



raeflex
?

Visitatierapport 2015 – 2018

Woningstichting Berg en Terblijt





Visitatierapport

Woningstichting Berg en Terblijt

2015 - 2018



Bennekom, 25 juni 2019

Colofon

Raeflex

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

T 0318 – 746 600

E secretariaat@raeflex.nl

Www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda | Voorzitter

Mevrouw drs. E.E.H. van Beusekom | Secretaris

Inhoudsopgave

Inhoud	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
A Recensie Woningstichting Berg en Terblijt	7
B Scorekaart Woningstichting Berg en Terblijt	13
C Scorekaart in beeld Woningstichting Berg en Terblijt	15
D Samenvatting Woningstichting Berg en Terblijt	17
E Reactie Woningstichting Berg en Terblijt	21
Deel 2 Bijlagen bij het rapport	25
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	27
Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen	39
Bijlage 3 Curricula vitae	41
Bijlage 4 Bronnenlijst	45
Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen	47
Bijlage 6 Meetschaal	49
Bijlage 7 Prestatietabel Woningstichting Berg en Terblijt	51
Bijlage 8 Position paper	57

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



A Recensie

Resultaten visitatie 2015 -2018

Deze visitatie is de eerste voor Woningstichting Berg en Terblijt. Voor corporaties die geen lid van Aedes zijn was het voorheen niet verplicht zich te laten visiteren.

Focus op Berg en Terblijt

De corporatie wil een constructieve en consistente bijdrage leveren aan de woon- en leefgemeenschap in Berg en Terblijt, met name door de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen in het sociale huursegment en waar mogelijk bijdragen te leveren aan de woonomgeving en leefbaarheid in de woonkernen van Berg en Terblijt. De regio heeft te maken met krimp; dit geldt echter niet voor de kern Berg en Terblijt. Als kleine corporatie met een bezit van 296 vhe en zonder eigen werkapparaat, weet Woningstichting Berg en Terblijt ruim voldoende maatschappelijk te presteren. De woningvoorraad is op peil gehouden, er is in de visitatieperiode veel gedaan aan renovatie en verduurzaming.

Adequate position paper

Een corporatie van de omvang van Woningstichting Berg en Terblijt is niet verplicht een position paper op te stellen bij de visitatie maar heeft die wel geleverd. De position paper geeft duidelijk de doelstellingen van de corporatie weer en de opgave waarvoor zij zich gesteld weet. Tevens wordt er vooruitgekeken. Daarmee vormde de position paper een bruikbare start voor de visitatie.

Balans tussen opgaven en mogelijkheden

Steeds zoekt de corporatie naar balans tussen de opgaven, de financiële mogelijkheden en de draagkracht van de lokale gemeenschap. Met het strategisch voorraadbeleid dat jaarlijks wordt bijgesteld heeft de corporatie een goed instrument in handen gekregen voor consistente besluitvorming en is de basis voor de sturing van de prestaties aanwezig. Woningstichting Berg en Terblijt kiest geregeld voor creatieve oplossingen die aansluiten bij de behoeften van de bewoners, bedrijfseconomisch verantwoord zijn en bijdragen aan het bereiken van de strategische doelstellingen. De commissie heeft dit bijvoorbeeld gezien bij het aanbieden van hulp bij het leegruimen van zolders zodat er geïsoleerd kon worden en bij het plaatsen van statushouders.

Veel vertrouwen belanghebbenden

Uit de gesprekken met de belanghebbenden komt veel waardering naar voren voor de prestaties van de corporatie. Belanghebbenden waarderen deze met goed. De relatie en communicatie wordt gemiddeld nog iets beter gewaardeerd. Woningstichting Berg en Terblijt is open, toegankelijk en goed geworteld in het werkgebied.

Governance op orde

In vergelijking met andere corporaties is er sprake van een bijzondere constructie. Er is een bestuur en een raad van commissarissen. Het algemeen bestuur bestaat uit zes leden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen. In 2016 maakte Woningstichting Berg en Terblijt op instigatie van de Aw een verbeterplan voor de Governance. In 2018 concludeerde de Aw dat de Governance op voldoende peil was en dat er op vertrouwd kon worden dat bestuur en RvC dit zo zouden houden.

De commissie is onder de indruk van de snelheid waarmee met name de prestatiesturing is verbeterd. Opvallend is hoe bewust de verschillende betrokkenen zich zijn van hun eigen rol en die van de anderen. Dit geldt zowel voor het bestuur, de RvC, de Bewonersraad als de uitvoerende medewerkers van Maasvallei.

Financiële positie

De corporatie is financieel gezond. De Aw en het WSW vonden geen reden voor interventies; de corporatie voldoet aan de financiële normen.

De doelmatigheid vraagt blijvend aandacht. Door de externe advisering inzake verbetering van de governance en het opstellen van het SVB zijn de bedrijfslasten per vhe de afgelopen jaren hoger dan gemiddeld in de sector geweest. Het bestuur onderzoekt mogelijkheden om de doelmatigheid te verbeteren.

Kwetsbaarheid

Een corporatie van de omvang van Woningstichting Berg en Terblijt is kwetsbaar. Door de uitbesteding van de operationele taken aan Maasvallei en inhuur van externe deskundigheid vindt de corporatie hier oplossingen voor. De financiële buffer blijft met de toekomstige operationele kasstromen voldoende en er ontstaat extra financiële slagkracht voor de herstructureringsopgave na 2025.

De kracht van de corporatie is de lokale verbondenheid die gewaarborgd is in een goed geïnformeerd en deskundig bestuur. De corporatie loopt risico als de termijnen van het bestuur verlopen en er nieuwe bestuursleden moeten worden gezocht van voldoende kwaliteit en met wortels in de lokale gemeenschap.

Sterke punten

- + Goed geworteld in het werkgebied.
- + Balans tussen opgaven, (financiële) mogelijkheden en draagkracht van de gemeenschap.
- + Creatief in oplossingen.
- + Goede relaties met belanghebbenden.
- + Gezonde financiële positie; het vermogen wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden.
- + Gematigd huurbeleid.
- + Inhaalslag op het gebied van duurzaamheid gemaakt.
- + Voldoende woningen voor ouderen.
- + Zorgvuldige plaatsing statushouders.

Vooruitblik

Tips van tevreden belanghebbenden

De door de belanghebbenden aangedragen verbeterpunten voor de corporatie:

- De gemeente zou graag zien dat de corporatie ook buiten Berg en Terblijt zou meewerken aan de transformatie van leegstaand agrarisch en maatschappelijk vastgoed tot woningen.
- De Bewonersraad pleit voor snellere vervanging van CV-ketels en plaatsing van meer zonnepanelen met gebruik van subsidies.
- De Bewonersraad stelt voor bewoners, indien mogelijk, te verplichten mee te werken aan duurzaamheidsmaatregelen.

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie constateert dat de corporatie ruim voldoende tot goed presteert op veel onderdelen. Op het gebied van Presteren naar Vermogen en Governance is een goede basis gelegd. De visitatiecommissie adviseert de koers die is ingezet door te ontwikkelen en te bestendigen.

De commissie geeft Woningstichting Berg en Terblijt de volgende verbeteringsuggesties mee:

- Neem bij de selectie van nieuwe bestuursleden in de procedure of het profiel op dat tenminste een van de drie leden van het dagelijks bestuur geworteld moet zijn in de lokale gemeenschap.
- Blijf zoeken naar manieren om de bedrijfslasten te verlagen zodat het maatschappelijk vermogen optimaal ingezet kan worden ten behoeve van de strategische doestellingen.
- Op het gebied van verbetering van de duurzaamheid van de huidige woningvoorraad is het laaghangend fruit geplukt. Voor de vervolgstappen is het werken met scenario's aan te bevelen.
- Onderzoek hoe lokale zorginstellingen kunnen helpen met het bieden van zorg voor oudere huurders die iets verder van het woonzorgcentrum af wonen en wat dit voor de toekomst vraagt van de corporatie en de zorginstellingen.
- Extramuralisering, uitstroom uit zorginstellingen, lijkt hier (nog) geen issue te zijn. Dat kan in de toekomst veranderen. Woningstichting Berg en Terblijt zou zich daarop voor kunnen bereiden. Andere corporaties hebben hier al ervaring mee opgedaan in de afgelopen jaren. Woningstichting Berg en Terblijt zou contact met ze kunnen zoeken en leren van hun ervaringen, bijvoorbeeld als het gaat om gebruik maken van voorwaardelijke huurcontracten waarbij begeleiding door de zorgorganisatie voorwaarde is, en om spreiden of concentreren van kwetsbare huurders.
- Als er meer kwetsbare huurders zijn, verdient het aanbeveling om een passende vorm te vinden om meer deel te nemen aan het sociaal team in de gemeente Valkenburg. Aan dit team nemen de gemeente, de overige corporaties, diverse zorg- en welzijnsinstellingen, de Kredietbank Limburg en de politie deel.
- In het ontwikkelen en behouden van vertrouwen en respect in de relatie met belanghebbenden werkt het delen van dilemma's vaak goed.

Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

In het begin van de visitatieperiode waren er geen wederzijdse prestatieafspraken door het ontbreken van een gemeentelijke woonvisie. De regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020, vastgesteld in het najaar van 2012, was getiteld: 'In een krimpende regio naar meer kwaliteit'. De structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van 2016 gaat eveneens uit van krimp. Beide visies zijn te algemeen om voor de specifieke situatie van de woningcorporatie richtinggevend te kunnen zijn. Woningstichting Berg en Terblijt deed eigen onderzoek; de uitslag daarvan was dat er in de kern Berg en Terblijt geen groei en geen krimp verwacht wordt. De waardestijging van het onroerend goed bevestigt deze visie. In de kern Berg en Terblijt is geen krimp zichtbaar: er zijn voorzieningen, waaronder een supermarkt, kapper, geldautomaat, een woonzorgcentrum, een school, er zijn goede verbindingen met Maastricht, het aantal gegadigden voor woningen neemt toe en er is geen leegstand.

De corporatie keek goed naar de eigen ambities en verwoordde deze in het strategisch voorraadbeleid (SVB). Het SVB wordt jaarlijks geactualiseerd en vormt de basis voor de plannen van de corporatie. Er is afstemmingsoverleg met de gemeente over de ontwikkelingen in het SVB.

In oktober 2014 tijdens het jaarlijkse bestuurlijk overleg met de gemeente kwamen het toewijzingsbeleid, de invoering van de nieuwe woningwet, de nieuwbouwontwikkelingen, de prestatieafspraken en het toezicht van het CFV aan de orde. Er is geen verslag opgesteld en de gemaakte afspraken werden niet in een brief geformaliseerd. De gemaakte afspraken werden beschouwd als prestatieafspraken voor 2015.

Voor het jaar 2016 werden prestatieafspraken gemaakt in het bestuurlijk overleg. Per brief verzocht de corporatie het college van burgemeester en wethouders om het activiteitenplan te beschouwen als de overeenkomst met de gemaakte afspraken. De reden hiervoor was het nog ontbreken van een gemeentelijke woonvisie. De huurdersorganisatie van woningstichting Berg en Terblijt, de Bewonersraad, tekende deze brief mee.

In de prestatieafspraken over 2017 werden de activiteitenplannen van de drie in Valkenburg aan de Geul werkzame corporaties (naast woningstichting Berg en Terblijt: Woonpunt en Wonen Zuid) gebundeld en kregen de afspraken een meer wederkerig karakter; ook activiteiten van de zijde van de gemeente, zoals het opstellen van een convenant over de huisvesting van ouderen en zorg, werden opgenomen in de prestatieafspraken.

Twee jaar geleden nam Woningstichting Berg en Terblijt het initiatief om een presentatie voor het college te verzorgen over de gevolgen van de nieuwe woningwet en het belang daarvan voor de gemeente. Dat had een positief effect op het proces om te komen tot prestatieafspraken.

