



Visitatierapport
Woningbouwvereniging Goed Wonen
2011 - 2014



Utrecht, 20 januari 2016

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda (voorzitter)
De heer drs. ing. R. Dankert (algemeen commissielid en secretaris)

Inhoud

Inhoud	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
A Recensie	7
B Scorekaart	11
C Samenvatting	13
D Reactie Woningbouwvereniging Goed Wonen	17
Deel 2 Bijlagen bij het rapport	19
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	21
Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen	31
Bijlage 3 Curricula vitae	35
Bijlage 4 Bronnenlijst	41
Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen	43
Bijlage 6 Meetschaal	45
Bijlage 7 Checklist Governancecode	47
Bijlage 8 Position paper	57

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

A Recensie

Terugblik op visitatie 2007-2010

Woningbouwvereniging Goed Wonen scoorde bij de visitatie 2007-2010 gemiddeld een 7,2. Alle prestatievelden scoorden een 7 of hoger. De visitatiecommissie constateerde destijds dat de corporatie tussen 2007 en 2010 een snelle professionalisering had doorgemaakt. De kasstroomsturing en de financiële planning- en controlcyclus scoorden met een 6,5 onder gemiddeld. Een tweede verbeterpunt was de (formele) externe legitimatie. Goed Wonen kon aan huurders duidelijker maken wat zij van de corporatie wel en niet konden verwachten. Ook mocht de corporatie belanghebbenden bij het opstellen van het ondernemingsplan meer betrekken. De visitatiecommissie constateerde destijds ook dat de jaarverslagen 'bescheiden' waren.

In de afgelopen jaren heeft Goed Wonen vooral gewerkt aan het bestendigen van de professionalisering van (onder meer) de kasstroomsturing en de financiële planning- en controlcyclus. De externe legitimatie is verbeterd door de professionalisering van de verslaggeving.

Naar het oordeel van de visitatiecommissie heeft Goed Wonen daarmee goed invulling gegeven aan de verbeterpunten uit de vorige visitatie.

Resultaten visitatie 2011-2014

Realistisch, doelgericht, behoedzaam

Goed Wonen is te typeren als een corporatie die doelgericht werkt aan realistische doelen. De doelen zijn door de corporatie zo geformuleerd dat deze realistisch zijn voor de kleine organisatie die Goed Wonen is. De doelgerichtheid van Goed Wonen komt tot uiting in een adequate en transparante PDCA-cyclus waarin de voortgang van de doelen wordt gevolgd en (bij)gestuurd. De corporatie gaat bij het realiseren van haar doelen behoedzaam om met de inzet van financiële middelen en de risico's die daarbij horen.

Duidelijke en onderbouwde ambities

In haar ondernemingsplan voor de komende jaren heeft Goed Wonen een heldere analyse van haar werkgebied opgenomen. In het ondernemingsplan kiest zij duidelijk voor een focus op de huishoudens met lage inkomens (en daarmee niet op de middeninkomens). De strategie om jongeren, senioren en huishoudens met de laagste inkomens te huisvesten, is doorleefd en komt zichtbaar terug in de ondernomen activiteiten, waaronder het nieuwbouwprogramma.

Kernwaarden: kwaliteit, dienstverlening, duurzaamheid

Kwaliteit van woningen, dienstverlening en duurzaamheid benoemt Goed Wonen in haar position paper als kernwaarden. De kwaliteit van de woningen is hoog. Ook wil de corporatie innovatief zijn op het gebied van duurzaamheid door plannen te ontwikkelen voor een nul-op-de-meter-renovatie. Bij de kernwaarde dienstverlening is het beeld van de commissie diffuus. In de Aedes-benchmark en bij eigen onderzoek van de corporatie scoort de dienstverlening ruim voldoende tot goed. De huurders, waarmee de commissie tijdens de visitatie heeft gesproken, zien op dit onderdeel nog veel ruimte voor verbetering.

Goede relatie met belanghebbenden

De relaties met belanghebbenden zijn goed. Goed Wonen is goed benaderbaar. De corporatie heeft oog voor de opgaven in het werkgebied. Afspraken met belanghebbenden worden nagekomen. Belanghebbenden herkennen de intrinsieke motivatie van Goed Wonen om haar doelgroep goed te bedienen. De corporatie heeft veel kennis van haar huurders en het werkgebied. Een valkuil is daarbij dat de corporatie de neiging heeft haar eigen plan te trekken en soms terughoudend te reageren op vragen van huurders en gemeente.

Raad van commissarissen: kritisch toezicht en prettig klankbord

In 2009 is Goed Wonen overgestapt van een drielagenmodel naar een tweelagenmodel. De raad van commissarissen is erin geslaagd om in korte tijd een passende roloppvatting te ontwikkelen. Het toezicht is positief kritisch bij het bespreken van stukken. Tegelijkertijd geeft de raad voldoende vertrouwen aan de directeur-bestuurder om de bestuursrol invulling te geven. De raad kijkt kritisch naar het eigen functioneren.

Vermogen wordt maximaal ingezet

Goed Wonen zet haar vermogen waar mogelijk in om haar volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Risico's vermijdt ze daarbij. Een voorbeeld is de gedegen wijze waarop de corporatie risico's van mogelijke investeringen in een buurtsupermarkt in kaart bracht.

Sterke punten

- + Goed Wonen heeft een duidelijk beeld van de opgaven in haar werkgebied.
- + Goed Wonen weet haar ambities duidelijk te vertalen naar concrete prestaties.
- + De corporatie heeft de PDCA-cyclus professioneel ingericht.
- + De corporatie onderhoudt goede relaties met belanghebbenden.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Woningbouwvereniging Goed Wonen de volgende verbeteringsuggesties mee:

Algemeen

- Behoud, bij het samenwerken met collega corporaties, de goede worteling in de kernen. Deze worteling wordt door huurders en andere belanghebbenden als een sterk punt gezien.

