan scherpere wettelijke en de eisen van de governancecode te voldoen. De corporatie is daar onvoldoende in geslaagd. Het bestuur heeft noodzakelijke veranderingen laat onderkend. De raad van commissarissen heeft het bestuur daar nauwelijks op aangesproken, was zelf structureel onderbezet en heeft haar toezichthoudende functie niet naar behoren uitgevoerd. Pas vanaf de inwerkingtreding van de Woningwet op 1 juli 2015 is er bij de corporatie werkelijk aandacht gekomen voor het verbeteren van het interne toezicht. Sindsdien is er gewerkt aan het opstellen van een toezichtsvisie, toetsingskader en profielschetsen. De raad van commissarissen heeft sinds eind 2015 een nieuwe voorzitter uit een ander werkveld, maar is nog steeds onderbezet en heeft nog geen eigen vaste manier van werken. Wel vergadert de raad van commissarissen sinds kort apart van het bestuur en pakt duidelijk zijn rol als werkgever op. De samenstelling en portefeuilleverdeling van het bestuur is op aandringen van de raad van commissarissen halverwege 2016 gewijzigd. Vanaf het voorjaar van 2016 is de corporatie lid van Aedes, onder meer om invulling te kunnen geven aan deskundigheidsbevordering. De vernieuwingen komen niet allemaal zonder slag of stoot tot stand. De Woningwet en het optreden vanuit de Autoriteit woningcorporaties hebben een belangrijke invloed op de verbeteringen die Beter Wonen zeer recent op het gebied van de governance en verantwoording heeft doorgevoerd. De corporatie erkent in de gesprekken met de visitatiecommissie de noodzaak van verdere verbeteringen.

Voorgenomen fusie met Fides Wonen

In de praktische bedrijfsvoering is Fides Wonen sinds enkele jaren een belangrijke partner van Beter Wonen. Het voordeel dat dit biedt en de grote veranderingen in volkshuisvesting en de woningmarkt, hebben Beter Wonen al langere tijd doen nadenken over de vraag of en wanneer een fusie noodzakelijk wordt. Zodra de governance en het beleid op orde zijn, heeft Beter Wonen zich voorgenomen de bestaande personele samenwerking met Fides Wonen per 1 januari 2019 om te zetten in een volledige fusie. In 2018 wordt dit besluit bestuurlijk voorbereid en voorgelegd aan de leden. De fusie is een kans om de continuïteit en kwaliteit van de volkshuisvesting in Ooltgensplaat en Achthuizen te versterken.

Solide financiële positie

De corporatie heeft een solide financiële positie. Het relatief oude bezit is een risico voor de financiële positie op langere termijn. Uit het eind 2015 opgestelde strategisch voorraadbeleid, blijkt dat bij meer dan de helft van de woningen verbeteringen nodig zijn om de woningen op langere termijn te kunnen blijven exploiteren.

Sterke punten

- + Woningbouwvereniging Beter Wonen staat dicht bij haar huurders en is goed benaderbaar.
- + De financiële positie van de corporatie is solide.
- + De corporatie laat zich inspireren door collega corporaties op Goeree-Overflakkee bij het oppakken van nieuwe volkshuisvestelijke opgaven.
- + De corporatie heeft 18 woon-zorg appartementen met een zorgpost en een ontmoetingsruimte in Ooltgensplaat gerealiseerd.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Woningbouwvereniging Beter Wonen de volgende verbetersuggesties mee:

Governance en besturing

- Los de kwantitatieve en kwalitatieve onderbezetting van de raad van commissarissen op korte termijn op. Voor de ontwikkeling van de besturing, het intern toezicht en de strategische beleidsvorming is het van belang dat de raad deskundig en divers is samengesteld.
- Pas de nieuw uitgezette koers in de position paper en de toezichtsvisie toe en vertaal deze naar concrete strategische en tactische doelstellingen.
- Gebruik de tussentijdse rapportages om sneller bij te sturen wanneer volkshuisvestelijke en financiële doelen niet gehaald dreigen te worden.

Betaalbaarheid

- Maak afspraken met instanties voor schuldhulpverlening om huurders met huurachterstanden makkelijker door te verwijzen voor ondersteuning.

Dienstverlening

- Meet de huurderstevredenheid breder dan alleen via persoonlijke contacten. Op deze manier kunnen eventuele problemen of klachten systematischer en sneller aan het licht komen en verholpen worden.

Vermogensinzet

- Het effect van huidige uitgaven voor energiebesparing zijn minder dan verwacht had mogen worden. De commissie waardeert dat de corporatie onder andere op dit punt het strategisch voorraadbeleid in 2016 duidelijker uitwerkt. Naar het oordeel van de commissie is het van belang om inzicht te geven in de wijze waarop het vermogen van Beter Wonen wordt ingezet voor het realiseren van diverse maatschappelijk prestaties zoals verduurzaming en het vergroten van de kwaliteit en vernieuwen van de woningvoorraad.

Voorgenomen fusie

- Fusie is de meest verstrekkende vorm van samenwerken. Fusie met Fides Wonen is een kans om de continuïteit en kwaliteit van de volkshuisvesting in Ooltgensplaat en Achthuizen te versterken.

B Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
6,6									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	6,0	7,0	7,0		6,8	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
7,0									
Prestaties	7,0	7,0	6,5	6,8	6,3		6,7	50%	
Relatie en communicatie							7,8	25%	
Invloed op beleid							7,0	25%	
Presteren naar Vermogen									
5,6									
Financiële continuïteit							6,0	30%	
Doelmatigheid							6,0	30%	
Vermogensinzet							5,0	40%	
Governance									
5,5									
Besturing	Plan					5,5	5,8	33%	
	Check					7,0			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					3,7	4,6	33%	
	Toetsingskader					5,0			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6,0	6,0	33%	
	Openbare verantwoording					6,0			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

Visitatie bij Woningbouwvereniging Beter Wonen

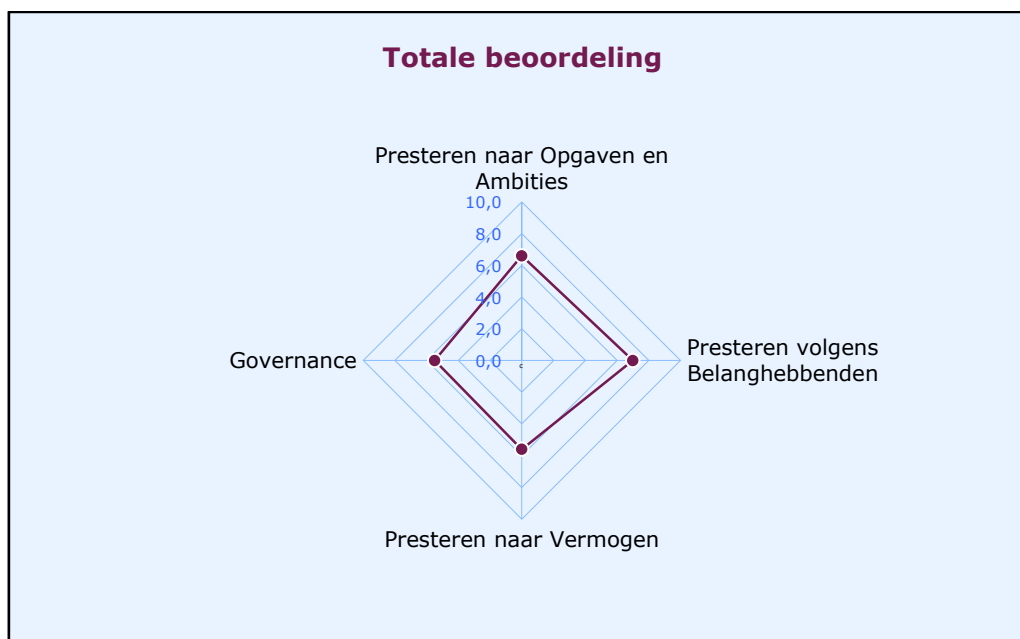
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen september en november 2016. De visitatie betreft de jaren 2012 tot en met 2015.