De prestatieafspraken 2018 betreffende dezelfde thema's en zijn met alle drie de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente gemaakt. De afspraken werden wederkeriger en ook concreter en beter meetbaar. In de afspraken is helder benoemd wie verantwoordelijk is voor de realisatie ervan. Er zijn afspraken waarvoor een gezamenlijke inspanning van partijen nodig is en er zijn afspraken waarbij een van de partijen verantwoordelijk wordt gesteld: de gemeente of een van de corporaties of een van de huurdersorganisaties. De commissie vindt dat de afspraken daarmee een wederkerig karakter hebben.

De corporaties hebben een bod gedaan: activiteiten die zij voornemens zijn uit te voeren als bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven. De gemeente vroeg aandacht voor het beschikbaar houden van voldoende sociale huurwoningen, door beperken van verkoop, en voor het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het participeren in het ontzorgingsarrangement. De uitkomst van het overleg van de gemeente met de corporaties en de huurdersorganisaties werd vastgelegd in de prestatieafspraken.

De gemeente zegde toe een woonvisie op te stellen.

In het najaar van 2019 zal de woonvisie gereed zijn. De voorbereidingen zijn in volle gang. Woningstichting Berg en Terblijt is betrokken bij de totstandkoming van deze woonvisie. Na voltooiing zullen er meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt.

Uit de gesprekken die de commissie met de bestuurder van de corporatie, de gemeente en huurdersorganisatie heeft gevoerd, concludeert de commissie dat het proces om tot prestatieafspraken te komen steeds beter verloopt. Dat komt ook naar voren uit de verslagen van de bestuurlijke overleggen die de commissie gelezen heeft.

De Bewonersraad constateert dat haar positie door de nieuwe woningwet is veranderd. Het maken van prestatieafspraken was nieuw en ingewikkeld door het ontbreken van een woonbeleid. De Bewonersraad vindt dat bij het maken van prestatieafspraken naar de toekomst wordt gekeken, er afstemming is in de regio én er goed wordt gekeken wat Berg en Terblijt nodig heeft.

De corporatie ervaart de samenwerking met de gemeente inmiddels als goed. Dit wordt bevestigd in de uitspraken van de wethouder tijdens de visitatie. Hij is buitengewoon tevreden met de samenwerking met woningstichting Berg en Terblijt.

Beschrijving van de prestatieafspraken

Woningstichting Berg en Terblijt maakt vanaf 2015 prestatieafspraken met de gemeente Valkenburg aan de Geul en met de Bewonersraad. Vanaf 2017 zijn er jaarlijkse prestatieafspraken conform de Woningwet 2015. Hieronder worden deze per thema gepresenteerd. Meer informatie over de inhoud van de prestatieafspraken vindt u in bijlage 1. De thema's dekken de rijksprioriteiten en zijn in overeenstemming met de lokale opgaven. Het valt de commissie wel op dat er geen afspraken over de kwaliteit van de dienstverlening zijn gemaakt.

De hoofdstukindeling van de prestatieafspraken van 2017 en 2018 is in dit visitatierapport gebruikt voor de indeling van de thema's.

Thema 1: Woningvoorraad en vastgoedontwikkelingen

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment. Dat betekent transformatie van de voorraad. De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd.

Onder dit thema vallen:

- Sloop, nieuwbouw en renovatieprojecten
- Onderhoud van woningen
- Verkopen van woningen beperken.

Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid.

Deze afspraken beogen te verwezenlijken dat er voldoende (passende) betaalbare woningen zijn. De slaagkans voor huurtoeslaggerechtigden dient te worden gemonitord. Partijen werken samen aan het voorkomen van betalingsproblemen, dragen bij aan structurele oplossingen en voorkomen van huisuitzettingen.

Thema 3: Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Woningstichting Berg en Terblijt zet bij alle geplande woningverbeteringen de komende 10 jaar in op zo optimaal mogelijke duurzame invulling en een zo hoog mogelijk energielabel.

Thema 4: Huisvesten van urgente doelgroepen

Door extramuralisering, vergrijzing en het beleid en de behoefte om langer thuis te wonen neemt de vraag naar wonen met zorg en/of begeleiding toe.

Thema 5: Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

Het bevorderen van leefbaarheid in wijken en buurten draagt bij aan een prettig woonklimaat. De corporaties dragen bij met investeringen en activiteiten die zich richten op een schoon, heel en veilig woningbezit en de directe omgeving daarvan.

Verbeterpunten

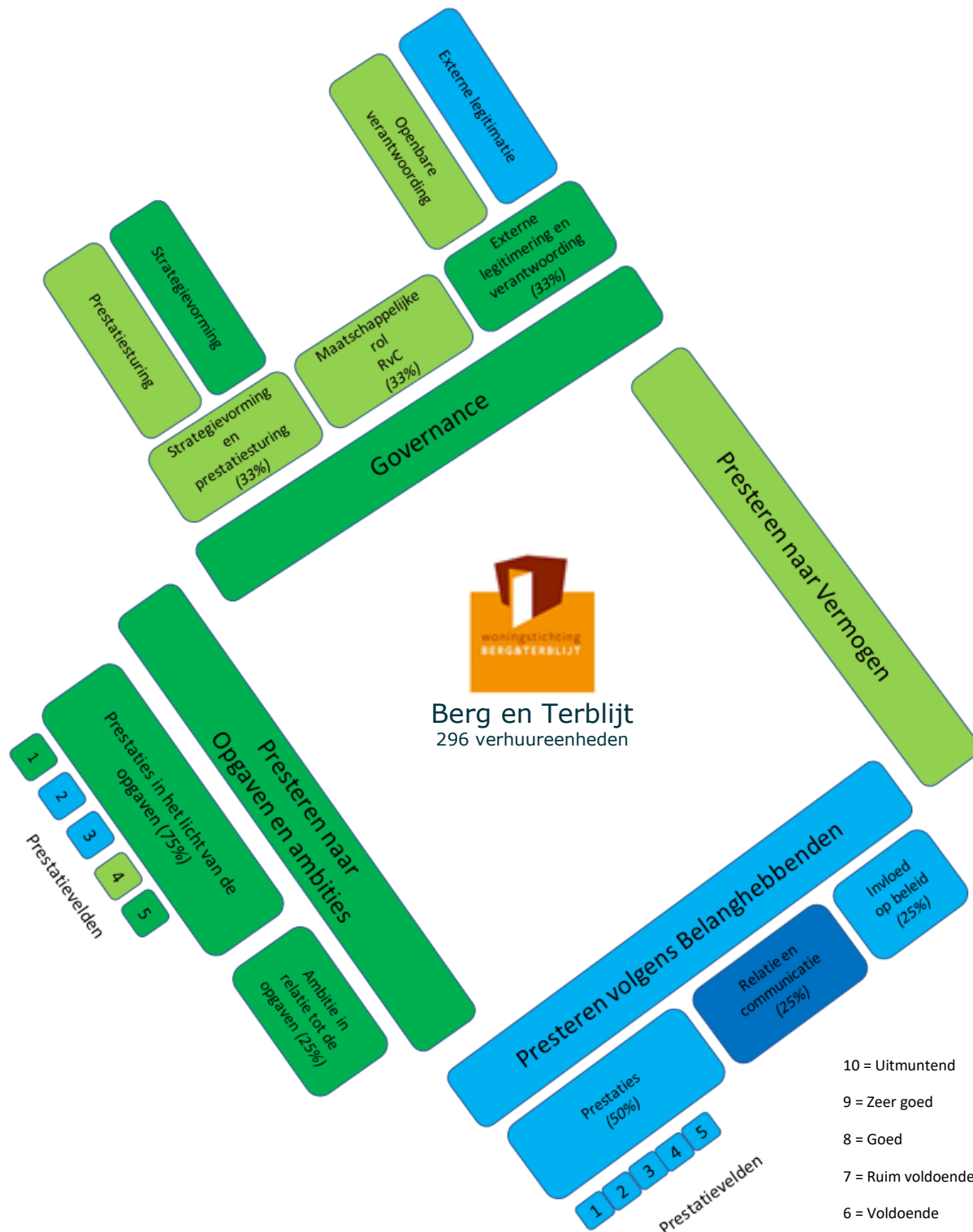
De commissie concludeert dat de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om daartoe te komen elk jaar beter worden. Er wordt goed geschakeld met de omgeving. De betrokken vervullen hun rollen in het proces steeds beter.

De commissie is ervan overtuigd dat de corporatie, de gemeente en de Bewonersraad op de goede weg zijn. Met het verschijnen van de woonvisie eind dit jaar, kunnen de corporaties hun bod afstemmen. De commissie meent dat rond wonen en zorg de partijen zich nog verder kunnen ontwikkelen.

B Scorekaart Woningstichting Berg en Terblijt

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)					Gemiddeld cijfer	Weging	
	1	2	3	4	5			
Presteren naar Opgaven en Ambities								7,2
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,0	6,0	7,0	7,2	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								7,9
Prestaties	8,0	7,5	7,9	7,8	7,5	7,7	50%	
Relatie en communicatie						8,5	25%	
Invloed op beleid						7,8	25%	
Presteren naar Vermogen								6,0
Vermogensinzet						6,0	100%	
Governance								6,5
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming		7,0			6,5	33%	
	Prestatiesturing		6,0					
Maatschappelijke rol RvC						6,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		8,0			7,0	33%	
	Openbare verantwoording		6,0					
Thema 1: Woningvoorraad en vastgoedontwikkeling								
Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid								
Thema 3: Realiseren van een duurzame sociale woningvoorraad								
Thema 4: Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting								
Thema 5: Leefbaarheid en integrale wijkaanpak								

C Scorekaart in beeld Woningstichting Berg en Terblijt



Prestatievelden:

1. Woningvoorraad en vastgoedontwikkeling
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid
3. Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad
4. Huisvesten van urgente doelgroepen
5. Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

- 10 = Uitmuntend
- 9 = Zeer goed
- 8 = Goed
- 7 = Ruim voldoende
- 6 = Voldoende
- 5 = Onvoldoende
- 4 = Ruim onvoldoende
- 3 = Zeer onvoldoende
- 2 = Slecht
- 1 = Zeer slecht
- 0 = Geen oordeel



D Visitatie Woningstichting Berg en Terblijt

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) voor kleine corporaties en vond plaats in april 2019. Er heeft niet eerder een visitatie plaatsgevonden bij Woningstichting Berg en Terblijt.

Schets Woningstichting Berg en Terblijt

Woningstichting Berg en Terblijt is een kleine, lokale corporatie met 296 verhuureenheden in de voormalige gemeente Berg en Terblijt, bestaande uit de kernen Berg, Terblijt, Vilt en Geulhem. Berg en Terblijt maakt nu deel uit van de gemeente Valkenburg aan de Geul. In het onderstaande plaatje ziet u het werkgebied van deze corporatie.



Het werkgebied bestaat uit kleine kernen in een landelijke omgeving. In de regio is sprake van bevolkingskrimp en vergrijzing, als gevolg waarvan er een verdunnings- en vernieuwingsopgave ligt. De vraag naar sociale huurwoningen in de regio vermindert niet. In de regio zijn er grote verschillen. In Berg en Terblijt is geen sprake van krimp. De gunstige ligging nabij Maastricht en aanwezigheid van voorzieningen zijn hiervoor verantwoordelijk.

Woningstichting Berg en Terblijt bezit ongeveer 20 procent van de totale woningvoorraad in de voormalige gemeente Berg en Terblijt. In de gemeente Valkenburg zijn ook Woningstichting Wonen Zuid (1132 vhe) en Woningstichting Woonpunt (81 vhe) actief. Ongeveer twee derde van de woningen van Woningstichting Berg en Terblijt zijn eengezinswoningen (bij alle corporaties in Nederland is dit ruim 40 procent). Bijna een kwart van de voorraad bestaat uit aanleunwoningen c.q. ouderenwoningen. Het woningbezit is relatief jong: ongeveer twee derde is gebouwd na 1980 (over alle Nederlandse corporaties is dit ongeveer 45 procent).

Gezien de vergrijzing ligt er de komende jaren een opgave voor het realiseren van voldoende woningen die geschikt zijn voor ouderen. Eveneens staan kwaliteitsverbetering en verduurzaming van het bezit op de agenda.

