



Visitatierapport

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond

2011-2014



Woningbouwvereniging "De Goede Woning"

Utrecht, 17 februari 2016

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda (voorzitter)
Mevrouw drs. A. de Klerk (algemeen commissielid, secretaris)

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Inhoud | 3 |
| Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties | 5 |
| A Recensie | 7 |
| B Scorekaart | 11 |
| C Samenvatting | 13 |
| D Reactie Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond | 15 |
| Deel 2 Bijlagen bij het rapport | 17 |
| Bijlage 1 Verantwoording beoordeling | 19 |
| Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen | 29 |
| Bijlage 3 Curricula vitae | 33 |
| Bijlage 4 Bronnenlijst | 39 |
| Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen | 41 |
| Bijlage 6 Meetschaal | 43 |
| Bijlage 7 Checklist Governancecode | 45 |

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

A Recensie

Terugblik op visitatie 2011

De Goede Woning heeft een duidelijk profiel dat sinds de vorige visitatie consistent is gebleven. Het is een kleine corporatie met 110 woningen. De Goede Woning is een van de weinige woningbouwverenigingen in Nederland met een vrijwilligersbestuur. Bij de vorige visitatie bleek het – net als bij deze visitatie – moeilijk nieuwe vrijwilligers aan te trekken. De vorige visitatiecommissie constateerde dat De Goede Woning veel op orde had, zoals de financiën en de interne procedures. De commissie noemde wel diverse aandachtspunten: integrale kasstroomsturing, een meer strategische visie op vermogensinzet, het verbeteren van de PDCA-cyclus en het beter toepassen van de Governancecode. Daarnaast was de beoordeling van belanghouders voor de communicatie mager te noemen. De relatie met het stadsdeel was jarenlang nihil. Ten tijde van de visitatie was daarin een kentering te constateren. De Goede Woning was gevraagd een nieuwbouwproject van 25 woningen te realiseren, hetgeen ze serieus in overweging nam. Tijdens de huidige visitatieperiode (2011 tot en met 2014) besloot de woningbouwvereniging geen nieuwbouw te realiseren, omdat het te veel financiële risico's met zich meebracht. De relatie met de gemeente is niet verder uitgebouwd.

Resultaten visitatie 2011 tot en met 2014

Een vereniging gerund door vrijwilligers

Bijzonder is dat deze woningbouwvereniging wordt gerund door een vrijwilligersbestuur. De corporatie heeft geen personeel in dienst. Het voordeel is dat de netto bedrijfslasten en personeelskosten nagenoeg nihil zijn. De visitatiecommissie vraagt zich, evenals de woningbouwvereniging, echter af of deze manier van werken gezien de toenemende regeldruk (nieuwe woningwet) en de financiële heffingen nog toekomstbestendig is. Het werk rust nu op de schouders van een paar actieve en deskundige vrijwilligers. Het blijkt al jarenlang lastig om nieuwe vrijwilligers te werven. Weinig mensen willen voor langere tijd verantwoordelijkheid nemen. Daar komt bij dat een vrijwilliger in het bestuur soms de wens van de burens om iets op te knappen, moet afkeuren. Er is geen duidelijke scheiding tussen huurder, lid van de woningbouwvereniging, buurman en bestuurder, ook al is die er formeel wel. Nu de raad van commissarissen een vacature niet kan vervullen en de externe toezichthouders steeds meer vragen van de vrijwilligers, overweegt de woningbouwvereniging haar koers om voor alles te streven naar zelfstandigheid, te veranderen.

Beheercorporatie

De Goede Woning heeft 110 woningen in twee verschillende straten van Driemond. Driemond is een woonkern grenzend aan Weesp en behoort officieel tot het stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam. In de ene straat zijn kleine vooroorlogse woningen te vinden. In de andere straat staan lage etagewoningen uit de jaren tachtig. In de jaren negentig is nog beperkt nieuwbouw gedaan. In de jaren daarna heeft ze geen woningen meer gebouwd. Het is een beheercorporatie en er zijn eigenlijk geen contacten met de gemeente. Alleen over mogelijke nieuwbouw zijn contacten geweest, maar de nieuwbouw kon uiteindelijk niet doorgaan.

Geworteld in Driemond

Met een kantoor in een van de twee straten waar haar bezit staat, is de woningbouwvereniging van oudsher geworteld in Driemond. Bijna dagelijks heeft zij spreekuur in het kantoor. Omdat ook bewoners zitting hebben in het bestuur, is het bestuur goed op de hoogte van wat er speelt bij haar huurders. Toch blijkt er wel regelmatig ruis in de communicatie. Huurders hebben het beeld dat er sprake is van willekeur bij de toewijzing en afhandeling van klachten. Eveneens vindt de corporatie het lastig om woonoverlast op te lossen.

Governance

Zowel de raad van bestuur als de raad van toezicht bestaat uit vrijwilligers. Gezien het beperkt woningbezit vindt de corporatie het niet passend een vergoeding hiervoor beschikbaar te stellen aan de leden van de raad en het bestuur. Dit zou te zwaar op de kosten drukken. Zoals reeds vermeld, blijkt het in de praktijk lastig te zijn om nieuwe vrijwilligers aan te trekken. De vereniging probeert te functioneren in de geest van de Governancecode. Het lukt haar echter niet om te voldoen aan alle regels en verplichtingen, bijvoorbeeld de verplichte maximale zittingstermijnen. Voor kennis rond de volkshuisvesting is de raad van toezicht afhankelijk van de kennis van de voorzitter van het bestuur. De toenemende regeldruk (onder andere door de nieuwe woningwet) zet de huidige manier van werken eveneens onder druk. De bestuurders en toezichthouders volgen de ontwikkelingen en realiseren zich dit terdege. Onlangs heeft de woningbouwvereniging daarom besloten samenwerking met andere corporaties aan te gaan en te onderzoeken of dit uitgebouwd kan worden.

Financiële positie

De financiële positie van de woningbouwvereniging is gezond genoeg voor de beheercorporatie, maar laat geen nieuwbouwinvesteringen toe. De totale bedrijfslasten inclusief onderhoud zijn redelijk gemiddeld. Toch voldeed De Goede Woning de afgelopen jaren niet aan alle normen van de externe toezichthouders. Dit had voor een belangrijk deel te maken met de wijze waarop de kosten geadministreerd werden. Deels kwam dit ook doordat kleine corporaties snel uitschieters vertonen, bijvoorbeeld extra renovatie- of onderhoudskosten. De woningbouwvereniging heeft de afgelopen jaren de administratie op orde gebracht, haar kasstromen verbeterd en een deel van de schulden afgebouwd. Het WSW heeft gevraagd een herstelplan te maken om duurzaam aan de WSW-ratio's te gaan voldoen. Integrale kasstroomsturing is daarin het belangrijkste element. Eind 2014 werd de uitvoering van het herstelplan nog gemonitord.