Korte schets Woningbouwvereniging Beter Wonen

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ooltgensplaat is opgericht in 1938. De corporatie beheert 404 woningen en werkt in Ooltgensplaat, gemeente Goeree-Overflakkee. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders en de gemeente. De corporatie besteedt de uitvoering van haar dagelijkse activiteiten aan collega corporatie Fides Wonen.

De corporatie kende in de periode 2012-2015 een bestuur bestaande uit zes leden (in totaal 1 fte). Vanaf juli 2016 bestaat het bestuur uit drie leden, en is er geen onderscheid meer tussen het algemeen en het dagelijks bestuur. De raad van commissarissen bestaat volgens de statuten uit minimaal drie leden, van wie een op voordracht van de huurders.

Beoordelingen Woningbouwvereniging Beter Wonen



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	5,6
Governance	5,5

Presteren naar Opgaven en Ambities

6,6

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 6,6.

De huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen scoort ruim voldoende.

Het aantal betaalbare huurwoningen is ongeveer gelijk gebleven.

Een belangrijke prestatie is het realiseren van 18 appartementen met een zorgpost en ontmoetingsruimte voor senioren. In de periode 2012-2015 zijn bovendien 22 woningen verkocht. De corporatie (des)investeert daarmee ruim voldoende. Er zijn geen woningen gesloopt. De kwaliteit van de woningen is voldoende. De corporatie steekt jaarlijks geld in het renoveren en verbeteren van de woningen. Kijkend naar de labelstappen neemt de energiezuinigheid van de woningen desondanks beperkt toe.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,0

De belanghebbenden beoordelen Woningbouwvereniging Beter Wonen met een 7,0.

De huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroep beoordelen belanghebbenden als ruim voldoende. Er is geen woningtekort en de huren liggen lager dan landelijk.

Het opleveren van 18 appartementen voor ouderen wordt de huurders en de gemeente beoordeeld als ruim voldoende tot goed. De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer scoort een 6,5. De woningen zijn relatief oud en de corporatie loopt volgens de gemeente wat achter op het gebied van investeringen in duurzaamheid.

Reparatieverzoeken worden volgens de huurders snel opgevolgd. Er is weinig sprake van overlast. Als er wel overlast is wordt er volgens de huurders ruim voldoende ingegrepen.

Op het gebied van leefbaarheid is de corporatie volgens de gemeente minder zichtbaar dan andere corporaties.

De belanghebbenden geven Woningbouwvereniging Beter Wonen de volgende verbetersuggesties mee:

Strategie

- De gemeente geeft als tip mee om mee te blijven doen binnen de federatie tot het moment van de fusie.
- De huurdersafvaardiging geeft aan zich te kunnen vinden in de position paper. Zij vinden het belangrijk om deze in de komende jaren uit te voeren.
- Fusie is volgens de huurdersafvaardiging een noodzakelijke ambitie. Dit is volgens hen nodig om in de toekomst professioneler te kunnen werken.

Nieuwbouw

- De huurdersafvaardiging beveelt aan om te kijken naar innovatieve manieren om nieuwbouw ook in de toekomst mogelijk te blijven maken.

Leefbaarheid

- De gemeente vindt het belangrijk dat de corporatie op het gebied van leefbaarheid aansluiting zoekt bij de dorpsraad.
- De huurders vragen de corporatie om de leden meer te informeren over de activiteiten op het gebied van leefbaarheid en overlast. De informatievoorziening hierover blijft volgens de huurders achter bij de informatie over de woningen en financiën.

Presteren naar Vermogen

5,6

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 5,6.

De financiële continuïteit van Woningbouwvereniging Beter Wonen is voldoende. De financiële ratio's zijn op orde. De doelmatigheid van de corporatie is voldoende. Op basis van de meerjarenbegroting streeft de corporatie ernaar om de bedrijfslasten op een vergelijkbaar niveau als bij de referentiegroep te houden. De vermogensinzet beoordeelt de commissie als onvoldoende. De inzet van vermogen voor nieuwbouw en verkoop is door de corporatie verantwoord. De inzet van vermogen voor de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad heeft tijdens de periode 2012-2015 onvoldoende aandacht gehad.

Governance

5,5

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 5,5.

De besturing volgens de PDCA-cirkel (Plan, Do, Check, Act) scoort een 5,8. De visievorming is voldoende vastgelegd bij de meerjarenbegroting 2012-2016. De visie is onvoldoende vertaald naar concrete doelen. Alleen op financieel gebied zijn middels de meerjarenbegroting doelen vastgelegd. Voor zover er doelen zijn geformuleerd, is de kwaliteit van de tussentijdse rapportages ruim voldoende om deze doelen te kunnen volgen. De rapportages worden onvoldoende gebruikt om bij te kunnen sturen bij afwijkingen.

Het interne toezicht bij Woningbouwvereniging Beter Wonen scoort een 4,6. De raad van commissarissen heeft onvoldoende gefunctioneerd. De raad van commissarissen was in de afgelopen jaren langere tijd incompleet. Vacatures zijn langere tijd niet opgevuld. Kennis en scholing heeft weinig aandacht gekregen. De raad heeft in de praktijk vrijwel uitsluitend gefungeerd als klankbord, adviseur en soms als medebestuur. De werkgeversrol kwam niet uit de verf. Het in 2015 opgestelde en goed geschreven toetsingskader is in de praktijk onvoldoende gehanteerd bij het toezicht houden.

De corporatie volgt de Governancecode onvoldoende op. Met een aantal belangrijke en noodzakelijke veranderingen op dit terrein is door de corporatie in 2016 een begin gemaakt.

Woningbouwvereniging Beter Wonen scoort een voldoende op het onderdeel externe legitimatie en verantwoording. De corporatie voert regelmatig overleg met huurders en andere belanghebbenden op Goeree-Overflakkee. In de jaarverslagen beschrijft de corporatie in hoeverre de realisatie van de plannen volgens schema verloopt.

D Reactie Woningbouwvereniging Beter Wonen



DB/RvC

nov 2016

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van de woningbouwvereniging Beter Wonen hebben kennis genomen van het ontwerp van het rapport van de visitatiecommissie van Reaflex en hebben het besproken met de opstellers, de heren Grashof en Dankert op 25 oktober 2016.

Zowel bestuur als Raad van Commissarissen hebben enkele opmerkingen gemaakt van tekstuele en inhoudelijke aard. Deze zullen in het definitieve rapport worden verwerkt. In het algemeen kunnen bestuur en Raad van Commissarissen zich vinden in de inhoud van het rapport. Het geschetste beeld is herkenbaar. Het bestuur is positief gestemd over het gescoorde resultaat ten aanzien van de operationele activiteiten, doch geeft aan dat verbeteringen zijn te behalen bij de vormgeving en uitvoering van het toekomstige beleid. De Raad van Commissarissen is een periode niet compleet geweest en dit heeft geleid tot een verminderde aandacht voor de governance.

Voor beide punten geldt, dat begin 2016 een aantal maatregelen zijn genomen die er toe leiden, dat het toekomstig beleid wordt vormgegeven en wordt geïmplementeerd. In de bestuursamenstelling zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd, die tot een grotere effectiviteit moeten leiden.

De Raad van Commissarissen heeft een nieuwe voorzitter gekregen en zal in de loop van 2016 verder worden uitgebreid tot de vereiste 3 personen. Een aantal maatregelen is genomen om de governancecode van de VTW uit te voeren.

Bestuur en Raad van Commissarissen zien een volgende visitatie met veel vertrouwen tegemoet.

J.G. van Eck
voorzitter bestuur

M.J. Troost
secretaris bestuur

P.H. van de Ree
voorzitter RvC

Pieter Biggestraat 39 · 3257 AR Ooltgensplaat

0187-631659 (huurzaken) · 0187-639655 (technische zaken) · 0187-631145 (fax) · bestuur@beterwonenootgensplaat.nl

www.beterwonenootgensplaat.nl · BIC: INGB NL2A · ING: NL31 INGB 0650 3776 72 · KVK: 23033882

Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Deel 2 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Verantwoording beoordeling

Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	5,6
Governance	5,5

1. Presteren naar Opgaven en Ambities (6,6)

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,8.

