

Jaarverslag

2013



VOORWOORD

2013: Zuinig op onze betaalbare voorraad

Verkleinen van de sociale huursector; verhuurdersheffing; inkomenscriterium; inkomensafhankelijke huurverhoging, WNT. Zomaar een aantal kreten die het jaar 2013 hebben gekenmerkt.

Waar is de sector mee bezig?

Corporaties laten huren in hoog tempo stijgen terwijl de voorraad slinkt. Vrijkomende middelen worden door onder andere de verhuurders- en saneringsheffingen niet geherinvesteerd in de sociale woningbouw. De sociale huurwoningen zijn nu definitief niet langer voor iedereen betaalbaar. Er is maar één conclusie mogelijk: we verkwanzelen in Nederland onze sociale woningvoorraad die we in decennia met veel maatschappelijk kapitaal hebben opgebouwd. En dat zonder noemenswaardig protest.

We bakenen onze sociale huurgrenzen af en wijzen de woningen toe aan een beperkte inkomensgroep maar pakken niet door wanneer iemand scheefwoont. De inkomensafhankelijke huurverhoging is een treiteraangepak die niet zal bijdragen aan verbetering van het imago van de corporaties en de overheid. En is zeker geen oplossing wanneer de betroffenen geen alternatieven hebben voor hun huidige huurwoning.

Een sociale woning voor allen die het nodig hebben. Een garantie voor de betaalbaarheid. Het kan. Maak huren inkomensafhankelijk. Alleen wanneer iedereen een vast percentage van zijn of haar inkomen kwijt is aan woonlasten, kunnen we met recht zeggen dat wonen voor iedereen betaalbaar is. Maak het percentage desnoods wat lager bij een lagere energieprestatie zodat de huurder niet alsnog genekt wordt door zijn energienota.

Ik weet niet waar ik moet beginnen bij het benoemen van de voordelen van zo'n aanpak.

Maar voordat dit wensdenken realiteit kan worden, adviseer ik per direct te stoppen met huurharmonisaties, inkomensafhankelijke huurverhogingen en verhuurdersheffingen. We moeten zuinig zijn op onze betaalbare woningen en eerst nog eens goed nadenken. Want die stap hebben we overgeslagen...

Bernard Smits
-directeur-





Woningbouwvereniging Gelderland
Van Lawick van Pabststraat 2
6814 HH Arnhem
www.wbvg.nl
info@wbvg.nl

KARAKTER PANDEN



INHOUD

Woningbouwvereniging Gelderland	
- karakterpanden	
- beheer	
- ontwikkeling	
- de actualiteit van het gemeenschappelijk wonen	
- de reactie van de maatschappij	
- missie & strategie	
- samenwerking Talis-WBVG	
- organisatorische veranderingen	
Prestaties in 2012	
- karakterpanden	
- beheren en verhuren	
- instandhouden	
- duurzaamheid	
- leefbaarheid	
- wonen en zorg	
De organisatie in 2012	
- personeel	
- bestuur	
- raad van toezicht	
- algemene ledenvergadering	
Governance	
- naleving en handhaving van de governance code	
- bestuur	
- raad van toezicht	
- financiële verslaglegging	
- maatschappelijke verantwoording	
Financiën	
Verslag van de raad van toezicht	
Balans per 31 december 2012	
Winst- en verliesrekening over 2012	
Kasstroomoverzicht 2012	
Toelichting bij de jaarrekening 2012	



Woningbouwvereniging Gelderland

Karakterpanden

Woningbouwvereniging Gelderland is een toegelaten instelling, werkzaam in de provincie Gelderland voor bijzondere uitdagende woonvormen in de sociale huursector, de Karakterpanden. Woonvormen die zich kenmerken door collectiviteit, zelfbeheer en gemeenschappelijke voorzieningen.

Collectiviteit wordt tot uitdrukking gebracht door bewoners die zich organiseren met als doel hun woonruimte en woonomgeving in te richten en te beheren volgens een eigen visie. Dit collectief heeft de vorm van een vereniging of stichting.

Zelfbeheer beslaat het pakket afspraken dat de verhuurder met het collectief overeenkomt waarin verantwoordelijkheden zijn gedelegeerd aan het bewonerscollectief. Zaken als toewijzing, huurinning, beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, administratie en delen van het onderhoud kunnen aan het bewonerscollectief worden overgedragen.

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor Karakterpanden. Deze voorzieningen vormen het bindmiddel voor de bewoners en zijn een uiting van de gedeelde visie. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen betrekking hebben op het wonen zoals een gezamenlijke tuin, bergingen, logeer ruimte, wasruimte, keuken, woonkamer of ontmoetingsruimte. Maar het is ook heel goed mogelijk dat het om functies buiten het wonen om gaat. Zo kan het onderdeel van de visie van het wooncollectief zijn om gezamenlijk culturele voorzieningen te onderhouden, sociaal-maatschappelijke activiteiten te ontplooiën of bedrijfsmatige initiatieven aan het wonen te koppelen.

Naast deze drie kenmerken maken duurzaamheid en ecologie in toenemende mate deel uit van de activiteiten van de WBVG. Eigen panden worden duurzamer gemaakt; zonnepanelen verschijnen op steeds meer WBVG-daken; nieuwe projecten zoals IEWAN en Beekhuizen zijn ecologische hoogtepunten in de sociale huur. Ook op dit terrein staan de bewoners centraal omdat zij veelal het initiatief voor meer duurzaamheid en ecologie nemen.

De WBVG voert het concept Karakterpanden sinds eind 2010. De WBVG pleegt uitsluitend activiteiten ten behoeve van Karakterpanden en houdt zich dus niet bezig met andere woonvormen. Er zijn meerdere redenen aan te voeren waarom de WBVG zich toelegt op Karakterpanden. De belangrijkste is de meerwaarde die Karakterpanden biedt aan het wonen. Wonen kan zoveel meer zijn dan een dak boven je hoofd. Wonen kun je samen vormgeven. Het collectieve wonen, ooit de gewoonste zaak van de wereld, kent vele verschijningsvormen maar is gemarginaliseerd door de enorme productie van eengezinswoningen na de oorlog. De tendens dat ieder huishouden afzonderlijk moest kunnen beschikken over alle voorzieningen heeft veel materiële welvaart gebracht maar ook veel verspilling en vereenzaming. Louter consumentisme is niet ieders ideaal. Dat besef, gevoed door grenzen aan de groei dankzij de crisis, begint steeds breder post te vatten. De wens om samen op een bewuste en efficiënte manier om te gaan met schaarse goederen en middelen, en dat ook in het wonen toe te passen, brengt steeds meer mensen ertoe op de deur van de WBVG te kloppen.

