



Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer te Opmeer



Visitatieperiode 2008 - 2011

Zeist 16 mei 2013

COGNITUM

Visitatiecommissie:
Fred Sanders, voorzitter
Bas Gietemans, secretaris

Een persoonlijke visitatie

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer kiest bewust voor visitatie ondanks het feit dat de woningcorporatie als onderdeel van de gemeente Opmeer niet onder de BBSH valt. Opmeer kiest er echter al lange tijd voor om als een gewone woningcorporatie te functioneren; is lid van Aedes, onderschrijft daarmee de Aedes code en doet dus mee aan visitatie. Toch verschilt het Gemeentelijk Woningbedrijf als organisatie in de maatschappelijke positionering en kaderstelling van de zelfstandige woningcorporatie binnen de werkzaamheden van corporaties conform de BBSH. Dat maakte deze visitatie dan ook bijzonder. Dat is niet te merken aan de rapportage zoals die volgens de visitatie methodiek 4.0 is uitgevoerd, maar uiteraard wel aan de inhoudelijk resultaten en de door de visitatiecommissie voor Opmeer specifiek gemaakte opmerkingen. Cognitum laat daarmee ook graag zien dat zij als visiterend bedrijf binnen het veld van woningcorporaties ook de kleinere woningcorporatie koestert. De visitatie van het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer is daar een zichtbaar voorbeeld van. Cognitum wenst dan ook dat deze visitatie een bijdrage aan het dagelijks en strategisch werk van het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer zal leveren.

Martin Buitenhuis, directeur-bestuurder Cognitum.



Voorwoord

Ondanks het feit dat het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer 876 woningen heeft, is voor de visitatie rapportage de verkorte vorm gehanteerd. De reden daartoe is dat volgend de visitatie methodiek 4.0 voor dit woningbedrijf, een aantal van de onderliggende meetpunten niet op detailniveau konden worden beoordeeld. Toch bleek met de visitatie dat er voor elk van de prestatievelden een goed beeld tot stand kon komen, zodat er een totaal oordeel kon worden gegeven, mits de onderliggende prestatievelden meer als samenhangend geheel werden toegelicht. Daarom is voor deze rapportage vorm gekozen. Voornoemde keuze is omwille van een duidelijke presentatie van de resultaten en de waardering gekozen. De methodiek 4.0 en tabel zijn conform de norm in het rapport verwerkt. De visitatiecommissie staat dan ook achter het rapport, en het kan als andere visitaties gepubliceerd worden.

De visitatoren, Fred Sanders en Bas Gietemans

Inhoud

Een persoonlijke visitatie.....	2
Voorwoord.....	3
1 Profielschets Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer	5
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties.....	6
2.1 Integrale scorekaart.....	6
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:	7
2.3 Recensie:	7
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:	9
3 Presteren naar Ambities	10
3.1 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	10
3.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	10
4 Presteren naar Opgaven	11
4.1 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven	11
4.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	11
5 Presteren volgens Belanghebbenden.....	14
5.1 Beoordeling visitatiecommissie.....	14
5.2 Beoordeling prestaties Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer door belanghebbenden	14
6 Presteren naar Vermogen.....	16
6.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen.....	16
6.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	16
7 Governance	18
7.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance	18
7.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	18
8 Bijlagen	20
Overzicht geïnterviewde personen.....	21
Korte cv's visitatiecommissie	22
Fred Sanders (1956).....	22
Bas Gietemans (1973)	22
Onafhankelijkheidsverklaring.....	23
Meetschaal	24
Werkwijze visitatiecommissie	25
Bronnenoverzicht.....	26
Uitgebreid overzicht prestaties Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer	28

1 Profielschets Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer heeft 876 woningen in verschillende prijsklassen, van goedkoop tot duur. 652 Woningen vallen onder de categorie betaalbaar, tussen de 362 en 517 euro huur. 8% Van het woningaanbod valt onder de dure categorie boven de 653 euro huur, en een 18% betreft de goedkope prijsklasse. Daarmee is het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer een typisch sociale verhuurder, met relatief veel goedkope en betaalbare woningen. Het woningbezit is daarbij uit alle jaren, de oudste woning is van 1949 en de jongste nog van 2011. Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft wat dat betreft in alle jaren gebouwd. Zo is een evenwichtig woningaanbod opgebouwd, van verschillende hoedanigheden zowel qua uitstraling als doelgroep. Zo heeft het Gemeentelijk Woningbedrijf woningen voor ouderen, gezinnen en starters. Dat wil niet zeggen dat het Gemeentelijk Woningbedrijf en de huurdersvereniging tevreden zijn. Beiden vinden dat er meer geschikte huurwoningen voor ouderen moeten komen. Mede daarom wordt het strategisch voorraadbeleidsplan op dit moment herijkt. De situatie in Opmeer wat betreft de woningbehoefte is namelijk wat minder duidelijk. Vele omliggende gemeenten hebben last van krimpssymptomen, terwijl de woningvraag in de gemeente Opmeer nog aanwezig is. Logisch om dat verschil in het nieuwe strategisch voorraadbeleidsplan mee te nemen.

In financiële zin is het Gemeentelijk Woningbedrijf ook gezond. De solvabiliteit schommelt al enkele jaren rond de 40%. Ook het rendement op het Eigen Vermogen is gezond te noemen. Uit de jaarverslagen blijkt dat het Woningbedrijf de afgelopen jaren positief heeft afgesloten. Blijkbaar wordt er een goede balans tussen de 'winst en verliesrekening' alsmede de 'vermogensstructuur' gevonden. Ook het onderhoud en activiteitenprogramma zoals dat werd aangeleverd bevestigt dat.

Daarmee levert het Gemeentelijk Woningbedrijf een belangrijke bijdrage aan de woonkernen Spanbroek/Opmeer en Hoogwoud met totaal wonend 11.500 inwoners binnen de gemeente. Heel anders dan in veel omliggende gemeenten is de huurvoorraad daarbij maar 24% van de woningvoorraad. De wethouder zei het al aan het begin van het gesprek; in Opmeer koesteren we ons Gemeentelijk Woningbedrijf maar de inwoners zijn wel echte kopers. Die voorkeur toont de verhouding van het lokale woningbezit dan ook duidelijk. Ook de voorzitter van de huurdersvereniging maakte de situatie meer dan duidelijk: hier huur je als je jong bent en oud, gezinnen wonen bijna allemaal in een koopwoning. Zo in het dorp, als werd verteld, is er ook de gewoonte dat familieleden de jongeren bijspringen om een koopwoning te kopen. De meeste jongeren hebben ook werk waardoor ze redelijk makkelijk een hypotheek kunnen krijgen, ook in deze tijden werd gezegd. Het resultaat is dat mensen in Opmeer jong gaan kopen. Toch is er zeker behoefte aan huurwoningen, en daar voorziet het Gemeentelijk Woningbedrijf als enige speler in.

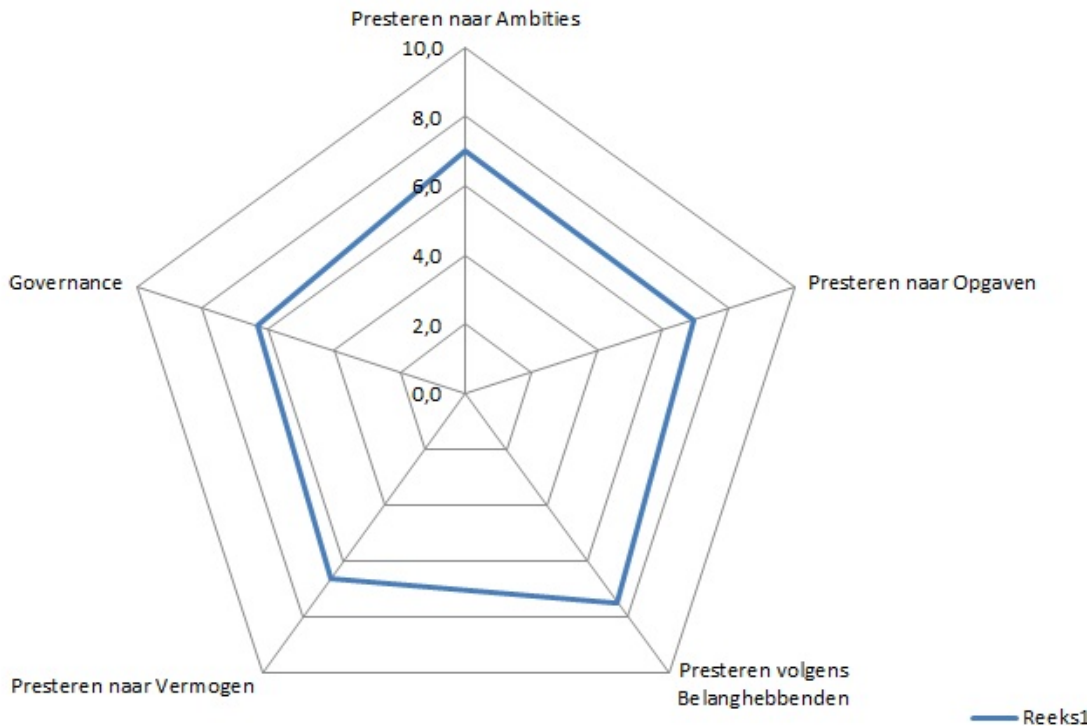
Het Gemeentelijk Woningbedrijf doet ondanks haar beperkte omvang ook in alle regionale volkshuisvestelijke initiatieven en programma's mee. Er is geen sprake van isolatie. Het Gemeentelijk Woningbedrijf wil als elke andere woningcorporatie functioneren. Zo gaat de woonruimteverdeling samen met de andere woningcorporaties via het gezamenlijk systeem Woonmatch. Ook levert het Gemeentelijk Woningbedrijf de benodigde bijdrage aan statushouders en mindervaliden. Maar de aantallen zijn in Opmeer niet vergelijkbaar met de steden zoals bijvoorbeeld Hoorn. Daarnaast werkt het Gemeentelijk Woningbedrijf aan verdere verbetering van de energie labeling van de woningen en wordt er in de leefbaarheid geïnvesteerd. In welke mate dat gewenst is en hoe het Gemeentelijk Woningbedrijf daarin presteert wordt in onderstaande rapportage toegelicht. Alle prestatievelden worden daarbij besproken en behandeld.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