Belanghebbenden betrekken bij beleidsvorming

- Neem huurders en andere belanghebbenden meer mee in de beleidsvorming op strategisch niveau. Richting de huurders kan de algemene ledenvergadering hierbij een belangrijke rol spelen. Bij de gemeente kan het traject van prestatieafspraken hiervoor worden benut.
- Koppel vastgesteld beleid en gerealiseerde prestaties vaker terug aan de gemeente en de huurders.

Communicatie met huurders

- Communiceer vaker en eenduidig naar huurders over de uitvoering van onderhoud en de verantwoordelijkheid van huurders en corporatie. Bij de huurders bestaan verschillende beelden over zowel de gewenste als de feitelijke praktijk.

Tuinen

- Zoek in overleg met gemeente en bewoners manieren om gezamenlijk de ergernis over verrommeling van tuinen aan te pakken waarbij bewoners ook meer zelf kunnen bijdragen.

Zelfevaluatie raad van commissarissen

- Leg de uitkomsten van de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad van commissarissen transparant vast (onder meer in het jaarverslag), en monitor de opvolging van verbeterpunten.

B Scorekaart

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

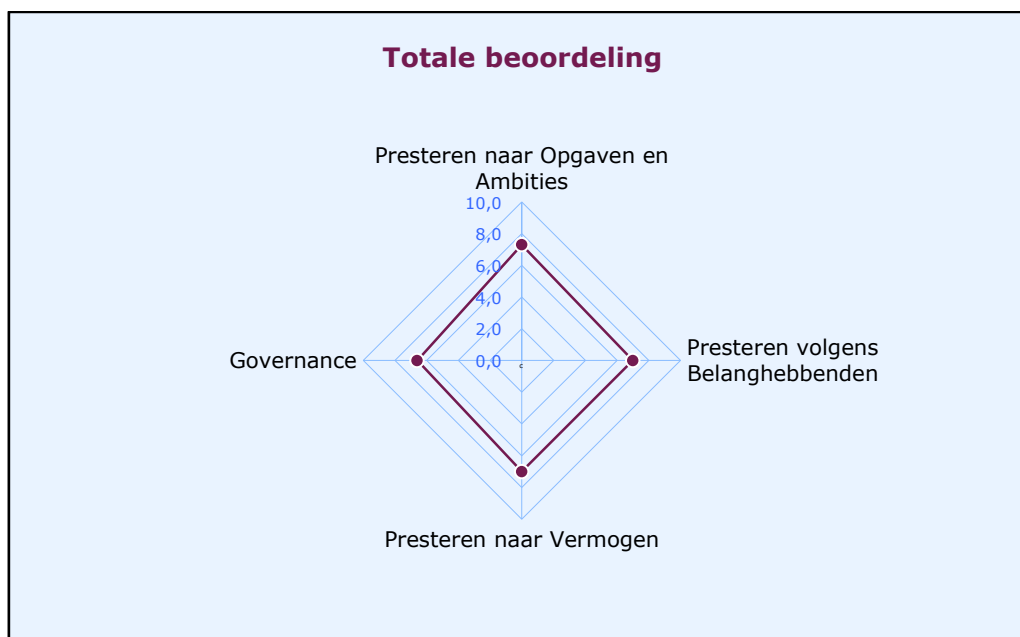
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen november en december 2015.

Korte schets Woningbouwvereniging Goed Wonen

Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop is opgericht in 1947. De corporatie beheert 287 woningen en werkt in de dorpen Polsbroek, Polsbroekerdam en Benschop in de gemeente Lopik. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders en de gemeente. Bij Woningbouwvereniging Goed Wonen werken vijf medewerkers; in totaal 2,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vier leden, die allen benoemd zijn door de algemene ledenvergadering.

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 Goed Wonen



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,6

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,3

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 7,3.

De feitelijke prestaties van Goed Wonen komen overeen met de opgave. Het aantal sociale huurwoningen is op peil gebleven. Het bezit is vernieuwd door onderhoud, verkoop en nieuwbouw. Ook zijn plannen gemaakt voor toekomstige nieuwbouw van woningen en een buurtsupermarkt in Polsbroek. De betaalbaarheid is ruim voldoende. Voor senioren zijn acht woningen in het project Hof van Zijll gebouwd. Bij bestaande woningen wordt waar mogelijk een toilet op de eerste verdieping geplaatst. De kwaliteit van de woningen is op orde. De dienstverlening scoort iets boven het landelijk gemiddelde. In de afgelopen jaren is de energiezuinigheid van de woningen verbeterd in dezelfde orde van grootte als het landelijk gemiddelde. Als er sprake is van overlastmeldingen speelt de corporatie hierop in door betrokken huurders hierop aan te spreken.

De ambities van Woningbouwvereniging Goed Wonen beoordeelt de commissie als goed. De ambities passen bij de opgaven in het werkgebied en zijn helder verwoord in het ondernemingsplan. De ambities worden doorleefd en sluiten goed aan op de eigen mogelijkheden en de signalen uit de omgeving.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,0

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

De huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroep beoordelen belanghebbenden als ruim voldoende. De huren zijn redelijk. Er is waardering voor de gerealiseerde nieuwbouw en voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn. Het schilonderhoud van de woningen is volgens de huurders ruim voldoende tot goed. De planmatige vervanging van keukens en badkamers is volgens de huurders te star. Over de dienstverlening zijn de huurders kritisch. Het beeld is dat assertieve huurders vaker worden geholpen bij reparatieverzoeken. De gemeente heeft waardering voor de drang van de corporatie om innovatief te zijn bij energiebesparing. De huurders vinden dat de corporatie huurders nog steviger kan aanspreken op achterstallig tuinonderhoud.

De belanghebbenden geven Woningbouwvereniging Goed Wonen de volgende verbeter suggesties mee:

Algemeen

- Behoud de benaderbaarheid van de corporatie en voorkom bureaucratie.