Het concept Karakterpanden maakt duidelijk waar de WBVG voor staat. Daar hoort bij dat we als WBVG ons uiterste best doen om aan de vraag naar deze woonvorm tegemoet te komen en daarvoor verbindingen zoeken met iedereen die een steentje zou kunnen bijdragen, binnen en buiten Gelder-



land. We gaan ervan uit dat dat terug te zien zal zijn in het groeiende aantal eenheden dat de WBVG in de komende jaren in beheer zal nemen.

Beheer

Eind 2013 bezitten we 202 woon- en 30 werkeenheden ondergebracht in 18 complexen. Daarnaast hebben we 46 wooneenheden in 9 complexen in vruchtgebruik. Vruchtgebruik houdt in dat we niet de juridisch eigenaar zijn maar wel alle lusten en lasten van de exploitatie hebben. De eenheden worden bijna zonder uitzondering collectief verhuurd per complex als Karakterpand.

Doordat de WBVG verantwoordelijkheden aan de woonverenigingen overdraagt, worden ze uitgedaagd om beleidsmatig te denken, zelf initiatief te nemen en zich daarbij op professionele wijze te organiseren.

Ontwikkeling

Sinds december 2010 is met collega-corporatie Talis uit Nijmegen een driejarige samenwerkingsovereenkomst van kracht geweest die de ontwikkeling van Karakterpanden in Nijmegen stimuleert met als doel deze door de WBVG op haar typische wijze te laten beheren. In 2013 liep de oorspronkelijke overeenkomst af en zijn de eerste stappen gezet voor verlenging van de overeenkomst. De samenwerking is recent geëvalueerd en de gezamenlijke conclusie was dat de doelen die we gesteld hadden grotendeels zijn gehaald en dat er volop aanleiding is om de samenwerking voort te zetten. We streven daarbij naar nog meer concrete resultaten hetgeen af te meten zal zijn aan het aantal eenheden dat de WBVG op deze wijze in vruchtgebruik zal nemen.

Niet alleen met Talis wordt samengewerkt. Ook woningstichting de Woonplaats uit Enschede is een partner waarmee we werken aan de realisatie van het project Broedplaats Beekhuizen.

En ook andere organisaties hebben raakvlakken met Karakterpanden en daarmee worden vanzelfsprekend banden onderhouden. Het is opvallend dat het aantal personen en organisaties dat zich met het spectrum aan gemeenschappelijke woonvormen bezighouden, sterk groeiend is. De WBVG is binnen dat netwerk geen onbekende omdat de WBVG de verbinding legt met de corporatiesector.

De actualiteit van het gemeenschappelijk wonen

Collectieve woonvormen zijn relatief zeldzaam in Nederland. Aantallen die circuleren spreken van 500 tot 2000 complexen, afhankelijk van de definitie van het gemeenschappelijk wonen. De meeste complexen zijn individueel georganiseerd. De WBVG is de grootste koepel waarbinnen het juridisch of economisch eigendom van meerdere complexen gebundeld is.

De woonvorm is historisch gezien sterk vertegenwoordigd in de corporatiesector. Mensen met meer ideeën dan geld klopten vooral in de jaren 80 aan bij woningcorporaties. Niet zelden zetten zij zich bewust af tegen de monocultuur van de sociale woningbouw. Deze bewoners hadden de corporaties nodig om hun plannen verwezenlijkt te krijgen. De stad Nijmegen vormde een uitzondering op de regel. Dankzij gemeentelijke subsidies konden bewonersvereniging op eigen kracht woongroeppanden realiseren. Rond de millenniumwisseling ontstonden projecten gebaseerd op een gedeelde ideologie of levensbeschouwing. Als reactie op het ik-denken, groeide de behoefte om gezamenlijk het wonen vorm te geven.

De huidige trend laat zich kenmerken door een naar buiten gerichte opstelling van bewoners. Dankzij de technologische ontwikkelingen en een transparante organisatie is de toegankelijkheid van gemeenschappelijk wonen-initiatieven enorm vergroot.

De woonvorm is extravert geworden.



De reactie van de maatschappij

De landelijke en lokale overheid, de woningcorporaties, het bedrijfsleven, de financiële instellingen: allemaal vormen ze in de regel eerder een obstakel voor de gemeenschappelijke woonvorm dan een ondersteuning. Regelgeving is nog steeds niet ingericht op de aanwezigheid van collectieve woonvormen; corporaties hebben de grootste moeite om buiten de gebaande paden te treden en een bewonerscollectief medeverantwoordelijkheid te geven in ontwikkeling van hun eigen woonomgeving; bouwbedrijven weten zich geen raad met bewonerscollectieven als opdrachtgever; banken keren hun rug toe wanneer er een financieringsvraag gesteld wordt.

Er ligt nog een wereld te winnen. Het heeft geen zin om te gaan wachten tot iedereen klaar is voor het faciliteren van collectief wonen. Het zet geen zoden aan de dijk om genoeg te nemen met het laagst hangende fruit. Om te kunnen scoren zal er scherp opgelet moeten worden op diverse geboekte resultaten in den lande zodat elk nieuw initiatief een stap verder kan zetten dan alle voorgaande. Zo kan er een sneeuwbaaleffect ontstaan waardoor telkens meer mogelijk blijkt. En als er dan af en toe een grens overschreden wordt? In dit geval heiligt het doel al snel de middelen. Uiteindelijk gaat het om een collectief belang.

Missie & Strategie

We blijven onder de noemer Karakterpanden werken aan groei van ons aantal eenheden door projecten te initiëren en te ontwikkelen, bewonersinitiatieven te ondersteunen en partijen met elkaar te verbinden. Daarbij zetten we onze jarenlange ervaring en de daarbij opgebouwde expertise in. Door deze groei zijn we in staat om onze beheerlasten per eenheid fors terug te dringen en onze organisatie financieel gezonder en minder kwetsbaar te maken.