Sterke punten

- + betrokken vrijwilligers in bestuur en raad van toezicht
- + kent de eigen huurders uitstekend
- + geworteld in Driemond
- + personeelskosten nihil
- + financieel gezond

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond de volgende verbeteringsuggesties mee:

1. Speel in op de externe ontwikkelingen (toenemende regeldruk en verhuurdersheffing) door samenwerking aan te gaan met een andere corporatie. Verken deze samenwerking en bouw dit stapsgewijs uit, zoals de woningbouwvereniging reeds van plan is.
 - a. Benoem de belangrijkste uitgangspunten voor deze samenwerking, bijvoorbeeld: het behoud van identiteit en dorpskracht voor Driemond. Toets bij elke nieuwe fase of de samenwerking nog voldoet.
 - b. Breng in dit proces ook terugvalopties aan voor het geval de samenwerking niet goed loopt of niet voldoet aan de uitgangspunten. Er zijn allerlei varianten denkbaar tussen minimale samenwerking en fusie of overname. Een voorbeeld van samenwerking is het benoemen van een eigen directeur en alle overige werkzaamheden uitbesteden aan een andere corporatie. Houd eveneens de mogelijkheid open met een andere partij te gaan samenwerken. Neem hierbij onderstaande verbeteringsuggesties mee.
2. Bespreek op de ALV de mogelijke scenario's voor de woningbouwvereniging. Een van de scenario's kan zijn om de woningbouwvereniging om te zetten naar een stichting. Zo kan De Goede Woning een professioneel bestuurder aantrekken of de corporatie kan opgaan in een andere corporatie.
3. Breng de kasstroomsturing op orde als de corporatie zelfstandig blijft.
4. Vergroot de transparantie en communicatie over de wijze van toewijzing van woningen en de wijze waarop klachten en reparatieverzoeken worden afgehandeld, zodat duidelijk is dat er geen sprake is van willekeur.
5. Los reparatieverzoeken en andere klachten sneller op.
6. Onderzoek of het onderhoud (binnen- en buitenkant woning) efficiënter, sneller en goedkoper ingericht kan worden.
7. Geef aandacht aan zaken omtrent woonoverlast (tuinonderhoud, geluidshinder, wiet) en werk hierbij samen met andere partijen aan een oplossing.
8. Pas bepalingen uit de Governancecode toe waar mogelijk. Dit kan door het plaatsen van documenten omtrent governance, het visitatierapport en het jaarverslag op de website. Eveneens kunnen afwijkingen op de niet verplichte bepalingen uit de Governancecode toegelicht worden in het jaarverslag volgens het principe 'pas toe of leg uit'.

B Scorekaart

| Perspectief | Beoordeling volgens meetschaal*) | | | | | | Gemiddeld cijfer | Weging | Eindcijfer per perspectief |
|--|----------------------------------|---|-----|---|-----|--|------------------|--------|----------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | | |
| Presteren naar Opgaven en Ambities | | | | | | | | | |
| Prestaties in het licht van de opgaven | 8,0 | | 6,0 | | 6,0 | | 6,7 | 75% | 6,5 |
| Ambities in relatie tot de opgaven | | | | | | | 6,0 | 25% | |
| Presteren volgens Belanghebbenden | | | | | | | | | |
| Prestaties | 8,0 | | 6,0 | | 5,0 | | 6,3 | 50% | 5,7 |
| Relatie en communicatie | | | | | | | 5,0 | 25% | |
| Invloed op beleid | | | | | | | 5,0 | 25% | |
| Presteren naar Vermogen | | | | | | | | | |
| Financiële continuïteit | | | | | | | 5,0 | 30% | 5,7 |
| Doelmatigheid | | | | | | | 6,0 | 30% | |
| Vermogensinzet | | | | | | | 6,0 | 40% | |
| Governance | | | | | | | | | |
| Besturing | Plan | | | | | 6,0 | 5,7 | 33% | 5,8 |
| | Check | | | | | 6,0 | | | |
| | Act | | | | | 5,0 | | | |
| Intern toezicht | Functioneren RvC | | | | | 6,0 | 5,7 | 33% | |
| | Toetsingskader | | | | | 6,0 | | | |
| | 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 De Goede Woning Driemond

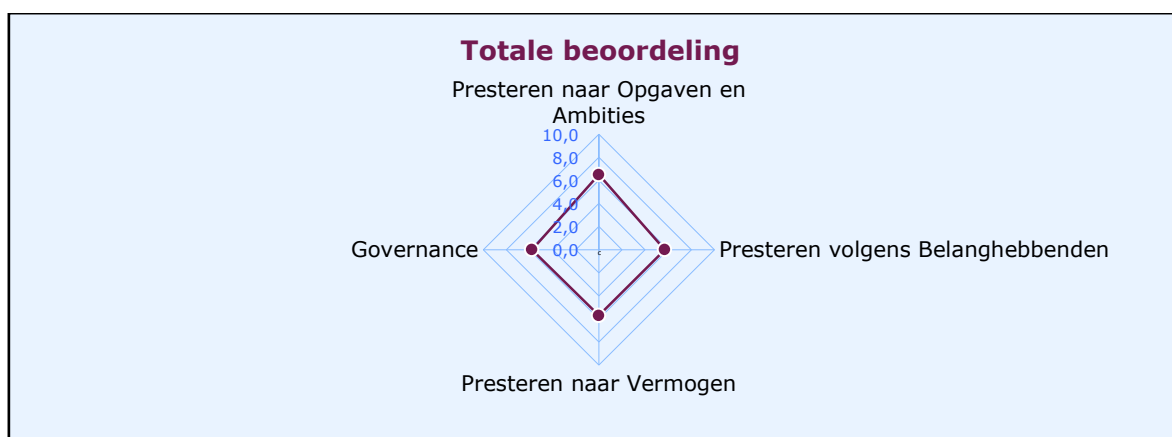
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats in november 2015 en december 2015.

Korte schets Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond te Amsterdam-Zuidoost is opgericht in 1920. Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond beheert 110 woningen (beheer/eigendom) en werkt in de woonplaats Driemond. Driemond ligt in de gemeente Amsterdam en is onderdeel van het stadsdeel Zuidoost. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersvereniging en de dorpsraad. De gemeente Amsterdam heeft nauwelijks contact met deze kleine beheercorporatie. De ambtenaar van het Stadsdeel Zuidoost, waar de corporatie contact mee had, is met pensioen. Uiteindelijk heeft de visitatiecommissie niemand kunnen vinden bij de gemeente die een beeld kon geven van de maatschappelijke prestaties van deze corporatie. Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond heeft geen medewerkers in dienst. De vereniging bestaat uit een drielagenstructuur en wordt gerund door drie vrijwillige bestuurders, waarvan twee leden tevens huurders zijn. Het interne toezicht bestaat uit twee leden. Er is een vacature voor een derde lid. Deze vacature staat al sinds enkele jaren open.

Raeflex stelt vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Beoordelingen Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond



| Totale beoordeling | |
|------------------------------------|--------|
| Perspectief | Cijfer |
| Presteren naar Opgaven en Ambities | 6,5 |
| Presteren volgens Belanghebbenden | 5,7 |
| Presteren naar Vermogen | 5,7 |
| Governance | 5,8 |

De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond op alle prestatievelden voldoende presteert.

Op het onderdeel Presteren naar Opgaven heeft zij de hoogste score ontvangen, namelijk een 6,5. Dit is met name te danken aan de hoge score voor huisvesting van de primaire doelgroep. De huurprijzen van de woningen van De Goede Woning zijn namelijk relatief laag gehouden. Op de kwaliteit en het beheer van woningen en de kwaliteit van wijken en buurten scoort de corporatie een voldoende. Het meerjarenonderhoudsplan en de begroting laten zien dat de visie van De Goede Woning, als kleine beheercorporatie, voldoende is.