Woningvoorraad

- Bekijk of je lagere huren kunt realiseren bij nieuwbouw.
- Zorg bij nieuwbouw – van de corporatie of door derden – voor een goede communicatie over mogelijke overlast naar omwonende huurders.

Onderhoud

- Als er klachtenonderhoud plaatsvindt, bekijk dan of direct het hele woningblok kan worden meegenomen.
- Geef duidelijke uitleg over welk onderhoud voor rekening komt van de huurders en trek hier één lijn in.

Tuinen

- Trek samen met de gemeente op in het aanpakken van rommel in tuinen en de openbare ruimte.

Betrekken van belanghebbenden

- Informeer de gemeente actiever over de beleidsontwikkeling en stuur vastgestelde beleidsdocumenten ook naar de gemeente.

Presteren naar Vermogen

7,0

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 7,0.

De financiële continuïteit van Woningbouwvereniging Goed Wonen is ruim voldoende. De corporatie is financieel gezond. De corporatie heeft ruim voldoende inzicht in de risico's. De doelmatigheid van de corporatie is ruim voldoende. Goed Wonen is zuinig en stuurt nadrukkelijk op de kosten.

De vermogensinzet beoordeelt de commissie als ruim voldoende. Woningbouwvereniging Goed Wonen zet haar vermogen waar mogelijk in voor maatschappelijke vragen. Dit is duidelijk verantwoord in het ondernemingsplan en vastgelegd in de meerjarenbegroting.

Governance

6,6

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 6,6.

De besturing volgens de PDCA-cirkel (Plan, Do, Check, Act) scoort een 6,7.

De visievorming en de vertaling van doelen naar de jaarplannen is ruim voldoende. Woningbouwvereniging Goed Wonen checkt de voortgang van de doelen ruim voldoende in de kwartaalrapportages. Wanneer afwijkingen worden geconstateerd stuurt de corporatie bij.

Het interne toezicht bij woningbouwvereniging Goed Wonen scoort een 6,6. De raad van commissarissen functioneert voldoende. Het toetsingskader is ruim voldoende. Dit kader wordt actief gebruikt en waar nodig aangepast. De corporatie volgt de Governancecode. Woningbouwvereniging Goed Wonen scoort een 6,5 op het onderdeel externe legitimatie en verantwoording. De corporatie voert regelmatig overleg met huurders en andere belanghebbenden. De openbare verantwoording is ruim voldoende. De jaarverslagen zijn duidelijk geschreven, maken de overwegingen van de corporatie om iets wel of niet te doen duidelijk en laten ook de ontwikkeling over langere periode zien.

D Reactie Woningbouwvereniging Goed Wonen

Reactie Woningbouwvereniging Goed Wonen op het visitatierapport



Reactie van Woningbouwvereniging "Goed Wonen"

Met gepaste trots hebben wij kennis genomen van de uitkomsten van de visitatie. Het rapport en de mondelinge toelichting door de visitatiecommissie geven aan dat Goed Wonen op de goede weg is. Het is goed om te vernemen dat we erin geslaagd zijn om invulling te geven aan de verbeterpunten uit de vorige visitatie.

Wij proberen om - ondanks de bescheiden schaalgrootte van onze corporatie - zoveel mogelijk uitdagingen in ons werkgebied aan te gaan en kansen te benutten. Daarnaast hebben we gewerkt aan het verder verbeteren van de professionaliteit van de organisatie en dat is met name op het vlak van de (financiële) verslaggeving gelukt.

Toch geeft het visitatierapport nog voldoende uitdagingen om ook op andere terreinen verbeterlagen te maken. Vooral op het terrein van de communicatie met de huurders en de andere belanghebbenden zullen we in de komende jaren meer aandacht richten.

De komende jaren zal voor ons in het teken staan van de fusie met de woningbouwverenigingen in Lopik en Oudewater. De verbeterpunten die in het visitatierapport worden genoemd zullen we dan ook in overleg met, en in samenwerking met de collega's in Oudewater en Lopik worden opgepakt.

Wij danken de visitatie commissie voor de professionele en toch prettige wijze waarop zij de visitatie bij Goed Wonen hebben uitgevoerd. Niet in de laatste plaats gaat onze dank uit naar de belanghouders die hun medewerking hebben verleend aan de deze visitatie.

Benschop, 23-12-2015

Henk Visée

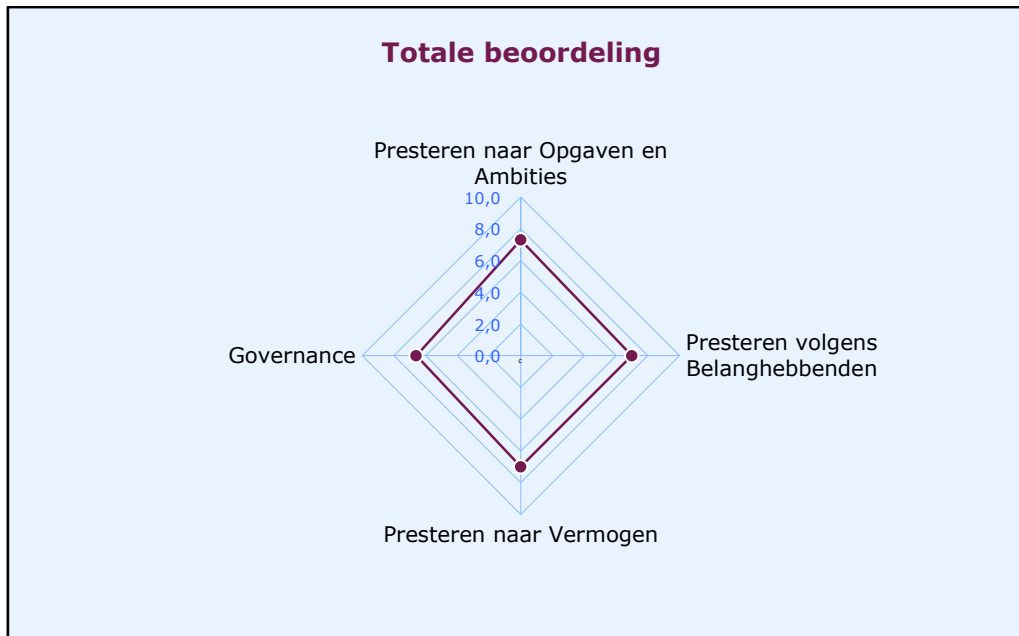
Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Deel 2 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,6

Presteren naar Opgaven en Ambities (7,3)

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,0.