De kern van zelfbeheer is dat bewoners verantwoordelijkheid dragen in het beheer van hun huisvesting. Dit is terug te zien in de kosten voor de WBVG. Met de huidige organisatie kunnen veel meer eenheden beheerd worden dan nu het geval is. De ontwikkeling ervan was jarenlang een groot risico voor onze organisatie omdat de bijbehorende personele inzet een groot beslag op de aanwezige capaciteit legde. Dankzij de samenwerkingsovereenkomst met Talis Nijmegen is dat risico afgedekt en is groei een realistisch scenario geworden. Verdere samenwerkingen met andere corporaties zijn welkom ook al groeit het besef dat het aantal corporaties dat open staat voor dergelijke samenwerkingen, afgenomen is door het zware weer waar de corporatiesector in verkeert.

Samenwerking Talis-WBVG

De samenwerking tussen Talis en de WBVG geeft beide organisaties een impuls.

Voor de WBVG houdt de samenwerking in dat er een uitbreiding van het aantal in beheer zijnde eenheden gerealiseerd wordt, met name in het werkgebied van Talis.

Voor Talis biedt de WBVG extra mogelijkheden om met het concept Karakterpanden uiting te geven aan de wens om de mens en zijn sociale context centraal te stellen. Met name de zorg voor elkaar en de bestrijding van eenzaamheid zijn belangrijke pijlers in het beleid van Talis. Dit beleid en de werkwijze van de WBVG vullen elkaar uitstekend aan.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de samenwerking na 2013 voortgezet wordt.

Organisatorische veranderingen

In 2012 is de WBVG gekrompen tot drie medewerkers. In het afgelopen jaar heeft ook Anita afscheid genomen. Zij heeft de WBVG op administratief gebied een enorme professionaliteitsimpuls gegeven.



We zijn haar erg dankbaar voor haar niet aflatende inzet. Na een uitgebreide selectieprocedure hebben we ons in een korte tijdsbestek kunnen versterken met Chantal. Vanaf juli heeft zij zich in een hoog tempo kunnen inwerken en de WBVG draait inmiddels weer als een zonnetje.

PRESTATIES IN 2013

Karakterpanden

In het kader van de samenwerking met Talis Nijmegen begeleidt de WBVG Nijmeegse woongroep-panden in een doorstart waarbij het pand in eigendom komt bij Talis en het beheer in vruchtgebruik bij de WBVG ondergebracht wordt, zodanig dat zittende bewoners hun woongroep inclusief zelfbeheer kunnen behouden. Nadat in 2012 op deze wijze al 6 panden met 27 eenheden in beheer genomen zijn is daar in 2013 Dommer van Poldersveldtweg 41 (5 bewoners) aan toegevoegd en zijn ver-gaande voorbereidingen getroffen voor een veelheid aan nieuwe panden.

Een andere pijler in de samenwerking is de ontwikkeling van de collectieve woongemeenschappen lewan en MWN in de Vossenpels in Lent. In totaal circa 60 zelfstandige en 13 onzelfstandige woon-eenheden in een grote verscheidenheid aan woningtypen wordt daar ontwikkeld op een bijzondere wijze. De toekomstige bewoners hebben op allerlei terreinen een belangrijke, zo niet doorslaggeven-de, stem. De WBVG begeleidt de lewan-groep in opdracht van de bewoners en is tevens de toekomstig beheerder/verhuurder van beide projecten. Talis is voor beide projecten opdrachtgever voor de bouw en de juridisch eigenaar gedurende de beheerfase.

De initiatiefgroep lewan wordt dankzij provinciale CPO-subsidie door de WBVG begeleid in het ont-wikkelingstraject. Het betreft de ontwikkeling van circa 21 wooneenheden in diverse woningtypen en drie woongroepen met daarnaast nog diverse gemeenschappelijke voorzieningen, waarvan de mees-te zijn ondergebracht in een separaat gebouw. lewan zal de woningen deels in zelfwerkzaamheid-bouwen met stro en leem. Ook andere ecologische componenten als een helofytenfilter, zonnepane-len en een collectieve pelletverwarming maken deel uit van het project. De bouw van lewan is gestart op 17 maart 2014 nadat alle benodigde vergunningen binnen waren en de besluitvorming, zowel bij Talis als bij de WBVG, doorlopen was.

Het MWN-project is iets minder voortvarend te werk gegaan als lewan. Inhoudelijke planwijzigingen hebben voor vertraging gezorgd. De start van het project wordt nu voorzien rond 1 november 2014.

Het voormalig zwembad Beekhuizen is al sinds 2006 in ontwikkeling door de WBVG in nauwe samen-spraak met de bewoners. Begin 2012 is er contact gelegd met woningcorporatie de Woonplaats uit Enschede voor collegiale samenwerking om dit project mogelijk te maken. Nadat de Woonplaats haar medewerking had toegezegd, is de ontwikkeling van het project enorm versneld. Het bestemmings-plan is tot stand gekomen; de financiële haalbaarheid is aangetoond en het bouwplan is tot bestekni-veau uitgewerkt. In december van 2012 is de omgevingsvergunning verstrekt en kon de start van de bouw voorbereid worden. In 2013 is het helaas niet haalbaar gebleken om de bouw rond te krijgen vóór het ontwaken van de bijzondere natuur op deze unieke locatie. Diverse bezuinigingen dienden doorgevoerd te worden en de belanghebbende partijen, de Gemeente Rheden, de Woonplaats, de WBVG, de bewoners en aannemer Vastbouw hebben behoorlijk financieel water bij de wijn moeten doen. Ondanks alle inspanningen lukt het ook niet om de bouw in 2013 van start te laten gaan. Wan-



neer de natuur in oktober weer in winterslaap gaat, zal de spreekwoordelijke eerste spa voor Beekhuizen de grond in gaan. Er zullen dan 6 woningen gerealiseerd worden, een educatieve ruimte en een uitkijktoren die uitziet over dit bijzondere natuurgebied.

Beheren en verhuren

Na het in beheer nemen van de Dommer van Poldersveldtweg hebben we in totaal 278 woon- en activiteitenruimtes in 27 complexen gemeenschappelijk wonen. 18 van deze complexen hebben we in eigendom; van 9 complexen dragen we de lusten en lasten van de exploitatie middels vruchtgebruik.