De woningstichting heeft geen eigen werkapparaat. De financiële en technische uitvoerende werkzaamheden zijn vanaf medio 2014 op basis van een dienstverleningsovereenkomst uitbesteed aan Maasvallei Maastricht (een corporatie met ongeveer 4.800 woningen). Tot 2016 werd ook nog een aantal uitvoerende activiteiten door de leden van het Dagelijks Bestuur verricht. Deze activiteiten zijn inmiddels ook allemaal overgedragen aan Maasvallei. De overdracht werd per 1-1- 2017 afgerond met de inschrijving en -registratie van woningzoekenden en de selectie van nieuwe kandidaat-huurders voor woningtoewijzing bij mutaties.

Er is een bestuur en een raad van commissarissen. Het algemeen bestuur bestaat uit zes leden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen. Het bestuur houdt zich bezig met de strategie, beleidszaken, aansturing en onderhoudt contacten met belanghebbenden. De bestuursleden van het dagelijks bestuur krijgen een vergoeding voor hun werkzaamheden op uurbasis. De overige drie bestuursleden en de drie leden van de RvC krijgen een algemene vergoeding. Een lid van de RvC en een lid van het Algemeen Bestuur zijn benoemd op voordracht van de Bewonersraad.

In 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties Woningstichting Berg en Terblijt verzocht een verbeterplan op te stellen ten aanzien van de governance bij de corporatie. De afgelopen jaren is aan dit verbeterplan en de implementatie ervan gewerkt. Hiervoor zijn onder meer diverse documenten opgesteld en online geplaatst op de website van Woningstichting Berg en Terblijt. In 2018 heeft de Aw geconcludeerd erop te vertrouwen dat zowel het bestuur als de RvC zich de komende jaren inspannen om de kwaliteit van de governance op voldoende peil te houden.

Resultaten visitatie 2015 – 2018

Totale beoordeling			
Perspectief			Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities			7,2
Presteren volgens Belanghebbenden			7,9
Presteren naar Vermogen			6,0
Governance			6,5

Samenvatting in beeld Woningstichting Berg en Terblijt

Prestaties naar Opgaven en Ambities

- Omvang woningvoorraad gelijk gebleven.
- Gematigd huurbeleid: streefhuren verlaagd naar 75% van maximaal redelijk.
- Geen huurverhoging bij verduurzaming.
- Inhaalslag verduurzaming, Energie-index beter dan gemiddelde van sector.
- Creatieve oplossingen voor lokale opgaven.
- Snel oppakken signalen overlast.
- Zorgvuldige plaatsing statushouders.

Prestaties volgens belanghebbenden

- Goede kwaliteit woningen.
- Speelt in op behoeften, durft te investeren.
- Houdt rekening met inkomens en woonlasten bij bepalen huurverhoging.
- geen huurverhoging bij renovatie en verduurzaming.
- Luistert goed en altijd bereid mee te praten.

De belanghebbenden geven Woningstichting Berg en Terblijt de volgende verbeter suggesties mee: doe mee aan herontwikkeling buiten Berg en Terblijt, plaats meer zonnepanelen; verplicht deelname aan verduurzaming indien mogelijk.



296 verhuureenheden

Prestaties naar Vermogen

- Financieel gezond, voldoet aan alle ratio's. Genoeg buffer voor toekomst.
- Inzet maatschappelijk vermogen is passend en lokaal verankerd. SVB is goede basis voor keuzes.
- Doelmatigheid vraagt aandacht.

Governance

- Actuele visie, jaarlijks vertaald in SVB.
- Prestatiesturing snel op orde gebracht.
- Adequate kwartaalrapportages.
- Rolbewustzijn bij RvC, bestuur en Bewonersraad.
- Belanghebbenden op passende wijze betrokken, bijvoorbeeld 2 keer per jaar informele bijeenkomst bestuur en Bewonersraad.

E Bestuurlijke reactie Woningstichting Berg en Terblijt



Reactie Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen

Door het bureau Raeflex is de afgelopen periode de 4-jaarlijkse visitatie, zoals verwoord in de Woningwet 2015 en uitgewerkt door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, bij Woningstichting Berg en Terblijt uitgevoerd. Dit is de eerste keer in haar geschiedenis dat er bij de Woningstichting Berg en Terblijt een visitatie is uitgevoerd. Vanwege de beperkte omvang van het woningbezit (296 woningen) en de puur op de kerntaak gebaseerde activiteiten, alsmede vanuit kosten oogpunt en de beperkte belangenbehartiging voor kleine(re) corporaties, is de woningstichting geen lid van de branchevereniging Aedes. En is er dientengevolge, mede vanwege de kosten, geen visitatie uitgevoerd.

Derhalve ontbreekt in die zin vergelijkingsmateriaal, dat nog versterkt wordt door de nieuwe visitatiemethode 6.0, die vanaf april 2019 wordt toegepast. Met de invoering van deze nieuwe methodiek gelden ook een geheel andere waarderingsnormen en -criteria en is ook een vergelijking met andere kleine corporaties (die nog onder de vorige visitatiemethode zijn beoordeeld) niet mogelijk.

Bij de nieuwe methode is bijvoorbeeld, mede door de grote rol van de Autoriteit woningcorporaties hierbij, het onderdeel “**Governance**” anders ingevuld en minder dominant. In het algemeen is bijvoorbeeld ook de norm voor het verkrijgen van een waarderingsbeoordeling met een hoger cijfer dan een 6 aanzienlijk aangescherpt.

Desalniettemin zijn wij, Bestuur en Raad van Commissarissen, verheugd met de uitkomsten van deze visitatie zoals verwoord in dit visitatierapport.

Met name geldt dit ook ten aanzien van de positieve beoordeling en hoge waardering door de belanghebbenden, zowel van de wethouder, de heer Carlo Vankan, namens de gemeente Valkenburg aan de Geul, als de leden van de Bewonersraad als de formele huurdersvertegenwoordiging.

Van alle prestatievelden levert het “Presteren volgens Belanghebbenden” met een totaalcijfer van 7,9 dan ook de hoogste score op bij de visitatie. Waarbij alle onderdelen op zowel het gebied van de Prestaties met gem. 7,7, op het gebied van de Relatie en de communicatie met een 8,5, als de invloed op het beleid met 7,8 hoog beoordeeld worden.

Wij danken de betrokkenen hiervoor heel hartelijk en zien dit ook als een stimulans op de ingeslagen weg door te gaan. Want zoals beschreven in ons “Position Paper” is het lokale volkshuisvestelijk belang van de inwoners van Berg en Terblijt en de gemeente Valkenburg aan de Geul, ons primaire doel en het belangrijkste uitgangspunt van ons bestaansrecht. Ook de komende jaren zullen we derhalve actief en met volle inzet samenwerken met alle partijen en belanghebbenden bij samenstelling van de jaarlijkse integrale prestatieafspraken binnen de gemeente.

Reactie Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen

Vervolg

Uiteraard blijven er altijd zaken te verbeteren of toe te voegen. Dat geldt zowel binnen de bestaande woonkernen van Berg en Terblijt, als voor de gehele gemeente. Zoals ook blijkt uit de aanbevelingen in de door de visitatiecommissie geformuleerde “Beleidsagenda voor de toekomst” zullen de belangen met name op het gebied van ouderenhuisvesting en samenwerking met zorginstellingen (voldoende voor zorg geschikte woningen) en zorg voor de bijzondere doelgroepen, zoals de toename van kwetsbare mensen en de gevolgen van de verdere extramuralisering de komende jaren veel aandacht vergen. Daarnaast zal naast de jaarlijkse actualisatie van de voortschrijdende 10-jaren planning van het Strategisch Voorraad Beheer, met name de verdere verduurzaming bij zowel groot-onderhoudsprojecten, ingrijpende renovaties en bij mogelijke (vervangings-)niewbouw voortdurend belangrijk onderwerp van beleidsvorming en -uitvoering zijn.

Een terugkerend onderwerp bij alle beoordelingen van de laatste jaren, en zo ook bij deze visitatie, betreft de omvang van de bedrijfslasten. Ook aan de Aw en WSW hebben wij al uitgelegd dat de Woningwet 2015, die géén onderscheid maakt in haar normstellingen en beoordelingen tussen (zeer) grote en (zeer) kleine corporaties, voor de kleine corporaties tot onevenredige lastenverzwaring leidt.

Dit betreft, naast de opmerking van de commissie over de externe advisering inzake verbetering van de governance en het opstellen van het strategisch voorraadbeleid, tevens de jaarlijkse bedrijfslasten zoals bijvoorbeeld de accountantskosten die sedert de nieuwe bepalingen van de Woningwet meer dan verdubbeld zijn. Een aanzienlijk extra kostenlast doet zich ook voor de fiscale heffing op de uitbestedingskosten voor het verrichten van het dagelijks beheerwerk door Maasvallei.

Naast nog andere lastenverzwaringen leiden de beide aspecten al tot een extra last van circa € 200,- per woning per jaar. Met name omdat verhoging van noodzakelijke vaste lasten bij het kleine aantal woningen zwaar doorweegt in de gemiddelde kosten per woning. Een aspect waarmee in de Aedes Benchmark geen rekening wordt gehouden en dus al snel leidt tot een hogere lastenuitkomst ten opzichte van het sectorgemiddelde.

Mede omdat de woningstichting bij de beoordeling door het WSW wel op het gemiddelde bedrijfslastenniveau ligt van de voor de woningstichting geldende benchmarkcategorie, heeft het bestuur besloten de resultaten van de Aedes Benchmark nog eens goed onder de loep te nemen en waar mogelijk de toerekening van de kostenverdeling bij te stellen.

Omdat bij de inzet van de middelen primair uitgangspunt blijft dat die zo veel als maar enigszins mogelijk ten goede moeten komen van de woningen en woonkwaliteit voor de bewoners, blijft dan ook de beheersing van de bedrijfskosten, voor zover beïnvloedbaar door het bestuur, een voortdurend punt van aandacht en onderdeel van beleid.



Reactie Algemeen Bestuur en Raad van Commissarissen

Vervolg

Gezien het met name op de toekomst gerichte beleid van de woningstichting en het belang van de bestuurlijke continuïteit daarbij, is zeker ook de (tijdige) vernieuwing van het bestuur een bijzonder punt van aandacht voor de komende jaren, waarbij zeker ook de lokale verankering van een of meer bestuursleden van groot belang is en blijft. We vertrouwen er echter op dat in een gemeenschap als Berg en Terblijt, waar meerdere (culturele en maatschappelijke) voorzieningen door vrijwilligers in stand worden gehouden, hiervoor geschikte kandidaten te vinden moeten zijn. Het bestuur is dan ook al actief met het zoeken naar, en de werving van nieuwe bestuursleden.

Resumerend mogen we met een goed gevoel constateren dat we op de diverse maatschappelijk taak- en prestatievelden meer of ruim meer dan voldoende scores en wellicht enkel bij het "Presteren naar Vermogen" nog een echte verbetering te realiseren is, zonder echter de financiële continuïteit en evenwicht van de woningstichting in gevaar te brengen.

J.H.E. Vissers
Voorzitter Raad van Commissarissen

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter Algemeen Bestuur

Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Bijlage 1 Verantwoording beoordeling

Prestatieafspraken

Woningstichting Berg en Terblijt maakt prestatieafspraken met de gemeente Valkenburg aan de Geul en met de Bewonersraad. Hieronder worden deze per thema gepresenteerd.

Thema 1: Woningvoorraad en vastgoedontwikkelingen

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment. Dat betekent transformatie van de voorraad. De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd.