Bij het onderdeel Presteren naar Belanghebbenden, is alleen de huurderscommissie geïnterviewd. De gemeente heeft nauwelijks contact met deze corporatie. Huurders geven een gemiddelde score van 5,7. Zij zijn zeer tevreden over de betaalbaarheid van de woningen. Een onvoldoende geven zij voor de kwaliteit van wijken en buurten, de communicatie en de invloed op beleid. De door de huurderscommissie aangedragen verbeterpunten voor de corporatie richten zich op:

- Meer aandacht voor leefbaarheid en overlast.
- Beter en transparanter communiceren over waarom De Goede Woning doet wat ze doet.
- Zet in op kwalitatief goed renoveren, om problemen in de toekomst te voorkomen.

Het onderdeel Presteren naar Vermogen beoordeelt de commissie met een 5,7 gemiddeld. De twee onderdelen Doelmatigheid en Vermogensinzet scoren een 6,0.

De financiële continuïteit scoort onvoldoende. De corporatie voldeed in het verleden niet altijd aan de financiële normen, maar dit werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door de manier van boeken. Zij heeft inmiddels haar administratie op orde gebracht en de kasstromen verbeterd, maar de kasstroomsturing is nog steeds niet voldoende.

Bij het onderdeel Governance is de beoordeling gemiddeld een 5,8.

Op drie onderdelen is getoetst: besturing, intern toezicht en externe legitimatie. Alle drie deze onderdelen zijn gemiddeld net voldoende. Op detailniveau constateert de commissie enkele onvoldoendes (aandachtspunten). De raad benoemt regelmatig knelpunten maar dit leidt beperkt of laat tot bijsturing. De Governancecode wordt of kan niet voor alle (verplichte) bepalingen worden toegepast. De commissie constateert dat zowel de raad als het bestuur goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen omtrent governance en regelgeving. Door de toenemende regeldruk en financiële heffingen van het rijk hebben bestuur en raad recentelijk geconcludeerd dat het niet haalbaar is om als vrijwilligersvereniging te blijven functioneren conform de normen. De raad en bestuur wijken noodgedwongen af van de (verplichte) normen. Zij continueren hun activiteiten binnen de huidige structuur zo goed als mogelijk is en ontwikkelen een visie op een meer toekomstbestendige structuur die beter past bij de toenemende regeldruk. De Goede Woning onderzoekt hierbij stapsgewijs de mogelijkheden om samen te werken met andere corporatie(s).

D Reactie Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond

Reactie Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond op het visitatierapport



Driemond, 11 januari 2016

Geachte Visitatiecommissie,

In uw rapport geeft u aan, dat er een reactie, op de bevindingen in het rapport, wordt gegeven door het Bestuur en Raad van Commissarissen. Wij vinden het vreemd, dat deze reactie wordt opgenomen in het Rapport. In 2011 bij de Visitatie is ook een reactie gegeven, maar is niet gepubliceerd in het rapport.

Reactie van het Bestuur en de Raad van Commissarissen op het "Visitatierapport 2015".

Bij de vorige Visitatie in 2011 werden de aandachtspunten Kasstroomoverzicht, Vermogensinzet en het toepassen van de Governancecode genoemd. Het bestuur en de RvC hebben daar de afgelopen vier jaar aan gewerkt om deze punten te verbeteren. Wij zijn van mening, dat nu in de afgelopen vier jaar positieve resultaten zijn geboekt en dat als vrijwilligers Bestuur en RvC. Daarom vinden het Bestuur en RvC het voorliggend visitatierapport 2015 teleurstellend. Gezien de scores op de Scorekaart krijgen Bestuur en RvC weinig waardering voor het werk van de afgelopen vier jaar. De scores zijn slechter dan in het rapport van 2011. Misschien ligt het aan de bureaus. In 2011 was het een ander bureau dan nu. Wij hebben nu toch echt de indruk dat de visitatiecommissie ons beoordeelt als zijnde een professionele organisatie. Wat ons betreft een compliment, maar dat zijn wij niet.

Zo wordt het "Presteren naar Belanghebbenden" op een gemiddelde score van 5,7 gewaardeerd. Hierbij gaat men af op de opmerkingen van de Bewonerscommissie. Deze commissie geeft een onvoldoende voor de kwaliteit van de wijken en buurten. Maar de DGW heeft maar een klein deel van het woningbezit van Driemond (huurwoningen en koopwoningen). Eigenlijk is de gemeente en de grote corporatie Ymere meer verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijk (sinds de nieuwe Woningwet mogen corporaties geen bemoeienis hebben met de leefbaarheid). Inspanningen zijn gedaan om betrokkenheid van de huurders te stimuleren om mee te werken aan de leefbaarheid in en om onze woningen heeft plaats gevonden door op de ALV een oproep te doen. Niemand heeft zich gemeld.

Voor het "Presteren naar Vermogen" geeft de Commissie een 5,7 omdat de financiële continuïteit onvoldoende scoort. Echter het WSW en CFV hebben de laatste jaren aangegeven, dat DGW nu wel voldoende scoort.

Het onderdeel “Governancecode” wordt beoordeeld met een 5,8, terwijl dit in 2011 nog werd gewaardeerd op 6,4.

De RvC vraagt zich af hoe dit komt. De RvC is hierover diep teleurgesteld, omdat zij van mening is, dat het toezicht op het Bestuur is toegenomen en verbeterd.

Daarnaast constateert de RvC, dat de Regelgeving vanuit de Overheid, WSW, CFV en Aedes sterk verandert en de RvC en het Bestuur daarom niet altijd samen kunnen voldoen aan de Governancecode.

Verder is het treurig, dat DGW er in principe alleen voor staat, want een beroep doen op de gemeente (lees Stadsdeel Zuidoost) is niet mogelijk. In het Visitatierapport geeft de Commissie ook aan, dat er niemand bij de gemeente een beeld kan geven van de maatschappelijk prestaties van de corporatie.

Samenvattend.

Het Bestuur en RvC van DGW zijn teleurgesteld in de waardering voor het geleverde werk in de afgelopen vier jaar.

Daarom zal het Bestuur en RvC doorgaan op de weg, om vergaande samenwerking te zoeken met een andere grote corporatie, voor het behoud van de sociale woningvoorraad in Driemond.