De woongemeenschappen kennen een verschillende mate van gemeenschappelijkheid waardoor er een grote diversiteit aan woonvormen bestaat.

Bovendien zijn de activiteitenruimtes in diverse verschijningsvormen gekoppeld aan de woonruimtes. Ze worden verhuurd aan eigen bewoners of aan derden. De activiteiten zijn heel verschillend van aard. Het betreft maatschappelijke, culturele, sociale of bedrijfsmatige activiteiten. De meeste van deze activiteiten zijn 'not for profit' en worden gedragen door de bewoners van het betreffende complex.

De huren van de zelfstandige woningen van de WBVG liggen onder de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag en behoren daarmee tot de goedkope huurklasse. Het overgrote deel van de eenheden is echter onzelfstandig en eveneens goedkoop. De gemiddelde huur van een wooneenheid bij de WBVG ligt op € 256,-. Deze lage huur is te danken aan de combinatie van de meestal onzelfstandige woonvorm en de lage beheerlasten door zelfbeheer van bewoners.

Het gemiddelde huurniveau bedraagt 69% van maximaal. In absolute zin is een deel van onze huren zo laag dat huurtoeslag niet eens van toepassing is. Het huurtoeslaginstrument wordt in een beperkt aantal gevallen en in beperkte mate gebruikt om de woonlasten te drukken.

De huurverhogingen bedroegen in 2013, na jarenlang inflatievolgend te zijn geweest, de toegestane maximale 4%. Vanwege de saneringsheffing die een vrij plotselinge en relatief grote last betekent voor de WBVG, heeft de Algemene Ledenvergadering voldoende aanleiding gezien om af te wijken van het huurbeleid en gebruik te maken van de ruimte die de wetgever bood om de huur te verhogen boven inflatie. De laatst toegetreden wooncomplexen kregen echter wel een inflatievolgende huurverhoging. Gedurende de ontwikkelingsfase werd telkens gezegd dat de WBVG in algemene zin een inflatievolgend huurbeleid kende. Om hier gevolg aan te geven is besloten voor deze panden het inflatiepercentage als huurverhoging op te leggen.

Doordat verhuur aan woonverenigingen geschiedt, kan de WBVG geen inkomensafhankelijke huurverhogingen toepassen.

De toewijzing van woon- en werkruimtes wordt door pandverenigingen verzorgd.

Op hun geheel eigen wijze hebben deze pandverenigingen in het afgelopen jaar 21 woonruimtes verhuurd aan de doelgroep. Omdat de verhuur door pandverenigingen wordt verzorgd, is het voor de WBVG niet mogelijk om op voorhand nieuwe bewoners te toetsen aan het inkomenscriterium. Pas vanaf de Dommer van Poldersveldtweg maakt het inkomenscriterium deel uit van het huurcontract en is de voorwaarde voor de woonvereniging om de inkomensstoets toe te passen en de bijbehorende verklaringen aan de WBVG te overleggen op deze wijze juridisch verankerd. Ook de overige WBVG-panden moeten de inkomensstoets hanteren en inkomensverklaringen overleggen. Deze voorwaarde



maakt echter voor deze panden geen deel uit van een onderlinge overeenkomst maar is op een overheidsmaatregel gebaseerd.

Toewijzing op basis van coöptatie is essentieel voor het zelfbeheer. Het passendheids criterium dient naar onze mening vóór het inkomenscriterium te gaan. De inkomensgrens heeft daarom een beperkende werking voor het zelfbeheer en het dwingende karakter ervan wordt als ongewenst beschouwd. Voor zover vastgesteld, zijn in 2013 alle vrijgekomen eenheden aan de primaire doelgroep verhuurd.

De gehanteerde selectiecriteria van de pandverenigingen lopen nogal uiteen, maar in veel gevallen is affiniteit met de woon- en beheervorm een voorwaarde. Hiermee wordt getracht betrokkenheid van huurders met hun pand, de omgeving en de WBVG in stand te houden en te stimuleren.

Instandhouden

De algemene technische toestand van de panden is onverminderd goed.

Door het veelal monumentale karakter, de herbestemming tot woonfunctie en de intensieve wijze van bewoning liggen de onderhoudskosten van de veelal karakteristieke gebouwen op een relatief hoog niveau. Anderzijds gaan de bewoners verantwoord om met hun huisvesting en plegen ze, vaak geheel uit eigen beweging en voor eigen rekening naast huurdersonderhoud ook (preventief) verhuurdersonderhoud.

Alle panden kennen een vrijwel gelijke kwaliteit en worden op dezelfde manier onderhoudstechnisch behandeld. De restant looptijd van de oudste panden is nog altijd meer dan 20 jaar. Er wordt dan ook nog geen rekening gehouden met het einde van de economische levensduur.

Er wordt gewerkt met meerjarenonderhoudsplannen die regelmatig geactualiseerd worden. Na jaren van moeilijk beheersbare en sterk fluctuerende onderhoudslasten is in 2013 een aanvang gemaakt met een andere aanpak van het onderhoud. De onderhoudsbegroting voor 2014 maakte voor het eerst onderdeel uit van de bedrijfsbegroting. Dat betekent dat we nu begroting en realisatie concreet kunnen monitoren gedurende het jaar 2014. Er zal per kwartaal een tussenstand opgemaakt worden en bijgestuurd indien nodig. Op deze wijze zullen we de onderhoudsuitgaven beter kunnen beheersen.

Er wordt gewerkt met een kring van kleine en middelgrote uitvoerende bedrijven die op regelmatige basis werkzaamheden voor ons verrichten. Dankzij deze bedrijven kunnen diverse ingrepen vaak snel en solide in gang gezet worden, met de juiste kwaliteit opgeleverd en tegen aanvaardbare kosten. Deze aanpak is vooral zeer functioneel in de afhandeling van klachtenonderhoud.

Maar ook de inzet van zelfwerkzaamheid door bewoners wordt hogelijk gewaardeerd. Zelfwerkzaamheid stimuleert de betrokkenheid van bewoners en biedt de woonverenigingen een mogelijkheid om een vergoeding te ontvangen voor hun inbreng en daarmee hun (collectieve) lasten te drukken. We bepleiten en begeleiden zelfwerkzaamheid waar mogelijk en nodig om de gewenste kwaliteit te bereiken.