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

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



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

2.3 Recensie:

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer is een hecht deel van de gemeente Opmeer, valt onder de afdeling Civiele Techniek en Wonen en valt qua bestuurlijke verantwoordelijkheid rechtstreek onder de wethouder RO, Volkshuisvesting en Woningbedrijf. Wie denkt dat woningbedrijven, woningcorporaties als onderdeel van de gemeentelijke organisatie, in Nederland op retour zijn moet Opmeer eens bezoeken. Met volle overtuiging worden de voordelen van een eigen woningbedrijf uitgedragen en de visitatiecommissie kreeg ook de indruk dat daar naar werd gewerkt. Met volle overgave wordt binnen de gemeente voor het Gemeentelijk Woningbedrijf gewerkt. Zoveel mogelijk voldoet het Gemeentelijk Woningbedrijf dan ook aan de vormvereisten van de BBSH. Feitelijk zou de gemeente Opmeer onder al deze richtlijnen uitkunnen. Het Gemeentelijk Woningbedrijf is namelijk geen toegelaten instelling en valt daarmee formeel niet onder het wettelijke Haagse kader de BBSH. Maar Opmeer wil er met het Gemeentelijk Woningbedrijf ten volle staan. Zij zijn lid van Aedes, houden de BBSH als kader aan en als gevolg van de Aedes code willen ze elke vier jaar gevisiteerd worden. Een controle van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Haagse Ministerie ontberen zij door hun constellatie echter. Dat maakt dat de visitatie voor deze gemeente een extra lading mee krijgt, zo werd de visitatiecommissie duidelijk gemaakt. Want graag willen ze weten waar ze staan, wat beter kan en of ze aan de kaders zoals echte woningcorporaties hebben ook voldoen. Voor de visitatie werd dan ook alle tijd genomen. Rapporten en documenten werden voortvarend beschikbaar gesteld, ook werden nagekomen vragen snel beantwoord. Voor de interviews was alle tijd. Zo werd naast de drie betrokken ambtenaren, de wethouder als bestuurder van de woningcorporatie uitgebreid gesproken. Daarnaast werden vertegenwoordigers van de seniorenraad en de thuiszorg telefonisch gesproken, omdat zij op de dag van de visitatie niet beschikbaar waren.

De algemene indruk welke de visitatiecommissie van het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft gekregen, is dat het Gemeentelijk Woningbedrijf uitgaande van de BBSH en de Aedes code goed op orde is. Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft als onderdeel van de gemeente wel twee zwakke schakels in het functioneren. Enerzijds mist het Gemeentelijk Woningbedrijf een vorm van toezicht zoals een woningcorporatie een Raad van Toezicht of Raad van Commissarissen heeft. De gemeenteraad namelijk, is door het dualisme vandaag de dag veel meer een orgaan met een eigen verantwoordelijkheid dan het hoogste orgaan en controlerend klankbord. Ten tweede moest de visitatiecommissie constateren dat de gemeente als kader scheppende instantie voor de lokale volkshuisvesting ten opzichte van het Gemeentelijk Woningbedrijf eigenlijk geen vrije positie heeft, doordat de besluitvorming over de kaders alsmede de uitvoering binnen diezelfde gemeente tot stand komen. De huurders lijken daar zeker geen nadeel van te ondervinden. De gemeente heeft het beste met hun voor. De huren zijn mild te noemen en het onderhoud is op orde. Tijdens de visitatie werd bijvoorbeeld duidelijk dat er hard aan een update van het SVB (strategisch voorraadbeleid) gewerkt werd, zodat de huurders qua onderhoud weten waar ze aan toe zijn. Ook de huurdersvertegenwoordiging was zeker positief over de inzet en resultaten van het Gemeentelijk Woningbedrijf.

Toch kwamen de hiervoor genoemden zwakten als een rode draad in de visitatie steeds weer boven drijven. Want hoe weet je als organisatie dat je het uiterste doet als het bestuur geen klankbord heeft en als kaders en uitvoering als in één hand samen gaan. De keuze voor een kwaliteitskeurmerk als KWH (Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector) zou in deze verstandig kunnen zijn, om het resultaat naar belevenis van de huurder onafhankelijk te meten. Maar dan nog blijft onduidelijk of stakeholders over de inzet van het Gemeentelijk Woningbedrijf tevreden zijn. De visitatie vulde wat dat betreft een duidelijke leemte in het meten van resultaat in. Door de gesprekken kon een goed beeld over de klankbordfunctie van de gemeenteraad worden gekregen, ook om een beeld van de samenhang tussen kader en uitvoering te verkrijgen. Want beide aspecten zijn een belangrijk onderdeel van de visitatie als het om 'Presteren naar Vermogen' en 'Governance' gaat. Tevens is de mening over het Gemeentelijk Woningbedrijf bij stakeholders in beeld gekomen. Daarmee werd de visitatie van het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer een bijzondere, anders dan andere visitaties maar ook weer niet uitzonderlijk. De methodiek visitatie is als voor normale woningcorporaties gevolgd. De gesprekken leiden tot een goed inzicht en de benodigde beoordelingen werden gegeven.

De algemene waardering van het Gemeentelijk Woningbedrijf schommelt in deze visitatie rond de 7, met een eindgemiddelde van 6,9. Het is een onder visitatoren veel besproken discussiepunt dat veel waarderingen altijd rond die 7 liggen. Maar in de situatie van het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer is dat verklaarbaar. Ambitie en Opgave liggen binnen het gemeentelijk apparaat natuurlijk dichtbij elkaar. En het is de gemeente er natuurlijk alles aan gelegen om een goede waardering van belanghebbenden te hebben. De gemeentelijke slagkracht is dan ook groot in verhouding tot de omvang van het Gemeentelijk Woningbedrijf. Het is de prestatie naar Vermogen en de Governance waar het Gemeentelijk Woningbedrijf enkele lage waarderingen heeft gekregen, dat trekt het eindresultaat onder de 7. Maar de totaal indruk is goed, ook dat blijkt uit het eindoordeel van 6,9.

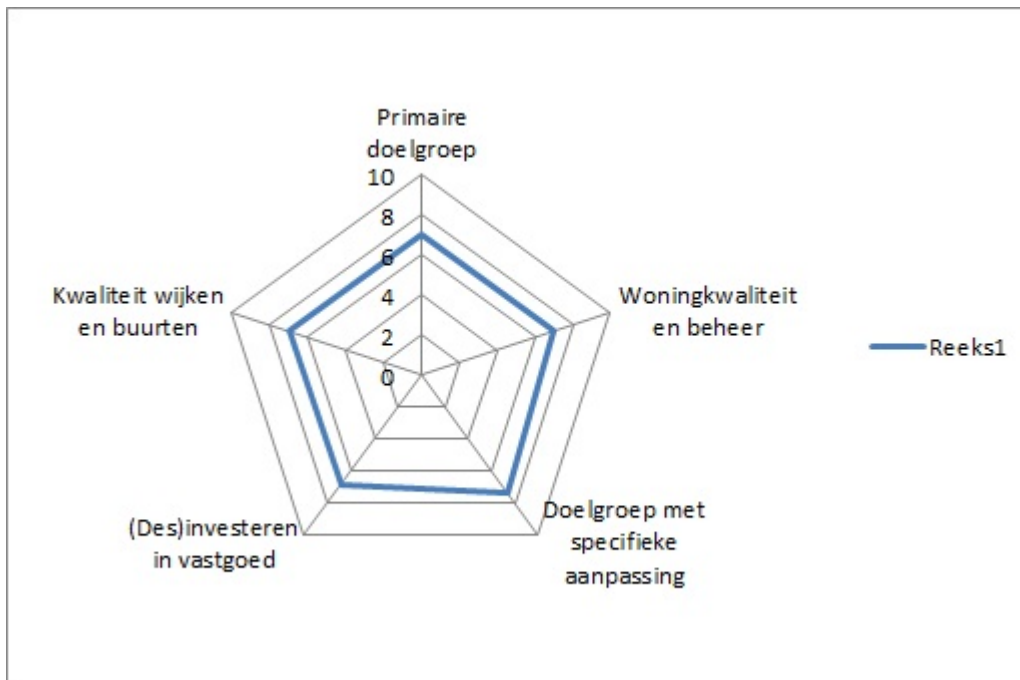
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de daarna volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de ingevulde prestatietabel.

Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

3 Presteren naar Ambities

3.1 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



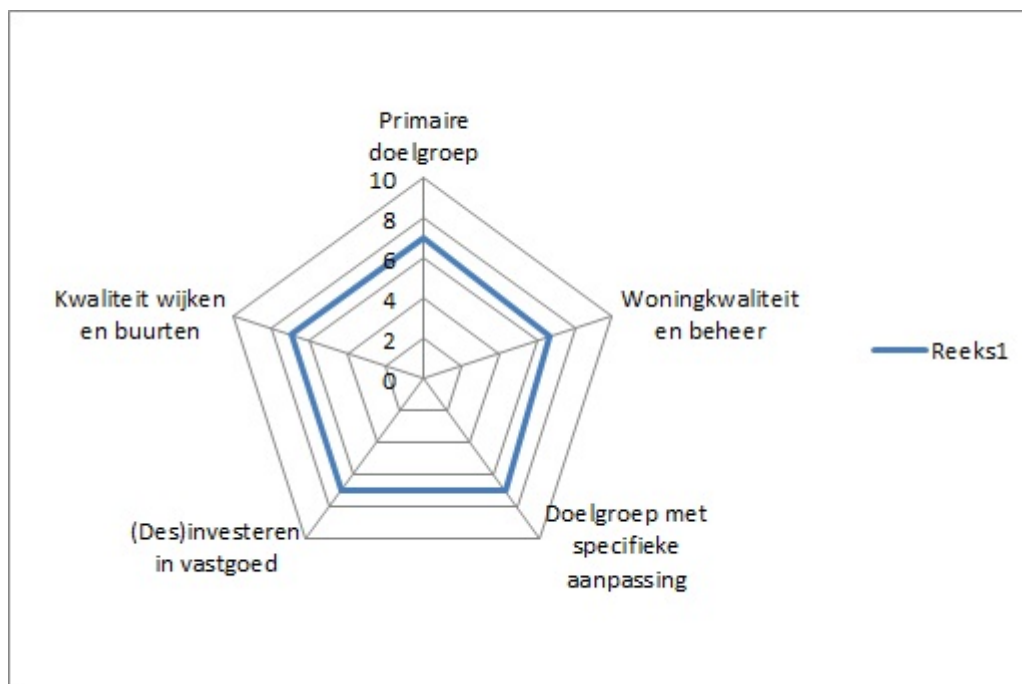
Figuur 2 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie naar Ambities weer.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie

Als eerste is het vanuit de visitatiecommissie noodzakelijk om op te merken dat het 'Presteren naar Ambitie' en 'Presteren naar Opgave' voor het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer heel dicht bij elkaar liggen. In theorie zouden de ambities van het Gemeentelijk Woningbedrijf van die van de gemeente kunnen verschillen, bijvoorbeeld omdat andere stakeholders een mede bepalende factor zijn, maar in de praktijk blijkt dat naar indruk van de visitatiecommissie niet het geval. De gemeente is op de schaal van deze kleine gemeente gewoon de bepalende kader scheppende factor, ondanks dat de gemeenteraad een specifiek beleid voor het Gemeentelijk Woningbedrijf vaststelt. Het Gemeentelijk Woningbedrijf volgt daardoor als een logica bijna totaal het gemeentelijk beleid, omdat ze toch eigenlijk één organisatie zijn. De recent uitgevoerde enquête, onder 55+ huurders, kan het Gemeentelijk Woningbedrijf de opstap naar een meer brede kijk op de opgave gaan opleveren. De resultaten waren op het moment van de visitatie echter nog maar net beschikbaar. Dat geeft overigens misschien wel perspectief voor de toekomst, het heeft geen invloed meer op het verleden, op de afgelopen vier jaar het tijdsvak welke deze visitatie beslaat. Daarom kan de visitatiecommissie niet anders dan waardering van 'Presteren naar Ambitie' aan die van 'Presteren naar Opgave' als hieronder gegeven gelijk stellen.

4 Presteren naar Opgaven

4.1 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven



Figuur 3 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie naar Opgaven weer.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie

Het woningaanbod van het Gemeentelijk Woningbedrijf biedt verhoudingsgewijs wat weinig goedkope huurwoningen, dat is de visitatiecommissie opgevallen. Ook gaat het bij deze goedkope huurwoningen over het algemeen nog om de wat oudere senioren aanleunwoningen. Daar tegenover staat een verhoudingsgewijs groot en divers aanbod aan betaalbare woningen. De inwoners van de gemeente Opmeer zouden vooral kopers zijn. Daarom telt het totaal aan huurwoningen heel anders dan in andere gemeenten maar 24% van het totale woningbezit. Er zijn wel wachtlijsten maar bij vrijval van woningen loopt het ook geen storm, zo is duidelijk geworden. In hoeverre deze 24% dan ook terecht laag of ook een beetje het resultaat van lokale gewinning over de jaren heen is, dat is de visitatiecommissie niet geheel duidelijk geworden. Uiteindelijk heeft de visitatiecommissie de indruk gekregen dat er in deze nog een slag te maken is. Het lijkt te verwachten dat de behoefte aan goedkope woningen voor ouderen de komende jaren extra aandacht zal vragen. Daarom is de waardering van de visitatiecommissie op het aspect van beschikbaarheid op een 7 geplaatst. Gaat het om de praktijk van woningtoewijzing, betaalbaarheid en bevorderen eigen woningbezit dan doet het Gemeentelijk Woningbedrijf goed haar best, en haakt in deze ook goed aan bij het beleid van de woningcorporaties in de regio. De woonruimteverdeling wordt bijvoorbeeld gezamenlijk opgepakt, het huurprijsbeleid volgt keurig de aanwijzingen van de rijksoverheid en er wordt aan woningbezit voor jonge starters zeker een bijdrage geleverd. Zo wordt er uit eigen bezit verkocht, en worden in de nieuwbouw goedkope starterswoningen meegenomen. Deze prestaties lijken goed bij de Opgaves van het Gemeentelijk Woningbedrijf te passen, en daarbij past een waardering van de visitatiecommissie van een 7 voor elk van deze meetpunten. Dat brengt de waardering van de visitatiecommissie aangaande het 'Huisvesten van de primaire doelgroep' op een 7,0.

De 'Kwaliteit van de woningen en het woningbeheer' heeft het Gemeentelijk Woningbedrijf, zo kwam het over, goed op orde. Recent is daarover ook een enquête onder de huurders gehouden. Dat geeft een goed perspectief voor de toekomst, dat het onderhoudsbeleid onder andere vanuit de mening van de huurder wordt gestuurd. In het verleden is dat echter niet gebeurd. Het onderhoudsbeleid behoeft daar niet slechter om te zijn, maar een goede referentie ontbreekt daardoor. Daarom beoordeelde de visitatiecommissie dit meetpunt op een 6. Op het gebied van de verduurzaming van het woningbezit doet het Gemeentelijk Woningbedrijf het daarentegen in verhouding tot veel andere woningcorporaties opvallend goed, bijna de helft van het woningbezit van het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft een A of B label. De visitatiecommissie beoordeelt dat resultaat dan ook graag met een 8. Uit de recent gehouden enquête blijkt dat een 24% van de bewoners opmerkingen over het onderhoud van de woningen zou willen maken. Dat komt op de visitatiecommissie als een normaal gemiddelde over. Het Gemeentelijk Woningbedrijf werkt ook volgens een onderhoudshandvest waarin de normen voor het onderhoud strak staan bepaalt. Blijkbaar helpt dat om een goed resultaat neer te zetten. De visitatiecommissie beoordeelt dat resultaat als normaal met een 7, waarmee het totale oordeel in deze op een 7 komt.

Gaat het om het 'Huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen', dan heeft de visitatiecommissie de indruk gekregen dat het Gemeentelijk Woningbedrijf daar gewoon doet wat er nodig is. Elke vraag wordt serieus genomen, er wordt aan wijksteunpunten bijgedragen en er wordt met de afdeling WMO gewerkt. Ook als het gaat om statushouders wordt de benodigde bijdrage geleverd. Logisch dat de visitatiecommissie deze gehele bijdrage met een 7 op de norm waardeert.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft door de jaren heen in de gemeente Opmeer gebouwd, veel goedkope koopwoningen zijn mede door toedoen van het Gemeentelijk Woningbedrijf gerealiseerd. Ook nu nog in deze economische moeilijke tijden liggen er nieuwbouwplannen voor realisatie klaar. Recent zijn zelfs een aantal woningen van een ontwikkelaar, die daar mee bleef zitten, voor de huur overgenomen. Ook verkoopt het Gemeentelijk Woningbedrijf huurwoningen aan belangstellenden. Daarbij gaat het wel slechts om enkele woningen per jaar. Maar ook in deze doet het Gemeentelijk Woningbedrijf wat nodig is. De visitatiecommissie heeft daarbij wel de indruk dat het Gemeentelijk Woningbedrijf enigszins behoudend is, er is weinig sprake van sloop voor nieuwbouw, er is geen maatschappelijk vastgoed in eigendom van het Gemeentelijk Woningbedrijf, en blijkbaar is daar ook geen behoefte aan. Lopend door de gemeente lijkt eigenlijk ook in alles voorzien. Zo vindt de bibliotheek een ruime plek in een voormalige stolpboerderij, zijn er buurthuizen en is er voor de schaal van Opmeer een goed winkelaanbod. Het Gemeentelijk Woningbedrijf levert financieel een bijdrage aan deze buurtcentra en daarmee lijkt het erop dat meer bijdrage niet nodig is. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie de bijdrage van het Gemeentelijk Woningbedrijf als het gaat om '(Des)Investeren' in al de daaraan verbonden facetten en het eindoordeel op een 7, op de norm.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf draagt uiteraard ook aan de 'Kwaliteit van wijken en buurten' bij. Zo praat het Gemeentelijk Woningbedrijf over de leefbaarheid met de bewoners, heeft een financiële bijdrage aan het jongeren centrum in het MFA (Multi Functionele Accommodatie) gegeven en participeert in het programma tegen burenoverlast. De visitatiecommissie trof wat dat betreft gemotiveerde medewerkers. Een aantal jaren geleden hadden zij met de 'Lemon' methode al onderzoek naar de leefbaarheid en de mening van bewoners in deze uitgevoerd. Recent is de bewonersenquête als hiervoor genoemd uitgevoerd. Daarmee kreeg de visitatiecommissie in deze een goede indruk van het Gemeentelijk Woningbedrijf, dat er voor het maken van keuzen aangaande de leefbaarheid eerst onderzoek wordt uitgevoerd. Echter, in de wereld van woningcorporaties is dat gebruikelijk, niet meer en niet minder.

Daarom heeft de visitatiecommissie, ondanks de positieve indruk gekregen, dit punt met een 7, op de norm moeten waarderen. Waarmee het prestatieveld 'Presteren naar Opgave' met een gemiddeld resultaat van een 7.0 wordt gewaardeerd.