Onder dit thema vallen:

- Sloop, nieuwbouw en renovatieprojecten.
Woningstichting Berg en Terblijt renoveert 18 woningen in 2016/2017/2018 waarbij de energielabels van E-G naar gemiddeld A gaan. In 2016 worden 2 nieuwbouwwoningen opgeleverd.
- Onderhoud van woningen.
In 2016/2017 worden 47 woningen verbeterd en van energetische maatregelen voorzien, gecombineerd met planmatig onderhoud buitenzijde en sanitaire voorzieningen.
Planmatig onderhoud aan 80 woningen in 2017, waaronder verbetering binnenuitrusting bij 29 woningen en verbetering energielabel met 1 -2 stappen. Investering euro 544.000.
In 2018 vindt planmatig onderhoud plaats aan 108 woningen, waar bij 62 woningen de binnenuitrusting wordt verbeterd en de energielabels verbeterd worden met tenminste 2 labelstappen. Investering euro 375.224. Voor niet planmatig onderhoud is euro 165.820 begroot.
- Verkopen van woningen beperken. Deze afspraak is opgenomen, nadat in 2015 afgesproken was om één woning per jaar te verkopen de komende jaren.
Woningstichting Berg en Terblijt verkoopt één woning in 2016, een in 2017 en geen3 in 2018.

Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid.

Deze afspraken beogen te verwezenlijken dat er voldoende (passende) betaalbare woningen zijn. De slaagkans voor huurtoeslaggerechtigden dient te worden gemonitord. Partijen werken samen aan het voorkomen van betalingsproblemen, dragen bij aan structurele oplossingen en voorkomen van huisuitzettingen.

Onder dit thema komen aan de orde:

- Woningen worden toegewezen conform de passendheidsnorm.
- Het huurbeleid valt binnen de wettelijke kaders, en komt tot stand in overleg met de huurdersorganisaties.
In 2018 heeft Woningstichting Berg en Terblijt een inflatievolgende huurbeleid en een beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,5 procent.
In 2017 wordt afgesproken de huurprijzen op 80 procent van de maximaal toegestane huurprijs af te toppen. In 2018 zal worden afgetopt op de liberalisatiegrens.

En als door wijziging van de WOZ-waarde de netto huur hoger wordt dan de maximaal toegestane huurprijs volgens het WoningWaarderingSysteem (WWS), verlagen de corporaties de huurprijs tot dit maximum.

- Samenwerken aan het voorkomen van betalingsproblemen en huisuitzettingen en samenwerking met de schuldhulpverlening. Verkenning van maatregelen ter vermindering van het aantal Incassoprocedures en huisuitzettingen.

In 2017 komt men overeen voorzieningen aan te bieden ter ondersteuning van financieel kwetsbare doelgroepen.

- Slaagkans woningzoekenden.

2018: Beschikbaarheid van voldoende woningen voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, daarna voor lage middeninkomens.

2017: Inzetten van de ruimte die de corporaties hebben binnen het passend toewijzen, om woningen toe te wijzen aan middeninkomen (jaarinkomen tussen euro 29.000 en euro 43.000).

Thema 3: Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Woningstichting Berg en Terblijt zet bij alle geplande woningverbeteringen de komende 10 jaar in op zo optimaal mogelijke duurzame invulling en een zo hoog mogelijk energielabel.

Thema 4: Huisvesten van urgente doelgroepen

Door extramuralisering, vergrijzing en het beleid en de behoefte om langer thuis te wonen neemt de vraag naar wonen met zorg en/of begeleiding toe.

De prestatieafspraken omvatten:

- Bijdragen aan de huisvesting van uitstroom uit zorginstellingen met afspraken over begeleiding.
- Huisvesting bieden aan groepen die onder het Tweedekansbeleid vallen, mits aan de voorwaarden is voldaan. Het gaat om huurders die in het verleden ontruimd zijn of zelf zijn vertrokken uit de woning wegens wanbetaling.
- Jaarlijkse rapportage over woningen naar zorglabel.
- Voorrang van toewijzing van gelabelde woningen aan 55+’ers en aan woningzoekenden met een medische verhuisindicatie op basis van een Programma van Eisen voor de woning.
- Inzetten op voldoende woningen voor jongeren tot 23 jaar met een huur tot de kwaliteitskortinggrens. 2018. In 2017 sprak men af hiervoor enkele woningen beschikbaar te hebben (deze doelgroep is nauwelijks aanwezig in Berg en Terblijt).
- Voorrang voor vergunninghouders, maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen (2018). De taakstelling voor 2017 mag niet hoger dan zijn dan in 2016. Dit mag niet leiden tot verdringing van reguliere woningzoekenden.

Thema 5: Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

Het bevorderen van leefbaarheid in wijken en buurten draagt bij aan een prettig woonklimaat. De corporaties dragen bij met investeringen en activiteiten die zich richten op een schoon, heel en veilig woningbezit en de directe omgeving daarvan.

- Leefbaarheidsbudget euro 22.000 in 2018, euro 23.000 in 2017.
- 2017: Aandacht voor overlast door zelfstandig wonende en zeer kwetsbare en minder zelfredzame personen. Samenwerking met ketenpartners.
- Inspanningsverplichting bij ernstige overlast en woonfraude.

- Bij geconstateerde drugshandel of hennepsteelt zetten de corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De gemeente zegt werkafspraken toe over drugshandel en hennepsteelt in woningen.

Presteren naar Opgaven en Ambities (7,2)

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul en de Bewonersraad. De commissie beoordeelt hier eveneens of Woningstichting Berg en Terblijt de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

De commissie neemt als ijkpunt voor een voldoende de vraag of de feitelijke prestaties in belangrijke mate de prestatieafspraken (of opgaven als het gaat om rijksprioriteiten) evenaren.

Presteren naar Opgaven en Ambities			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,2	75%
Thema 1: Woningvoorraad en vastgoedontwikkeling	7,0		
Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid	8,0		
Thema 3: Realiseren van een duurzame sociale woningvoorraad	8,0		
Thema 4: Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting	6,0		
Thema 5: Leefbaarheid en integrale wijkaanpak	7,0		
Ambities in relatie tot de opgaven		7,0	25%
Gemiddelde score		7,2	

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2 gemiddeld. Woningstichting Berg en Terblijt heeft de prestatieafspraken ruim geëvenaard. De commissie waardeert met name de prestaties op het vlak van betaalbaarheid en duurzaamheid.

Thema 1 Woningvoorraad en vastgoedontwikkeling (7)

De prestaties van Woningstichting Berg en Terblijt evenaren de prestatieafspraken. De omvang van de woningvoorraad is gelijk gebleven. Het verkoopbeleid is in 2016 aangepast op basis van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB): geen verkoop, tenzij. Tot en met 2015 was het beleid om één woning per jaar te verkopen. In 2016 werden geen woningen verkocht, in 2017 werd toch een woning verkocht die solitair gelegen was en waarvoor hoge mutatiekosten zouden moeten worden gemaakt. Deze verkoop was vooraf in de prestatieafspraken afgestemd met de gemeente en goed afgewogen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- + Ondanks de wens om de verkoop te beperken heeft de corporatie in 2017 toch een woning verkocht. Hierbij is een duidelijke keuze gemaakt om niet meer uit te geven dan noodzakelijk om de voorraad op orde te houden.
- + Aan de overige opgaven is voldaan.

Thema 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid (8)

Woningstichting Berg en Terblijtheeft volgens de commissie de prestatieafspraken meer dan geëvenaard. De corporatie voert een inflatievolgend huurbeleid. Er is beperkt gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurverhoging was steeds beperkt; de corporatie heeft niet alle toegestane ruimte gebruikt. De toewijzing is volgens de passendheidsnormen verlopen; de accountant heeft dit gecontroleerd en geconstateerd dat aan de normen is voldaan. Vrijkomende woningen worden geadverteerd in de lokale media. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- + De streefhuren zijn van 80 procent naar 75 procent van maximaal redelijk teruggebracht.
- + Bij verduurzaming van de woning wordt geen huurverhoging berekend, tenzij er echt sprake is van een comfortverbetering (bijvoorbeeld plaatsing van een extra toilet).
- + De huurachterstanden zijn teruggebracht van 1,23 procent in 2015 naar 0,9 procent in 2018.

Thema 3 Realiseren van een duurzame sociale woningvoorraad (8)

Woningstichting Berg en Terblijtheeft meer gepresteerd dan was afgesproken. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- + Vanuit een lichte achterstand is een inhaalslag gemaakt. Was de gemiddelde Energie Index in 2015 nog boven het gemiddelde van de sector, in 2018 ligt deze er ruimschoots onder. Bij alle geplande woningverbeteringen en ingrijpende renovatie is gelijk de duurzaamheid van de woningen verbeterd: woningen uit de jaren '80 hebben nu label B. Nieuwbouw is met een A-label opgeleverd. In 2020 zal de doelstelling vanuit het rijksbeleid, gemiddeld label B, ruim zijn bereikt.
- + Bij de isolatie van woningen zijn de bewoners geholpen om de zolder leeg te ruimen en werd een container geplaatst om overtollige spullen te kunnen afvoeren. Door die aanpak waren meer bewoners bereid om in te stemmen met woningverbetering en ingrijpende renovatie. Door deze creatieve dienstverlening werd het beoogde resultaat gehaald én werd aangesloten op de behoefte van bewoners.

Thema 4 Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting (6)

Woningstichting Berg en Terblijt heeft gepresteerd zoals was afgesproken. Er zijn voldoende woningen gelabeld voor ouderen, de rapportage hierover gebeurt conform de afspraken, woningzoekenden hoeven niet lang te wachten voor ze geplaatst kunnen worden. De dorpsgemeenschap signaleert het als het niet goed gaat met een bewoner en betreft de corporatie indien nodig. De wijkbeheerder speelt hier ook een rol in; hij komt op veel plekken en kent de huurders.

Enkele vrijgekomen woningen zijn verhuurd aan jongeren uit het dorp; de enige woning die werd verkocht in 2018 werd verkocht aan starters op de woningmarkt die daardoor in het dorp konden blijven wonen.

Wat betreft de huisvesting van statushouders is voldaan aan de opgave.

De corporatie plaatst liefst gezinnen verspreid over het dorp. De gemeente is tevreden en de Bewonersraad meldt dat het goed gaat met het recent geplaatste gezin.

In de dorpsgemeenschap verloopt de integratie op deze manier goed.

Er is geen vraag geweest naar huisvesting van uitstroom uit zorginstellingen. Evenmin is er een verzoek geweest om gebruik te maken van Tweedekansbeleid. Het aangekondigde convenant over wonen, zorg en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning is nog niet beschikbaar. De gemeente zou hiervoor de start van het overleg initiëren. De gemeente geeft aan dat de corporatie zich altijd bereid heeft getoond om mee te denken. De commissie constateert op basis van deze signalen dat de corporatie hier geen opgave heeft laten liggen. Daarom beoordeelt de commissie dit thema, alle aspecten overziend, met een voldoende.

Thema 5 Leefbaarheid en integrale wijkaanpak (7)

Woningstichting Berg en Terblijt voldoet ruim aan het ijkpunt voor een voldoende.

Dit wil zeggen dat de corporatie heeft gepresteerd zoals was afgesproken.

In de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken scoort de kern Berg en Terblijt zeer goed tot uitstekend. De corporatie houdt brandgangen vrij en schoon van onkruid en onderhoudt groenvoorzieningen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunt:

- + De actieve wijze waarop de corporatie invulling geeft aan de inspanningsverplichting bij overlast. De woonconsulent is toegankelijk, signalen worden snel opgepakt, huurders worden aangesproken op het (gebrek aan) onderhoud van hun tuin.

Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven (7)

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven. Woningstichting Berg en Terblijt voldoet ruim aan het ijkpunt voor een voldoende. Woningstichting Berg en Terblijt zoekt steeds naar balans tussen de lokale opgaven, haar eigen mogelijkheden en de draagkracht van de lokale gemeenschap (voorbeelden daarvan zijn de manier waarop de verduurzaming van het woningbezit wordt aangepakt en het huisvesten van statushouders). Het actuele SVB helpt ze die balans te vinden. Het SVB werd opgesteld op basis van een onderzoek dat de corporatie zelf liet doen bij gebrek aan een woonvisie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van het volgende pluspunt:

- + De corporatie toont creativiteit in het zoeken naar oplossingen voor de lokale opgaven rond duurzaamheid.

Presteren volgens Belanghebbenden (7,9)

Voor de kleine corporaties spreekt de visitatiecommissie met de gemeente waar Woningstichting Berg en Terblijt werkzaam is en met de huurdersorganisatie.