Huisvesting van de primaire doelgroep (7,0)

Het aantal huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens is in de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. De corporatie wees op eigen initiatief al voor de introductie van de passendheidstoets vrijwel al haar woningen volgens deze inkomensgrenzen toe. Daarmee houdt de corporatie naar het oordeel van de commissie ruim voldoende rekening met de situatie op de lokale woningmarkt.

Bij geringe huurachterstand is er direct persoonlijk contact tussen corporatie en huurders, en treft de corporatie een betalingsregeling. Waar nodig wordt een deurwaarder ingeschakeld. Ondanks deze aanpak zijn de huurachterstanden tussen 2012 en 2015 opgelopen van 1,1% naar 1,98%. De corporatie wijt dit aan de economische crisis. Ook zijn er enkele huurders met een zeer forse huurachterstand.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen (7,0)

In 2014 heeft de corporatie een belangrijke prestatie geleverd voor Ooltgensplaat door in het dorp voor senioren 18 appartementen (woonzorg-centrum) te realiseren. Hierbij is ook een ontmoetingsruimte en een zorgpost gebouwd. Daarmee heeft de corporatie invulling gegeven aan de afspraken die op Goeree-Overflakkee over de huisvesting van senioren zijn gemaakt (Pact). In de bestaande woningvoorraad is 19,3% van de woningen gelabeld voor ouderen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (6,0)

De kwaliteit van de dienstverlening komt naar voren in de korte lijnen tussen de bestuursleden en de huurders. Dit wordt herkend door de huurdersafvaardiging. De corporatie heeft de klanttevredenheid niet op structurele basis gemeten. Bij de regionale klachtencommissie zijn in 2012, 2013, 2014 en 2015 geen klachten over Beter Wonen binnengekomen. Bij mutatie worden keukens, badkamers en toiletten vervangen. Ook worden energiebesparende maatregelen genomen, zoals het plaatsen van HR-ketels en dubbel glas. Gezien de staat van de woningen hebben deze maatregelen geen grote verschuiving in energielabels tot gevolg. Vanaf 2016 is de corporatie begonnen met het aanpakken van de buitenschil van de woningen, waarbij de isolatie van de woningen wordt verbeterd.

	2012	2015
A		18
B	35	39
C	33	38
D	51	60
E	117	107
F	99	98
G	35	35
Niet gelabeld	22	0

Bron: Woningbouwvereniging Beter Wonen

(Des)investeren in vastgoed (7,0)

In 2014 zijn 18 woningen voor senioren gebouwd. In de periode 2012-2015 zijn ook 22 woningen verkocht. De corporatie presteert daarmee conform de opgave op Goeree-Overflakkee, en doet relatief gezien meer dan referentiecorporaties. Er zijn geen woningen gesloopt.

Kwaliteit van wijken en buurten (7,0)

De leefbaarheid in Ooltgensplaat en Achthuizen is goed. Er is een hoge mate van sociale controle, waardoor overlastgevallen beperkt voorkomen. Als er sprake is van overlast weten huurders de leden van het bestuur snel te vinden. De corporatie gaat waar nodig in gesprek met overlastgevers. Een keer per jaar is er overleg met de politie.

Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een 6,0.

De ambities van Woningbouwvereniging Beter Wonen passen bij de opgaven in het werkgebied. De corporatie heeft in 2012 de notitie 'Visie toekomst en meerjarenbegroting 2012-2016' geschreven. Hierin is vastgelegd dat de corporatie 18 nieuwe woningen wil bouwen. Om dit mogelijk te maken wordt beperkt verkocht. Hierbij wordt de voorraad vernieuwd. De corporatie schat de huuropbrengsten voorzichtig in. Dit past bij de stagnerende demografische en economische situatie in het werkgebied.

2. Presteren volgens Belanghebbenden (7,0)

De visitatiecommissie heeft tijdens twee face-to-face gesprekken met de gemeente Goeree-Overflakkee en een afvaardiging van de huurders gesproken over de prestaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen.

Maatschappelijke prestaties

De oordelen van de belanghebbenden over de geleverde prestaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen zijn als volgt:

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeente	Gemiddelde cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie			
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0	7,0	7,0
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0	7,0	7,0
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0	6,0	6,5
4. (Des)investeringen in vastgoed	7,0	6,5	6,8
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	5,5	6,3
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	8,0	7,5	7,8
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,0	7,0	7,0

De oordelen op de prestatievelden worden hieronder verder toegelicht:

Huisvesting van de primaire doelgroep (7,0)

De toewijzing van woningen is volgens de huurders geen probleem, er is geen tekort aan woningen. De huur is volgens de huurders wel fors gestegen, maar de huren zijn nog wel lager dan landelijk.

Ook bij de gemeente zijn geen problemen bekend voor wat betreft betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Ooltgensplaat en Achthuizen. Bij het huisvesten van stathouders doet de corporatie naar rato mee in de verdeling van de taakstelling over de vier corporaties op Goeree-Overflakkee. De corporatie voldoet aan de taakstelling.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen (7,0)

Het opleveren van 18 appartementen voor ouderen is naar tevredenheid van de huurders en de gemeente. De corporatie heeft met de bouw invulling gegeven aan de afspraken om ouderen op het eiland de mogelijkheid te bieden in hun eigen kern naar een geschikte woning met zorg te verhuizen

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (6,5)

De huurders geven aan dat de lijnen met de corporatie kort zijn. Als er klachten over het onderhoud zijn worden deze snel opgelost. Gezien de ouderdom van het bezit zijn er wel relatief veel vochtproblemen in het bezit.

Volgens de gemeente blijft de corporatie met duurzaamheidsmaatregelen achter bij de opgave.

(Des)investeren in vastgoed (6,8)

De huurders geven aan dat de corporatie voldoende nieuwbouw pleegt. Er zijn volgens de huurders weinig mogelijkheden meer voor aanvullende nieuwbouw.

De verkoop van woningen wordt door de huurders kritisch bekeken. Zij geven aan vooral goedkope woningen op relatief grote percelen verkocht worden. Hier zou mogelijk sloop/nieuwbouw een beter alternatief kunnen zijn. Ook zien de huurders dat er in de toekomst mogelijk problemen ontstaan in blokken waar een deel van de woningen is verkocht.

De gemeente geeft aan dat de corporatie voldoende investeert, onder meer door het realiseren van het woon-zorg complex.

Kwaliteit van wijken en buurten (6,3)

De huurders geven aan dat Woningbouwvereniging Beter Wonen ruim voldoende presteert op dit onderdeel. De korte lijnen tussen huurders en corporatie worden gewaardeerd. Er is weinig overlast. Als er toch overlast is wordt er volgens de huurders ruim voldoende ingegrepen. De corporatie werkt daarbij volgens de huurders goed samen met de dorpsraad.

Volgens de gemeente is de corporatie minder zichtbaar op het terrein van leefbaarheid. Als voorbeeld noemt de gemeente dat de corporatie de buurt niet informeert over toewijzing aan statushouders.

Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,8.

De corporatie staat volgens de huurders altijd open voor iedereen. Je kunt altijd binnenlopen en zaken worden snel opgelost. De gemeente is van oordeel dat de corporatie goed communiceert met de huurders en de buurt.

De gemeente geeft verder aan de relatie met de corporatie goed is. De contacten vinden voornamelijk plaats binnen het kader van de federatie van de vier corporaties op Goeree-Overflakkee.

Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

De opkomst op de ledenvergadering is volgens de huurders zo laag dat je in de praktijk geen formele invloed hebt op de besluitvorming. De corporatie staat wel open voor suggesties die door de leden worden gedaan.

Een voorbeeld daarvan is het overnemen van de suggestie om vanuit de algemene ledenvergadering een minder omvangrijk mandaat aan het bestuur te geven voor het aantrekken van leningen voor onderhoud en investeringen.