Met vriendelijke groet,
Namens WBV “De Goede Woning”
H. van der Lei, voorzitter

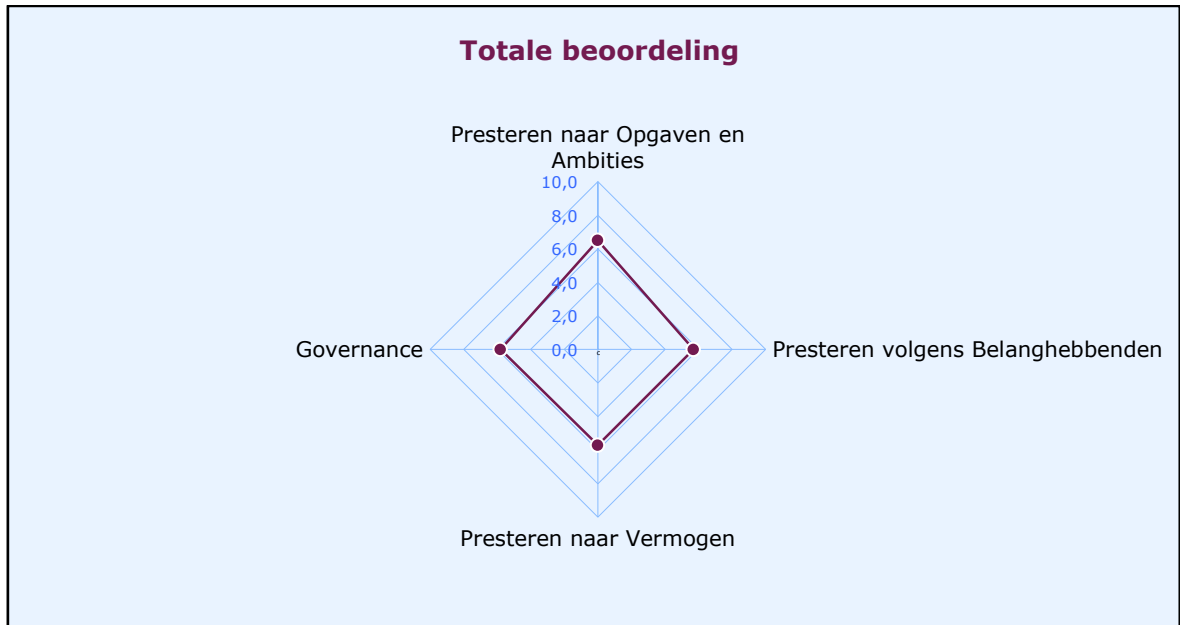
Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Deel 2 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



| Totale beoordeling | |
|------------------------------------|--------|
| Perspectief | Cijfer |
| Presteren naar Opgaven en Ambities | 6,5 |
| Presteren volgens Belanghebbenden | 5,7 |
| Presteren naar Vermogen | 5,7 |
| Governance | 5,8 |

Presteren naar Opgaven en Ambities (6,5)

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren naar Opgaven (6,7)

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,7. Dit is het gemiddelde van de prestatievelden Huisvesting van de primaire doelgroep, Kwaliteit van de woningen en woningbeheer en de Kwaliteit van wijken en buurten. De prestatievelden Huisvesting Bijzondere doelgroepen en (des-)investeringen zijn hier niet beoordeeld.

De woningbouwvereniging heeft in de jaren tachtig wel benedenwoningen voor ouderen gebouwd, maar in de loop der jaren bleken deze woningen niet geschikt voor en gewild bij deze doelgroep. Er wonen nu vooral jonge huishoudens. De corporatie heeft geen nieuwbouw of andere grote investeringen gedaan gedurende de visitatieperiode.

De Goede Woning heeft wel overwogen om nieuwbouw van 25 appartementen in Driemond te realiseren, maar dit werd vanuit financieel oogpunt als een te risicovolle investering geschouwd.

Huisvesting van de primaire doelgroep (8,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0. Deze score is met name te danken aan de relatief lage huren. In 2013 waren de huren bij De Goede Woningen gemiddeld euro 414,00 per maand, terwijl dit bij vergelijkbare corporaties euro 479,00 (bijna 16 procent hoger) was (en de WOZ-waarde van de woningen 11 procent hoger is dan die van vergelijkbare corporaties). Dat de huren betaalbaar zijn blijkt eveneens uit de relatief lage huurachterstanden bij de corporatie.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (6,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0. De prestaties evenaren in belangrijke mate de opgaven. De kwaliteit van de woningen is voldoende, evenals de dienstverlening. De woningen worden volgens het meerjarenonderhoudsplan regelmatig geschilderd en waar nodig wordt het dak vernieuwd. Eveneens is sprake van kleine renovaties, bijvoorbeeld aan de dakkapel. Vocht is vanwege de hoge waterstand een algemeen probleem waarmee alle woningen in Driemond te kampen hebben. Verbeteringen aan binnenkant van de woningen laat de corporatie vooral bij mutatie uitvoeren. Vaak hebben huurders er lang gewoond. Soms hebben huurders zelf veel veranderd in de woning; andere huurders hebben juist weinig veranderd waardoor bijvoorbeeld badkamer en keuken toe zijn aan vernieuwing. Bij een opknopbeurt van een woning bij mutatie wordt in het kader van de energielabel de woning geïsoleerd. Het label wordt daarna aangepast.

Op basis van de visitatiegesprekken constateert de commissie dat de lijnen kort zijn (huurders weten het bestuur te vinden), maar dat er veel ruis is op de communicatie en klachtenafhandeling lang kan duren. Dit is deels te verklaren doordat de organisatie draait op vrijwilligers. De organisatie heeft geen medewerkers in dienst die reparaties uitvoeren, maar huurt hiervoor externen in. Dit kost vaak tijd.

Kwaliteit van wijken en buurten (6,0)

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0. De rol van De Goede Woning op het gebied van de leefbaarheid is voldoende, maar beperkt. Driemond is een hechte gemeenschap en er is een dorpsraad. Een bestuurslid van de WBV De Goede Woning heeft zitting in het algemeen bestuur van de dorpsraad. De taak van De Goede Woning betreft voornamelijk het directe woongenot van de huurders. Sommige tuinen zijn slecht onderhouden en er zijn huurders die weleens overlast veroorzaken. De corporatie schrijft huurders die hun tuin slecht onderhouden aan, maar dit heeft slechts beperkt resultaat. De corporatie acht zich te klein om over te gaan op sancties. Bij overlastsituaties verwijst zij naar andere partijen.

Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

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

De Goede Woning is voornamelijk een beheercorporatie. De ambities zijn daarom beperkt. Er is een Conditiemeting en een meerjarenonderhoudsbegroting op basis waarvan het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd. De commissie acht dit voldoende visie voor een kleine beheercorporatie. De binnenkant van de woningen pakt de corporatie aan bij mutatie. Dit is lastiger in te plannen omdat de mutatiegraad per jaar varieert en de kwaliteit bij oplevering sterk verschilt per woning.

De commissie constateert dat er wel een behoefte is aan nieuwbouw en mogelijk ook aan ouderenwoningen in Driemond. Aangezien ook andere corporaties actief zijn in Driemond en Amsterdam kunnen zij dit ook oppakken. De corporatie is te klein om hierin een rol te kunnen spelen door te investeren in nieuwbouw. Dit is de afgelopen periode gebleken. De corporatie beseft dit en verkent samenwerking met een andere corporatie.

Presteren volgens Belanghebbenden (5,7)

De commissie heeft van de belanghebbenden alleen de huurderscommissie gesproken. Zij heeft eveneens de gemeente Amsterdam (centrale stad en het Stadsdeel Zuidoost) benaderd. Er was niemand die de corporatie goed genoeg kende om hierover een oordeel te geven.