Huisvesting van de primaire doelgroep (7)

Goed Wonen voldoet aan de opgave uit woningmarktonderzoek door het aantal sociale huurwoningen op peil te houden. De betaalbaarheid is ruim voldoende. De huren zijn licht gestegen. Bij de jaarlijkse huurverhoging zorgt de corporatie ervoor dat de huren binnen het sociale huursegment blijven. De corporatie haalt niet het maximale uit de huren om de betaalbaarheid op orde te houden. De huurprijzen van de sociale huurwoningen liggen op 58,5 procent van wat maximaal is toegestaan. Dit is iets lager dan bij referentiecorporaties. De omvang van de huurachterstanden is klein (2013: 0,3% van de totale jaarhuur, bij de referentiegroep is dit 0,9%). De toewijzing is op orde.

De corporatie voldoet aan de afspraken met de gemeente over het huisvesten van stathouders. Voor jongeren is nieuwbouw gerealiseerd in Benschop-Oost.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen (7)

Voor senioren zijn acht woningen gebouwd in het project Hof van Zijll. Bij renovatie van woningen wordt bekeken of er mogelijkheden zijn om de woningen beter geschikt te maken voor senioren. Bij badkamerrenovaties in eengezinswoningen wordt bijvoorbeeld waar mogelijk een tweede toilet op de eerste verdieping geplaatst. De corporatie zoekt steeds naar mogelijkheden – ook in de leefbaarheid - om voorbereid te zijn op de ‘verzilvering’ in samenwerking met huisartsen en zorgverleners.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (7)

De kwaliteit van de woningen is op orde. Uit de gesprekken met huurders komt wel naar voren dat de afschrijvingsperiode van keukens relatief lang is.

De corporatie scoort op de dienstverlening een 7,6 in de Aedes benchmark (2014). Dat is iets hoger dan gemiddeld. De huurders die de commissie heeft gesproken zijn kritisch over de dienstverlening. Het is niet voor alle huurders duidelijk welk onderhoud voor rekening van de huurder komt.

De gemiddelde energie index van de woningen ligt op het landelijk gemiddelde.

In de afgelopen jaren is de energiezuinigheid van de woningen verbeterd in dezelfde orde van grootte als het landelijk gemiddelde. De corporatie heeft plannen voor een nul-op-de-meter project in ontwikkeling.

(Des)investeren in vastgoed (7)

De corporatie wil haar opgave realiseren door zowel voor jonge gezinnen te bouwen (in uitleggegebied) als voor ouderen (in de kern). De corporatie heeft acht huurwoningen voor senioren gebouwd (Hof van Zijll). In Benschop-Oost is in 2014 gestart met de bouw van acht eengezinswoningen.

Er worden regelmatig woningen verkocht, onder meer om starters te bedienen.

Door de (des)investeringen blijft de woningvoorraad van Goed Wonen op kwantitatief peil en vind kwalitatieve verbetering plaats.

Kwaliteit van wijken en buurten (7)

De corporatie houdt onder meer zicht op de (beperkte) opgave door deel te nemen aan vergaderingen van de klankbordgroep Benschop en door gesprekken met huurders en andere belanghebbenden. De corporatie neemt deel aan het lokale convenant over buurtbemiddeling.

Als er sprake is van overlastmeldingen speelt de corporatie hierop in. Huurders die overlast veroorzaken worden daarop aangesproken. Daarnaast zijn plannen gemaakt voor woningen en een buurtsupermarkt in Polsbroek.

Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een 8. De ambities van Woningbouwvereniging Goed Wonen passen bij de opgaven in het werkgebied.

De ambities in het ondernemingsplan zijn grotendeels uitwerkingen van en aanvullingen op de opgaven die in het werkgebied spelen.

De commissie ziet bij dit onderdeel pluspunten in:

- De heldere manier waarop de ambities in het ondernemingsplan en met woningmarktonderzoek worden onderbouwd.
- De ambities worden in de dagelijkse praktijk doorleefd door steeds de relatie te leggen tussen de ambities en de activiteiten die worden ondernomen.

- De ambities sluiten goed aan op de eigen mogelijkheden en de signalen uit de omgeving waar de grootste opgaven liggen.

Presteren volgens Belanghebbenden (7,0)

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

Maatschappelijke prestaties

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

Huisvesting van de primaire doelgroep (7,3)

De huurders vinden dat Goed Wonen binnen haar mogelijkheden ruim voldoende tot goed presteert. De huren zijn redelijk. Nieuwbouw is volgens de huurders wel duur. De gemeente vult hierbij aan dat de corporatie de focus altijd heeft gelegd op de huisvesting van lage inkomensgroepen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen (7,0)

De huurders die de commissie heeft gesproken beoordelen dit onderdeel als voldoende, maar geven ook aan dat er meer voor ouderen gedaan kan worden. Er is waardering voor de inbreiding waarbij appartementen voor ouderen zijn gerealiseerd. Een van de huurders geeft aan dat er meer zulke appartementen nodig zijn. Ook in de bestaande voorraad kan meer gedaan worden. De huurders geven een voorbeeld waarbij een verzoek voor de plaatsing van een toilet op de verdieping werd geweigerd.

De gemeente vindt dat de corporatie mooie projecten voor deze doelgroep heeft gerealiseerd. De corporatie doet dit volgens de gemeente vanuit eigen overtuiging. Wel vindt de gemeente dat de corporatie niet altijd zakelijk omgaat met Wmo aanpassingen. Omdat de corporatie haar huurders goed kent heeft zij de neiging om zich op basis daarvan een oordeel te vormen over de noodzaak van aanpassingen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (7,7)

Het schilonderhoud van de woningen is volgens de huurders ruim voldoende tot goed.