De Bewonersraad bestaat uit vijf personen en heeft tenminste vier keer per jaar overleg met de corporatie. De commissie heeft gesproken met de wethouder Wonen van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Omdat Woningstichting Berg en Terblijt het beheer van haar woningen heeft uitbesteed aan collega-corporatie Maasvallei, heeft de commissie eveneens gesproken met de voormalige directeur – bestuurder van Maasvallei (hij was tijdens de gehele visitatieperiode directeur-bestuurder). Deze heeft overigens geen cijfers voor de prestaties gegeven. De corporatie is immers meer een opdrachtnemende partij dan een onafhankelijke belanghouder.

De oordelen van de belanghebbenden over de geleverde prestaties van Woningstichting Berg en Terblijt zijn als volgt:

Presteren volgens Belanghebbenden					
	Huurders	Gemeente Valkenburg	Cijfer	Cijfer	Weging
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				7,7	50%
Woningvoorraad en vastgoedontwikkeling	8,0	8,0	8,0	7,9	
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid	8,0	7,0	7,5		
Realiseren van een duurzame sociale woningvoorraad	7,8	8,0	7,9		
Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting	8,5	7,0	7,8		
Leefbaarheid en integrale wijkaanpak	8,0	7,0	7,5		
Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie	8,0	9,0	8,5	8,5	25%
Tevredenheid over de mate van invloed op beleid van de corporatie	7,5	8,0	7,8	7,8	25%
Gemiddelde score				7,9	

Oordeel van belanghebbenden over maatschappelijke prestaties

Thema 1: Woningvoorraad en vastgoedontwikkeling

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 8. De gemeente vindt dat de corporatie het perfect doet: ze kijkt voorruit, speelt in op de behoeften en durft te investeren. Een goed voorbeeld is de herontwikkeling van Plan Bergervliet.

De Bewonersraad vindt dat de kwaliteit van de woningen goed is. Voor alleenstaande jongeren is er te weinig keuze. Mensen willen graag in Berg en Terblijt blijven, maar de nieuwe woningwet heeft zulke strakke inkomensgrenzen dat de marges voor toewijzing wel heel erg smal zijn. De eigen ruimte voor toewijzen is heel klein. De belanghebbenden vinden dat de corporatie genoeg doet binnen haar mogelijkheden.

Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,5.

De Bewonersraad geeft hiervoor een 9. De corporatie houdt bij de bepaling van de huurverhoging rekening met de inkomens en overige woonlasten die mensen hebben. Bij renovatie en verbetering van de duurzaamheid worden de huren niet verhoogd.

De gemeente is tevreden over de wijze waarop de corporatie werkt aan betaalbaarheid van haar woningen voor de doelgroep. Voor de aanpak van problemen met huurbetalingen werken de corporaties samen met Kredietbank Limburg. Deze voert de schuldhelpverlening voor de gemeente Valkenburg aan de Geul uit. De resultaten van de samenwerking zijn op de lange termijn zichtbaar: kosten en uithuiszettingen worden voorkomen.

Thema 3: Realiseren van een duurzame woningvoorraad

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,9.

De gemeente is tevreden over de prestaties van de corporatie. Van oudere woningen wordt de schil aangepakt. Scheiding van riool- en regenwater is gerealiseerd in een straat waar herstructurering plaatsvond. Van het gas af is een moeilijkere opgave, maar de eerste gasloze wijk (hoewel klein) van Limburg werd hier gerealiseerd. De Bewonersraad beoordeelt met name de isolatie van woningen zeer positief, er was zelfs hulp bij het opruimen van de zolders.

Thema 4: Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting

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

De gemeente waardeert het met zorg plaatsen van statushouders. En de corporatie denkt mee over wonen met zorg, dat voor de gemeente een speerpunt van beleid is. Het aanpassen van woningen bij renovatie is daarvoor belangrijk. Er wordt gebouwd naar behoefte.

De Bewonersraad is zeer te spreken over de wijze van plaatsen van een gezin van statushouders. Door de kinderen, die naar school gaan, zijn er meer contacten en wordt het gezin goed opgenomen in de dorpsgemeenschap. Voor ouderen zijn er aanleunwoningen; de bewoners kunnen gebruik maken van de faciliteiten van het zorgcentrum. De wachttijden zijn niet lang. De doorstroom loopt "niet lekker". De oorzaak daarvan zijn de regels: als je verhuist, wordt je huur veel hoger. En de kosten van de verhuizing komen daar nog bij. De corporatie doet volgens de Bewonersraad wat ze kan.

Thema 5: Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

De belanghebbenden beoordelen dit thema gemiddeld met een 7,5.

De gemeente looft de goede mix die Woningstichting Berg en Terblijt bereikt met haar toewijzingsbeleid. Daardoor wordt integratie bevorderd en ontstaat geen overlast.

De Bewonersraad is van mening dat de woningstichting en de gemeente goed onderhoud doen. Bewoners worden ook verplicht om hun huis en tuin te onderhouden. Als er klachten zijn, kunnen die op het spreekuur worden gemeld. Klachten worden goed opgepakt, afhankelijk van de aard van de klacht, door de woonconsulente of door het bestuur.

In de gemeente Valkenburg is er één sociaal team voor de hele gemeente. Er zijn vanuit het sociale team contacten met Woningstichting Berg en Terblijt. De corporatie maakt er echter geen deel van uit vanwege de omvang van haar woningvoorraad. De partners in het sociaal team overleggen met de woningstichtingen daar waar nodig. Het overleg wordt als waardevol ervaren door alle deelnemers.

Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De gemeente heeft goede contacten met het bestuur van de corporatie.

Rollen en verwachtingen zijn duidelijk. Er is wederzijds respect.

De Bewonersraad vindt dat de communicatie de afgelopen jaren is verbeterd.

Door de nieuwe woningwet heeft de Bewonersraad een andere positie gekregen.

De Bewonersraad is zaken anders gaan benaderen en is naar eigen zeggen serieuzer geworden.

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 8,5.

Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De gemeente is tevreden met de invloed op het beleid; Woningstichting Berg en Terblijt zegt nooit zomaar nee en toont zich altijd bereid om mee te denken.

De leden van de Bewonersraad vindt dat er goed naar ze geluisterd wordt, bijvoorbeeld over het naar voren halen van onderhoud.

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

Verbeterpunten belanghebbenden

De door de belanghebbenden aangedragen verbeterpunten voor de corporatie:

- De gemeente zou graag zien dat de corporatie ook eens buiten Berg en Terblijt zou kijken. Leegstaand agrarisch en maatschappelijk vastgoed, zoals de school in Vilt en de school naast het zorgcomplex in Houthem, zou getransformeerd kunnen worden tot woningen.
- De Bewonersraad pleit voor snellere vervanging van CV-ketels (lager verbruik dus lagere kosten). Er kunnen wellicht meer zonnepanelen geplaatst worden met gebruik van subsidies.
- De Bewonersraad vindt het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen dusdanig belangrijk dat ze het liefst zou willen dat de corporaties huurders verplicht stelt mee te werken, maar dit is binnen de huidige wet- en regelgeving niet mogelijk.

Presteren naar Vermogen (6)

De commissie beoordeelt hier de financiële prestaties van Woningstichting Berg en Terblijt, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van de vermogensinzet.

Hierbij staat de vraag centraal of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Beschrijving financiële positie Woningstichting Berg en Terblijt

Alvorens zich een oordeel te vormen over de motivatie en de verantwoording van de beschikbaarheid en inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties heeft de visitatiecommissie zich allereerst een beeld gevormd van de financiële positie van Woningstichting Berg en Terblijt.

Uit de correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) komt naar voren dat beide toezichthouders in de afgelopen vier jaar in het financiële beleid en in de ontwikkeling van het vermogen geen aanleiding hebben gezien om interventies te doen. In de brief van het WSW van april 2018 wordt geconstateerd dat de financiële ratio's, zoals solvabiliteit, ICR en DSCR, van Woningstichting Berg en Terblijt een voldoende gezonde financiële positie laten zien. Het WSW ziet in de prognose een vermogensbuffer ontstaan waarmee eventuele tegenvallers in de transitie kunnen worden opgevangen. Er is voldoende financiële slagkracht voor de huidige en de toekomstige transitieopgaves.

De in het actuele SVB opgenomen doelstellingen zijn doorgerekend zodat voor de corporatie inzichtelijk is welke ruimte er is voor maatschappelijke investeringen in bijvoorbeeld gematigde huurverhoging, nieuwbouw, verbetering en verduurzaming van bestaand bezit.

De doelmatigheid van de organisatie draagt bij aan het beschikbare maatschappelijke vermogen. Woningstichting Berg en Terblijt had hoge bedrijfslasten (Benchmark 2017 bedrijfslasten euro 1.159 per vhe, gemiddelde sector euro € 790, C) en 2018 (Benchmark 2018 bedrijfslasten euro 1.007 per vhe, gemiddelde sector euro 764, C)¹. De kosten van inhuur van externe ondersteuning voor het opstellen van het SVB en het voldoen aan de vereisten van de woningwet hebben geleid tot hogere bedrijfskosten dan voorheen.

De kosten per woning leiden bij een corporatie van een dergelijke omvang snel tot een slechte positie in de benchmark. Meer algemeen blijkt het besturen van een corporatie van deze omvang te leiden tot hogere bedrijfslasten per woning. Dit geldt ook voor Woningstichting Berg en Terblijt

Niet alleen incidentele kosten ten gevolge van de invoering van de nieuwe Woningwet wegen zwaar bij een corporatie van deze omvang, ook jaarlijks terugkerende kosten. Denk bijvoorbeeld aan de stijging van de accountantskosten door de uitbreiding van het controleprotocol en bijvoorbeeld de controle op (passend) toewijzen. Voor elke corporatie controleert de accountant 25 toewijzingen. Woningstichting Berg en Terblijt wijst jaarlijks geen 25 woningen toe. En als deze kosten worden omgeslagen over 296 vhe betekent dit een behoorlijke stijging van de bedrijfslasten per vhe. De corporatie heeft geen mogelijkheid om deze kosten lager te krijgen.

De corporatie is zich er terdege van bewust en zoekt actief naar mogelijkheden om de kosten te verlagen. De kosten voor beleidsontwikkeling zullen de komende jaren lager zijn. Bij de uitbesteding van de uitvoering aan Maasvallei zijn de vergoedingen voor het bestuur verminderd.

Oordeel inzet vermogen voor maatschappelijke prestaties

Woningstichting Berg en Terblijt voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Dat wil zeggen dat zij de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgave verantwoordt en motiveert. Het actuele SVB vormt de basis om dit te kunnen doen. De keuzes die worden gemaakt laten de lokale verankering zien.

1 In 2015 en 2016 deed de corporatie niet mee aan de Aedes Benchmark.

Woningstichting Berg en Terblijt maakt bijvoorbeeld andere keuzes in het onderhoud, dat wordt uitgevoerd door Maasvallei, dan Maasvallei doet voor haar eigen bezit, de toegankelijkheid voor huurders is groot evenals de tevredenheid. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Governance (6,5)

De commissie gaat hier in op de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

Governance			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Strategievorming en prestatiebesturing		6,5	33%
Strategievorming	7,0		
Prestatiebesturing	6,0		
Maatschappelijke Rol RvC		6,0	33%
Externe legitimering en verantwoording		7,0	33%
- Externe legitimatie	8,0		
- Openbare verantwoording	6,0		
Gemiddelde score		6,5	

Oordeel over de strategievorming en prestatiebesturing (6,5)

De beoordeling van de strategievorming en sturing op prestaties bestaat uit twee meetpunten. Dit zijn: strategievorming en sturing op prestaties. Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de corporatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Bij sturing op prestaties volgt de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Dit doet zij in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiebesturing met een 6,5.