5 Presteren volgens Belanghebbenden

5.1 Beoordeling visitatiecommissie

Het Gemeentelijk Woningbedrijf kwam de visitatiecommissie wat introvert over, in die zin dat de contacten met stakeholders zoals zorgorganisaties, dorpscommissies en de ouderenraad grotendeels aan de wethouder werden overgelaten. Natuurlijk is de wethouder in deze formeel de bestuurder van het woningbedrijf, maar het is te verwachten dat stakeholders als zij bij de wethouder op bezoek gaan toch meer het gevoel hebben de gemeente dan het woningbedrijf te bezoeken. Die indruk werd versterkt doordat het moeilijk bleek om de stakeholders als visitatiecommissie te spreken. De voorzitter van de bewonersvereniging liet zich natuurlijk wel graag uitnodigen, maar voor gesprek met de zorgorganisatie en de ouderenraad moest de visitatiecommissie het met een telefonisch gesprek afdoen. Die gesprekken waren wel open en prettig, maar toen er om een cijfermatig oordeel werd gevraagd was er een terughoudendheid. Ook daarmee werd duidelijk dat stakeholders het Gemeentelijk Woningbedrijf niet los van de gemeente kunnen zien, een gemeente waar zij als stakeholder ook zelf van afhankelijk zijn. Dat riep uiteraard de vraag op of een Gemeentelijk Woningbedrijf als onderdeel van de gemeente in deze tijd nog wel past, dan wel of de eventuele voordelen afwegen tegen de nadelen. Toch is de visitatiecommissie ver van die vraag gebleven, uiteindelijk is die afweging en besluitvorming aan de gemeente zelve. Landelijk ziet de visitatiecommissie de trend vanuit de Rijksoverheid inzetten, dat de woningcorporaties toch weer meer onder de paraplu van de gemeente worden teruggebracht. Mogelijk worden de Gemeentelijke Woningbedrijven als gevolg van die trend dan ook wel weer een zeer logische keuze binnen de volkshuisvesting. Voor de visitatiecommissie een extra reden om niet in deze afweging van voor- en nadelen terecht te komen. De opgedane observaties zoals die uit de gesprekken met belanghebbenden zijn gebleken, geeft de commissie uiteraard graag zo open mogelijk aan het Gemeentelijk Woningbedrijf terug. De gevoerde gesprekken met stakeholders worden daartoe kort gememoreerd, zodat het verkregen cijfermatige oordeel daarop kan volgen.

5.2 Beoordeling prestaties Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer door belanghebbenden

De Bewonersvereniging,

De voorzitter van de Bewonersvereniging de heer Koos Beemsterboer had een duidelijke visie op het Gemeentelijk Woningbedrijf en het wonen in de gemeente Opmeer. Hier kennen we elkaar zei hij, als er wat is dan bel je niet maar dan zoek je elkaar op. In dat plaatje past het Gemeentelijk Woningbedrijf heel goed zei hij. Het is gewoon (op een paar woningen na) de enige sociale verhuurder hier en dat maakt de situatie goed overzichtelijk. Het is ook makkelijk zei hij, dat je voor alles op het gemeentehuis moet zijn, voor een huurwoning, de sociale koopwoningen, een starterslening, alles op één adres. De lijnen zijn ook kort vertelde hij. Eigenlijk weet het Gemeentelijk Woningbedrijf daarvoor best goed welke behoefte er onder de bewoners leeft. Daarnaast is er het contact maandblad. Er is dan ook geen klachtencommissie, we spreken elkaar gewoon op straat aan en dat werkt net zo goed. Zo leefde, door een voorval in een andere gemeente, de behoefte om brandmelders in de woningen te hebben. Dat heeft het Gemeentelijk Woningbedrijf toen direct opgepakt. Ook wordt een boerderij voor tienermoeders verbouwd en rijdt er een gratis busje voor ouderen. De voorzitter gaf toe dat het soms moeilijk te scheiden is wanneer de gemeente of het Gemeentelijk Woningbedrijf dergelijke initiatieven neemt. Als het maar werkt werd er vervolgens luchtig gezegd, en daar was het gesprek ook zo ongeveer mee ten einde. Want eigenlijk was de bewonersvereniging wel blij met het Gemeentelijk Woningbedrijf, er werd zo onder het bewind van de gemeente geen geld verkwest

aan hoge salarissen en uitbundige projecten zoals je van aantal woningcorporaties leest. Dat gaf een goed gevoel zo werd benadrukt!

De Seniorenraad,

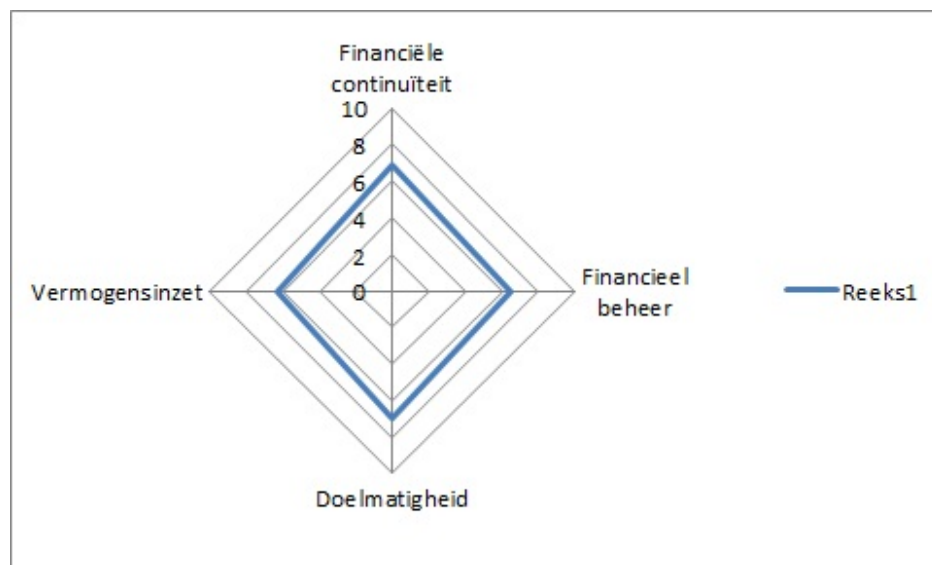
De boodschap van de Seniorenraad was kort en krachtig, ze vonden dat de communicatie met het Gemeentelijk Woningbedrijf uitstekend was. Bij alle bouwprojecten zoals ook het laatste recent opgeleverde project zijn ze steeds van te voren aan de overlegtafel gevraagd, zelfs voordat de architect in beeld was. Opvallend is dat vooral de kwaliteit van de woningen, het doelgroepenbeleid en het investeren in vastgoed door de Seniorenraad hoog worden gewaardeerd, en het aanbod aan sociale huurwoningen en de kwaliteit van buurt en wijk relatief gezien minder maar wel op de norm van 7. Dat bevestigt mogelijk de behoefte aan goedkope huurwoningen voor ouderen, en het belang van ouderen voor een veilige goed onderhouden openbare ruimte, voetpaden etc. Hier lijkt in de gemeente nog een slag te slaan. Maar de waardering voor het werk van het Gemeentelijk Woningbedrijf was zeker meer dan positief!

De Thuiszorg Omring,

De vertegenwoordiger van Zorggroep Omring gaf direct aan dat er met het Gemeentelijk Woningbedrijf een gelijke belangstelling voor mensen is, voor de kwaliteit van leven ook als deze oud of ziek zijn. Het Gemeentelijk Woningbedrijf had ook appartementen boven een zorgcentrum in de verhuur. Daarbij was de samenwerking prima. Ze waren als zorgleverancier ook bij de wethouder en in commissievergaderingen uitgenodigd, de communicatie was daarmee open en op inhoud gericht. Precies tegenovergesteld aan de Seniorenraad sprak de Omring een hoge waardering voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving uit. Dat oordeel betrof wel vooral de woonsituatie boven het zorgcentrum alsmede de daar gezamenlijk gerealiseerde woonomgeving. Maar toch, het oordeel van de zorginstelling was op en boven de norm, de samenwerking wordt duidelijk gewaardeerd.

6 Presteren naar Vermogen

6.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



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

6.2 Beoordeling visitatiecommissie

Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft duidelijk een gezonde financiële basis, met een solvabiliteit schommelend rond de 40% en een lage rentevoet op het vreemd vermogen is er een gezond fundament gelegd. Daarmee moet deze sociale volkshuisvester in financiële zin tegen een stootje kunnen. Van een kleine woningcorporatie mag zo een solide benadering ook worden verwacht vindt de visitatiecommissie. Vandaar dat de beoordeling een 7 op de norm op dit meetpunt is. Naar indruk van de visitatiecommissie behoort daar echter wel een toelichting bij. Het Gemeentelijk Woningbedrijf als onderdeel van de gemeente Opmeer heeft zoals uit de gesprekken met de medewerkers en de verantwoordelijke wethouder bleek, wel een aantal financiële voordelen waardoor deze gezonde vermogenspositie is ontstaan, en ook weer zomaar zou kunnen worden afgenomen. Want stel de gemeente moet drastisch bezuinigen, dan zou het vermogen van het Woningbedrijf zomaar aangewend kunnen worden. Als wethouder en/of gemeenteraad daartoe besluiten zal niemand dat verhinderen. Naar inzicht van de visitatiecommissie zou de vermogensstructuur van het Gemeentelijk Woningbedrijf daarom harder moeten worden geborgd. Dat kan door het vermogen in een apart orgaan buiten de gemeente onder te brengen, maar dat is complex en niet zomaar geregeld. Simpel kan het zijn om de bewakingsrol bij zo een raad van Klankbord als hiervoor genoemd te leggen. Dat kan simpel worden geregeld.

Sprekende van voornoemde financiële voordelen moet worden genoemd, dat het Gemeentelijk Woningbedrijf van de goede leenmogelijkheden van de gemeente meegeniet, ook kunnen grondposities van de gemeente goedkoop worden ingekocht. Het woningbedrijf krijgt daarmee overigens geen bijzondere bevoorrechte positie, de grondprijzen gelden voor alle woningcorporaties. Andere woningcorporaties zijn in de gemeente echter amper actief, het Woningbedrijf is de sociale verhuurder in de gemeente. En van lage rentes genieten heel grote woningcorporaties ook, ook dat is niet echt bijzonder. De gemeente moet vanwege de dubbele rol van kaderschepper en uitvoerder van de