Er zijn wel uitzonderingen waarbij de corporatie volgens huurders niet goed reageert op klachten die huurders aangeven. De planmatige vervanging van keukens en badkamers is volgens de huurders te star. De huurders waarderen dat er nu een project wordt ondernomen om zonnepanelen te plaatsen. Over de dienstverlening zijn de huurders kritisch. Het beeld is dat assertieve huurders vaker worden geholpen bij reparatieverzoeken. Ook hebben huurders te weinig zicht op welk deel van het onderhoud voor hun eigen rekening komt.

De gemeente geeft aan de kwaliteit van de woningen zeer hoog is. Over de dienstverlening hoort de gemeente geen klachten van inwoners. De gemeente heeft waardering voor de drang van de corporatie om innovatief te zijn bij energiebesparing. De nul op de meter aanpak is daarvan een voorbeeld.

(Des)investeren in vastgoed (8,0)

De huurders en de gemeente vinden dat Goed Wonen goed (des)investeert in haar woningvoorraad. Er is waardering voor de opgeleverde nieuwbouw. De gemeente betreft bij haar oordeel ook de plannen die nog in ontwikkeling zijn in Benschop-Oost en Polsbroek.

Kwaliteit van wijken en buurten (6,2)

De huurders beoordelen dit onderdeel met een krappe voldoende.

Bij achterstallig onderhoud en verrommeling van tuinen spreekt de corporatie huurders daarop aan. De huurdersvertegenwoordiging is van oordeel dat de corporatie dit nog steviger kan doen. Ook de gemeente en de bewoners zelf hebben hier een rol in. De gemeente heeft zich op dit onderdeel onthouden van een oordeel.

Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,3.

De huurders vinden het positief dat Goed Wonen gemakkelijk benaderbaar is. De meeste huurders hebben goede ervaringen: vragen van huurders worden serieus genomen. Enkele huurders zijn ontevreden over de communicatie rondom reparatieverzoeken. Dit duurt dan te lang en er wordt niet uitgelegd waarom bepaalde kosten voor rekening van de huurder zijn. De gemeente geeft aan dat de relatie goed is. De corporatie is open over wat wel en niet kan. De corporatie is sterk gericht op de eigen huurders.

Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 6,1.

De huurders vinden dat de algemene ledenvergadering niet altijd het gevoel geeft dat je als huurder veel invloed hebt op het beleid van de corporatie. Op individueel niveau helpt het bij discussies over onderhoud(s)(kosten) wel om mondig te zijn. De gemeente vindt dat de corporatie terughoudend is in het beantwoorden van vragen van de gemeente.

Verbeterpunten belanghebbenden

Belanghebbenden hebben desgevraagd de volgende verbeterpunten meegegeven aan de corporatie:

Algemeen

- Behoud de benaderbaarheid van de corporatie en voorkom bureaucratie.

Woningvoorraad

- Bekijk of je lagere huren kunt realiseren bij nieuwbouw.
- Zorg bij nieuwbouw – van de corporatie of door derden – voor een goede communicatie over mogelijke overlast naar omwonende huurders.

Onderhoud

- Als er klachtenonderhoud plaatsvindt, bekijk dan of direct het hele woningblok kan worden meegenomen.
- Geef duidelijke uitleg over welk onderhoud voor rekening komt van de huurders en trek hier één lijn in.

- *Tuinen*
- Trek samen met de gemeente op in het aanpakken van rommel in tuinen en de openbare ruimte.

Betrekken van belanghebbenden

Informeer de gemeente actiever over de beleidsontwikkeling en stuur vastgestelde beleidsdocumenten ook naar de gemeente.

Presteren naar Vermogen (7,0)

Financiële continuïteit

Woningbouwvereniging Goed 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 (zie tabellen hieronder). De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- In 2013 heeft de corporatie een financiële scan laten uitvoeren. Hierin zijn onder meer de belangrijkste risico's voor de financiële continuïteit in kaart gebracht.
- De meerjarenonderhoudsbegroting sluit aan bij de vermogenspositie.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (nu Autoriteit woningcorporaties) heeft de continuïteit en solvabiliteit van Woningbouwvereniging Goed Wonen tussen 2011 en 2014 steeds als voldoende beoordeeld.

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

Meetpunt WSW	Wbv. Goed Wonen (2013)	Norm WSW
Rentedekkingsgraad (ICR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente over aangetrokken leningen worden betaald?	1,6 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.	58,3%	Maximaal 75%
Schuldverdienratio (DSCR) Hoe vaak kan uit de operationele kasstroom de rente én aflossing van aangetrokken leningen betaald worden?	1,1 keer	Minimaal 1,0 keer

Bron: Woningbouwvereniging Goed Wonen, WSW

Doelmatigheid

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met corporaties in de referentiegroep (zie tabel hieronder). De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- Goed Wonen is zuinig en stuurt nadrukkelijk op de kosten.
- De corporatie heeft een verhouding van 1 fte op 151 vhe en weet de netto bedrijfslasten per vhe al jaren onder het gemiddelde van de referentiegroep te houden.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe (2013)	€ 1.276	€ 1.330	€ 1.366
Toename netto bedrijfslasten (2011-2013)	5,3%	5,3%	
Aantal vhe per fte (2013)	151	104	97
Personeelskosten per fte (2013)	€ 67.895	€ 72.426	€ 72.305

Bron: Aedes, *Corporatie in Perspectief 2014*

In 2012 lagen de netto bedrijfslasten eenmalig bijna 400 euro per vhe hoger. Dit werd veroorzaakt door de renovatie van het kantoor van Goed Wonen.