Mutatieonderhoud valt onder verantwoordelijkheid van de woonverenigingen. Pas bij mutatie van een complete woonvereniging zou sprake kunnen zijn van mutatieonderhoud voor de WBVG.

Omdat de WBVG-complexen verspreid liggen, wordt geen beleid gehanteerd voor werkzaamheden aan de omgeving rond of tussen de complexen.

Een overzicht van de belangrijkste onderhoudsverrichtingen in 2013:

Van den Havestraat – dakwerkzaamheden

Dobbelmannweg – dakwerkzaamheden, metselwerk, verwarming



Aan de Rijn – dakwerkzaamheden, beglazing
Oude Velperweg – dakwerkzaamheden, schilderwerk
Utrechtseweg – dakwerkzaamheden, schilderwerk
Oude Wand – metselwerk, badkamerrenovatie, schilderwerk
Koolemans Beijnenstraat – brandwerendheidsvoorzieningen
Lawick van Pabststraat – schilderwerk
Groesbeekseweg – schilderwerk, brandwerendheidsvoorzieningen
Tweede Walstraat – schilderwerk
Sonsbeekweg – schilderwerk
Apeldoornsestraat – schilderwerk
Pontanusstraat - verwarming

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het onderhoud. Evenals voorgaande jaren letten we op materiaalkeuze en keurmerken, levensduur van de gekozen oplossingen, de toepassing van de zon als energiebron, etc. Zo hebben we op diverse panden zonnepaneelinstallaties aangebracht. Doordat we meestal spreken over grotere panden gaat het daarbij al snel om tientallen panelen per pand.

Ook in de projectontwikkeling zie je terug dat duurzaamheid niet meer weg te denken is. De Beekhuizen- en lewan-projecten zetten in op ecologisch bouwen met stro en leem, zonne-energie, energie-neutraliteit, etc.

Met woonvereniging Casa de Pauw wordt samengewerkt aan vervanging van de oude gas- en gevelkachels door een nieuwe verwarmingsinstallatie. De woonvereniging draagt zelf een deel van de investeringskosten.

Leefbaarheid

Gemeenschappelijk wonen versterkt de sociale cohesie. De daarmee samenhangende betrokkenheid bij de woonomgeving draagt bij aan instandhouding en verbetering van de leefbaarheid.

Gemeenschappelijk wonen betekent in veel gevallen ook dat de woongemeenschap diverse activiteiten onderneemt naast het wonen. De aard van die activiteiten kunnen cultureel, sociaal-maatschappelijk, artistiek, bedrijvig/commercieel of gewoon sociaalbindend zijn. De ervaring leert dat in alle gevallen het accommoderen van deze activiteiten bijdraagt aan de leefbaarheid binnen de woongemeenschap en niet zelden ook erbuiten.

Gemeenschappelijk wonen vormt een wezenlijke bijdrage aan de leefbaarheid. Leefbaarheid is primair dan ook een zaak voor de bewoners zelf. Zij onderhouden contacten in de buurt, initiëren activiteiten, etc. We laten daarom investeringen in leefbaarheid graag aan de bewoners over.

Wonen en zorg

We voeren het technisch beheer voor Hospice Bethlehem in het voormalige kloostergebouw aan de St. Antoniusplaats in Nijmegen. Naast een reeks onderhoudskwesties hebben we in 2013 gewerkt aan een extra investeringsplan in het kader van achterstallig onderhoud. Dit plan is uitvoerig overlegd met de Nijmeegse ambtenaren verantwoordelijk voor de gemeentelijke monumenten. Na diverse planaanpassingen zullen de werkzaamheden in 2014 aanbesteed worden.

Naast deze overeenkomst levert de WBVG geen structurele bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg, service of begeleiding behoeven. Diverse taken op dat terrein worden door de bewoners onderling verzorgd in het kader van burenhulp.



KARAKTER PANDEN

De meeste van onze panden hebben een oud en monumentaal karakter waardoor deze fysiek niet geschikt zijn om aan te passen aan bovengenoemde doelgroepen. Er zijn ook geen mogelijkheden tot het opplussen van woonruimtes.

Er zijn in het afgelopen jaar geen nieuwe woon- of werkruimtes gecreëerd voor bovengenoemde groepen.

Dit betekent niet dat deze specifieke doelgroepen niet bediend zouden kunnen worden binnen de doelstelling. Met name voor de doelgroep 55+ vormt de woonvorm een unieke kans tegen vereenzaming en voor langer thuis wonen. En gezien de groeiende groep ouderen (de babyboom-generatie is de grootste in aantal in Nederland) ligt hier een uitdaging voor de WBVG om mee te werken aan het creëren van meer huisvestingsmogelijkheden in de vorm van gemeenschappelijk wonen door ouderen.



DE ORGANISATIE IN 2013

Personeel

In 2013 waren de volgende personen in dienst bij de WBVG:

Bernard Smits – Directeur-bestuurder - 32 uur/week

Anita van der Kroft (uit dienst 18 april)– Administratief medewerker - 32 uur/week

Petrik Ariëns – Onderhoudscoördinator - 32 uur/week

Chantal Hakvoort-Matser (in dienst sinds 1 juli 2013) - Administratief medewerker – 28 uur/week

Bestuur

Het personeel wordt aangestuurd door het bestuur. Het bestuur werd in 2013 gevormd door Bernard Smits als voorzitter en Petra Lettink en Hermen Peeters als onbezoldigde bestuursleden. In april heeft Hermen afscheid genomen van het bestuur. Zijn positie wordt vooralsnog niet ingevuld. Als alternatief woont Petra de bijeenkomsten van de RvT bij en worden geen bestuursvergaderingen meer gehouden. Hierdoor is de afstand tussen directeur-bestuurder en RvT verkleind en zal er meer gebruik gemaakt worden van de expertise in de RvT. Na een half jaar op deze wijze gefunctioneerd te hebben is besloten deze te formaliseren in een voorstel voor een statutenwijziging. Deze zal in 2014 aan de algemene ledenvergadering voorgelegd worden.