De gemeente geeft aan dat zij ruim voldoende invloed heeft op het beleid van de corporatie. Het is daarbij positief dat de prestatieafspraken met de vier corporaties op het eiland gezamenlijk gemaakt worden. Als kleinste corporatie moet Beter Wonen regelmatig een stap bij zetten om met de gezamenlijke ambities bij te blijven. Dit is gemakkelijker door de gezamenlijke prestatieafspraken.

Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden zijn gevraagd om verbeterpunten mee te geven aan de corporatie. De door belanghebbenden genoemde verbeterpunten zijn hieronder weergegeven. Omdat de belanghebbenden in het algemeen tevreden zijn over de prestaties van Beter Wonen, hebben een aantal tips betrekking op het voortzetten van de huidige situatie.

Strategie

- De gemeente geeft als tip mee om mee te blijven doen binnen de federatie tot het moment van de fusie.
- De huurdersafvaardiging geeft aan zich te kunnen vinden in de position paper. Zij vinden het belangrijk om deze in de komende jaren uit te voeren.
- Fusie is volgens de huurdersafvaardiging een vanzelfsprekende en noodzakelijke ambitie. Dit is volgens hen nodig om in de toekomst professioneler te kunnen werken en continuïteit te bieden aan de huurders.

Nieuwbouw

- De huurdersafvaardiging beveelt aan om te kijken naar innovatieve wijzen om nieuwbouw ook in de toekomst mogelijk te blijven maken.

Leefbaarheid

- De gemeente vindt het belangrijk dat de corporatie op het gebied van leefbaarheid aansluiting zoekt bij de dorpsraad.
- De huurders vragen de corporatie om de leden meer te informeren over de activiteiten op het gebied van leefbaarheid over overlast.



3. Presteren naar Vermogen (5,6)

Financiële continuïteit

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende, omdat de corporatie financieel gezien waarborgen heeft om langdurig in staat te blijven haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

De corporatie heeft eind 2015 een strategisch voorraadbeleid ontwikkeld, zoals gevraagd door de Autoriteit woningcorporaties. Daarmee is de corporatie voor een deel tegemoetgekomen aan de opmerkingen die de Autoriteit maakte in het najaar van 2015. In 2016 wordt hier door de corporatie verder aan gewerkt.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (nu Autoriteit woningcorporaties) heeft de continuïteit en solvabiliteit van Woningbouwvereniging Beter Wonen beoordeeld.

Beoordeling Aw / CFV	Wbv. Beter Wonen
2012	Continuïteit: A1 (voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie) Solvabiliteit: voldoende
2013 (introductie nieuwe beoordelingsmethodiek)	Opmerkingen: geen Interventies: geen
2014	Opmerkingen: geen Interventies: geen Stresstest derivaten: CFV heeft Beter Wonen gevraagd maatregelen te treffen om tot een juiste informatievoorziening over de derivaten aan het CFV te komen.
2015	Opmerkingen: de Aw merkt op dat de verantwoordingsinformatie niet tijdig is opgeleverd en dat er in het jaarverslag geen verantwoording wordt afgelegd over de derivatenportefeuille van de corporatie. Daarnaast merkt de Aw op dat de levensduur van het vastgoed snel terugloopt en vraagt de corporatie hierop een visie te ontwikkelen (strategisch voorraadbeleid). Interventies: de Aw verzoekt de corporatie n.a.v. de opmerkingen een verbeterplan te schrijven. Over het verbeterplan wordt een monitoringsgesprek gevoerd met de Aw. Tijdens de volgende financiële beoordeling wordt gezien of er aanleiding is om het toezichtregime aan te passen.

Bron: Autoriteit woningcorporaties, CFV

Voor de beoordeling van het WSW zijn de rentedekkingsgraad (ICR), de loan to value (LTV) en de schuldverdienratio (DSCR) belangrijke meetpunten.

Meetpunt WSW	Wbv. Beter Wonen (2014)	Norm WSW
Rentedekkingsgraad (ICR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente over aangetrokken leningen worden betaald?	Realisatie: -0,3 keer Prognose: 1,4 keer	Minimaal 1,4 keer (was 1,3)
Loan to value (LTV) Het bedrag dat de corporatie leent als percentage van de bedrijfswaarde van het vastgoed.	Realisatie: 38,5% Prognose: 26,7%	Maximaal 75%
Schuldverdienratio (DSCR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente én aflossing van aangetrokken leningen betaald worden?	Realisatie: 4,0 keer Prognose: 3,1 keer	Minimaal 1,0 keer

Bron: Woningbouwvereniging Beter Wonen, WSW

De commissie heeft geconstateerd dat de negatieve ICR in 2014 een eenmalige afwijking is, die het gevolg is van eenmalige hogere onderhoudsuitgaven in 2014. Het WSW heeft de corporatie naar aanleiding hiervan gevraagd eventuele investeringen te scheiden van de onderhoudsuitgaven. Structureel voldoet de corporatie aan de eisen van het WSW.

Doelmatigheid

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft. In 2014 liggen de bedrijfslasten hoger dan bij de referentiegroep door eenmalige hogere onderhoudsuitgaven. In de jaren daarvoor lagen de bedrijfslasten lager bij de referentiecorporaties.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Netto bedrijfslasten per vhe	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
2011 (CiP 2012)	€ 1.239	€ 1.308	€ 1.392
2012 (CiP 2013)	€1.143	€ 1.320	€ 1.396
2013 (CiP 2014)	€1.110	€ 1.330	€ 1.366
2014 (Cip 2015)	€ 1.657	€ 1.319	€ 1.239

Bron: CFV/Aedes, *Corporatie in Perspectief 2012-2015*

Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft zelf geen medewerkers in dienst. De corporatie heeft het beheer van haar woningen ondergebracht bij collega corporatie Fides Wonen. Op basis van de meerjarenbegroting streeft de corporatie ernaar om de bedrijfslasten op een vergelijkbaar niveau als bij de referentiegroep te houden. De corporatie let op de kosten bij het beoordelen van offertes van externe partijen, en bekijkt daarbij de mogelijkheden om op verantwoorde wijze tot kostenreductie te komen.

Vermogensinzet

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende, omdat de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties alleen op het gebied van nieuwbouw en verkoop voldoende verantwoordt. De beleidsvorming over de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad op middellange termijn (strategisch voorraadbeleid) heeft tijdens de periode 2012-2015 onvoldoende aandacht gehad.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

In 2012 heeft de corporatie in de toelichting bij de meerjarenbegroting 2012-2016 aangegeven hoe nieuwbouw en verkoop van woningen tot vernieuwing van de woningportefeuille zou leiden. De voorgenomen nieuwbouw en verkoop is vervolgens ook gerealiseerd.

Naar aanleiding van opmerkingen van de Autoriteit woningcorporaties over de veroudering van het bezit, is in december 2015 een strategisch voorraadbeleid 2016-2025 op hoofdlijnen vastgesteld dat ingaat op de noodzaak van verbeteringen. In september 2016 werd nog gewerkt aan een financieel-economische onderbouwing van het strategisch voorraadbeleid met (des)investeringskeuzes.

4. Governance (5,5)

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,8.

Plan

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,5.

Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

• Visie

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De visie is vastgelegd in de notitie 'Visie toekomst en meerjarenbegroting 2012-2016'. Het bestuur is in de afgelopen jaren altijd nauw betrokken geweest bij de uitvoering van dagelijkse werkzaamheden. Door middel van het toevoegen van vaste punten op de agenda van bestuursvergadering is getracht te zorgen dat ook de strategische hoofdlijnen regelmatig door het bestuur besproken worden.

In 2016 is een bureaumanager aangesteld voor operationele zaken, zodat het bestuur zich meer kan richten op het formuleren van de visie.

• Vertaling doelen

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar 'Visie toekomst en meerjarenbegroting 2012-2016' onvoldoende heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De commissie heeft geen vertaling naar strategische en tactische doelen aangetroffen, anders dan de financiële meerjarenbegroting 2012-2016. Een voorbeeld hiervan is de visie op duurzaamheid. Deze visie is onvoldoende vertaald naar concrete maatregelen voor de verduurzaming van de woningen.