De oordelen van de huurderscommissie over de geleverde prestaties van Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond zijn als volgt:

Huisvesting primaire doelgroep (8,0)

De huren zijn laag en daarom geeft de huurderscommissie een 8,0. Opgemerkt wordt dat nieuwe huurders een hogere huur betalen en dat jonge gezinnen die naar een grotere huurwoningen willen verhuizen daarvoor soms een te hoog inkomen hebben volgens de toewijzingsregels.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (6,0)

De huurderscommissie vindt de kwaliteit van de woningen net voldoende, maar noemt wel enkele aandachtspunten. Ze merkt hierbij op dat de dienstverlening soms wat lang duurt en dat er geen nacontrole plaats vindt. Zij heeft de indruk dat er soms sprake is van willekeur. Eveneens begrijpt ze niet waarom woningen alleen bij mutatie worden opgeknapt en waarom dat zo lang duurt. Als je al lang huurder bent dan is de binnenkant van de woningen verouderd. Zo hebben de woningen in de Seizoenenhof nog steeds dezelfde keuken als sinds de oplevering in de jaren tachtig.

Kwaliteit wijken en buurten (5,0)

De huurderscommissie is kritisch over de prestaties van de corporatie op het gebied van de leefbaarheid. Ze constateert dat problemen en overlast vooral veroorzaakt wordt door bewoners zelf. Het gaat om rommelige tuinen, overlast van huurders, parkeerproblemen en karren in de straat. Toch is ze van mening dat de corporatie er meer aan kan doen dan nu het geval is. Bij overlast van huurders (geluid, dealen) verwijst de corporatie al snel door naar de politie. Als de corporatie er wel iets aan doet, zoals het aanschrijven van huurders om tuinen te onderhouden leidt dit nauwelijks tot resultaat.

Verbeterpunten belanghebbenden

De door de huurderscommissie aangedragen verbeterpunten voor de corporatie:

- Meer aandacht voor leefbaarheid en overlast
- Beter en transparanter communiceren over waarom De Goede Woning doet wat ze doet.
- Beter goed renoveren dan te goedkoop.

Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De huurderscommissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een 5,0.

De huurderscommissie heeft soms het gevoel met een 'kluitje in het riet gestuurd' te worden. Ze wil graag meer transparantie over waarom de corporatie doet wat ze doet, bijvoorbeeld over de gronden waarop een woning wordt toegewezen.

Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 5,0.

De huurderscommissie ervaart geen invloed op beleid en vindt dat ook niet nodig.

Zij vindt het wel belangrijk dat vragen en opmerkingen, die bijvoorbeeld gesteld worden op de Algemene Ledenvergadering, serieus genomen worden. Als reactie op vragen of opmerkingen wordt vaak aangegeven dat de corporatie dat gaat uitzoeken en ze er op terugkomt, maar dat gebeurt onvoldoende.

Presteren naar Vermogen (6,0)

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De Goede Woning Driemond voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

In 2010 (voor de visitatieperiode) gaf het WSW een negatief oordeel. De corporatie heeft sindsdien de administratie verbeterd, schulden deels (bijna 10%) afgelost, de vermogenspositie verbeterd en de kasstromen verbeterd. De rentelast per verhuureenheid nam in vier jaar af van 1.273 euro in 2011 tot 1.014 euro in 2014. De financiële positie van de woningbouwvereniging is gezond genoeg voor de beheercorporatie.

Ondanks de financieel gezonde positie geeft de commissie hier een onvoldoende.

In 2014 heeft het WSW aangegeven dat de corporatie niet aan de ICR en LTV ratio's voldoet. Dat de kengetallen fluctueren is te zien in onderstaande tabel. Het WSW heeft in 2014 aan de corporatie een herstelplan gevraagd waarin maatregelen beschreven staan die ertoe moeten leiden dat de corporatie duurzaam (10 jaar) aan de WSW-ratio's gaat voldoen. De maatregelen dienen voorzien te zijn van een financiële onderbouwing.

De corporatie heeft geen documenten overlegd waarin helder is hoe zij met dit verzoek van het WSW is omgegaan. De maatregelen die getroffen moeten worden, zijn voornamelijk administratief van aard. Bijvoorbeeld de kosten voor woningverbetering dienen in de administratie opgenomen te worden als investering. Hierdoor zal de kasstroom verbeteren. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Toelichting op tabel

In 2011 was de rentedekkingsgraad met 1,28 beneden de norm van 1,4. Dat betekende in 2011 dat de corporatie een hoog risicoprofiel had bij het nakomen van haar renteverplichtingen. Gedurende de visitatieperiode nam de rentedekkingsgraad toe en voldeed daarmee aan de norm, hetgeen betekent dat het risico iets lager werd.

In 2014 ligt de rentedekkingsgraad met 1,1 weer onder de norm.

De Loan to Value was in 2011, 2012 en 2013 opvallend hoog en voldeed daarmee niet aan de normen. Dit betekent dat de verhouding tussen lening en de bedrijfswaarde van het bezit van De Goede Woning uit balans was. Overigens is de WOZ waarde van de woningen met ruim 170.000 euro per woning redelijk hoog, heeft de corporatie veel eigen middelen en is de loan to value op basis van de WOZ waarde 13 procent versus 23 procent voor de referentiecorporatie, wat het risico in het juiste perspectief plaatst: de vermogenspositie is genoeg om de continuïteit te borgen.

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Norm |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Continuïteitsoordeel | A1 | A1 | * | * | A |
| Solvabiliteitsoordeel | Voldoende | Voldoende | * | * | Voldoende |
| ICR/Rente dekkingsgraad | 1,28 | 1,77 | 1,82 | 1,1 | > 1,4 |
| Loan To Value | 78% | 117% | 88% | 58% | Norm: < 75% |
| Debt Service Coverage Ratio | ** | ** | ** | 1,0 | > 1,0 |

Bronnen: CiP 2011, 2012, 2013, 2014, kengetallen 2013 en 2014: Toezichtsbrief ILT 2015
* zijn per 2013 vervallen

Doelmatigheid (6,0)

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen.

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Omdat de corporatie geen personeel in dienst heeft, zijn de netto bedrijfslasten nihil.

Het vrijwilligersbestuur onderhoudt de contacten met de huurders en besteedt onderhoud en reparatie uit aan aannemers. De commissie constateert dat de onderhoudskosten twee keer zo hoog zijn dan gemiddeld. De netto bedrijfslasten opgesteld met de onderhoudskosten zijn daarmee redelijk gemiddeld in vergelijking met andere corporaties.

Een deel van de onderhoudskosten is eigenlijk toe te schrijven aan beperkte renovatie, waardoor de bruto bedrijfslasten lager dan gemiddeld zijn. Daar staat tegenover dat woningen soms maanden leegstaan voordat ze opgeknapt zijn. De corporatie vraagt bij verschillende aannemers offertes aan en dit kost tijd, zegt de corporatie. De commissie ziet dat de corporatie sober en zuinig werkt. Soberheid zit in de genen van de bestuurders. Het maken van een goede afweging tussen kwaliteit enerzijds en soberheid anderzijds is volgens de commissie een punt waar de corporatie meer aandacht aan kan geven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

| Kerngegevens | Corporatie | Referentie Corporatie | Landelijk gemiddelde |
|---|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Variabele lasten (personeelslasten, onderhoudskosten en overige (bruto) bedrijfslasten) | 2.827 | 3.017 | 3.133 |
| Netto bedrijfslasten per vhe | 1.018 | 1.377 | 1.366 |
| Toename netto bedrijfslasten | 17,9% | 6,8% | 16,2% |
| Aantal vhe per fte | -- | 97 | 97 |
| Personeelskosten per fte | -- | 71.600 | 72.305 |

Bron: Autoriteit woningcorporaties, Corporatie in Perspectief 2014

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en/of zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties.