Strategievorming: Woningstichting Berg en Terblijt voldoet ruim aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie kent de relevante ontwikkelingen en de behoeftes van de belanghebbenden en heeft hierop een passende visie geformuleerd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 op basis van de volgende pluspunten:

- + De visie wordt elk jaar geactualiseerd en vertaald in strategische en tactische doelstellingen in het SVB.
- + De strategie is goed toegespitst op het lokale netwerk en de dorps leefwereld. Dat blijkt onder andere uit de aansturing van de medewerkers van Maasvallei die voor Woningstichting Berg en Terblijt werkzaam zijn.

Sturing op prestaties: Woningstichting Berg en Terblijt voldoet aan het ijkpunt voor een 6. In het begin van de visitatieperiode was de sturing niet op orde. In relatief korte tijd zijn grote stappen gezet: het SVB is opgesteld en er zijn kwartaalrapportages die ook naar de RvC gaan. Daarmee heeft de corporatie een goede basis gelegd om de prestaties te volgen en in te grijpen indien deze achterblijven. De commissie is onder de indruk van de snelheid waarmee dit is gebeurd.

Oordeel over de maatschappelijke rol van de RvC (6)

Bij de maatschappelijke rol van de RvC beoordeelt de commissie of de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vormgeeft. Woningstichting Berg en Terblijt voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

In 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties Woningstichting Berg en Terblijt verzocht een verbeterplan op te stellen ten aanzien van de governance bij de corporatie. De afgelopen jaren is aan dit verbeterplan en de implementatie ervan gewerkt. Hiervoor zijn onder meer beleidsstukken opgesteld en online geplaatst op de website (onder andere de toezichtsvisie, het toezichts- en toetsingskader, treasurystatuut, investeringsstatuut, reglement financieel beleid- en beheer, integriteitscode). In 2018 heeft de Aw geconcludeerd erop te vertrouwen dat zowel het bestuur als de RvC zich de komende jaren inspannen om de kwaliteit van de governance op voldoende peil te houden.

Alle betrokkenen gaan zeer bewust om met hun verschillende rollen, of het nu het bestuur, de RvC, de Bewonersraad, Maasvallei of de gemeente betreft. De RvC heeft visie op haar maatschappelijke rol. Zo ziet de raad bijvoorbeeld als taak te kijken naar de wijze waarop het bestuur strategische taken op zich blijft nemen en deze niet overlaat aan Maasvallei als operationele partner door de uitvoering. Dit om te waarborgen dat de maatschappelijke opgave van Berg en Terblijt centraal blijft staan. De RvC ziet geen rol om de wethouder te spreken, maar houdt wel zicht op wat er gebeurt in de samenwerking tussen gemeente en bestuur. Ook kijkt de RvC zonder zelf direct in te grijpen wat er in lokale samenleving speelt en hoe het bestuur dit oppakt. Uitgangspunt is ook dat een lid van de RvC geworteld is in de lokale gemeenschap. De RvC laat op deze wijze ruimte aan het bestuur om de ondersteuning door Maasvallei vorm te geven en kijkt als toezichthouder met meer afstand naar de rollen van het bestuur en de uitvoering door Maasvallei. De leden zijn zich daardoor aantoonbaar bewust van hun rol: wat is aan het bestuur, wat is aan de RvC? Ze geven hun rol professioneel vorm en kunnen ook een voldoende klankbord vormen voor het bestuur om in het netwerk van de corporatie adequaat te functioneren. Door de samenstelling houdt de RvC evenwicht tussen kennis van en betrokkenheid bij het netwerk en voldoende afstand tot het bestuur. In de zelfevaluatie toetst de RvC of de raad de rol in het netwerk op de juiste manier invult en de corporatie lokaal verankerd blijft.

Oordeel over de externe legitimering en openbare verantwoording (7)

Bij de beoordeling van de externe legitimering en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en hierover communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording.

Externe legitimatie: Woningstichting Berg en Terblijt voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De woningstichting maakt op goede wijze beleidsbeïnvloeding mogelijk en zoekt steeds naar mogelijkheden om op een actieve manier reacties te vragen en inbreng op te halen door zowel formeel als informeel ruimte te bieden en het gesprek op te zoeken. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- + De corporatie betreft de belanghebbenden op een actieve en passende manier. Twee keer per jaar wordt een informele bijeenkomst met de huurdersorganisatie georganiseerd, naast de formele overleggen. Daarnaast houdt het bestuur op aanvraag spreekuur.
- + De Bewonersraad vult haar rol bewust in; de corporatie heeft bewust en met goed resultaat geïnvesteerd in deze ontwikkeling. De Bewonersraad selecteert uit klachten van huurders wat relevant is om met het bestuur te bespreken. Zo werd er naar aanleiding van klachten een extra bijeenkomst met de bewoners van een complex belegd. De bewonersraad is zeer goed aanspreekbaar en houdt eens in de 1 à 2 maanden spreekuur. De raad stijgt boven incidenten uit en zorgt dat ze met het bestuur zoekt naar verbeteringen.

Openbare verantwoording: Woningstichting Berg en Terblijt voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6. Het jaarverslag is keurig op orde. De website is vernieuwd: verantwoordings- en beleidsstukken zijn veel makkelijker toegankelijk dan voorheen. Om zich te verbeteren kan op een vaste manier met bewoners gesproken worden over behaalde resultaten of kan een populaire versie van de resultaten in relatie tot wat de corporatie zich voornam, aan de huurders gestuurd worden.

Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Bezoek- en postadres:

Raeflex

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

Tel. 0318 – 746 600

www.raeflex.nl

secretariaat@raeflex.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Berg en Terblijt te Berg en Terblijt
Jaar visitatie : 2019

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Berg en Terblijt te Berg en Terblijt hebben.

Bennekom, 17 december 2018 drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woningstichting Berg en Terblijt te Berg en Terblijt verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

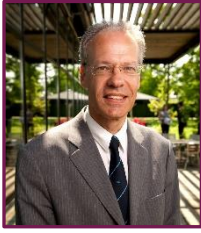
Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend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

Bennekom, 10 december 2018, de heer H.D. Albada | voorzitter

Bennekom, 10 december 2018, mevrouw drs. E.E.H. van Beusekom | secretaris

Bijlage 3 Curricula vitae

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



Voorzitter H.D. Albeda (Hein)

Als zelfstandig adviseur houd ik me vooral bezig met burgerparticipatie en verantwoording voor gemeentes. Ik publiceer regelmatig over vraagstukken op het snijvlak tussen individueel belang en collectief belang.

Sinds 2011 richt ik me ook op de verantwoording en de governance van verzekeraars. Als adviseur bij gemeentes hoor en zie ik meestal hoe gemeentes tegen corporaties aankijken; als visitorator bij woningcorporaties zie ik het omgekeerde. Ik vind het belangrijk dat de maatschappij ziet wat corporaties voor elkaar krijgen. Als corporaties het beter kunnen doen, dan moet dat ook zichtbaar zijn. Als corporaties het goed doen, hoort daar de erkenning van de maatschappij bij.

Visitaties

Visitaties zijn belangrijk voor de verantwoording van de corporaties en voor de ontwikkeling van corporaties. Minstens zo belangrijk is het leereffect dat visitaties teweeg brengen. Vanuit mijn achtergrond als adviseur let ik scherp op de governance en de financiële bedrijfsvoering van corporaties. Verder kijk ik naar de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke omgeving meenemen in het formuleren van hun beleidsagenda. Ik kijk ook naar het netwerk. De scheiding van wonen en zorg betekent dat je moet kijken naar de kwaliteit van een netwerk: wie doet wat om maatschappelijke prestaties te behalen? Dat zien we ook bij gemeenten: als de corporatie terug gaat naar de kerntaak is het belangrijk om samen resultaten te behalen. De kwaliteit van de relatie met belanghebbenden is daarmee voor mij ook een belangrijk aandachtspunt in de visitaties.

Specifieke deskundigheid

- Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als voorzitter van stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers.
- Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, onder meer door de functie van directeur bij de stichting Rekenschap, gecombineerd met financiële deskundigheid.
- Brede kennis van governance door lidmaatschap van de monitoring commissie governance verzekeraars.
- Ervaring met visitatie-experimenten

Uitgevoerde visitaties

- 2019 **Beter Wonen**, Ammerstol; **Woningbouwvereniging Poortugaal**; **Woningstichting Berg en Terblijt**; **Wonen Vierlingsbeek**
- 2018 **Woonstichting St. Joseph**, Boxtel; **Wocom**, Someren, **Oosterpoort**, Groesbeek; **Woonstede**, Ede;

Eemland Wonen, Baarn; **Wbv Hoek van Holland**; **SSHN**, Nijmegen; **Lek en Waard Wonen**, Nieuw-Lekkerland; **Standvast Wonen**, Nijmegen; **Ons Huis**, Apeldoorn; **De Woonmensen** Apeldoorn, **De Goede Woning**, Apeldoorn

- 2017 **QuaWonen**, Bergambacht; **BrabantWonen**, Oss
- 2016 **Maasvallei Maastricht**; **Wetland Wonen Groep**, Vollenhoven; **Land van Altena**, Nieuwendijk; **de Kernen**, Hedel
- 2015 **Standvast Wonen**, Nijmegen; **Dudok Wonen**, Hilversum; **St. Willibrordus**, Wassenaar; **Woningbouwvereniging Lopik**; **Goed Wonen**, Benschop; **De Goede Woning Driemond**, A'dam Z-O
- 2014 **Stek**, Lisse; **Eemland Wonen**, Baarn; **Vooruitgang**, Sassenheim; **Woonstede**, Ede; **Ressort Wonen**, Rozenburg; **De Goede Woning**, Apeldoorn; **De Woonmensen**, Apeldoorn; **Ons Huis**, Apeldoorn
- 2013 **Woonwaard**, Alkmaar; **wonenCentraal**, Alphen a/d Rijn; **De Woonschakel**, Medemblik
- 2012 **Lyaemer Wonen**, Lemmer; **Valburg** (Midterm Review), Zetten; **VitaalWonen**, Limbricht; **Woningstichting Naarden**; **Goed Wonen** (Midterm Review), Gemert
- 2011 **Alphons Ariëns**, Druten; **Wetland Wonen**, Vollenhove; **Woningstichting Wittem**, Mechelen
- 2010 **Domaas**, Limburg; **Habeko Wonen**, Hazerswoude-Dorp; **Woningstichting Kessel**; **Woningstichting Roermond**; **St. Joseph**, Stramproy; **Woningvereniging Nederweert**; **Ubach over Worms**, Landgraaf
- 2009 **Hestia Groep**, Landgraaf; **Woonstade**, Groningen
- 2008 **Gemeente Hoorn**
- 2007 **Wetland Wonen**, Vollenhove; **Woonmij Dinkelborgh**, Denekamp
- 2005 **De Woonschakel Westfriesland**, Medemblik; **Woningstichting Eerbeek**

Kort CV

Opleiding

- Kandidaats en lerarenopleiding Wiskunde
- Diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden, publieke sector in control

Carrière

2005-heden Zelfstandig adviseur

1999-2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren

1990-1999 Beleidsfuncties onder meer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix

1982-1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer

Nevenfuncties

2013-heden Voorzitter commissie Advies Stichting Toetsing Verzekeraars

2012-2013 Lid Monitoring Governance Verzekeraars

2006-heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers

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



Secretaris drs. E.E.H. van Beusekom (Eveline)

Een groot deel van mijn loopbaan heeft zich afgespeeld bij corporaties. Door mijn achtergrond als sociaal psycholoog, houd ik me graag bezig met groepsprocessen in organisaties. Ik ben met name nieuwsgierig naar de relatie tussen opgaven van de organisatie, organisatiedoelstellingen en doelstellingen van medewerkers. Naast mijn werkzaamheden als secretaris van de visitatiecommissie voor Raeflex werk ik ook als zelfstandig adviseur.

Visitatie

Verantwoording van prestaties is een belangrijk doel van visitaties. En ik zie visitatie als een prachtige kans om te leren en de sturing van je organisatie te verbeteren.

Want: Hoe zorg je ervoor dat je, in een maatschappelijke omgeving die steeds verandert, onzekerder en complexer wordt, je missie verwezenlijkt?