Check

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

Als kleine corporatie beschikt Beter Wonen over een monitoring- en rapportagesysteem, waarmee tussentijds gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties op de punten waar wel doelstellingen zijn geformuleerd, vorderen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- + De tussentijdse rapportages geven een duidelijk en compleet beeld van de voortgang gedurende het jaar.
- + De prognose voor de rest van het jaar zijn steeds opgenomen in de rapportages, zowel financieel als tekstueel.

Act

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie onvoldoende bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. De tussentijdse rapportages worden niet of nauwelijks in de vergaderingen met het bestuur de raad van commissarissen besproken. Ze worden vooral gebruikt om de kasstroom te bewaken en daarop bij te sturen. Het is de commissie niet duidelijk waarom de corporatie de rapportages niet of nauwelijks betreft bij het volgen van de vele andere prestaties. Waar wordt bijgestuurd wordt dit ad hoc gedaan. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt het intern toezicht in de periode 2012 t/m 2015 met een 4,6. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

Functioneren RvC

De commissie beoordeelt het functioneren van de raad met een 3,7. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie.

• Samenstelling van de RvC

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 3 op basis van de volgende minpunten:

- Volgens de statuten zou de raad van de corporatie drie tot vijf leden moeten hebben. Gedurende langere perioden waren er slechts twee leden in de raad. Structureel is geen of te laat aandacht besteed aan het organiseren van een gedegen opvolging.
- Tot eind 2015 was er geen profielschets waarin de gewenste kwaliteiten en rollen van de raad zijn aangegeven. Naar aanleiding van het inwerkingtreden van de Woningwet is in november 2015 een profielschets vastgesteld.
- De corporatie werft onvoldoende actief leden van de raad van commissarissen buiten de eigen kring. Hoewel de leden openbaar middels advertenties zijn geworven is het in de praktijk zeer beperkt gelukt leden buiten de eigen kring te vinden.
- De raad onderkende niet tijdig dat, doordat de raad meebestuurde en te weinig inspeelde op belangrijke wijzigingen in wet- en regelgeving, potentieel problemen zouden kunnen ontstaan in de onafhankelijkheid van het toezicht.
- Er was in de afgelopen jaren zeer geringe aandacht voor deskundigheidsbevordering.

In 2016 wordt door de corporatie gewerkt aan het verbeteren van toezicht. Ten tijde van de visitatie werden nieuwe leden geworven voor de raad van commissarissen.

- **Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zich onvoldoende bewust is geweest van haar rol als toezichthouder, werkgever van het bestuur en klankbord. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4 op basis van de volgende minpunten:

- De raad heeft in de praktijk vrijwel uitsluitend gefungeerd als klankbord, adviseur en soms als medebestuur.
- Het dagelijks bestuur en de raad vergaderden steeds in gezamenlijkheid, waarbij het voortouw in de vergaderingen door het bestuur werd genomen.
- De werkgeversrol is door de raad niet ingevuld. Het in functie benoemen van bestuursleden wordt in de praktijk binnen het dagelijks bestuur afgehandeld. Er zijn geen beoordelingsgesprekken gevoerd.
- Pas eind 2015 is een visie op toezicht opgesteld. Deze visie is een belangrijke breuk met het verleden.

Na de gevisiteerde periode heeft de corporatie verbeteringen doorgevoerd in het interne toezicht. Sinds kort vergaderd de raad van commissarissen ook apart en wordt de werkgeversrol duidelijk ingevuld. Dat laatst blijkt uit de doorgevoerde wijziging in de portefeuillevreiding binnen het bestuur.

- **Zelfreflectie**

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4 op basis de volgende minpunten:

- In de afgelopen jaren is jaarlijks informeel gereflecteerd en dan zonder verslaglegging.
- De inhoud van de evaluaties betrof niet in overwegende mate het functioneren van de raad van commissarissen.
- Aan de evaluaties zijn geen specifieke conclusies en verbeteracties verbonden.

Toetsingskader

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van commissarissen geen actueel toetsingskader hanteert dat onder meer gericht is op risicomangement. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Op papier zijn de verschillende elementen van het toetsingskader aanwezig bij de corporatie. In de jaarverslagen worden de onderdelen van het toetsingskader benoemd, evenals in het overzicht van het toetsingskader dat eind 2015 is opgesteld. Het in 2015 opgestelde en goed geschreven toetsingskader bevat heldere normen en kaders. In de praktijk constateert de commissie dat het toetsingskader niet structureel wordt gehanteerd om door het bestuur voorgestelde en/of genomen besluiten te toetsen.

Toepassing Governancecode

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet niet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de Governancecode onvoldoende heeft toegepast. Afwijkingen worden niet toegelicht in het jaarverslag. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De commissie heeft in haar oordeel meegewogen dat de corporatie tot begin 2016 geen lid van Aedes was. Desondanks verwees de corporatie in haar jaarverslagen naar onderdelen van de code. Ook zijn in de statuten van de corporatie op onderdelen vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd als in de Governancecode.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering en verantwoording beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Dit oordeel valt uiteen in twee onderdelen: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

Externe legitimatie

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende, omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Twee keer per jaar overlegt de corporatie met haar huurders/leden.

Binnen het kader van de federatie van de vier woningcorporaties op Goeree-Overflakkee vindt het overleg met de gemeente plaats.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Openbare verantwoording

Woningbouwvereniging Beter Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag presenteert. Daarbij licht zij haar plannen toe. Ook is aangegeven in hoeverre de realisatie volgens planning verloopt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.



Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie: Woningbouwvereniging Beter Wonen

Jaar visitatie : 2016

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

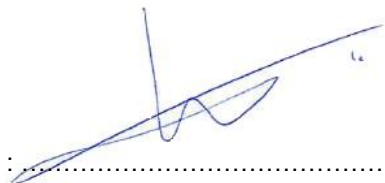
In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningbouwvereniging Beter Wonen hebben.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 25 mei 2016

Handtekening



.....

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ooltgensplaat

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 mei 1966.....

Handtekening : 

Datum : 28 juni 2016.....

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ooltgensplaat

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer Dankert

Geboortedatum : 11 maart 1981

Handtekening : 

Datum : 31 mei 2016

Bijlage 3 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.

Voorzitter

Drs. A.H. Grashof (Alex)



Korte kennismaking

Woningcorporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven waar ze voor staan. Vanuit een brede ervaring in de volkshuisvestingssector als adviseur, strateeg, belangenbehartiger, procesbegeleider en manager kijk en beoordeel ik woningcorporaties op hun maatschappelijk presteren. Als afgestudeerd bestuurskundige heb ik vanuit het ministerie van VROM meegewerkt aan het decentralisatie- en verzelfstandigingsbeleid van Staatssecretaris Heerma. Kort daarna ben ik bij een woningcorporatie en voor samenwerkingsverbanden van corporaties aan de slag gegaan om strategie en beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Bijvoorbeeld bij het opstellen en monitoren van prestatie afspraken in Nieuwegein en de regio Utrecht, het vormgeven van samenwerking en het realiseren van een aantal fusies tot wat nu woningcorporatie Mitros is. Vanuit Aedes heb ik geholpen bij het weer op de rails zetten van de volkshuisvesting in de gemeente Delfzijl waar, vanuit een geslaagde fusie, corporatie Acantus actief is geworden. Sinds 2005 voer ik als zelfstandig ondernemer advies- en interimopdrachten uit voor corporaties, gemeenten en provincies. Mijn focus is gericht op strategische samenwerking, governance en management- & organisatieontwikkeling.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat in "hun" gemeente(n) voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting beschikbaar is voor mensen die daarop zijn aangewezen. Een professionele en gemotiveerde organisatie is belangrijk om dat goed te kunnen regelen. Visitatie brengt in beeld hoe en welke prestaties een corporatie in zijn werkgebied weet te leveren. Sinds 2008 voer ik als algemeen commissielid of voorzitter visitaties uit. Ik richt mij vooral op het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en governance. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de kwaliteit van sturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om onder veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de ondernemingskoers.