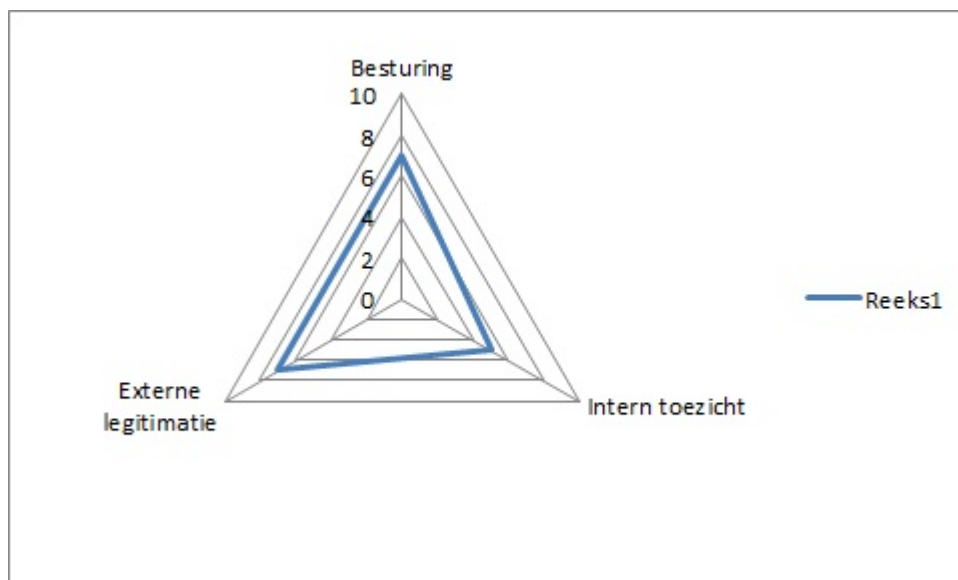
volkshuisvesting dus vooral gewoon uitkijken dat die twee taken niet worden vermengd, dat bedoelt de visitatiecommissie. In deze moet de visitatiecommissie op het meetpunt 'voldoende middelen' een oordeel onder de norm een 5,5 geven, omdat het vermogen geen enkele garantie voor tegenvalers garandeert. Het financieel beheer van het Gemeentelijk Woningbedrijf is met het gehele financiële apparaat van de gemeente achter zich uiteraard meer dan op orde. Op het meetpunt 'stuurt op kasstromen' kan daar dan ook een stevige 8 boven de norm worden gegeven.

Ook als het gaat om het 'Financieel Beheer' moet de visitatiecommissie een signaal van zorg uiten. Op papier is het financieel beheer van het Gemeentelijk Woningbedrijf meer dan op orde. Uiteraard zijn er jaarrekeningen, meerjarenbegrotingen en controleert de accountant op de gezette momenten en zijn er interim controles. Maar bij al dit werk is het Gemeentelijk Woningbedrijf gewoon een stukje van de gemeentelijke uitgaven en inkomsten, een onderdeel van het jaarwerk en de accountantscontrole van de gehele gemeente. Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft wel een eigen jaarrekening, activiteitenplan en onderhoudsbegroting, dat is prima op orde. Echter, naar inzicht van de visitatiecommissie heeft de positionering in deze een tweetal nadelen. Ten eerste krijgt het Gemeentelijk Woningbedrijf geen zuiver inzicht in het eigen financiële beheer, en ten tweede wordt ze in de continuïteit afhankelijk van de besluitvorming van de gemeente op andere dossiers dan de volkshuisvesting. De gehele 'planning en control' kan door een besluit van B&W en/of de gemeenteraad zomaar ondergeschikt aan een ander gemeentelijk belang worden gesteld. Daarmee is het effect van dit instrument voor het Gemeentelijk Woningbedrijf in feite nihil. Ondanks het feit dat zulk ingrijpen zich de afgelopen jaren, de tijdsperiode waar de visitatie over gaat, niet heeft voorgedaan, en de provincie verticaal toezicht uitoefent, wordt het instrument van de 'planning en control cyclus' daar niet functioneler door. De visitatiecommissie geeft dit meetpunt daarom op punten en hoofdlijnen het oordeel 6, onder de norm.

Op het punt van de doelmatigheid van de financiële middelen van het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft de visitatiecommissie geen enkele opmerking, niet ten positieve en niet ten negatieve. Dat is binnen de context van de gemeente goed op orde. Daarbij past het oordeel 7, op de norm. Gaat het echter om de vermogensinzet dan is het veel moeilijker om zomaar een oordeel te geven. Als hiervoor toegelicht, is het vermogen van het Gemeentelijk Woningbedrijf niet van de besluitvorming van de gemeente los te koppelen. Tijdens de visitatie werd duidelijk dat uitgaven van volkshuisvestelijke aard binnen de gemeente Opmeer niet door het Gemeentelijk Woningbedrijf maar door de gemeente worden uitgegeven. In veel gemeenten is er een situatie ontstaan dat de woningcorporatie ook kosten aan de openbare ruimte, aan maatschappelijke activiteiten en zelfs aan gemeentelijk maatschappelijk vastgoed heeft, daar waar het belang van huurders in het geding is en de gemeente onvoldoende middelen beschikbaar stelt. Misschien moet het feit dat woningcorporaties daar kosten maken kritisch worden bekeken. Maar het stimuleert wel het debat over nut en noodzaak, en het geeft een gemeenschap een soort extra mogelijkheid om maatschappelijk te investeren. In Opmeer is die situatie niet aanwezig, eigenlijk kan het Gemeentelijk Woningbedrijf geen uitgaven zonder instemming van de gemeente doen. De visitatiecommissie vindt dat jammerlijk en moet daarom op dit meetpunt het oordeel 6 onder de norm geven. Deze constatering en bijbehorend oordeel neemt overigens niet weg dat de organisatie, de medewerkers betrokken bij het Gemeentelijk Woningbedrijf er alles aan doen om het vermogen waar nodig te verruimen, om de maatschappelijke prestaties van de vermogensomzet zoals zij die kennen maximaal in te zetten. Op deze meetpunten past het oordeel 7, op de norm. Waarmee het oordeel 'Vermogensinzet' een 6,7 wordt.

7 Governance

7.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



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

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft als het om ‘Governance’ gaat op het eerste gezicht alles prima op orde. Opmeer voldoet gewoon aan de criteria zoals die voor gemeenten gelden. Zowel als het om de besturing (Plan – Check – Act) als om interne toezicht als externe legitimatie gaat voldoet Opmeer gewoon aan wat reëel daaraan gesteld mag worden. Naar het oordeel van de visitatiecommissie voldoet het Gemeentelijk Woningbedrijf voor de besturing en de externe legitimatie dan ook aan de norm, met waardering van een 7. Gaat het om het toezicht dan ligt dat echter toch anders.

Ogenschijnlijk is het toezicht op orde. De gemeenteraad controleert tenslotte de wethouder en die heeft daardoor als bestuurder van het Gemeentelijk Woningbedrijf toch een soort raad van Toezicht impliciet toebedeeld gekregen. Maar anderzijds is de gemeenteraad ook het hoogste orgaan van de gemeente, de wethouder zit daar bij de gratie van de gemeenteraad. Voor de burger mag er dan vandaag de dag een dual bestel bestaan. De visitatiecommissie vraagt zich af of die dualiteit voor een intern woningbedrijf wel opgaat. Want voor het Gemeentelijk Woningbedrijf zijn gemeenteraad en wethouder feitelijk één, anderzijds de gemeenteraad is geen toezichthouder die de wethouder tot denken zet maar een hoger orgaan dat uiteindelijk de besluiten neemt of accordeert. De visitatiecommissie heeft daarover met de wethouder en de betrokken ambtenaren interessant doorgesproken. Ook zij hadden het ‘Toezicht’ van het Gemeentelijk Woningbedrijf nog niet zo vanuit die invalshoek bekeken. Als visitatiecommissie willen we benadrukken dat intern Toezicht meer is dan controle en het mede dragen van bestuurlijke verantwoordelijkheid. Een goed toezichthoudend orgaan is ook een klankbord, een forum om mee in debat te gaan om de eigen gedachten te scherpen te (her)overwegen. Dat mist een Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer eigenlijk toch. Het zou voor het Gemeentelijk Woningbedrijf wat dat betreft verstandig zijn om toch een soort Raad van Klankbord tot stand te brengen, met een oud burgemeester, een oud directeur van een zorginstelling of anderszins. Alleen al het feit dat hij daar mee sec over het Gemeentelijk Woningbedrijf kan sparren zou

al helpen om de 'Governance' op dit punt goed op orde te krijgen. Zeker in een constellatie waar de woningcorporatie zo met de gemeente is verweven als in de situatie van Opmeer zal zo een Raad van Klankbord de volkshuisvesting ook op andere meer operationele taken uit de afhankelijkheid trekken. Maar er zijn vast ook andere mogelijkheden. Het is niet aan de visitatiecommissie om hierin te adviseren. Wel vindt ze dat de huidige situatie op dit punt niet voldoende goed, zelfs onvoldoende geregeld is. Ze geeft op dit meetpunt daarom een 5, echt onder de norm. Daarmee komt het totaal oordeel op het punt van 'Governance' op een 6,3.

Daarmee is de rapportage van de visitatie compleet, met een bijna ruim voldoende resultaat op twee punten na. Naar inzicht van de visitatiecommissie zou de vermogensstructuur van het Gemeentelijk Woningbedrijf meer los van de gemeente moeten komen, in een marktconforme omgeving. Tevens zou het interne Toezicht verbeterd moeten worden, hoe dan ook. De totaal oordeel van de visitatie op alle punten in een gewogen gemiddelde eindigt daarmee op een 6,9 net onder de norm.

8 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer

Overzicht geïnterviewde personen

Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer
Mevr. A.E.M. van Neure, beleidsmedewerker

Gemeente Opmeer
Mevr. H.W. van Mullem, hoofd afdeling financiën
Dhr. H. Stoker, wethouder
Dhr. G.M. Klaver, hoofd grondgebiedszaken

Bewonerscommissie
Dhr. K. Beemsterboer, voorzitter

Omring
(telefonisch interview)
Dhr. M. van der Meer, regiomanager

Seniorenraad Opmeer
(telefonisch interview)
Dhr. C. Zuiderent

Korte cv's visitatiecommissie

Fred Sanders (1956)

Fred is bekend en een bekende in de wereld van wonen en vastgoed. Onder meer vanuit zijn werkzaamheden als 10-jarig bestuurder bij woningcorporatie ZVH in Zaandam en als directeur sociaal en maatschappelijk vastgoed bij ASR Vastgoed.

Hij is specialist in het productief maken van processen binnen organisaties en in projecten. Hij heeft zich bewezen als ervaren manager, bestuurder, commissaris en coach. Daarnaast werkte hij onder andere als interim-manager bij het ministerie van VROM en als senior projectmanager bij de Rijksgebouwendienst.

Hij beschikt over ruime kennis op financieel gebied en corporate governance in het bijzonder. Fred staat bekend als een betrokken, kritisch, gedreven en inspirerend mens, met oog voor het grotere geheel, maar ook voor het detail.