Darwin zei het al: niet de sterksten, de slimsten of de mooisten overleven, maar diegenen die zich het beste kunnen aanpassen. Wat helpt je daarbij?

Inzicht in je vooruitgang op belangrijke doelstellingen is bijzonder motiverend. Het legt de basis voor effectieve vervolgstappen en stemt optimistisch over de slaagkans daarvan.

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van corporaties
- Brede ervaring als adviseur/ consultant
- Zeer goede schrijfvaardigheid
- SVWN visitatie-experimenten

Uitgevoerde visitaties

2019 **Woningstichting Berg en Terblijt; SSH**, Utrecht;
Woningstichting SWZ, Zwolle; **St. Willibrordus**, Wassenaar

2018 **Woningbouwvereniging Hoek van Holland**;
Woondiensten Enkhuizen (Welwonen);
Woningbedrijf Velsen, IJmuiden;
Beter Wonen, Almelo

Kort CV

Opleiding

- Doctoraal sociale psychologie (organisatiekunde en onderzoek).
- Diverse opleidingen op het gebied van progressiegericht werken.
- Human Core Business, postacademische leergang.

Carrière

2018-heden Visitator Raeflex

2010-2017 Coördinator P&O, Rijswijk Wonen

2008-2010 Consultant/ Interim, Interlink

2001-2008 Adviseur P&O en MT-lid bij GoedeStede

1998-2001 Beleidsadviseur, loopbaanadviseur, gemeente Zaanstad

1988-1998 Organisatieadviseur, Gemeente Vervoerbedrijf Amsterdam

Nevenactiviteiten

2006-2008 Bestuurslid Woonwijs, nu de Corporatie Academie

<https://www.linkedin.com/in/evelien-van-beusekom-551752a/>

Bijlage 4 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Position Paper • Jaarplannen 2018 -2019 • Beleidsplan 2017 - 2021 • Jaarstukken 2015 -2017 • Strategisch Voorraadbeleid Notitie en uitwerking in jaarlijkse complexenoverzicht en in jaarlijkse Meerjarenbegrotingen (FMP) 2015 – 2019, 2016 – 2020, 2017 -2021, 2018 – 2027, 2019 - 2023 • Prestatieafspraken 2016 t/m 2019 • Jaaroverzichten Aedes Benchmark 2015 t/m 2018 • Actiepunten Woningwet en tijdschema per 23-01-2017 • Hennepconvenant Limburg 2012, 2016
Presteren volgens belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen overleg Bewonersraad (BR): Verslag themabijeenkomst BR 26-6-2018 AB en BR-verslagen 27-9-2016, 6-12-2018 Presentatie beleid- en beheerzaken Brief aan BR inzake prestatieafspraken 30-12-2015 • Onderzoeken naar klanttevredenheid: Jaaroverzichten Aedes Benchmark • Brief aan Bewonersraad inzake klachten renovatie 2018
Presteren naar vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2014 • De Oordeelsbrief van de minister van BZK 2015 t/m 2018 • Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief Brief borgingsplafond 2014 Afschrift gemeente borgingsplafond 2015 Bestuursverklaring derivaten 2015 Beoordeling business risks en opvolging 2016 Antwoordbrief WSW 25-4-2017 Oordeelsbrief 2018 • Jaarrekeningen en jaarverslag 2015 t/m 2017 • Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen FMP en SVB-overzichten 2015 - 2018 • Kwartaalrapportages Q2, Q3, Q4 2017, Q1. Q2, Q3 2018, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen 2015 – 2018 • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet: FMP en jaarverslagen • Van de accountant: Managementletters, accountantsverslagen 2015 - 2017 • Self assessment frauderisico 2015
Governance	<p>Documenten over alle opgaven</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reglementen en Statuten: Integriteitscode 2017 Treasurystatuut 2016 Verbindingenstatuut 2017 Afschrift statutenwijziging 2018 Mandateringsregeling 2017 Reglement bestuur 2017 Reglement Financieel Beleid en Beheer 2017 Klachtenreglement 2011 Klokkenluidersregeling 2017 • Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties: P&C-cyclus 2017 • Position Paper

	<ul style="list-style-type: none"> • Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)/ Brieven Aw: Aan Aw: aanstelling twee commissarissen 2014 Aan Aw: Dpi 2014 Passendheidsnorm 2017 Verbeterplan 2016/2017 3-8-2017 voortgang verbeterplan Evaluaties en Afronding Verbeterplan 2017 Oordeelsbrief 2016, 2017 – 2018, 2018 Vrijstellingsbesluit scheiding DAEB – niet DAEB 2017 • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen RvC: notulen RvC 10-1-2017 en AB/RvC-vergaderingen 24-10-2017, 6-2-2018, 5-6-2018, 2-10-2018, 6-11-2018, 4-12-2018 • Beoordeling van het bestuur door RvC 2016 • Visie op toezicht, toezichts- en toetsingskader 2017 • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvC, statuten, reglementen RvC : Reglement RvC 2017 Zelfevaluatie RvC 2017 Profielschetsen RvC 2107
--	---

Bijlage 5 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vijf face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting Berg en Terblijt.

Raad van commissarissen

- Ir. J.H.E. Vissers, voorzitter
- Mr. C.P.E. Abels
- J. van Rijen

Dagelijks Bestuur

- J.H. Spaans, secretaris
- A.N.H. Mulkens, penningmeester
- H.J.G.M. Huntjens, voorzitter

Bewonersraad

- L. Ubags, secretaris
- B. Keijdenier

Gemeente Valkenburg aan de Geul

- Drs. C.P.J.L. Vankan, wethouder Volkshuisvesting

Collega-corporatie

- F. Crijns (directeur-bestuurder Woningstichting Maasvallei)

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier perspectieven te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance van maatschappelijk presteren
- 5.

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

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader. De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als *hulpmiddel* en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Bijlage 7 Prestatietabel Woningstichting Berg en Terblijt

Geleverde prestaties op de thema's 2015 - 2018					Cijfer
1. Woningvoorraad en vastgoedontwikkelingen					7
Woningbezit in vhe					
Categorie	2018	2017	2016	2015	
Goedkoop	2	2	2	3	
Betaalbaar	223	233	241	237	
Duurt tot huurtoeslaggrens	64	60	53	54	
Duur boven huurtoeslaggrens	6	0	0	0	
Totaal	295	295	296	294	
Woningstichting Berg en Terblijt bezit geen onzelfstandige wooneenheden, bedrijfsruimten of maatschappelijk vastgoed.					
Bron: Jaarverslagen, Strategisch VoorraadBeleid (SVB) en Corporaties in Perspectief (CIP). Cijfers over 2018: eigen opgave corporatie.					
Sloop, nieuwbouw en renovatie					
Sloop, samenvoeging					
Er werden in de visitatieperiode geen woningen gesloopt.					
Nieuwbouw					
In 2017 en 2018 waren er geen plannen voor nieuwbouw.					
In 2016 werden 2 eengezinswoningen in de categorie sociale huur opgeleverd aan de Langen Akker.					
In 2015 werd een bestaande woning bij het nieuwbouwproject Langen Akker (uit 2014), in verhuur genomen.					
Onderhoud en renovatie van woningen					
Ervaren woningkwaliteit (bron: Aedes Benchmark Centrum ABC)					
2018: 7,1 (referentiewaarde 7)					
2017: 6,97					
2016: 7,7					
2015: 7,3					
Technische woningkwaliteit	Berg & Terblijt	Referentiewaarde	Index		
2018	1,67	1,51			
2017	2,04	1,58	129		
2016	-				
2015	-				
Instandhoudingskosten 2-jarig (€/vhe)	Berg & Terblijt	Referentiewaarde	Index		
2018	2.460	1.996	123		
2017	1.591	1.871	85		
2016	1.482				
2015	2.440				
Bron: CIP 2016, ABC, 2018 eigen opgave corporatie.					
Kosten Onderhoud	2015	2016	2017	2018	
Kosten niet planmatig onderhoud / vhe	714	766	460	545	
Kosten planmatig onderhoud / vhe	2.440	716	252	531	
Kosten Projectmatig Onderhoud/ vhe	0		13.957 (bij 47 won.)	1.793	
Totaal onderhoud / vhe	3.154	1.482	2896	2.869	

Geleverde prestaties op de thema's 2015 - 2018	Cijfer																																								
<p>Wat werd er gedaan aan onderhoud? Naast het onderhoud na verhuizing (mutatie-onderhoud) en reparaties, werden ook planmatige werkzaamheden uitgevoerd. Jaarlijks worden CV's onderhouden en eventueel vervangen, wordt geschilderd en worden liften en installaties onderhouden.</p> <p>Op basis van de Meerjaren Onderhoudsbegroting worden alle periodieke en groot-onderhoudsactiviteiten begroot en gepland. Bij het groot-onderhoud wordt het MJO beleid aangevuld met de kwaliteits-verduurzamingsverbeteringen zoals opgenomen en uitgewerkt in het Strategisch Voorraad Beleid. Hierbij worden naast de technische, energetische en woonkwaliteit met name ook rekening gehouden met de doelgroepinvulling en ontwikkeling daarvan.</p> <p>Er werden in 2015 bij 70 woningen deuren, ramen en kozijnen vernieuwd.</p> <p>In 2016/2017 werd bij 18 eengezinswoningen, gebouwd in de jaren '60, een ingrijpende binnen- en buitenrenovatie uitgevoerd, (Achter de Hoven en Grote Straat) en energiebesparende maatregelen toegepast (met aanvraag STEP subsidie).</p> <p>En het groot onderhoud (o.a. vernieuwen keukens, badkamers en toiletten) inclusief kwaliteitsverbetering en energetische maatregelen aan de binnen en buitenkant van de 29 woningen van complex 114 (Koolhof en Op de Dries) werd na voorbereiding in 2017/2018 uitgevoerd.</p> <p>In 2018 werd het vernieuwen van de keuken, het toilet en de badkamer in 33 woningen van complex 112 (Op de Dries, Laathofstraat, Fonterstraat, Valkenburgerstraat) voorbereid en aanbesteed; de uitvoering zal in 2019 plaatsvinden.</p>																																									
<p>Verkopen van en inpenden van woningen</p> <p>In 2015 werden 6 woningen verkocht; in 2016 geen.</p> <p>Hoewel in 2017 is besloten in beginsel geen woningen meer te verkopen, is er vanwege de solitaire ligging en de hoge mutatiekosten besloten 1 woning alsnog te verkopen.</p> <p>In 2018 zijn geen woningen verkocht.</p>																																									
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid	8																																								
<p>Inkomensafhankelijke huurverhoging</p> <p>In 2017 paste Woningstichting Berg en Terblijt de inkomensafhankelijke huurverhoging toe, evenals in 2015 en 2016.</p> <p>In 2018 is besloten geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer toe te passen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Feitelijke huurverhoging % voor huurders met inkomen tot huurtoeslaggrens</th> <th>Inflatie % voorgaand jaar</th> <th>Toegestane huurverhoging %</th> <th>Feitelijke huurverhoging % voor huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>1,4</td> <td>1,4</td> <td>2,4</td> <td>1,4</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>1,2</td> <td>0,3</td> <td>1,3</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>1,0</td> <td>0,6</td> <td>2,1</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>1,8</td> <td>1,0</td> <td>2,5</td> <td>3,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Landelijk was de huurverhoging in 2018 gemiddeld 0,9%. In de Aedes Benchmark valt Woningstichting Berg en Terblijt daarmee voor betaalbaarheid in categorie C. De totale huursomstijging in 2018 was hoger dan de toegepast jaarlijkse huurverhoging omdat er bij de nieuwe verhuringen van ingrijpende verbeterde en verduurzamde renovatiewoningen een individuele huurstijging is geweest; mede omdat de puntentaallen van het WWS systeem bij deze woningen met de helft stegen van gemiddeld 140 naar 210 punten.</p> <p>Aftoppen op liberalisatiegrens</p> <p>In 2017 werd niet afgetopt op de liberalisatiegrens. De huur van 7 woningen kwam daarmee in 2017 boven deze grens. De huur van deze woningen zal bij verhuizing van de huidige huurder weer onder de grens worden gebracht. In de andere jaren van de visitatieperiode was er geen sprake van woningen waarvan de huur door de jaarlijkse huurverhoging tot boven de liberalisatiegrens steeg, toen werd wel afgetopt op de liberalisatiegrens.</p> <p>Wijziging WOZ en huurverlaging</p> <p>Als door de wijziging van de WOZ-waarde de actueel geldende netto-huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs op basis van het WWS, verlaagt de corporatie de netto huurprijs tot aan de maximale huurprijs. Uit de onderstaande tabel blijkt dat er in de visitatieperiode geen huurprijzen waren die gelijk waren aan de maximaal toegestane huurprijzen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gemiddelde huurprijs</th> <th>Percentage huur / maximaal toegestane huur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>568</td> <td>75,3</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>555</td> <td>74,7</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>555</td> <td>71,0</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>555</td> <td>71,0</td> </tr> </tbody> </table>		Feitelijke huurverhoging % voor huurders met inkomen tot huurtoeslaggrens	Inflatie % voorgaand jaar	Toegestane huurverhoging %	Feitelijke huurverhoging % voor huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	2018	1,4	1,4	2,4	1,4	2017	1,2	0,3	1,3	2,9	2016	1,0	0,6	2,1	2,5	2015	1,8	1,0	2,5	3,0		Gemiddelde huurprijs	Percentage huur / maximaal toegestane huur	2018	568	75,3	2017	555	74,7	2016	555	71,0	2015	555	71,0	
	Feitelijke huurverhoging % voor huurders met inkomen tot huurtoeslaggrens	Inflatie % voorgaand jaar	Toegestane huurverhoging %	Feitelijke huurverhoging % voor huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens																																					
2018	1,4	1,4	2,4	1,4																																					
2017	1,2	0,3	1,3	2,9																																					
2016	1,0	0,6	2,1	2,5																																					
2015	1,8	1,0	2,5	3,0																																					
	Gemiddelde huurprijs	Percentage huur / maximaal toegestane huur																																							
2018	568	75,3																																							
2017	555	74,7																																							
2016	555	71,0																																							
2015	555	71,0																																							