Reeds gevisiteerd

- 2008 BetuwsWonen en CWL Woningbeheer (Preview), Culemborg
- 2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
- 2010 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2010 SIB Woonservice, Veenendaal
- 2010 Stichting Beter Wonen, IJsselmuiden
- 2010 Woningbouwvereniging Brederode, Bloemendaal
- 2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
- 2011 Stichting De Huismeesters, Groningen
- 2011 Stichting Poort6, Gorinchem
- 2011 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, Born-Grevenbicht

2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland
 2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
 2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
 2012 Casade, Waalwijk
 2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak
 2012 Bo-Ex, Utrecht
 2012 Harmonisch Wonen, Lelystad
 2013 Rhiant, Hendrik-Ido-Ambacht
 2013 Woonwaard, Alkmaar
 2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht
 2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
 2014 Elan Wonen, Haarlem
 2015 Eelder Woningbouw, Paterswolde
 2015 Woningstichting De Volmacht, Gieten
 2015 Woonborg, Vries
 2015 SallandWonen, Raalte
 2015 Vredewold, Leek
 2015 Woningbouwvereniging WonenBreborg, Tilburg
 2016 Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum
 2016 R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Zeist
 2016 Stichting Uithuizer Woningbouw, Uithuizen
 2016 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ooltgensplaat
 2016 De Reenske Compagnie, Hoogezand
 2016 Woningstichting Kockengen, Kockengen

Specifieke deskundigheid

Governance, onder meer opgedaan als begeleider van zelfevaluaties van RvC's, fusiebegeleider en als adviseur bij organisatie- en besturingsvraagstukken
 Management- en organisatieontwikkeling, vanuit advies en coaching bestuur en management

Prestatie afspraken en Woonbeleid, vanuit onderzoek en advies voor corporaties en gemeenten

Mede-ontwikkelaar van de koopoplossingen 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Kort CV

Geboren in 1966

Opleiding: Bestuurskunde (RU Nijmegen) en Vastgoedmanagement (NOVAM)

1991-1993 Wetenschappelijk medewerker bestuurskunde ministerie VROM

1993-1998 Beleidsmedewerker, manager, directielid bij Mitros en rechtsvoorgangers

1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes

2001-2004 Senior adviseur Quintis BV

2005-2008 Venoot, senior adviseur KOCK & partners

2008-heden Venoot, senior adviseur Woonlab BV

Nevenactiviteiten

2011-heden Lid werkgroep Missie Ontwikkeling Vrede, Titus Brandsma parochie locatie Bennekom

2012-heden Gastdocent leergang Risk- en Performance management ESAA Erasmus Universiteit Rotterdam

2015-heden Secretaris en waarnemend-voorzitter afdeling roeien WSV VADA Wageningen

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15>

Secretaris

Dr. ing. R. Dankert (Ritske)



Korte kennismaking

In mijn werk houd ik me bezig met onderzoek, advisering en training op het brede terrein van ruimte en wonen. Gemeenten en vooral corporaties behoren tot mijn opdrachtgevers. Ik heb bij corporaties veel ervaring en kennis in de praktijk van de volkshuisvesting opgedaan. Ik heb als onderzoeker en adviseur gewerkt bij onder meer het OTB in Delft en Companen in Arnhem. Een van de opdrachten bij het laatste bureau betrof het houden van een evaluatieonderzoek naar het woonbeleid in opdracht van het ministerie. Daarnaast heb ik onderzoek gedaan naar buurtgericht werken door corporaties, onderzoek naar energiebesparingsmaatregelen en het ontwikkelen van strategisch voorraadbeleid bij corporaties. In 2011 ben ik gepromoveerd. Ik heb een proefschrift geschreven over de implementatie het Strategisch Voorraadbeleid met als titel 'Balanceren tussen uitvoering en bewuste afwijking van het beleid'. Vanaf 2012 werk ik als zelfstandig onderzoeker/adviseur in mijn eigen bureau. Daarnaast schrijf ik regelmatig blogs over corporaties en de ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

Visitaties

Bij visitatiecommissies vervul ik de rol van secretaris. Ik bewaak de voortgang van het visitatietraject. Mijn taak is om ervoor te zorgen dat een traject goed verloopt en de commissie over voldoende informatie beschikt om tot een goed oordeel te komen. Ten slotte ben ik penvoerder van het rapport. Mijn ervaring als onderzoeker en adviseur in ruimte en wonen komt mij bij visitaties van pas. Ik beschik over voldoende kennis om de gegevens snel te kunnen doorgronden en de commissie te ondersteunen bij haar oordeelsvorming. Visitaties hebben een dubbele functie: verantwoording, gericht op de buitenwereld en verbetering, gericht op de eigen organisatie. Mijn motivatie om te visiteren ligt vooral in de mogelijkheid tot verbetering die visitaties bieden, hoe belangrijk ik verantwoorden ook vind.

Reeds gevisiteerd

- 2014 Wovesto, Sint-Oedenrode
- 2014 Woningstichting Putten, Putten
- 2014 Heuvelrug Wonen, Doorn
- 2014 Woonstichting SSW, De Bilt
- 2014 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2014 Oosterpoort, Groesbeek
- 2014 Random Wonen, Pijnacker
- 2014 Rhenense Woningstichting, Rhenen
- 2015 Patrimonium woonservice, Veenendaal
- 2015 Woonborg, Vries
- 2015 l'escaut woonservice, Vlissingen
- 2015 Veenendaalse Woningstichting, Veenendaal

- 2015 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2015 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2015 Woningstichting SWZ, Zwolle
- 2016 Woonstichting Land van Altena
- 2016 R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Zeist
- 2016 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ooltgensplaat
- 2016 Woonstichting De Kernen, Hedel
- 2016 Woningbouwvereniging Heerjansdam, Heerjansdam
- 2016 Woningstichting Naarden, Naarden

Specifieke deskundigheid

- Kennis van (beleids)processen bij corporaties
- Brede blik op het terrein van ruimtelijke ordening en wonen opgedaan door opdrachten bij corporaties, gemeenten, projectontwikkelaars, provincie en Rijksoverheid.

Kort CV

- Geboren in 1981
- 1998-2002 Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de NHTV internationale hogeschool Breda
- 2002-2005 Sociale Geografie en Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen
- 2006-2010 Onderzoeker/adviseur bij het OTB, TU Delft
- 2010-2012 Onderzoeker/adviseur bij Companen, Arnhem
- 2011 gepromoveerd op implementatie strategisch voorraadbeleid
- 2012-2014 Docent Ruimtelijke Ordening Hogeschool Utrecht
- 2012-heden Eigenaar/adviseur bij De Corporatiestrategie in Nijmegen

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/ritskedankert>

Bijlage 4 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslagen 2012-2015 • Beleidsplan 2007-2011 • Woonvisie Goeree-Overflakkee 2014 (en aanvulling 2015) • Sloopreglement • Strategisch voorraadbeleid 2016-2025 • Informatiegids • Notitie ZAV-beleid
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen van de algemene ledenvergaderingen • Verslagen huurdersoverleg • Prestatieafspraken 2016 • Raamovereenkomst gemeente-corporaties 2016-2020
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De Oordeelsbrief van de minister van BZK • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarverslagen en jaarrekeningen 2012-2015. • Begrotingen 2012-2016 • Visie toekomst en meerjarenbegroting 2012-2016 • Tussentijdse rapportages (half jaar en kwartaal) 2012-2015 • Notitie financiële toekomst (2010).
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen van de algemene ledenvergaderingen • Checklist Governancecode • Verslagen gecombineerde bestuurs- en RvC-vergaderingen • Position paper • Toezichtvisie, toezichts- en toetsingskader en profielschets RvC • Statuten • Integriteitscode

Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningbouwvereniging Beter Wonen.