Bas Gietemans (1973)

Bas heeft veel ervaring in de private en publieke sector opgedaan. Bas is vanuit zijn bouwkundige opleiding gaan werken bij grote en middelgrote aannemers. Binnen deze bedrijven was hij de aangewezen persoon voor ISO 9001, Total Quality Management en structuur vraagstukken. De laatste jaren heeft Bas ervaring opgedaan als ontwikkelaar.

Bas houdt zich onder meer bezig met project- en procesmanagement, initiatie en begeleiding van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) projecten waarbij groepen van burgers hun eigen buurt ontwikkelen.

Binnen de maatschappelijke visitaties vervult Bas de rol van secretaris, waarbij zijn kennis van de vastgoedmarkt en procesmanagement een goede basis vormen voor het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer** in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Cognitum** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist

Datum: 4 maart 2013

Naam, handtekening: BUITENHUIS

Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer** in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Fred Sanders heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Fred Sanders** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Wormer

Datum: 4 maart 2013

Naam, handtekening: SANDERS

Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Bas Gietemans heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Bas Gietemans geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal Bas Gietemans geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Bemmelen

Datum: 4 maart 2013

Naam, handtekening: GIETEMANS

Meetschaal

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Visitatie kleinste corporaties (<1.000 vhe) Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, versie januari 2011.

De visitatie betreft de periode 2008, 2009, 2010 en 2011.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 28 november 2012.

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

- Activiteitenplan 2009, vastgesteld door college B&W op 10-02-2009
- Activiteitenplan 2010 vastgesteld door college B&W op 12-01-2010
- Activiteitenplan 2011 vastgesteld door college B&W op 07-12-2010
- Activiteitenplan 2012 vastgesteld door college B&W op 31-01-2012

- Afdelingsplan CTW 2009 planning
- Afdelingsplan CTW 2010 planning
- Afdelingsplan CTW 2011 d.d. 30-11-2010
- Afdelingsplan CTW 2012, d.d. 20-12-2011 Definitief

- Sociaalplan GWB, vastgesteld door college B&W op 25-01-2012
- SVB notitie 2008 – 2012, vastgesteld door gemeenteraad 18-12-2008
- Toewijzingsbeleid huurwoningen, d.d. januari 2011
- Totaalbestand energielabels, excel bestand 09-10-2012
- Verkoopbeleid 2010, d.d. gemeenteraad 16-09-2010
- Woningbezit gelabeld, excel bestand 09-10-2012
- Inkoopbeleidsplan, vastgesteld door gemeenteraad 07-07-2011

- Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011- 2020 , ontwerp 9 december 2010
- Kwaliteitshandvest gemeente Opmeer, 27 september 2011
- Raadsprogramma 2010 – 2014, vastgesteld door gemeenteraad op 16-09-2010
- RAP Wonen Noord-Holland Noord, 2011 – 2015, december 2011

- Waar staat je gemeente najaar 2009, d.d. 18-02-2010
- Waar staat Opmeer 2011, d.d. augustus 2011
- Aanbeveling Financiering Huurdersorganisaties Aedes, d.d. februari 2010
- Convenant Energiebesparing Huursector, d.d. 28-06-2012
- Notulen bewonerscommissie, d.d. 01-10-2009 / 10-05-2010

- Accountantsrapport 2008, d.d. 23-06-2009
- Accountantsrapport 2009, d.d. 23-06-2010
- Accountantsverslag 2010, d.d. 14-06-2011
- Accountantsverslag 2011, d.d. 07-06-2012

- Jaarverslag GWB 2008, d.d. mei 2009
 - Jaarverslag GWB 2009, vastgesteld door gemeenteraad op 01-07-2010
 - Jaarverslag GWB 2010, vastgesteld door gemeenteraad op 31-05-2011
 - Jaarverslag GWB 2011, vastgesteld door gemeenteraad op 05-07-2012
-
- Managementletter 2008, d.d. 16-02-2009
 - Managementletter 2009, d.d. 2-04-2010
 - Managementletter 2010, d.d. 14-12-2010
 - Managementletter 2011, d.d. 22-12-2011
-
- Meerjarenonderhoudsplan 2009
 - Meerjarenonderhoudsplan 2010
 - Meerjarenonderhoudsplan 2011
 - Meerjarenonderhoudsplan 2012
-
- Resultaten enquête 55+ huurders, november 2012
 - Verslagen raadsvergaderingen
 - Besluitenlijsten MT bedrijfsvoering
 - Henneconvenant, 29-09-2009

Uitgebreid overzicht prestaties Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer

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

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

Tabel Presteren naar Ambitie

Presteren naar Ambities (PnA)						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen			
1.1 Huisvesting primaire doelgroep								
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7		7,0
Samenstelling en omvang bezit								
Type woning	2011	2010	2009	2008	De corporatie heeft verhoudingsgewijs (ook tov regionaal en landelijk) weinig goedkope en dure woningen, maar veel circa 75% betaalbare huurwoningen in bezit.			
Eengezinswoning	411	413	415	413				
Ouderenwoning	233	233	233	219				
HAT-eenheid	129	126	126	126				
3-kamer appartement boven	103	103	87	87				
Totaal	876	875	861	845				
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					7		
Passend toewijzen								
Er is een passend beleid, gebaseerd op langste inschrijfduur, urgentie en huisvesting asielzoekers/pardonners.					Toewijzing conform gemeentelijk huisvestingsverordening. Gebaseerd op toewijzing o.b.v. wachtduur, indicering WMO/AWBZ			
Woningverdeelstelsel Woonmatch en specifiek toewijzingsbeleid De Schakel.								
Tegengaan woonfraude								
Is niet aan de orde. De grootte van de corporatie (ken uw klanten) is feitelijk een garantie dat woonfraude direct wordt opgemerkt.					Geen specifiek beleid, wel gemeentelijk beleid. Overzicht van mogelijke verdachte zaken is er door de kleine schaal.			
Keuzevrijheid								
Er is mogelijkheid voor iedereen tot inschrijving voor woning, ook zonder sociale en economische binding (wel volgens rangorde). E.e.a. volgens woningverdeelstelsel Woonmatch.					Huisvestingsverordening gemeente Opmeer En sinds 2009 conform aanbod model.			
Wachtlijst								
De wachttijd is gemiddeld					Geen ambities en/of doelen			
Wachtlijst	2011	2010	2009	2008				
Gemiddelde wachttijd in jaren	3,1	2,9	2,4	2,1				
Leegstand								
Leegstand %, bij mutaties %					Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt zeker niet meer, regelmatig is het aantal reacties zelfs erg klein.			
	2011	2010	2009	2008				
Mutaties	86	64	68	83				
Mutatiegraad	9,8%	7,4%	7,9%	10,2%				
Mutatiegraad landelijk		7,7%	7,7%	10,0%				
Maatregelen specifieke doelgroepen								
Gemeentelijk Woningbedrijf probeert de afspraken met de centrale overheden, m.b.t. pardonners en statushouders te realiseren. Benoemen het halen van de targets als speerpunten.					Geformuleerde ambities / doelen in GWB's			
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					7		
Huurprijsbeleid								
Gemiddelde maandhuur	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2008	Conform maximaal vastgestelde inflatie vanuit de centrale overheid.			
	1-7-2011	1-7-2010	1-7-2009	1-7-2008				
Huurverhoging	1,3%	1,2%	2,5%	2,0%				
Huur - inkomensverhouding								
Monitoren op inkomensgrens, verslaglegging in jaarverslagen.					Geen specifiek beleid i.v.m. geen toegelaten instelling art. 70 Woningwet			
Richtlijnen ministriële regeling volgen, en monitoren t.o.v. eigen huurdersbestand.								
Overige woonlasten								
Veel woningen hebben A/B energielabels, hierdoor gunstige energieverbruik voor huurders.					Duurzame gemeentelijke ambities, conform regionale afspraken.			
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					7		
Verkoop								
Strategisch verkoopbeleid opgesteld in 2004, herijkt in 2010								
Tussenvormen								
Geoormerkte woningen voor verkoop aan zittende huurders aanbieden voor 90% van de marktwaarde. En startersleningen faciliteren.								

Presteren naar Ambities (PnA)				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						7,0		
1.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)			6	100%			
	Prijs-kwaliteit-verhouding							
	Meting o.b.v. exitformulier bij huurders die opzeggen.			Geen helder geformuleerd beleid.				
	Geen directe meting onder zittende huurders, behalve algemene meting (niet specifiek huurwoningen) in 2006							
	Conditie en onderhoudstoestand							
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting							
		2011	2010	2009			2008	
	Planmatig onderhoud, kosten	618.400	1.388.068	1.793.179			607.416	
	Kosten klachten mutatie	477.800	481.975	598.872			393.891	
	Tevredenheid over de woning							
	Er worden geen klanttevredenheids onderzoeken uitgevoerd. Maar er zijn geen 'ontevreden' signalen gemerkt, in de klachten uiting of dergelijke.							
	In 2012 is specifieke klanttevredenheidsmeting gehouden onder senioren							
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)			7				
	Woningbedrijf werkt volgens gemeentelijke '5 klantbeloften'			Geformuleerd in Kwaliteitshandvest gemeente Opmeer				
	Er is geen specifieke meting of volgens kwaliteitshandvest gewerkt wordt.							
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)			8				
	Woningbedrijf heeft veel woningen volgens energielabel A en B, hoger dan landelijk gemiddelde.							
	Label A/A+	12%	landelijk 6%					
	Label B	35%	landelijk 14%					
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen						7,3		
1.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			7	100%			
	Algemeen en specifiek beleid (toewijzingsbeleid De Schakel)							
	Bijdrage bij Wijksteunpunt De Lindehof en De Schakel.							
1.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)			7				
	Algemeen beleid voor bewoners met een beperking, in samenwerking met WMO diensten (intern).							
1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen			8				
	Ja, statushouders, pardonners. Hierbij heeft het gemeentelijk woningbedrijf meer pardonners gehuisvest dan strikt noodzakelijk was.							
1.4 (Des)investeren in vastgoed						6,8		
1.4.1	Nieuwbouw			7	100%			
	Huurwoningen	2011	2010	2009			2008	Geen specifiek beleid.
	Planning	4	16	18			15	In 2008 obv globaal onderzoek vastgesteld dat er behoefte is aan voornamelijk woningbouw voor eenpersoonshuishoudens.
	Realisatie	4	16	18			15	Op basis van wachtlijsten (2008) blijkt een grote vraag te zijn voor senioren woningen.
1.4.2	Sloop of samenvoeging			7				
	Geen specifiek beleid.							
1.4.3	Verkoop			6				
	De taakstellende hoeveelheden worden niet gehaald, niet duidelijk zichtbaar wat hieraan gedaan is om taakstelling alsnog versneld te gaan realiseren.			D.m.v. taakstellend gemeentebesluit.				
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit			7				
	Alle seniorenwoningen zijn 'opgeplust'.			Conform gestelde ambities.				
		2011	2010	2009	2008			
	Planning	58	73	100	200			
	Realisatie	58	73	150	150			
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed			7				
	Het gemeentelijk woningbedrijf is betrokken (niet alleen d.m.v. financiële bijdrage) bij : Jongeren centrum Pardoes, sporthal 'De Weijver', De vraag is wel is dit vanuit de gemeente gedachte of vanuit de corporatie gedachte.			Geen specifiek beleid.				