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie heeft een beperkt bezit en zij zet haar vermogen in voor het beheer en onderhoud van dit bezit met als doel woningen tegen lage huurprijzen aan te bieden.

Zij heeft eveneens onderzocht of nieuwbouw in Driemond mogelijk was, maar dit bleek gezien de beperkte omvang van de corporatie niet haalbaar.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Governance (5,8)

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. D

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Plan (6,0)

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie heeft een meerjarenonderhoudsplan en –begroting. De visitatiecommissie is van mening dat hiermee de visie van een beheercorporatie voldoende vertaald is in doelen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Check (6,0)

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie monitort de stand van zaken aan de hand van de meerjarenonderhoudsplanning. De visitatiecommissie is van mening dat een aparte monitoring of rapportagesysteem niet noodzakelijk is voor een kleine beheercorporatie met de omvang van 110 woningen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Act (5,0)

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. Deze paragraaf beoordeelt de bijsturing ten behoeve van het verbeteren van de (beheer)prestaties voor huurders. De visitatiecommissie constateert op basis van de verslagen van de vergaderingen van de raad met het bestuur dat er regelmatig zaken benoemd worden die bijsturing behoeven, maar dat dit beperkt of laat leidt tot daadwerkelijke bijsturing. Het bestuur en de raad erkennen dit en vinden een reden in de beperkte capaciteit van een vrijwilligersorganisatie. De visitatiecommissie beoordeelt dit met een 5,0.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten.

Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 5,7.

Functioneren RvC

Bij het functioneren van de RvC beoordeelt de commissie drie onderdelen.

Het gaat om de samenstelling van de RvC, de rolopvatting van de RvC en de wijze van zelfreflectie. Hieronder worden deze onderdelen besproken en het oordeel toegelicht.

De commissie constateert dat zowel de raad als het bestuur goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen omtrent governance en regelgeving. Door de toenemende regeldruk en financiële heffingen van het rijk hebben bestuur en raad recentelijk geconcludeerd dat het niet haalbaar is om als vrijwilligersvereniging te blijven functioneren conform de normen. De raad en bestuur wijken noodgedwongen af van de (verplichte) normen. Zij continueren hun activiteiten binnen de huidige structuur zo goed als mogelijk is.

• Samenstelling van de RvC

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De raad bestaat uit twee personen en er is al jaren een vacature voor een voorzitter. Er is wel openbaar geworven, maar mede omdat raadsleden geen vergoeding krijgen, hebben zich hiervoor geen kandidaten gemeld. Daarnaast ontbreekt volkshuisvestelijke en financiële expertise in de raad. De raad leunt voor de volkshuisvestelijke expertise zwaar op de voorzitter van het bestuur. De bestuursvoorzitter is namelijk jarenlang werkzaam geweest in de volkshuisvesting.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0. De raad en het bestuur zijn zich bewust dat ze niet aan de normen voldoen, maar binnen de huidige organisatiestructuur zijn geen betere alternatieven voorhanden. De commissie waardeert het dat de vrijwilligers (raad en bestuur) zich voorlopig in willen blijven zetten om zo de ontwikkeling naar een werkbaardere structuur soepel te laten verlopen.

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

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie is van mening dat de raad haar rollen goed kent en signaleert enkele pluspunten:

- De raad is zich bewust van haar verschillende rollen. Ze functioneert voldoende op afstand van het bestuur en is daarbij tegelijkertijd coöperatief.
- Ze vervult op actieve en gedegen wijze haar rol als toezichthouder. Ze is hierbij kritisch en stuurt hierbij op verandering van de organisatiestructuur zodat deze toekomstbestendig is en beter past bij de toenemende regeldruk.
- De raad en het bestuur ontwikkelen op dit moment een visie op het toekomstig functioneren van de corporatie. Ze zoeken daarbij samenwerking met een andere corporatie(s). Deze samenwerking willen zij regelmatig evalueren en op basis daarvan stapsgewijs de samenwerking intensiveren (of indien nodig wijzigen).
- De raad vervult haar rol als klankbord op een wijze die door het bestuur als waardevol wordt ervaren.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

- **Zelfreflectie**

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De raad van toezicht (twee leden) vergadert regelmatig op informele wijze. Zij maakt alleen verslag van de vergaderingen samen met het bestuur. De visitatiecommissie constateert op basis van het visitatiegesprek dat de raad een open en reflectieve houding heeft. Evaluaties vinden echter op informele wijze plaats. Er wordt geen (formeel) jaarlijkse zelfevaluatie gehouden conform de governancecode. Waarom de corporatie afwijkt op deze regel uit de code heeft zij niet toegelicht in haar jaarverslag. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Toetsingskader

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Het toetsingskader bestaat onder meer uit de meerjarenbegroting en het meerjarenonderhoudsplan. De commissie acht dit een voldoende toetsingskader voor een kleine beheercorporatie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Toepassing Governancecode

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De woningbouwvereniging wijkt op enkele (verplichte) bepalingen uit de governancecode af. De verplichte bepaling betreft de maximale zittingstermijn van bestuursleden en raadsleden. Deze mag maximaal twee maal vier jaar zijn. De corporatie licht in haar jaarverslag toe waarom zij van deze bepaling afwijkt. De reden is dat zij geen vrijwilligers hiervoor kon vinden. De visitatiecommissie waardeert het dat de zittende leden hun verantwoordelijkheid hebben genomen om de vereniging door te zetten, maar constateren tegelijk dat ze hiermee afwijken van de verplichte bepaling in de governancecode. Eveneens wijkt de corporatie af op een andere (niet verplichte) bepaling. De raad kan deze afwijking wel uitleggen, maar heeft verzuimd dit in haar jaarverslag toe te lichten. Het betreft het ontbreken aan volkshuisvestelijke en financiële expertise in de raad danwel het niet toelichten van de deskundigheid van de leden in het jaarverslag. Daarnaast staan diverse documenten betreffende governance en het (vorige) visitatierapport niet op de website. Ze liggen wel ter inzage op het kantoor.

De commissie ziet dat de corporatie zijn best doet de governancecode zoveel mogelijk te volgen. Het is geen afvinklijst. De vrijwillige bestuursleden en raadsleden hebben uitgebreid beschreven in hun jaarverslag hoe ze om gaan met de code (zie bijlage). Dit waardeert de commissie. Het is geen onwil, maar met een vacature en zonder vergoeding om bepaalde kwaliteit in de raad te halen, bleek het te moeilijk te voldoen aan alle bepalingen. De samenstelling heeft de commissie al bij het betreffende onderdeel beoordeelt. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 5,0.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Externe legitimatie

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Het bestuur voert met huurders en huurderscommissie gesprekken over de uitvoering van het onderhoud. Vanwege de omvang is er veel meer dan bij andere corporaties direct contact met alle huurders. Jaarlijks vindt er ook een Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats, waarin leden (huurders) van de vereniging komen. In Driemond is een dorpsraad actief. Een van de bestuursleden is hiervan lid. De visitatiecommissie acht dit voldoende voor een corporatie met een beperkt bezit als De Goede Woning.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Openbare verantwoording

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De jaarverslagen bevatten een terugblik en een blik vooruit naar het komende jaar.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaringen Raeflex



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond

Jaar visitatie : 2015

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 De Goede Woning Driemond hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 8 december 2015

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping stroke that loops back under itself, followed by a smaller, more intricate flourish.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond te Amsterdam

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 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 H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 15/10/2015

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond te Amsterdam

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 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 : mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 04 1969

Handtekening : 

Datum : 25 november 2015

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

H.D. Albeda (Hein)



Korte kennismaking

Als zelfstandig adviseur houd ik me vooral bezig met burgerparticipatie en verantwoording voor gemeentes. Ik publiceer regelmatig over vraagstukken op het snijvlak tussen individueel belang en collectief belang. Sinds 2011 richt ik me ook op de verantwoording en de governance van verzekeraars. Als adviseur bij gemeentes hoor en zie ik meestal hoe gemeentes tegen corporaties aankijken; als visitator bij woningcorporaties zie ik het omgekeerde. Ik vind het belangrijk dat de maatschappij ziet wat corporaties voor elkaar krijgen. Als corporaties het beter kunnen doen, dan moet dat ook zichtbaar zijn. Als corporaties het goed doen, hoort daar de erkenning van de maatschappij bij.