Raad van commissarissen

- de heer P.H. van der Ree, voorzitter
- de heer M. Saarloos, secretaris

Bestuur

- de heer J.G. van Eck, voorzitter
- de heer M.J. Troost, secretaris
- de heer T. Peeman, penningmeester

Huurders (afvaardiging)

- de heer P. Koppenaal
- de heer A. van der Vliet

Gemeente Goeree-Overflakkee

- de heer D. Breen, ambtenaar gemeente Goeree-Overflakkee

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt de onderstaande meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance kijkt de visitatiecommissie eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Als dat het geval is, beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve zin afwijkt. In dat geval worden er pluspunten gegeven. Wanneer de corporatie niet aan het ijkpunt voldoet, wordt automatisch een 5 of lager gegeven. De commissie zal in dat geval aangeven op welke onderdelen de corporatie niet voldoet (minpunten).

Cijfer	Benaming	Prestatie
1	zeer slecht	
2	slecht	
3	zeer onvoldoende	
4	ruim onvoldoende	
5	onvoldoende	
6	voldoende	Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek)
7	ruim voldoende	
8	goed	
9	zeer goed	
10	uitmuntend	

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

De meetschaal van 1 (zeer slecht) tot 10 (uitmuntend) wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Bijlage 7 Position paper



Woningbouwvereniging "BETER WONEN" Ooltgensplaat

Position Paper+ Woningbouwvereniging 'Beter Wonen'

Datum: 8 april 2016

Wie zijn wij?

Woningbouwvereniging Beter Wonen (hierna: Beter Wonen) is opgericht in 1938 en werkt in de kernen Ooltgensplaat en Achthuizen (gemeente Goeree-Overflakkee). Hier verhuren we ongeveer 400 woningen, acht garages en een tweetal bedrijfsruimten. Ongeveer 90% van ons woningbezit bestaat uit eengezinswoningen.

Als relatief kleine woningcorporatie werken we dagelijks aan de huisvesting van huurders en woningzoekenden, in kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. We vinden het belangrijk om onze lokale verankering te borgen. Mede daarom zijn we trots op de verenigingsstructuur waarin we functioneren. Als hoogste orgaan binnen de vereniging, bepaalt de algemene ledenvergadering het beleid. De invloed van onze huurders en woningzoekenden is daarmee groot. Als organisatie staan we midden in de samenleving van Ooltgensplaat en Achthuizen, we kennen onze huurders/woningzoekenden en zij kennen ons.

De missie van Beter Wonen luidt als volgt:

"Beter Wonen wil door haar huurders en andere belanghebbenden gezien worden als een proactieve, laagdrempelige maatschappelijke organisatie die zich in Ooltgensplaat en Achthuizen actief inzet voor het verhuren, beheren en bouwen van kwalitatief goede huisvesting in een prettige woonomgeving aan huishoudens die niet over de middelen beschikken om dit zelf te realiseren. In het bijzonder aan jongeren, jonge gezinnen en senioren. Verder staat het terugdringen van de CO2 uitstoot en van het energieverbruik hoog in het vaandel bij Beter Wonen".

De (werk)organisatie

Beter Wonen heeft geen personeel in dienst. Het dagelijks bestuur, bestaande uit drie personen, is verantwoordelijk voor de uitvoering van de (dagelijkse) werkzaamheden. Bij de uitvoering hiervan worden zij, op basis van een detacheringovereenkomst met wooncorporatie FidesWonen, ondersteunt door drie medewerkers (40 uur per week). Het planmatig en dagelijks onderhoud is in handen van een technisch opzichter. De technisch opzichter zorgt ervoor dat jaarlijks het totale onderhoud wordt uitgevoerd en hij controleert de aannemers op een goede uitvoering. Daarnaast is er ondersteuning van een administratief en een financieel-economisch medewerker voor de dagelijkse administratie en het opstellen van financiële verantwoordingsstukken.

Belang visitatie

Als Beter Wonen vinden we het belangrijk onszelf te laten visiteren. Een blik van 'buiten' houdt ons scherp en biedt concrete aanbevelingen, ten behoeve van onze huurders en woningzoekenden, waar we de komende jaren mee aan de slag kunnen. Daarnaast voldoen we met deze visitatie aan de verplichting in de nieuwe woningwet.



Onze prestaties

Uit de contacten met onze huurders blijkt dat zij tevreden zijn over de prestaties van Beter Wonen. We hebben in de afgelopen jaren hard gewerkt om dit te behouden. Een goede dienstverlening is hiervoor het uitgangspunt. We pakken vragen en signalen van huurders en woningzoekenden adequaat op. Daarnaast betrekken we huurders bij de vereniging door jaarlijks zowel een huurdersbijeenkomst als algemene ledenvergadering te organiseren.

Beter Wonen focust zich op het huisvesten van de primaire doelgroep. We doen dit door betaalbare woningen te verhuren. Ongeveer de helft van onze woningvoorraad behoort tot de categorie 'goedkoop' en de andere helft tot de categorie 'betaalbaar'. Daarnaast hanteerden wij, al voordat de regels rondom passend toewijzen zijn ingevoerd, eigen passendheidscriteria bij de toewijzing van onze woningen. Gericht op een juiste verhouding tussen het huishoudensinkomen en de huurprijs van een woning, en daarmee het voorkomen van betalingsproblemen.

Daarnaast hebben we de afgelopen jaren veel energie gestoken in het op een passende wijze huisvesten van de groeiende groep ouderen. Dit doen we door zelfstandig wonende ouderen, in samenwerking met zorg- en welzijnspartners, zorg op maat aan te bieden. Specifiek voor deze doelgroep hebben we in 2014 een woon-zorg complex met 18 appartementen gebouwd en in de verhuur genomen. Het complex ligt centraal in de kern Ooltgensplaat, op loopafstand van voorzieningen. Het gehele gebouw is rolstoelvriendelijk ontworpen en er is een lift aanwezig. Naast de voordeur van ieder appartement bevindt zich een oplaadpunt voor een scootmobiel. Bewoners hebben de mogelijkheid tot zorgverpleging door Curamare. Ook is er een zorgsteunpunt gerealiseerd.

Doormiddel van dagelijks en planmatig onderhoud en woningverbetering/groot onderhoud, werken we aan de kwaliteit van het woningbezit. In 2011 hebben we een inventarisatie van ons woningbezit gemaakt, als basis voor het onderhouds- en investeringsprogramma. Bij mutatie worden woningen, wanneer noodzakelijk, direct opgewaardeerd (onder andere CV, isolatie, glas). Daarnaast hebben we de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in woningverbetering en groot onderhoud van het oudere woningbezit. In de periode 2012-2014 is hier ruim €1.224.000 aan uitgegeven.

Op het terrein van leefbaarheid ondersteunen wij jeugdwerkzaamheden en seniorenactiviteiten. Ook onderhouden wij maatschappelijk groen, waar direct gerelateerd aan ons bezit. We vinden leefbaarheid echter primair de verantwoordelijkheid van de gemeente, waar nodig en mogelijk springt Beter Wonen bij.

Beter Wonen hecht als kleine, lokale woningbouwvereniging veel waarde aan rechtstreeks contact met de bewoners. Vooral daar waar een rol kan worden vervuld in het bevorderen van een prettige woon- en leefomgeving. Het bestuur van Beter Wonen is laagdrempelig en toegankelijk voor haar bewoners en woningzoekende. Daarnaast kunnen huurders op de website van Beter Wonen rechtstreeks vragen stellen aan het bestuur.



Fusie als perspectief

Beter Wonen heeft zich in de afgelopen jaren georiënteerd op haar zelfstandige positie. Als kleine organisatie weten we goed wat er speelt in ons werkgebied, hebben we korte lijnen en zijn we in staat adequaat in te spelen op vragen/problemen. Tegelijkertijd is er de afgelopen jaren veel veranderd in de corporatiesector. Met name de implementatie van de nieuwe Woningwet en de toenemende verantwoording, vraagt veel van ons. We zijn dan ook met collega-corporaties in gesprek gegaan over de mogelijkheden voor samenwerking/fusie op termijn. Uitkomst van deze 'ronde' is dat Beter Wonen voornemens is met wooncorporatie FidesWonen te fuseren. Op 31 augustus 2015 heeft het bestuur en de raad van commissarissen van Beter Wonen hiervoor een intentieovereenkomst getekend, met als doel om per 1 januari 2019 te fuseren. De komende jaren gebruiken we om invulling aan deze fusie te geven, waarbij onze eigen ambities als belangrijk uitgangspunt dienen.