Presteren naar Ambities (PnA)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.5 Kwaliteit wijken en buurten				7,0
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)	7	100%	
	Jaarlijkse structurele financiële bijdrage voor (fysieke) leefbaarheid. Ieder jaar gemiddeld € 22/ woning, is dubbele van landelijke gemiddelde.			
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)	7		
	Leveren bijdrage aan vitaliteit door bijdrage aan MFA (2010), Jongerencentrum (2009) en projecten voor wijkvoorzieningen voor met name ouderen.			
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)	7		
	Gemeentelijk woningbedrijf neemt actief deel aan gemeenschappelijk overleg burenoverlast.			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.6 Overige / andere prestaties				n.v.t.
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	n.v.t.	100%	
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)				7,0

Tabel Presteren naar Opgaven

Presteren naar Opgaven (PnO)							Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				(vastgelegde) prestatieafspraken				
2.1 Huisvesting primaire doelgroep									7,0
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)						7		
	Samenstelling en omvang bezit								
	Type woning	2011	2010	2009	2008	Doordat gemeentelijk woningbedrijf onderdeel uitmaakt van de gemeente zijn opgaven en ambities op elkaar afgestemd.			
	Eengezinswoning	411	413	415	413				
	Ouderenwoning	233	233	233	219				
	HAT-eenheid	129	126	126	126				
	3-kamer appartement boven	103	103	87	87				
	Totaal	876	875	861	845				
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)						7		
	Passend toewijzen								
	Woningverdeelsysteem Woonmatch en specifiek toewijzingsbeleid De Schakel.					Toewijzing conform gemeentelijk huisvestingsverordening.			
	Tegengaan woonfraude								
	Is niet aan de orde. De grootte van de corporatie (ken uw klanten) is feitelijk een garantie dat woonfraude direct wordt opgemerkt.					Algemeen gemeentelijk beleid.			
	Keuzevrijheid								
	Het beleid is dat zo breed mogelijk op basis van Woonmatch er keuze is voor woningzoekenden zonder en met binding aan (werk)gebied.					Geen toewijzingsbeleid vanuit gemeente.			
	Wachtlijst								
	De wachttijd is gemiddeld					Geen ambities en/of doelen			
	Wachtlijst	2011	2010	2009	2008				
	Gemiddelde wachttijd in jaren	3,1	2,9	2,4	2,1				
	Leegstand								
	Leegstand %, bij mutaties %					Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt zeker niet meer, regelmatig is het aantal reacties zelfs erg klein.		100%	
	Mutaties	86	64	68	83				
	Mutatiegraad	9,8%	7,4%	7,9%	10,2%				
	Mutatiegraad landelijk		7,7%	7,7%	10,0%				
	Maatregelen specifieke doelgroepen								
	Gemeentelijk Woningbedrijf probeert de afspraken met de centrale overheden, m.b.t. pardonners en asielzoekers te realiseren. Benoemen het halen van de targets als speerpunten. Interne werkafspraken met afdeling sociale voorzieningen.					Conform taakstelling ministerie van Justitie en interne werkafspraken.			
2.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)						7		
	Huurprijsbeleid								
		31-12-2011	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2008				
	Gemiddelde maandhuur								
		1-7-2011	1-7-2010	1-7-2009	1-7-2008				
	Huurverhoging doorgevoerd	1,3%	1,2%	2,5%	2,0%				
	Huurverhoging max. toegestaan	1,3%	1,2%	2,5%	2,2%				
	Huur - inkomensverhouding								
	Monitoren op inkomensgrens.					Geen specifiek beleid i.v.m. geen toegelaten instelling art. 70 Woningwet			
	Overige woonlasten								
	Veel woningen hebben A/B energielabels, hierdoor gunstige energieverbruik voor huurders.					Duurzame gemeentelijke ambities, conform regionale afspraken.			
2.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)						7		
	Verkoop								
	Strategisch verkoopbeleid opgesteld in 2004, herijkt in 2010.								
	Tussenvormen								
	Geoormerkte woningen voor verkoop aan zittende huurders aanbieden voor 90% van de marktwaarde. En startersleningen faciliteren.								

Presteren naar Opgaven (PnO)						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer								7,0
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					6	100%	
	Prijs-kwaliteit-verhouding							
	Algemeen onderzoek gehouden, waarstaatjegemeente in najaar 2009 en in 2011 waar staat opmeer.							
	Conditie en onderhoudstoestand							
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting							
		2011	2010	2009	2008			
	Planmatig onderhoud, kosten	815.000	1.728.158	1.389.290	640.306			
	Tevredenheid over de woning							
	Er worden algemene gemeentelijke klanttevredenheids onderzoeken uitgevoerd.							
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					7		
	Woningbedrijf werkt volgens gemeentelijke '5 klantbeloften'							
	Er is geen specifieke meting of volgens kwaliteitshandvest gewerkt wordt.							
	Geformuliseerd in Kwaliteitshandvest gemeente Opmeer							
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					8		
	Toewijzingsbeleid 2011 vastgesteld, waarin woningen labelen is vastgelegd.							
2.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen								7,0
2.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					7	100%	
	Algemeen en specifiek beleid (toewijzingsbeleid De Schakel)							
2.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					7		
	Algemeen beleid voor bewoners met een beperking, in samenwerking met WMO diensten (intern).							
2.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					7		
	Ja, statushouders, pardonners.							
2.4 (Des)investeren in vastgoed								7,0
2.4.1	Nieuwbouw					7	100%	
	Huurwoningen	2011	2010	2009	2008			
	Planning	4	16	18	15			
	Realisatie	4	16	18	15			
2.4.2	Sloop of samenvoeging					7		
	Veel bezit stamt uit periode 1965 - 1990							
2.4.3	Verkoop					7		
	Taakstellend besluit van gemeenteraad voor verkoop bestaand woningbezit.							
2.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					7		
2.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7		

Presteren naar Opgaven (PnO)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.5 Kwaliteit wijken en buurten				7,0
2.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)	7	100%	
	Jaarlijkse structurele financiële bijdrage voor (fysieke) leefbaarheid. Ieder jaar gemiddeld € 22/ woning, is dubbele van landelijke gemiddelde.			
2.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)	7		
	Leveren bijdrage aan vitaliteit door bijdrage aan MFA (2010), Jongeren centrum (2009) en projecten voor wijkvoorzieningen voor met name ouderen.			
2.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)	7		
	Gemeentelijk woningbedrijf neemt actief deel aan gemeenschappelijk overleg burenoverlast.			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.6 Overige / andere prestaties				n.v.t.
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	n.v.t.	100%	
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)				7,0

Tabel Presteren volgens Belanghebbenden

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(Des)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige	
Belanghebbenden							
1 Bewonerscommissie	8,0	7,0	7,0	6,0	9,0	-	7,4
2 Seniorenraad	7,0	8,0	8,0	8,0	7,0	-	7,6
3 Omring	8,0	7,0	7,0	7,0	8,0	-	7,4
Gemiddelde per prestatieveld	7,7	7,3	7,3	7,0	8,0	-	7,5