Visitaties

Visitaties zijn belangrijk voor de verantwoording van de corporaties en voor de ontwikkeling van corporaties. Ik vind het verantwoorden minstens zo belangrijk als het leereffect dat visitaties teweeg brengt. In mijn gesprekken focus ik op beide elementen. Vanuit mijn achtergrond als adviseur let ik scherp op de governance en de financiële bedrijfsvoering van corporaties. Verder kijk ik naar de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke omgeving meenemen in het formuleren van hun beleidsagenda. Daarbij gaat het niet alleen om de inbreng van de belanghebbenden op de doelstellingen van de corporaties, maar ook of corporaties goed gebruik maken van de kennis van belanghebbenden op verschillende terreinen, zoals zorg en welzijn. De kwaliteit van de relatie met belanghebbenden is daarmee voor mij ook een belangrijk aandachtspunt in de visitaties.

Reeds gevisiteerd

2005 De Woonschakel Westfriesland, Medemblik
2005 Woningstichting Eerbeek, Eerbeek
2007 Wetland Wonen, Vollenhove
2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
2008 Gemeente Hoorn, Hoorn
2009 Hestia Groep, Landgraaf
2009 Woonstade, Groningen
2010 Domaas, Limburg
2010 Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
2010 Woningstichting Kessel, Kessel
2010 Woningstichting Roermond, Roermond
2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
2011 Alphons Ariëns, Druten
2011 Wetland Wonen, Vollenhove
2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
2012 Valburg (Midterm Review), Zetten

- 2012 VitaalWonen, Limbricht
- 2012 Woningstichting Naarden, Naarden
- 2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
- 2013 Woonwaard, Alkmaar
- 2013 wonenCentraal, Alphen a/d Rijn
- 2013 De Woonschakel, Medemblik
- 2014 Stek, Lisse
- 2014 Eemland Wonen, Baarn
- 2014 Woonstichting Vooruitgang, Sassenheim
- 2014 Woonstede, Ede
- 2014 Ressorst Wonen, Rozenburg
- 2014 De Goede Woning, Apeldoorn
- 2014 De Woonmensen, Apeldoorn
- 2014 Ons Huis, Apeldoorn
- 2015 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2015 Dudok Wonen, Hilversum
- 2015 Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenaar
- 2015 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik
- 2015 Woningbouwvereniging Goed Wonen, Benschop
- 2015 Wbv. De Goede Woning Driemond, Amsterdam
- 2016 Woningstichting Maasvallei Maastricht, Maastricht

Specifieke deskundigheid

- Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als voorzitter van stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, ondermeer door de functie van directeur bij de stichting Rekenschap, gecombineerd met financiële deskundigheid

Kort CV

- Geboren in 1959
- Opleiding: Kandidaats en leraaropleiding Wiskunde; diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden
- 1982-1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer
- 1990-1999 Beleidsfuncties ondermeer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix
- 1999-2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren
- 2005-heden Zelfstandig adviseur

Nevenfuncties

- 2006-heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers
- 2008-2012 Voorzitter VVE de Kersentuin
- 2012-2013 Lid Monitoring Governance Verzekeraars
- 2013-heden Voorzitter commissie Advies Stichting Toetsing Verzekeraars

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/hein-albeda/0/369/a48>

Secretaris

Drs. A. de Klerk (Annet)



Korte kennismaking

Als adviseur richt ik mij op strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties, en op samenwerkingsverbanden op het gebied van mensen, wonen en wijken. Na mijn studie Planologie heb ik ondermeer gewerkt bij adviesbureaus op het terrein van wonen en wijkontwikkeling; sinds 2010 werk ik als zelfstandig adviseur. In mijn werk ga ik op zoek naar de verhalen van organisaties en de kracht van mensen. Wat ik hoor, vertaal ik in een focus die richting geeft en aanzet tot betere prestaties. Sinds 2002 ben ik regelmatig ingeschakeld als secretaris bij Raeflex. In 2012 heb ik samen met Raeflex een publicatie uitgebracht onder de titel 'Het Geheim van de Goede Corporatie'. Daarin ben ik op zoek gegaan naar de succesfactoren die leiden tot goede prestaties van corporaties.

Visitaties

Als secretaris neem ik mijn kennis van de volkshuisvesting mee. Deze kennis heb ik opgedaan vanuit mijn studie en mijn werk. Ik ben analytisch ingesteld, ben sterk in het leggen van verbanden tussen verschillende gegevens en kan vanuit een brij van gegevens en gesprekken, de rode draad ontwarren en vertalen in een goed leesbaar rapport. Mijn invalshoek bij visitaties zijn de prestaties die corporaties leveren: wat heeft de corporatie aan resultaten geboekt in de afgelopen vier jaar en hoe verhoudt zich dat tot haar ambities, de opgaven in het werkgebied en de verwachtingen van klanten en andere belanghebbenden? De prestaties vormen het bestaansrecht van corporaties; de inzet van het vermogen en de kwaliteit van de governance zijn de randvoorwaarden om tot die prestaties te komen. Ik vind visitaties belangrijk als middel van verantwoording. Belanghebbenden kunnen goed gebruik maken van de uitkomsten van een visitatierapport om met een corporatie in gesprek te gaan. Daarnaast kunnen corporaties hun voordeel doen bij visitaties om tot verbetering van hun prestaties te komen.