Vermogensinzet

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- De corporatie benut haar beschikbare vermogen waar mogelijk. Het vermogen wordt gericht ingezet op de maatschappelijke vraag.
- In het ondernemingsplan is duidelijk vastgelegd voor welke maatschappelijke doelen het vermogen wordt ingezet. Dit beleid is uitgewerkt in de meerjarenbegroting.

Governance (6,6)

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 6,7.

Plan (7,0)

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7. Dit subonderdeel bestaat uit twee meetpunten: visie en vertaling doelen.

- **Visie**

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Deze visie is vastgelegd in de ondernemingsplannen van de corporatie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- De ondernemingsplannen van Goed Wonen bevatten een duidelijke en passende analyse van de opgave in het werkgebied.
- De analyse van de opgaven wordt duidelijk vertaald in de ambities van de corporatie.

- **Vertaling doelen**

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij haar ondernemingsplan heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- Zowel in de ondernemingsplannen als de begrotingen wordt de visie van Goed Wonen SMART vertaald in strategische en tactische doelen en maatregelen.
- In jaarplannen worden de doelen uit het ondernemingsplan expliciet gekoppeld aan de plannen voor het betreffende jaar.

Check (7,0)

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

- In de kwartaalrapportages worden de doelen uit de jaarplannen zowel kwalitatief als kwantitatief in beeld gebracht.

Act (6,0)

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Afwijkingen worden op tijd geadresseerd en de keuzen zijn goed onderbouwd. Daarom beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 6.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 6,6. Dit onderdeel bestaat uit drie meetpunten: Het 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 6,7. 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 Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de profielschets van de raad past bij de aard en activiteiten van de corporatie, de raad nieuwe leden buiten de eigen kring werft en aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. Er zijn deze periode geen nieuwe leden geworven. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De raad bestond in 2014 uit een vrouw en drie mannen, met diverse professionele achtergronden. De raad beschikt over een actueel kwaliteitsprofiel, dat door de vier leden van de raad worden afgedekt. In 2014 is besloten terug te gaan van vijf naar vier leden.

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

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- De raad heeft een helder beeld wat tot de toezichtsrol hoort en waar de raad als klankbord kan fungeren. Hierover is overleg met de directeur-bestuurder.
- De raad creëert een open setting waarin de klankbordrol ruim voldoende tot zijn recht komt.
- De raad kijkt vanuit haar werkgeversrol gedegen naar het functioneren en de beloning van de directeur-bestuurder.

- **Zelfreflectie**

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad haar functioneren eenmaal per jaar evalueert, buiten aanwezigheid van de bestuurder. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

Toetsingskader

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de raad van toezicht een actueel toetsingskader hanteert dat onder meer gericht is op risicomanagement. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

- De raad gebruikt het toetsingskader actief en past het kader waar nodig aan. Een voorbeeld hiervan is de aanscherping van het kader voor onrendabele investeringen.

Toepassing Governancecode

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat de corporatie de Governancecode toepast en in de jaarverslagen uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt op twee onderdelen. Daarom beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 6.

In 2009 is de organisatiestructuur van Goed Wonen gewijzigd. Een lid van de raad van commissarissen was toen al korte tijd lid van het bestuur. Na de organisatiewijziging is zij in de raad van commissarissen benoemd. De tweede afwijking betreft de benoeming van de directeur-bestuurder. In 2009 is deze voor onbepaalde tijd benoemd. De afwijkingen zijn uitgelegd in het jaarverslag.

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 6,5.

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

Externe legitimatie

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Huurders zijn bij de corporatie betrokken via de algemene ledenvergadering. Met de gemeente is periodiek overleg. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Openbare verantwoording

Woningbouwvereniging Goed Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende omdat ze haar prestaties in het jaarverslag en op andere wijzen presenteert en daarbij de afwijkingen toelicht. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

- De jaarverslagen zijn duidelijk geschreven, beschrijven overwegingen van de corporatie om iets wel of niet te doen, en laten ook de ontwikkeling over langere periode zien.

Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring 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 Goed Wonen

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 Goed Wonen hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 30 november 2015

Handtekening :

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line that curves to the right and then loops back down and left.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop

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 : 25/8/2015

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop

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 dr.ing. R. Dankert

Geboortedatum

11-3-1981

Handtekening

Datum

25-8-2015

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 verantwoord 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 Ressort 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

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 verantwoord 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

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 2011-2014• Ondernemingsplan 2010-2015• Ondernemingsplan 2015-2020• Huurbeleid• Verkoopbeleid• Woningmarktonderzoek• Toekomstvisie gemeente Lopik
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none">• Verslagen van de algemene ledenvergaderingen• Werkafspraken met de gemeente Lopik over statushouders• Verslagen huurdersoverleg• QuickScan Huurdersoordeel• Aedes Benchmark
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• Kwartaalrapportages• Jaarverslagen en jaarrekeningen 2011-2014• Financiële scan• Treasurystatuut• Jaarplannen
Governance	<ul style="list-style-type: none">• Verslagen van de algemene ledenvergaderingen• Checklist Governancecode• Verslagen RvC-vergaderingen• Position paper

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 Goed Wonen.

Raad van commissarissen

- mevrouw J.M. te Hennepe-Stolk (voorzitter)

Directeur/bestuurder

- de heer H. Viseé

Afvaardiging huurders

- mevrouw W. van Doorn
- de heer M.Th. Boumans
- mevrouw A. Eenhuizen
- mevrouw M.N.J. Krijnen

Gemeente Lopik

- de heer G. Spelt (wethouder)
- mevrouw V. Sijm (beleidsmedewerker)

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 Checklist Governancecode is ingevuld door Wbv. Goed Wonen d.d. 22 oktober 2015.

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:
Actiepunt:
Uit te leggen:
Bespreekpunt RvC:
Niet van toepassing:



In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno|drukkers BV, Arnhem

I. Naleving en handhaving van de code

Uitwerking

- 1 Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.
De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.
- 2 Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).
- 3 Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.