Tabel Presteren naar Vermogen

Presteren naar Vermogen (PnV)																			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer															
4.1 Financiële continuïteit				6,8															
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	7	20%																
	<i>Ijkpunt : continuïteitsoordeel A</i>																		
	Bevindingen: Goed. Geen toegelaten instelling, maar wel degelijk onderbouwde accountantsrapportages en opgebouwd weerstandsvermogen.																		
	<i>Ijkpunt : beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>																		
	Bevindingen: Voldoende. Geen toegelaten instelling, maar wel onderbouwde accountantsrapportages.																		
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen	5,5																	
	<i>Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW</i>																		
	Bevindingen: Voldoende d.m.v. accountantsrapportages. Geen toegelaten instelling.																		
	<i>Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen</i>																		
	Bevindingen: Matig, doordat gemeentelijke taken en woningcorporatie taken door elkaar verstrengeld zijn.																		
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen	8																	
	<i>Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken</i>																		
	<i>Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat</i>																		
	<i>Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3</i>																		
	<i>Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)</i>																		
	<i>Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>																		
	<i>Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>																		
	<i>Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>																		
	<i>Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>																		
	Totaal Bevindingen: Doordat het gemeentelijk woningbedrijf onderdeel uitmaakt van de totale financiële administratie van de gemeente Opmeer, is er een uitgebreid sturingssysteem op de verschillende kasstromen.																		
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer															
4.2 Financieel beheer				6,5															
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	6	20%																
	<i>Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig</i>																		
	Bevindingen: ja, aanwezig.																		
	<i>Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan</i>																		
	Bevindingen: Ja.																		
	<i>Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing</i>																		
	Bevindingen: Nee niet (direct) aanwezig. Maar vanwege duaal systeem (college van B&W en gemeenteraad) is er voldoende zichtbare en openbare aansturing en bijsturing.																		
	<i>Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>																		
	Bevindingen: Nee niet aanwezig, wel voorjaars- en najaarsnota's.																		
	<i>Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer</i>																		
	Bevindingen: Goed accountantsoordeel m.b.t. de kwaliteit van het beheer. De gegevens zijn op orde.																		
	<i>Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>																		
	Bevindingen: Nee, zie hieronder de grote wisselingen ieder jaar tussen begroot en resultaat.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Begroot</th> <th>Resultaat</th> <th>Reden afwijking, grote posten:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008 € +1.548.883</td> <td>2008 € -379.278</td> <td>Afboeking onrendabele top € -1.384.000 Treffen voorziening deposito Landsbanki € -784.000</td> </tr> <tr> <td>2009 € +552.306</td> <td>2009 € -143.728</td> <td>Planmatig onderhoud € -68.000 Uitgaven strategisch voorraadbeheer € -342.000 Aandeel MFA Weijver € -200.833 Treffen extra voorziening Landsbanki € -210.000 Lagere kapitaallasten € +129.000</td> </tr> <tr> <td>2010 € +140.595</td> <td>2010 € +1.755.127</td> <td>Hogere huurontvangsten € +192.000 Lagere kosten planmatig onderhoud € +380.000 Terugname bedrijfswaardeberekening € +1.032.000 Lagere kapitaallasten € +26.000</td> </tr> <tr> <td>2011 € -2.450.088</td> <td>2011 € -1.015.776</td> <td>Hogere opbrengst verkoop woningen € +202.000 Vrijval voorziening Landsbanki € +560.000 Lagere afschrijving € +397.000 Lagere last waardeverandering € +65.000 Hogere last waardeverandering € +130.000 Lagere kosten planmatig onderhoud € +197.000 Lagere rentelasten € +155.000 Overige € -12.000</td> </tr> </tbody> </table>	Begroot			Resultaat	Reden afwijking, grote posten:	2008 € +1.548.883	2008 € -379.278	Afboeking onrendabele top € -1.384.000 Treffen voorziening deposito Landsbanki € -784.000	2009 € +552.306	2009 € -143.728	Planmatig onderhoud € -68.000 Uitgaven strategisch voorraadbeheer € -342.000 Aandeel MFA Weijver € -200.833 Treffen extra voorziening Landsbanki € -210.000 Lagere kapitaallasten € +129.000	2010 € +140.595	2010 € +1.755.127	Hogere huurontvangsten € +192.000 Lagere kosten planmatig onderhoud € +380.000 Terugname bedrijfswaardeberekening € +1.032.000 Lagere kapitaallasten € +26.000	2011 € -2.450.088	2011 € -1.015.776	Hogere opbrengst verkoop woningen € +202.000 Vrijval voorziening Landsbanki € +560.000 Lagere afschrijving € +397.000 Lagere last waardeverandering € +65.000 Hogere last waardeverandering € +130.000 Lagere kosten planmatig onderhoud € +197.000 Lagere rentelasten € +155.000 Overige € -12.000	
Begroot	Resultaat	Reden afwijking, grote posten:																	
2008 € +1.548.883	2008 € -379.278	Afboeking onrendabele top € -1.384.000 Treffen voorziening deposito Landsbanki € -784.000																	
2009 € +552.306	2009 € -143.728	Planmatig onderhoud € -68.000 Uitgaven strategisch voorraadbeheer € -342.000 Aandeel MFA Weijver € -200.833 Treffen extra voorziening Landsbanki € -210.000 Lagere kapitaallasten € +129.000																	
2010 € +140.595	2010 € +1.755.127	Hogere huurontvangsten € +192.000 Lagere kosten planmatig onderhoud € +380.000 Terugname bedrijfswaardeberekening € +1.032.000 Lagere kapitaallasten € +26.000																	
2011 € -2.450.088	2011 € -1.015.776	Hogere opbrengst verkoop woningen € +202.000 Vrijval voorziening Landsbanki € +560.000 Lagere afschrijving € +397.000 Lagere last waardeverandering € +65.000 Hogere last waardeverandering € +130.000 Lagere kosten planmatig onderhoud € +197.000 Lagere rentelasten € +155.000 Overige € -12.000																	
4.2.2.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	7																	
	<i>Ijkpunt : Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>																		
	Bevindingen: De geldstromen voor de gemeente zijn op orde, waarin niet specifiek het woningbedrijf is uitgelicht.																		
	<i>Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>																		
	Bevindingen: Het gemeentelijk woningbedrijf is een niet aangesloten organisatie. De organisatie heeft/hoeft geen financieringsverplichtingen aan te gaan tot op heden.																		
	<i>Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC</i>																		
	Bevindingen: Er is een algemeen treasury statement																		
	<i>Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan</i>																		
	Bevindingen: N.v.t.																		

Presteren naar Vermogen (PnV)			
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Gewogen eindcijfer
4.3 Doelmatigheid			7,0
4.3.1.	De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie	7	20%
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>		
	Bevindingen: Goed. Geen toegelaten instelling, maar wel degelijk onderbouwde accountantsrapportages.		
	<i>Ijkpunt : Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>		
	Bevindingen: Ja		
	<i>Ijkpunt : CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen</i>		
	Bevindingen: n.v.t. geen toegelaten instelling en dus ook geen CIP gegevens beschikbaar.		
4.4 Vermogensinzet			6,7
4.4.1.	De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in	6	40%
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>		
	Bevindingen: ja, ligt vast in het dagelijkse werken van de totale gemeente Opmeer. Zou specifiek kunnen voor het woningbedrijf.		
4.4.2.	De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen	7	
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot</i>		
	Bevindingen: Niet van toepassing.		
4.4.3.	De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	7	
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>		
	Bevindingen: Door verwevenheid van gemeente en gemeentelijk woningbedrijf.		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)			6,7

Tabel Presteren Governance

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				7,0
	Plan	7		
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja, dit ligt vast in het raadsprogramma.			
	<i>Ijkpunt : Betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Er is geen representatieve huurdersvertegenwoordiging en er vind niet structureel (doch minimaal 1* per jaar) overleg met de huurdersvertegenwoordiging plaats. Toch vanwege de schaalgrootte weten de huurders en huurdersvertegenwoordiging elkaar het het gemeentelijk woningbedrijf inclusief college van B&W en gemeenteraad elkaar goed te vinden.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Er worden regelmatig onderzoeken uitgevoerd, maar deze zijn op gemeentelijke schaal, niet specifiek voor de woningcorporatie. Het klanttevredenheidsonderzoek van de woningcorporatie zelf is op basis van exit formulieren van huurders. Lijkt de visitatiecommissie niet volledig.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen:nee			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: nee, maar vanuit de gemeentelijke 'bril' zijn deze risico's wel onderkend.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja, de gemeenteraad bekrachtigd dit in de openbare raadvergaderingen.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: nee.			
	Check	7	33%	
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Deze informatiesystemen zijn nog onvoldoende aanwezig. Dit jaar wordt er een specifiek 'kapstokstelsel' ontwikkeld door BMC voor het strategisch voorraadbeheer en de hierbij behorende afwegingen.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Er worden jaarlijks volledige jaarverslagen gemaakt, op basis van de BBSH richtlijnen, ondanks de woningcorporatie geen toegelaten instelling is. Deze jaarverslagen worden vastgesteld en besproken in de gemeenteraadsvergaderingen en staan beschikbaar op het internet.			
	Act	7		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Doordat het gemeentelijk woningbedrijf onderdeel uitmaakt van de gemeente Opmeer zijn opgaven en ambities een. Afwijkingen doen zich op deze schaal dan ook niet voor.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja, prestaties onder maat worden besproken en opgevraagd door de gemeenteraad.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: Ja, doordat gemeenteraad uiteindelijk alle plannen goed dient te keuren zijn alle betrokken partijen in de gelegenheid tot informatievoorzieningen.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja, toetsing door de gemeenteraad.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				5,0
	Functioneren RvC	5	33%	
5.2.1.	Open cultuur	5		
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>			
	Bevindingen: De RvC bestaat in deze situatie uit het college van B&W welke verantwoording aflegd aan de gemeenteraad. Of hier een volledige kritische houding in zit, vraagt de visitatiecommissie zich af.			
5.2.2.	Zelfreflectie	5		
	<i>Ijkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>			
	Bevindingen: Er vinden geen aantoonbare zelfreflecties plaats. Echter het college van B&W en de gemeenteraad dienen zich te verantwoorden aan de publieke opinie.			
	<i>Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.</i>			
	Bevindingen: Er vinden functioneringsgesprekken plaats met het MT, maar integriteit en belangenverstrengeling worden niet exact onderzocht en/of vastgelegd.			
5.2.3.	Rolopvatting als toezichhouder, werkgever en klankbord	5		
	<i>Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.</i>			
	Bevindingen: RvC is in deze situatie B&W/gemeenteraad. Er wordt nu niet conform norm periodiek beoordeeld.			
5.2.4.	Samenstelling			
	<i>Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>			
	Bevindingen: n.v.t.			
	Toetsingskader			
5.2.5.	De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)	5		
	<i>Ijkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven</i>			
	Bevindingen: Het college van B&W en de gemeenteraad toetsen regelmatig het totale beleid van de gemeente, niet specifiek het gemeentelijk woningbedrijf.			
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>			
	Bevindingen: -			
	Governancecode			
5.2.6.	De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.	5		
	<i>Ijkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: n.v.t.			
	<i>Ijkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>			
	Bevindingen: Het college en de gemeenteraad dienen zich te houden aan de gemeentelijke regelgeving.			
5.3 Externe legitimatie				7,0
5.3.1.	Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	7	33%	
	<i>Ijkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: Er wordt gepoogd het minimale overleg te houden, de bewonerscommissie is niet representatief genoeg.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>			
	Bevindingen: Er wordt beperkt advies gevraagd aan de bewonerscommissie omdat ze niet representatief genoeg zijn.			
	Echter de gemeenteraad dient alle plannen formeel goed te keuren, zodat er maximale mogelijkheid tot advisering is.			
	<i>Ijkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.</i>			
	Bevindingen: Ja, zie hiervoor de gemeentelijke verslagen.			
	<i>Ijkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.</i>			
	Bevindingen: Ja er is verslaglegging met publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: Dit is de eerste visitatie van Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer.			
	<i>Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>			
	Bevindingen: Ja, dit wordt maximaal nagestreeft.			
Eindcijfer voor Presteren Governance (gemiddelde)				6,3