Raad van toezicht

Als intern toezichthoudend orgaan beschikt de WBVG sinds 1998 over een raad van toezicht. De activiteiten en rol van de raad van toezicht worden in haar eigen jaarverslag uit de doeken gedaan. Dit maakt onderdeel uit van dit verslag.

Algemene ledenvergadering

De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de WBVG. Zij is in 2013 drie keer bijeen geweest. In haar reguliere bijeenkomsten heeft zij in het voorjaar de jaarrekening en huurverhoging vastgesteld en in het najaar de begroting. Daarnaast is een extra vergadering uitgeroepen voor het project Beekhuizen. Andere onderwerpen die aan bod kwamen waren de tijdelijk bestuursstructuur en het in beheer nemen van de Dommer van Poldersveldtweg.



GOVERNANCE

Naleving en handhaving van de governance code

De governance code voor woningcorporaties schrijft voor dat iedere corporatie inzicht moet geven in een groot aantal zaken waardoor de organisatie optimaal transparant gemaakt wordt. Corporaties moeten een aantal zaken op hun website publiceren en in hun jaarverslag opnemen.

Zaken die volgens de governance code woningcorporaties geregeld dienen te zijn, zijn bij ons voor een groot deel terug te vinden in de statuten, het reglement voor bestuur en toezicht, het jaarverslag en het verslag van de raad van toezicht. Al deze documenten zijn of worden gepubliceerd op de website van de WBVG. Datzelfde geldt voor een aantal reglementen zoals een klachtenreglement en een verhuiskostenreglement. Daarnaast beschikken we over een integriteitsbeleidsplan en een calamiteitenplan en is een procuratiereglement in voorbereiding.

Ten behoeve van de interne risicobeheersing en controlesystematiek is een draaiboek opgesteld waarin de inrichting van de (operationele en financiële) verslaggeving en procedures beschreven staan. Tevens zijn er documenten opgesteld die een overzicht geven van de operationele activiteiten. Monitoring door de raad van toezicht van het operationele functioneren vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages die door het bestuur aangeleverd worden.

De WBVG heeft als kleine corporatie een overzichtelijke structuur en werkwijze. Om die reden hebben we niet de volledige governance structuur gepubliceerd. De bezoldiging van de directeur-bestuurder vermelden we in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Aan het reglement voor de raad van toezicht zoals gepubliceerd op onze website is de profielschets toegevoegd.

In 2013 heeft een maatschappelijke visitatie plaatsgevonden door het geaccrediteerde bureau Pro-Corp conform de visitatiemethodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. De belangrijkste conclusie van de visitatie is dat de WBVG op alle aandachtsgebieden evenwichtig en ruim voldoende scoort. In het geval van de WBVG zijn de aanbevelingen uit het visitatierapport toe te spitsen op het onderhoudsbeleid, de bestuursstructuur en het afleggen van verantwoording. De eerste twee aanbevelingen vallen samen met acties die al in gang gezet waren en waarover al eerder in dit verslag bericht is; de derde is een structureel punt van aandacht. Het visitatierapport is terug te vinden op de website van de WBVG.

Er zijn in 2013 geen transacties met tegenstrijdige belangen voor bestuur of raad van toezicht geweest.

Bestuur

De taak en werkwijze van het bestuur is vastgelegd in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht. Hierin worden de taken en bevoegdheden van het bestuur weergegeven. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd aangesteld. De raad van toezicht heeft aan de directeur-bestuurder een mandaat verleend voor een bedrag van € 25.000,- per ongedeelde project.

De WBVG beschikt over een klachtencommissie en -reglement maar deze commissie is nog nooit actief geweest.

De beloning van de directeur-bestuurder bedroeg in 2013: 72.081,- (2012: 71.662,-). Deze bestaat uit het brutosalaris, vakantietoeslag, reiskostenvergoeding en werkgeverspremies sociale lasten.

De beloning betaalbaar op termijn bedroeg in 2013: 13.611,- (2012: 13.515,-). Dit betreft het betaalde deel van de pensioenpremies.

De beloning valt daarmee binnen de regelgeving van de WNT.



Raad van toezicht

De taken en werkwijze van de raad van toezicht staan beschreven in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht zoals gepubliceerd op de website.

De samenstelling, verrichtingen en bezoldiging staan vermeld in het verslag van de raad van toezicht in dit jaarverslag.

Financiële verslaglegging

Het bestuur is verantwoordelijk voor de financiële verslaglegging. De inhoud, totstandkoming, beoordeling en goedkeuring staan beschreven in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht, evenals de rol van de raad van toezicht.

De raad van toezicht ziet erop toe dat de kwaliteit van de financiële verslaglegging naar behoren is. De rol van de externe accountant valt daarbij onder de verantwoordelijkheid van de raad. In 2013 is voor het eerst een interim-controle uitgevoerd. De aanbevelingen en aandachtspunten zijn door de accountant ten behoeve van de raad van toezicht weergegeven in een verslag. Het bestuur en de raad hebben dit verslag intern besproken en tevens met de externe accountant.

De WBVG beschikt niet over een interne accountant of controller.

De externe accountant woont de vergadering van de raad van toezicht bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt besloten. Daarin komen zowel de accountantscontrole ter sprake als de financiële cijfers en de risicobeheersing en controlesystemen. Daarnaast heeft er een extra bijeenkomst met de externe accountant plaatsgehad rond het thema bedrijfswaarde.

Maatschappelijke verantwoording

We hebben ook in het afgelopen jaar aan de leden voorgelegd hoe we in relatie met belanghebbenden onze doelen willen bereiken. De activiteiten, het doen en laten van de WBVG hebben we weergegeven op twee websites: www.wbvg.nl voor de beheeractiviteiten en www.karakterpanden.nl voor de ontwikkelingsactiviteiten. Daarnaast is er voor het project Beekhuizen een eigen website ontwikkeld: www.broedplaats-beekhuizen.nl



FINANCIEN

Het algemene beeld en de vooruitzichten voor de financiële situatie van de WBVG zijn gunstig. De ingezette groei van het aantal eenheden in beheer heeft een positieve invloed op de resultaten en de prognoses. De belangrijkste reden hierachter is de efficiëntieverbetering in het beheer. Dit effect was beoogd toen we in 2010 ons beleid meer gingen richten op het aanbieden van onze specialistische diensten op het gebied van de ontwikkeling en het beheer van gemeenschappelijke woonvormen.