II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

- 1 Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
 - a. de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;
 - b. de operationele en financiële doelstellingen;
 - c. de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;
 - d. de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;



- e. wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;
 - f. indien aanwezig het bestuursreglement.
- De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.
- 2** Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.
 - 3** Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:
 - a. het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;
 - b. een voorstel tot wijziging van de statuten;
 - c. een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;
 - d. aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;
 - e. beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;
 - f. ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;
 - g. de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;
 - h. vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.
 - 4** Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):
 - a. risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;
 - b. een integriteitcode, geplaatst op de website;
 - c. kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
 - d. handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
 - e. een systeem van periodieke monitoring en rapportering;
 - f. een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
 - g. een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.
 - 5** In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan. Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.
 - 6** Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.

Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.

Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.
 - 7** Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.

De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.
 - 8** Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).



II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.



Uitwerking

- 1 Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.
- 2 De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.
- 3 Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.
- 4 Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.
- 5 De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

- 1 Een bestuurder zal:
 - a. niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;
 - b. geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);
 - c. ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;
 - d. geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).
- 2 Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.
- 3 Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
- 4 Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag.
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.
- 5 Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

- 1 De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.
De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.

- 2 In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.
- 3 Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:
 - a. geslacht;
 - b. leeftijd;
 - c. hoofdfunctie;
 - d. nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;
 - e. tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;
 - f. de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;
 - g. het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC;
 - h. de vaststelling of het lid onafhankelijk is.
- 4 Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.
- 5 Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.
- 6 Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:
 - a. de realisatie van de doelstellingen;
 - b. de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;
 - c. de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
 - d. het kwaliteitsbeleid;
 - e. de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
 - f. het financiële verslaggevingproces;
 - g. de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
 - h. het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen.
- 7 De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur.
Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.
De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
- 8 De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

- 1 De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.
- 2 De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:

- a. in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;
- b. een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;
- c. bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;
- d. in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;
- e. lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;
- f. werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden;
- g. lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is;
- h. aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is;
- i. gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.

III.3 Deskundigheid en samenstelling

Uitwerking

- 1** De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.
- 2** Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.
- 3** Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.
- 4** Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.
- 5** Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.
- 6** De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

Uitwerking

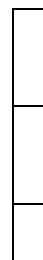
- 1** De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:
 - a. de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
 - b. voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
 - c. de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
 - d. de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
 - e. de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
 - f. de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
- 2** De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.



III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

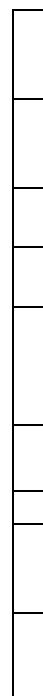
Uitwerking

- 1** De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
- 2** De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
- 3** De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.



Auditcommissie

- 4** De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
 - a. de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;
 - b. de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);
 - c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;
 - d. de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.
- 5** De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.
- 6** Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.
- 7** Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.
- 8** De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.
- 9** De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.



Selectie- en remuneratiecommissie

- 10** De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:

- a. het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur;
- b. het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
- c. het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;
- d. het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;
- e. het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC;
- f. het opmaken van het remuneratierapport.

- 11** Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.



III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

- 1** Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.
- 2** Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
- 3** Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC.
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.
- 4** Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is.
- 5** Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.
De delegatie is slechts van tijdelijke aard.
- 6** Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen.



III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.



Uitwerking

- 1** De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.



IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant.

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

- 1 Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
- 2 De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
- 3 Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.



IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

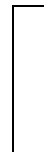
- 1 De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
- 2 Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
- 3 De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De beoordeling wordt besproken in de RvC. De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
- 4 De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC



IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

- 1 De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.



IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

- 1 Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen.
Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
 - a. Met betrekking tot de accountantscontrole:
 - Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;



· Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.

b. Met betrekking tot de financiële cijfers:

· Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;

· Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;

· Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.

c. Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:

· Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;

· Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;

· Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

- 1** Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
- 2** Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
- 3** Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

V.2 Visitatie

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Uitwerking

- 1** Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
- 2** Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
- 3** Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.

Position Paper Woningbouwvereniging “Goed Wonen”

Missie

De missie van Goed Wonen is “het bieden van passende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting. Hierbij met speciale aandacht voor de kwetsbare groepen in de samenleving en voor de inwoners van ons werkgebied”.

Toelichting:

Mensen die (om financiële redenen) niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien behoren tot deze kwetsbare groepen. Ook de groep ouderen die zorg nodig hebben, rekent Goed Wonen tot de kwetsbare groepen. Onder het werkgebied wordt verstaan het noordelijke gedeelte van de gemeente Lopik (Benschop, Polsbroek en Polsbroekerdam)

Visie

Goed Wonen wil als een ambitieuze organisatie niet **alleen** een beherende rol spelen in het werkgebied. Op het moment dat zich kansen voordoen in dat werkgebied en aan de financiële randvoorwaarden wordt voldaan, zullen deze kansen worden aangegrepen als deze een bijdrage kunnen leveren aan de missie. Wij realiseren ons dat er op middellange- en lange termijn minder (tot geen) mogelijkheden zijn om in ons werkgebied nog grotere aantallen woningen te bouwen. Dat betekent dat we, als ambitieuze woningbouwvereniging, attent moeten zijn op elke mogelijkheid die zich voordoet. Denk daarbij aan sloop/nieuwbouw, (ver)nieuwbouw en aankoop bestaande locaties.

Goed Wonen kiest nadrukkelijk voor het beheren en ontwikkelen van **sociale** huurwoningen voor huishoudens uit de lagere inkomensgroepen.

Goed Wonen wil zich richten op maatschappelijke en financiële continuïteit om ook in de toekomst haar klanten te kunnen bedienen in hun woonbehoeften. Zij streeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering na met gemotiveerde, pragmatisch ingestelde medewerkers.

Kernwaarden

De kernwaarden zijn Kwaliteit in wonen, Kwaliteit in dienstverlening en Duurzaamheid.