Reeds gevisiteerd

- 2002 Huis en Erf, Schijndel
- 2003 Goede Stede, Almere
- 2003 Stichting Wonen Leerdam, Leerdam
- 2004 St. Joseph Wonen, Hengelo
- 2004 Waterweg Wonen, Vlaardingen
- 2004 Westland Wonen, 's-Gravenvaarde
- 2004 Woningstichting Goede Stede, Almere
- 2005 Stichting Woonvisie, Ridderkerk
- 2005 Corporatie Holding Friesland, Grou
- 2005 Oost Flevoland Woondiensten, Dronten
- 2007 Wonen Noordwest Friesland, Sint Annaparochie
- 2007 Wonen Weert, Weert
- 2010 SSH Nijmegen, Nijmegen
- 2010 Stek, Lisse

2010 Woningstichting Simpelveld, Simpelveld
2010 Woningstichting Urmond, Berg-Urmond
2010 Woningstichting Vaals, Vaals
2010 Woningstichting Voerendaal, Voerendaal
2011 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, IJmuiden
2011 Warmunda, Warmond
2011 Welbions, Hengelo
2011 Woningstichting Ons Doel, Leiden
2011 Woningstichting de Zaligheden, Eersel
2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
2012 Twinta (Carintreggeland), Hengelo
2013 Idealis, Wageningen
2013 wonenCentraal, Alphen a/d Rijn
2013 De Woonschakel, Medemblik
2015 Volkshuisvesting Arnhem, Arnhem
2015 Domesta, Emmen
2015 Stadgenoot, Amsterdam
2015 Salland Wonen, Raalte
2015 Thús Wonen, Dokkum
2015 Woningstichting De Delthe, Usquert
2015 SHBO, Oosterhout
2015 Wbv. De Goede Woning Driemond, Amsterdam

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting en gemeentelijke organisaties
- Brede ervaring als secretaris
- Sterk ontwikkelde schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1969
- Opleiding: Planologie
- 1994-1997 Beleidsmedewerker gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadsvernieuwing)
- 1998-2010 Adviseur bij twee adviesbureaus: Kolpron/Ecorys en Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 2010-heden Zelfstandig adviseur bij Ondersteboven advies

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

Bijlage 4 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

| Perspectief | Documenten |
|---|---|
| Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA) | <ul style="list-style-type: none">• Jaarverslagen 2011 tot en met 2014• Meerjarenoverzicht onderhoud• Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten |
| Presteren volgens Belanghebbenden (PvB) | <ul style="list-style-type: none">• Notulen ledenvergadering 2010 tot en met 2014 |
| Presteren naar Vermogen (PnV) | <ul style="list-style-type: none">• Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief• Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin• Toezichtsbrieven CFV 2013 en 2014• Brieven WSW 2011, 2012, 2014• CiP 2011 t/m 2014• Meerjarenoverzicht onderhoud |
| Governance | <ul style="list-style-type: none">• Notulen vergaderingen bestuur en RvT 2010 t/m 2014 |

Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal drie face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond.

Raad van commissarissen

- De heer J. Buurtman, voorzitter
- De heer G. Van der Linden, lid

Raad van bestuurder

- De heer H. Van der Lei, voorzitter
- De heer J. Cotino, secretaris
- De heer J. de Rooij, penningmeester

Huurderscommissie

- Mevrouw B. Ram
- Mevrouw I. Nam

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 prestatievelen te weten:

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

| Cijfer | Benaming |
|--------|------------------|
| 1 | zeer slecht |
| 2 | slecht |
| 3 | zeer onvoldoende |
| 4 | ruim onvoldoende |
| 5 | onvoldoende |
| 6 | voldoende |
| 7 | ruim voldoende |
| 8 | goed |
| 9 | zeer goed |
| 10 | uitmuntend |

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gebruik gemaakt van bovenstaande uniforme meetschaal met rapportcijfers van 1-10. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt (plus-/minpunten).

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde 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% |

Bijlage 7 Checklist Governancecode

Bijgaande tekst over de Governancecode is ingevuld door bestuur in Jaarverslag 2012

6. Governancecode

Het onderwerp Governance (goed ondernemingsbestuur) staat de laatste jaren hoog op de agenda binnen de corporatiesector. De governancestructuur bij Woningbouwvereniging De Goede Woning is eenvoudiger dan bij de meeste andere woningcorporaties.

Het bestuur is beleidsbepaler en uitvoerder van het beleid. Dat betekent dat de lijnen kort zijn.

De vereniging heeft ook geen personeel in dienst.

Hoewel De Goede Woning een kleine vereniging is, is het van groot belang, dat ook de principes waarop Governance is gebaseerd (zoals transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en risicobeheersing) bij de vereniging worden toegepast

Deze principes krijgen onder meer vorm door de organisatiestructuur, waarbij het bestuur onder toezicht staat van de Raad van Toezicht en de Algemene Ledenvergadering.

Deze organen handelen op basis van de regels die de statuten voorschrijven.

In hoofdstuk 3 van het Bestuursverslag is de organisatie en Governancestructuur verder uitgewerkt.

Het bestuur en de RvT hebben in 2010 de Governancecode Woningcorporaties besproken. Deze code geeft aanbevelingen voor de inrichting en het functioneren van de bestuurlijke organisatie bij woningcorporaties. De Goede Woning onderschrijft als Aedeslid in het algemeen de principes en de aanbevelingen vanuit de Governancecode Woningcorporaties. De principes als zorgvuldigheid, verantwoording, checks en balances zijn ook voor een kleine vereniging als de onze relevant.

Wel leidt de specifieke situatie van een kleine vereniging er toe dat van sommige bepalingen afgeweken kan worden dan wel dat deze minder relevant of niet van toepassing zijn.

Dat past ook binnen de principes van de code, die gebaseerd is op het principe van 'pas toe of leg uit'. Onderstaand worden de belangrijkste onderdelen aangegeven waar de vereniging afwijkt van de code, met een verwijzing naar de nummering in de code.

I. Naleving en handhaving van de code

De Goede Woning beschikt inmiddels over een website. Aan de bepalingen in de code die hiernaar verwijzen kan De Goede Woning nu voldoen. Overigens zijn de documenten die op de website geplaatst zijn ook via het secretariaat beschikbaar.

II. Het bestuur

De Goede Woning beschikt niet over een integriteitscode en een klokkenluidersregeling.

Gezien het ontbreken van personeel en de korte lijnen wordt een dergelijke code en regeling minder relevant geacht. Het onderwerp integriteit is wel een regelmatig onderwerp van gesprek.

De Goede Woning beschikt nog niet over een toetsingskader voor verbindingen en investeringen. Op dit moment is dit ook niet opportuun. Potentiële investeringen worden wel extern getoetst aan de mogelijkheden.

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen en de strategie die hierbij wordt gehanteerd zijn niet specifiek benoemd. De prestatievelden vanuit het BBSH zijn in eerste instantie de leidraad. Gezien de geringe omvang van de vereniging wordt dit vooralsnog voldoende bevonden

Het bestuur ontvangt een vrijwilligersvergoeding. Met de RvT wordt het functioneren van het bestuur besproken, maar er wordt geen remuneratierapport opgesteld.

III. Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht beschikt niet over een separaat reglement. De statuten van de vereniging geven, met inachtneming van de specifieke situatie van De Goede Woning, voldoende regels voor het functioneren van de Raad van Toezicht aan.

De vereniging wijkt af van de bepaling dat een toezichthouder maximaal 3 termijnen van 4 jaar actief kan zijn bij de vereniging. Gezien de moeite die het kost om vrijwilligers hiervoor te vinden is hier soepel mee omgegaan.

De Raad van Toezicht kent geen subcommissie, als een auditcommissie of een remuneratiecommissie. De onderwerpen hierop betrekking hebbend worden in de hele Raad behandeld.

Eén van de leden van de Raad van Toezicht is lid geweest van het bestuur in de afgelopen vijf jaar.

IV. Audit van de financiële verslaggeving en positie externe accountant

De jaarrekening wordt in eigen beheer opgesteld en gecontroleerd door de externe accountant, BDO accountants.

Jaarlijks vindt een gesprek plaats tussen het bestuur, de Raad van Toezicht en de accountant, waarbij aan de hand van het accountantsverslag de ontwikkelingen in de sector en bij De Goede Woning worden besproken.