Ambities komende jaren

Als Beter Wonen werken we ook de komende jaren aan kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen in Ooltgensplaat en Achthuizen. Met onze collega-corporaties en de gemeente Goeree-Overflakkee hebben we prestatieafspraken opgesteld waarin onze inzet voor de komende jaren is vastgelegd.

Onze ambities voor de komende jaren laten zich als volgt verwoorden:

- We huisvesten de primaire doelgroep;

Als Beter Wonen verhuren we woningen tegen een betaalbare prijs aan de sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-). We vinden het daarbij van belang dat de huurprijs en het inkomen van de bewoner passend zijn. Oftewel, huurders met een echt laag inkomen huren de goedkopere woningen in ons bezit. We geven uitvoering aan de regels rondom passend toewijzen en borgen daarmee het uitgangspunt van een passende huurprijs. Voor het huisvesten van middeninkomens maken we gebruik van de 10% wettelijke ruimte bij toewijzing.

- We verhuren betaalbare woningen;

Betaalbaarheid wordt steeds belangrijker. We zien dat het kunnen betalen van de maandelijkse woonlasten een steeds grotere uitdaging wordt voor onze huurders. Onze huren zijn op dit moment, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, laag. Dit houden we graag zo. Voor de komende jaren streven we naar een gemiddeld percentage van maximaal redelijk voor het gehele bezit van 65%. Daarmee generen we voldoende inkomsten om investeringen te doen en houden we onze woningen betaalbaar. Om de verschillende (inkomens-) doelgroepen een passende huur te bieden, streven we naar de volgende verdeling in huurprijzen:

- 45% met een huurprijs tot 409,92 euro;
- 55% met een huurprijs tussen 409,92 euro en 628,76;

- We investeren in de bestaande woningvoorraad;

Als Beter Wonen streven we naar een goede kwaliteit van onze woningen. Dit doen we door het uitvoeren van dagelijks en planmatig onderhoud, en het uitvoeren van groot onderhoud/renovatie. De komende jaren ligt de focus op investeringen in het kader van de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarmee houden we onze woningen betaalbaar voor huurders (woonlasten) en investeren we tegelijkertijd in het comfort van de woning. We



pakken met name de oudere woningen met een laag energielabel aan (E, F en G). Tot 2020 halveert het aantal E, F en G labels met meer dan de helft. Tegelijkertijd neemt het aantal A en B labels sterk toe. In 2016 investeren we tevens in sloop-nieuwbouw. We realiseren vijf nultredenwoningen in de Meidoornstraat te Ooltgensplaat en hebben hiervoor zes verouderde nultredenwoningen gesloopt. In 2016 stellen we een nieuwe strategisch voorraadbeleid op, waarin we de te nemen maatregelen voor de korte en lange termijn (verder) uitwerken.

- We huisvesten specifieke doelgroepen;

We vinden het belangrijk om expliciet aandacht te hebben voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zo huisvesten we conform de gemeentelijke doelstelling en naar rato van het aantal vhe per corporatie op Goeree-Overflakkee, statushouders. Daarnaast werken we samen met zorg- en welzijnsinstellingen aan het aanbieden van zorg op maat voor zelfstandig wonende ouderen en gehandicapten.

- We investeren in leefbaarheid;

Beter Wonen investeert waar mogelijk en (direct) gerelateerd aan haar woningbezit, in de leefbaarheid in Ooltgensplaat en Achthuizen. De komende jaren blijven we senioren- en jeugdactiviteiten ondersteunen en voeren we bij diverse complexen het onderhoud aan de groenvoorziening uit. Daarnaast wordt er naar gestreefd de leefbaarheid in stand te houden. Meldingen van bewoners over overlast worden snel en adequaat opgepakt. Daarvoor onderhoudt Beter Wonen goede contacten met instellingen op het gebied van zorg, welzijn en politie.

Daarnaast investeert Beter Wonen in de leefbaarheid van Ooltgensplaat en Achthuizen door het voeren van een voorraadbeleid, waarmee een optimale afstemming tussen vraag en aanbod wordt bereikt (vb. type woning, kwaliteit en huurprijs). Met het aanbieden van een divers aanbod, zijn we in staat een brede doelgroep te huisvesten en daarmee bij te dragen aan de leefbaarheid in de dorpen.

Borgen financiële continuïteit

Een financieel gezonde organisatie, op de korte en lange termijn, is van essentieel belang om onze taak te kunnen (blijven) vervullen. Op dit moment staan we er als organisatie financieel solide voor. Belangrijk is dat onze financiële continuïteit is geborgd. Dit doen we door jaarlijks een begroting en meerjarenprognose op te stellen en actualiseren, en door onze voorgenomen (des)investeringen aan financiële randvoorwaarden te toetsen. Daarbij is het de uitdaging om maximaal te kunnen blijven investeren in de woningvoorraad, zonder dat we onze financiële continuïteit verliezen.

Dit betekent concreet dat er sprake moet zijn van waardeontwikkeling en continuïteit in de exploitatie van onze vastgoedportefeuille. De hieruit voortvloeiende (operationele) kasstromen geven voldoende ruimte voor het aflossen van de verplichtingen en het doen van investeringen. Daarnaast beschikken we over voldoende vermogen om onverwachte tegenvallers te kunnen opvangen.

Om de financiële continuïteit op korte en lange termijn te borgen, toetsen we onze voornemens aan de kengetallen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit betreft:



- Interest Coverage Ratio; minimaal 1,4
- Loan to Value; maximaal 70%)
- Debt Service Coverage Ratio; minimaal 1,0
- Dekkingsratio; maximaal 0,5
- Solvabiliteit; minimaal 20%

Naast deze ratio's sturen we op een positieve kasstroom. Temeer omdat een positieve operationele kasstroom (inclusief een aflossingsfictie) een voorwaarde is om voor geborgde financiering bij het WSW in aanmerking te komen.

(Des)investeringen in de woningvoorraad worden doorgerekend in de meerjarenprognose. Na doorrekening dient deze vanzelfsprekend te voldoen aan de WSW ratio's om de financiële continuïteit van onze organisatie te borgen.

Beter Wonen heeft in het verleden het grootste deel van haar investeringen uit eigen vermogen gefinancierd. Dit maakt dat er slecht een beperkte lening portefeuille, met borging van het WSW, is. De financieringsruimte die er (mede) hierdoor is, gebruiken we de komende jaren om de investeringen in ons woningbezit te financieren.

Waar staat Beter Wonen op dit moment

Kijkend naar de afgelopen periode, zijn we als bestuur zeer tevreden over de (afhandeling van) dagelijkse werkzaamheden voor onze huurders. Onder andere de afhandeling van vragen en klachten, maar ook de primaire processen als verhuur en onderhoud lopen goed. Huurders zijn daarover ook tevreden. Als bestuur zien we voor de komende jaren met name een opgave op het terrein van beleidsontwikkeling en het verwoorden en uitdragen van een langetermijnvisie. Van nature zijn we een organisatie van 'doeners', de komende periode is de uitdaging om onze ambities en doelstellingen duidelijker te verwoorden. Niet alleen voor de korte termijn, maar juist ook voor de lange termijn. Dit in het belang van onze huurders.

Tot slot: in gesprek

Dit position paper geeft een beeld van wie we zijn, waarvoor we staan en wat we willen bereiken de komende jaren. Het is voor ons niet mogelijk om in dit paper alle aspecten van de visitatie op te sommen, we beperken ons daarom tot de kern. In de gesprekken die komen leveren we graag (mede op basis van dit paper) een inhoudelijke verdieping, en geven de benodigde toelichting. Mochten er vooraf nog vragen zijn, dan vernemen we deze graag.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Beter Wonen Ooltgensplaat