Kwaliteit van wonen: Wat betreft de kwaliteit van de woningen heeft onze organisatie gevoelsmatig altijd al een hoog niveau gerealiseerd. Dit kwam tot uiting in behoorlijk ambitieuze plannen en budgetten voor planmatig onderhoud, maar ook in het feit dat, als bij onderhoudsklachten bleek dat er een probleem was bij een bepaalde woning, we direct gingen onderzoeken of we ook niet bij andere woningen van hetzelfde complex preventieve maatregelen zouden moeten nemen. In de afgelopen jaren hebben wij weliswaar sterke aandacht gericht op het beheersen van de onderhoudskosten maar dit wel met de intentie om dit niet ten koste te laten zijn van de kwaliteit van de woningen.

In 2015 hebben we via een onafhankelijke conditiemeting kunnen aantonen dat wij in die opzet zijn geslaagd. De conditiescore bedraagt voor het gehele bezig gemiddeld 2,02 (Goed) Kwaliteit van dienstverlening. Mede door de omvang van onze organisatie, zijn de lijnen kort. Hierdoor kunnen snel beslissingen worden genomen over al dan niet uitvoeren van

werkzaamheden. Wij zijn 7 dagen per week, 24 uur per dag telefonisch bereikbaar. Deze bereikbaarheid wordt op momenten dat op het kantoor niemand aanwezig is, verzorgd door de telefoon door te schakelen naar een call-center. Dit call-center zoekt bij urgente klachten telefonisch contact met een medewerker. Bij andere klachten, worden deze per mail (en per SMS) doorgegeven aan Goed Wonen. Hierdoor kunnen we snel reageren. Op het vlak van dienstverlening proberen wij continue de vinger aan de pols te houden met betrekking tot de snelheid van oplossing van klachten. Wekelijks worden de openstaande werkbonden doorgenomen, en waar nodig worden aannemers tot spoed gemaand.

Steekproefsgewijs worden huurders nagebeld en wanneer we huurders spreken wordt er gericht gevraagd naar tevredenheid over de reparaties. Het is vanzelfsprekend zo dat je niet iedereen tevreden kunt stellen, maar in grote lijnen krijgen we positieve reacties.

Duurzaamheid. De doelstelling uit het vorige beleidsplan ten aanzien van de Energielabels is gerealiseerd. We koersen nu aan op een gemiddeld energielabel B per 1-1-2020. Deze doelstelling zouden we moeten realiseren door bij grootschalig onderhoud en bij mutaties, energiebesparende maatregelen door te voeren. Daarnaast introduceren wij voor huurders de optie om zonnepanelen te plaatsen. Ten slotte zou, door de verkoop van woningen met "slechte" labels ook het gemiddelde moeten verbeteren.

Samenwerking

In 2013 heeft de RvC van Goed Wonen, samen met de directeur-bestuurder fundamenteel stilgestaan bij de toekomst van onze woningbouwvereniging. Aanleiding hiervoor was het besef dat enerzijds een steeds zwaardere administratieve lastendruk zichtbaar werd, terwijl anderzijds de organisatie erg kwetsbaar is. Daarbij kwam ook nog dat, over een aantal jaren, de pensionering van de directeur bestuurder zou spelen. Onder begeleiding van Atrivé heeft deze "oriëntatie op de toekomst" geleid tot de conclusie dat het goed zou zijn om de kwetsbaarheid te verminderen door samenwerking te zoeken met andere kleinere en vergelijkbare organisaties. De woningbouwverenigingen Lopik en Oudewater zijn daarbij genoemd omdat zij gebruik maken van hetzelfde automatiseringssysteem, gevestigd zijn in het Groene Hart van Nederland en ervaring hebben met het werken in meerdere kleine kernen. Er was reeds beperkt met deze verenigingen samengewerkt bij de implementatie van automatiseringsprojecten.

Na verloop van tijd is in september 2015 de intentie uitgesproken om te komen tot een fusie van de drie verenigingen, met als beoogde fusiedatum: 1 januari 2017.

Opgaven

Er zijn tot nu toe geen prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. Er is wel incidenteel over dit onderwerp met de gemeente gesproken, maar gezien de schaalgrootte van de gemeente en die van de beide corporaties waren de lijnen kort en was geen noodzaak tot het maken van formele afspraken.

Ten aanzien van onze opgave in ons werkgebied, zijn de mogelijkheden beperkt. Wij hebben ons in de afgelopen periode altijd op het standpunt gesteld dat wij twee doelgroepen (jongeren en ouderen) zouden moeten bedienen. Voor ouderen hebben we daarbij gekozen voor locaties in de kern dicht bij de voorzieningen, terwijl de locatie Benschop Oost voor jongere gezinnen werd ingezet. Daarbij hebben we gekozen voor grondgebonden eengezinswoningen in plaats van appartementen omdat dit (in onze omgeving) onder starters het meest gewenste woningtype is.

Wij realiseren ons verder dat het aantal eengezinswoningen voor Goed Wonen in Benschop eigenlijk niet zou moeten toenemen. Daarom wordt een groter aantal eengezinswoningen te koop aan geboden. In combinatie met de nieuwbouw wordt daarmee ook een verjonging van de voorraad bereikt.

Voor de komende jaren verwachten we dat er wel prestatieafspraken met de gemeente gemaakt zullen worden. De verwachting is dat voor Benschop de nadruk zal komen te liggen op duurzaamheid en betaalbaarheid (beschikbaarheid van betaalbare woningen) en niet op realisatie van nieuwbouw. Dit laatste omdat er geen nieuwe locaties voor nieuwbouw beschikbaar zijn na de afronding van de tweede fase van Benschop Oost.

Ambities

Door de voorgenomen fusie komen onze ambities in een breder licht te staan. Deze ambities zijn beschreven in het (concept)ondernemingsplan. Het is zaak om deze ambities en voornemens zo goed mogelijk ingebed te krijgen in de nieuwe organisatie.

Naast de aandacht voor de nog te realiseren projectplannen, is de belangrijkste uitdaging om het bediening van onze huurders ten minste op het zelfde niveau te houden als wij dit nu doen.

Benschop, 23 oktober 2015

H. Visée