Met ingang van 2012 heeft de WBVG gekozen voor waardering op basis van bedrijfswaarde. Slechts de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs minus afschrijvingen. Hierbij gaat het om het eigen kantoor en de diverse roerende goederen. De bedrijfswaarde is een manier om in de toekomst te kijken en op basis van in- en uitgaande kasstromen een waarde te bepalen. Slechts de complexen die in bezit zijn van de WBVG kennen een bedrijfswaarde. De panden in beheer niet.

De huren kennen een zekere differentiatie die voortvloeit uit het gehanteerde huurbeleid. De huren liggen gemiddeld op 69 procent van de maximale huur. Er wordt een inflatievolgend huurbeleid gehanteerd. De huur is per 1 juli 2013 met gemiddeld 3,89% verhoogd. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd omdat we aan verenigingen van bewoners verhuren.

Sinds 2007 hebben we een samenwerking met Volkshuisvesting Arnhem op het gebied van financiering en liquiditeitsbeheer. Naast een sterke vereenvoudiging van de financieringsactiviteiten hebben we hiermee bereikt dat de rentelasten gedaald zijn en dat er dankzij de variabele hoofdsom beschikt kan worden over een zeer doelmatig instrument om de liquiditeit te bewaken en te garanderen.

Het jaarresultaat van 2013 wijkt voor een aantal posten af van de begroting. De opvallendste afwijkingen zijn:

De huuropbrengsten zijn lager uitgevallen doordat de realisatie van nieuwe vruchtgebruikpanden meer tijd heeft gevegd dan destijds werd gedacht.

De overige opbrengsten zijn hoger dan begroot. Het gaat hier vooral om inkomsten uit advies- en begeleidingsopdrachten en subsidies.

De opbrengst uit verkoop is niet in 2013 gerealiseerd. Wel is overeenstemming bereikt met de gemeente Arnhem voor de omzetting van erfpacht in volledig eigendom voor de betreffende woningen. Deze omzetting en de verkoop zal in 2014 plaatsvinden.

De beoogde groei van het aantal eenheden in beheer bij een gelijkblijvende organisatie zorgt voor een daling van de personeels- en bedrijfslasten per eenheid. De vooruitzichten voor deze groei nemen steeds vastere vormen aan. Iewan is gestart met de bouw; MWN start in het najaar, evenals Beekhuizen; de woongroepanden dienen zich in verhoogd tempo aan. Deze ontwikkelingen rechtvaardigen het verwerken van de bijbehorende daling van de beheerlasten per eenheid in de bedrijfswaarde van de complexen in bezit. De bedrijfswaarde zelf stijgt derhalve flink. In de begroting was



een lichte stijging voorzien omdat ten tijde van de begroting nog niet gerekend werd met een dusdanige stijging van het aantal eenheden.

Een juiste manier om onze resultaten weer te geven bestaat uit de overbrenging van de exploitatiekosten en –opbrengsten van de beheerpanden naar de overige uitgaven en overige opbrengsten. Voor de bepaling van de opbrengsten van de beheerpanden hanteren we de huuroopbrengsten; de lasten van de beheerpanden betreffen de directe kosten zoals het onderhoud, de vruchtgebruikvergoedingen en diverse zakelijke lasten en de toegerekende kosten voor personeel en bedrijfslasten. Van de personeelslasten en de toe te rekenen bedrijfslasten kwam 16,8% voor rekening van de beheerpanden.

De personeelslasten vallen iets lager uit dan begroot door de wisseling in het personeelsbestand. Het aantal fte is licht gedaald en we hebben 2,5 maand zonder administratief medewerker moeten draaien.

Ten tijde van de begroting werden de verwachte onderhoudsuitgaven afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting. Pas in de maanden na de begroting werd deze geactualiseerd aan de hand van de daadwerkelijke onderhoudstoestand van de panden. Daardoor wijken begroting en resultaat fors van elkaar af. De werkelijke onderhoudsuitgaven bedroegen 137K tegenover de begroting van 83K. De hoogte van de onderhoudsuitgaven ligt in lijn met het langjarig gemiddelde. Er zijn geen bijzondere onderhoudsuitgaven geweest die substantieel afweken van de onderhoudsbegroting na actualisatie. De enige uitzondering hierop vormen de verbetermaatregelen aan de nieuwe beheerpanden. De ingrepen aan de van Berchenstraat en de Tweede Oude Heselaan zijn duurder uitgevallen dan begroot. Het begrote deel van deze maatregelen kwam voor rekening van Talis. We hebben ervoor gekozen om de verbeteringen wat ruimer uit te voeren om uiteindelijk besparingen in de toekomst te kunnen verwezenlijken.

Met ingang van 2013 (begroting 2014) wordt de actuele onderhoudsbegroting gehanteerd in plaats van de meerjarenonderhoudsbegroting.

De overige bedrijfslasten geven een gecompliceerd beeld waardoor een vergelijking tussen begroting en realisatie moeilijk te maken is. In de gerealiseerde bedrijfslasten zijn de vruchtgebruikvergoedingen verwerkt (lager dan begroot door minder gerealiseerde eenheden), de onderhoudsuitgaven van de beheerpanden en de toegerekende kosten voor personeel en overige bedrijfslasten. Hierin wijkt deze post af van de begroting waar die toerekening nog niet gemaakt werd. Rekening houdend met dat onderscheid, valt alleen op dat er in 2013 minder beheerpanden gerealiseerd zijn dan begroot.

De overige uitgaven lagen in lijn met de begroting.

In het afgelopen boekjaar heeft geen verkoop van bezit plaatsgevonden. De voorgenomen verkoop die tot doel had om de financiële positie van de WBVG te versterken, heeft in 2013 niet plaatsgevonden maar wordt in 2014 verwacht. Er zijn geen verbindingen aangegaan. Er zijn geen onrendabele investeringen gepleegd. Er zijn geen grondaankopen geweest. Er heeft geen sponsoring plaatsgevonden en er zijn geen buitenlandse instellingen financieel ondersteund.

De WBVG heeft in 2013 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, conform de beschrijving in dit jaarverslag.

Arnhem, 2 maart 2014

Het bestuur van Woningbouwvereniging Gelderland, namens deze



KARAKTER PANDEN

.....
Bernard Smits



VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De WBVG heeft sinds 20 mei 1998 een raad van toezicht voor het interne toezicht binnen de corporatie. In 2013 bestond de raad van toezicht uit de volgende leden:

R. de Jong (Rudy)
functie: voorzitter
geboren: 1953
beroep: Adviseur (inter)nationale sociale huisvesting
nevenfuncties: Voorzitter bestuur ASBA, National Social Housing Association of Armenia
Lid Raad van Toezicht Wooninvesteringsfonds.
Voorzitter bestuur aeDex, Stichting Corporatie Vastgoedindex

C. Sweens (Carel)
functie: lid
geboren: 1948
beroep: Hoofd Vastgoed & Facilitair Accres Apeldoorn B.V.
nevenfuncties: bestuurslid-vastgoed van de Stichting Vrienden van Hospice Bethlehem te Nijmegen
lid van de adviesraad van NOVAM (Nederlandse Opleiding voor Vastgoedmanagement)
lid van de adviesraad van Elba Media voor het organiseren van het jaarlijks congres over Maatschappelijk Vastgoed
lid van de redactieraad van Elba Media voor het blad Maatschappelijk Vastgoed

C. Rottier (Chiel)
functie: lid
geboren: 1949
beroep: Procesmanager Stedelijke vernieuwing en Wijkontwikkeling (DGA van 'Capitool Development' B.V.) onder de bedrijfsnaam "Rottier Advies"
nevenfuncties: Gemeenteraadslid Utrecht/Groen Links
DGA van de Poolse B.V. "Kamienica" in Polen

Rooster van aftreden:

Naam	1e benoeming	evt. 2e benoeming	aftreden
Carel Sweens (lid)	sept. 2011	sept. 2014	sept. 2017
Rudy de Jong (voorzitter)	mei 2012	mei 2015	mei 2018
Chiel Rottier (lid)	mei 2012	mei 2015	mei 2018



De raad van toezicht is in 2013 zevenmaal bijeengewoest en daarnaast hebben leden van de raad drie ledenvergaderingen bijgewoond. De voorzitter van de raad zit de algemene ledenvergaderingen voor. Op de algemene ledenvergaderingen in 2013 zijn het jaarverslag 2012, de huurverhoging per 1 juli 2013 en de begroting 2014 vastgesteld. Daarnaast is in januari 2013 een algemene ledenvergadering gewijd aan het project Beekhuizen. Daarin is ingestemd met de beoogde realisatie van het plan Broedplaats Beekhuizen.

Bijzondere aandacht ging in 2013 uit naar:

het in beheer nemen van de Nijmeegse woongroep panden;

de samenwerking met collega-corporatie Talis;

de projecten Beekhuizen en IEWAN;

het functioneren van de raad en de bestuurder gericht op het verkleinen van de afstand ertussen;

continuïteit van de organisatie;

de economische levensduur van de panden;

de toekomst van de WBVG waarbij de rol en de positie in het corporatiebestel onderwerp is gemaakt van een langer lopend onderzoekstraject.

Alle onderwerpen worden integraal door de raad behandeld. Er zijn geen kerncommissies ingesteld.

De beloning voor de raad van toezicht betrof de heerlijke gevarieerde maaltijden voorafgaand aan haar vergaderingen met het bestuur voor zover deze gehouden werden ten kantore van de WBVG.

Overige vergoedingen bedroegen in totaal € 174,80 voor gemaakte kilometers.

De raad van toezicht houdt toezicht en staat het bestuur terzijde met gevraagd en ongevraagd advies.

Bij haar besluitvorming werd gebruikt gemaakt van de bepalingen in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht. Er zijn in 2013 geen wijzigingen doorgevoerd in de werkwijze van de raad van toezicht.

In 2013 is in overleg met de algemene ledenvergadering besloten een tijdelijke structuur voor bestuur en toezicht toe te passen. Petra Lettink is als bestuurslid aangeschoven bij de raad van toezicht en heeft daar de rol van huurdersvertegenwoordiger vervuld. De ervaringen met deze structuur waarbij bestuurder en raad van toezicht dichter op elkaar functioneren, hebben ertoe geleid dat er een statutenwijziging voorgelegd zal worden aan de leden. Daarin is sprake van een gewijzigde governancestructuur met één directeur-bestuurder in plaats van een onevenwichtig samengesteld driehoofdig bestuur bestaande uit één bezoldigd bestuurslid en twee onbezoldigde bestuursleden.

Ten behoeve van de kwartaalbijeenkomsten met het bestuur verstrekt het bestuur alle voor de raad relevante informatie inclusief gedetailleerde voortgangsverslagen waarbij in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde komen: Personeel en organisatie, Onderhoud, Relatiebeheer, Financiën en Projecten. De bijeenkomst waarbij het jaarverslag geagendeerd stond, is bijgewoond door de externe accountant en vond plaats in april. Tijdens deze bijeenkomst is de financiële situatie van de WBVG besproken met bijzondere aandacht voor de waardering van het bezit. Daarnaast zijn ook andere voor het toezicht van belang zijnde onderwerpen zoals risicobeheersing en de veranderende regelgeving besproken.

De raad van toezicht is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

De samenstelling van de raad is gebaseerd op een profielschets waarmee de deskundigheid op diverse terreinen, en in het bijzonder op het gebied van de volkshuisvesting en financiële zaken, is gewaarborgd. Deze profielschets is gepubliceerd op de website van de WBVG.



De voorzitter van de raad van toezicht leidt de vergaderingen van de raad, ziet toe op het goed functioneren van de raad, zorgt ervoor dat voldoende tijd bestaat voor de besluitvorming, draagt zorg voor een adequate introductie, is namens de raad van toezicht het voornaamste aanspreekpunt voor het bestuur, en initieert de evaluatie van het functioneren van de raad en van het functioneren van de directeur-bestuurder. Daarnaast leidt de voorzitter van de raad de algemene ledenvergaderingen en zorgt samen met het bestuur voor het opstellen van de agenda van de vergaderingen en ziet toe op een adequate informatievoorziening aan de leden.

2 april 2014

Namens de Raad van Toezicht

Rudy de Jong, voorzitter