Betaalbaarheid: Voorkomen betalingsproblemen en huisuitzettingen, samenwerking met schuldhulpverlening**Huurachterstanden**

De huurachterstanden bedroegen per jaar het volgende percentage van de geldende jaarhuur:

- 2018 0,90%
- 2017 0,94%
- 2016 1,21%
- 2015 1,23%

Incassoprocedures en huisuitzettingen

In 2018 werden 7 vorderingen in handen van de deurwaarder gegeven, er werden enkele betalingsregelingen getroffen die voor een deel ook al zijn afgehandeld. Er werd door de rechter één vonnis tot ontruiming uitgesproken, maar na volledige betaling is de ontruiming niet doorgegaan. Daarnaast zijn 2 huurders gedagvaard waarvan het vonnis in 2019 werd/wordt uitgesproken. Inmiddels heeft eind januari 2019 één ontruiming plaatsgevonden.

In 2017 gaf Woningstichting Berg en Terblijt 9 vorderingen in handen van een deurwaarder: er werd een betalingsregeling getroffen of de huurschuld werd alsnog voldaan. In twee gevallen volgde een veroordeling door de kantonrechter; in beide gevallen werd alsnog een betalingsregeling getroffen waarmee ontruiming werd voorkomen.

In 2016 werden eveneens 9 vorderingen in handen van een deurwaarder gegeven. In twee gevallen kwam het tot een veroordeling van de huurder door het kantongerecht. Eén woning werd ontruimd. Met de overige huurders werden betalingsregelingen getroffen of de huurschuld werd alsnog voldaan.

In 2015 werd 7 keer de deurwaarder ingeschakeld. Eén woning werd ontruimd. De overige huurders voldeden alsnog hun huurschuld of troffen een betalingsregeling.

Huisuitzettingen	aantal/1000 vhe
2018	0
2017	0
2016	0
2015	3,4

Verhuiskostenregeling

Woningstichting Berg en Terblijt kent een verhuiskostenregeling bij sloop en renovatieprojecten. Daarvan werd in 2015 tot en met 2018 geen gebruik gemaakt.

Beschikbaarheid: Toewijzing

Toewijzingen	Aantal	% Aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	% Aan huishoudens met inkomen tussen huurtoeslag- en EC-grens
2018	27	74,1	25,9
2017	18	88,9	5,56
2016	23	87	4,3
2015	17	70,6	29,4

Mutatiegraad %	DAEB	Niet-DAEB			
2018	9,1	0			
2017	6,1	0			
2016	7,9	0			
2015	5,8	0			

(Bron; jaarverslagen)

Beschikbaarheid: Toewijzing

Toewijzingen	Aantal	% Aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	% Aan huishoudens met inkomen tussen huurtoeslag- en EC-grens
2018	27	74,1	25,9
2017	18	88,9	5,56
2016	23	87	4,3
2015	17	70,6	29,4

Mutatiegraad %	DAEB	Niet-DAEB			
2018	9,1	0			
2017	6,1	0			
2016	7,9	0			
2015	5,8	0			

(Bron; jaarverslagen)

3. Realiseren van een duurzame sociale woningvoorraad**8****Energielabels**

In onderstaande tabel ziet u de ontwikkeling van de energielabels van het woningbezit.

Energielabel	2015	2018
A en AA+	11,3%	15,3%
B	12,6%	27,8%
C	36,4%	36,6%
D	17,4%	5,7%
E	8,8%	4,1%
F	8,1%	8,8%
G	5,4%	1,7%

Bron: CiP 2015 en SVB. vlg DPI 2018 en de bijgevoegde berekening per 15-11-2018 van Atriensis

Woningstichting Berg en Terblijt kiest bij woningverbetering voor een duurzame invulling en een zo hoog mogelijk energielabel.

In 2016/2018 werden 2 complexen (Achter de Hoven/ Grote Straat en Koolhof/ Op de Dries) met in totaal 47 woningen ingrijpend verbeterd (planmatig onderhoud buitenzijde, sanitair, keuken) en van energetische maatregelen voorzien. In 2019 volgen nog 2 complexen met totaal 43 woningen: 10 woningen van complex 109 (Langen Akker e.o.) en 33 woningen van complex 112 (Valkenburgerstraat, Laathofstraat, Fontenerstraat e.o.).

Energie-index

Als maat voor de energetische prestatie worden de energie-index en de CO2-uitstoot gebruikt (bron: Aedes Benchmark Centrum). (zie voor 2018 e.v. de bijgevoegde nieuwe berekening per 15-11-2018 van Atriensis)

	Energie Index	Gemiddelde score sector	CO2 uitstoot	Gemiddelde score sector	Letter
2018	1,59	1,65	22,8	21,4	C
2017	2,04	1,73	24,1	21,8	C
2016	2,04	-	-	-	-
2015	2,03	1,73	24,1	21,8	-

Aantallen huurwoninggelegenheden naar indeling Energie-Index	Forecast verslagjaar		Prognosejaren			
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
EI ≤ 0,6 [A+]	0	0	0	0	0	15
0,6 < EI ≤ 0,8 [A+]	0	0	20	20	20	20
0,8 < EI ≤ 1,2 [A]	45	45	45	71	71	71
1,2 < EI ≤ 1,4 [B]	82	82	74	74	74	74
1,4 < EI ≤ 1,8 [C]	108	108	96	90	104	104
1,8 < EI ≤ 2,1 [D]	17	17	17	5	4	3
2,1 < EI ≤ 2,4 [E]	12	12	12	8	4	3
2,4 < EI ≤ 2,7 [F]	26	26	26	22	13	4
EI > 2,7 [G]	5	5	5	5	5	1
Gemiddelde Energie-Index	1,59	1,59	1,54	1,45	1,41	1,31

Geleverde prestaties op de thema's 2015 - 2018		Cijfer															
4. Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting		6															
<p>Uitstroom vanuit instellingen In het SVB zijn complexen benoemd waar mensen met een lichamelijke beperking kunnen worden gehuisvest. Woningstichting Berg en Terblijt verwezenlijkt indien nodig individuele aanpassingen aan de woning. In diverse woningen zijn aanpassingen gerealiseerd met subsidie vanuit de WMO.</p> <p>In de visitatieperiode werden geen personen gehuisvest die uitstroomden vanuit instellingen.</p> <p>Er is geen dak- en thuislozenproblematiek in Berg en Terblijt.</p> <p>Samenwerking met zorgpartijen De bewoners van de aanleunwoningen aan de Fonterstraat, kunnen gebruik maken van aanvullende diensten van de naastgelegen Fonterhof (van stichting Sevagram).</p> <p>Tweede Kansbeleid In de visitatieperiode werden geen huurders op basis van het Tweede Kansbeleid gehuisvest.</p>																	
<p>Wonen met zorg en seniorenhuisvesting</p> <p>De corporatie hanteert als uitgangspunt het wonen in de eigen woonomgeving langer mogelijk te maken door het treffen van voorzieningen in bestaande woningen. In het SVB zijn complexen aangewezen die geschikt worden gemaakt voor ouderen, met of zonder lichamelijke beperking. Dit zijn o.a.: complex 203 aan de Wethouder Meertensstraat, complex 201 Herendries, complex 113 Fonterstraat/ Koolhof/ Op de Dries, complex 110 Valkenburgerstraat/ Laathofstraat, complex 107 Langen Akker, complex 106 Rothkransplantsoen. Alsmede complex 108 26 appartementen en complex 107 6 appartementen, allen met lift en 0-trede aan de Langen Akker.</p> <p>In de visitatieperiode bezat Woningstichting Berg en Terblijt 32 aanleunwoningen (dit zijn tevens 0-tredenwoningen), 12 en 21 seniorenwoningen, alsmede de 26 appartementen van complex 108 en de 6 appartementen van complex 107 met lift en 0-treden aan de Langen Akker. Alsmede de 10 senioren benedenwoningen van complex 113 en de 3 senioren benedenwoningen van complex 203.</p> <p>In 2016 was 4,3% van alle toewijzingen, een toewijzing aan een lid van een bijzondere doelgroep. In 2015 was dit nog 0%.</p> <p>In 2016 werd 43,5% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan een woningzoekende ouder dan 65 jaar (Nederland 12,2%).</p>																	
<p>Huisvesting vergunninghouders</p> <p>In 2018 werden 4 statushouders gehuisvest in één woning. In 2017 werd een woning toegewezen aan statushouders. In 2016 werden twee eengezinswoningen toegewezen aan 8 statushouders. In 2015 werden in een woning statushouders gehuisvest. Daarmee heeft Woningstichting Berg en Terblijt aan zijn verplichtingen voldaan.</p>																	
5. Leefbaarheid en integrale wijkaanpak		7															
<p>Leefbaarheid</p> <p>Woningstichting Berg en Terblijt heeft in het kader van leefbaarheid aandacht voor de veiligheid van de woningen en de woonomgeving en zet waar nodig gerichte acties in ter verbetering.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uitgaven leefbaarheid</th> <th>€</th> <th>€/vhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>11.560</td> <td>39,19</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>2.106</td> <td>7,13</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>14.326</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>15.401</td> <td>75</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Bron: jaarverslagen, 2018 eigen opgave corporatie).</p>		Uitgaven leefbaarheid	€	€/vhe	2018	11.560	39,19	2017	2.106	7,13	2016	14.326	41	2015	15.401	75	
Uitgaven leefbaarheid	€	€/vhe															
2018	11.560	39,19															
2017	2.106	7,13															
2016	14.326	41															
2015	15.401	75															

Geleverde prestaties op de thema's 2015 - 2018	Cijfer
<p>Wijk- en buurtbeheer Woningstichting Berg en Terblijt investeert in onkruidvrij en schoonhouden van brandgangen en onderhoud van groenvoorzieningen.</p>	
<p>Aanpak overlast en woonfraude</p> <p>Bij signalen van overlast worden buurtbewoners en huurders aangesproken op hun gedrag. Er is geen echte overlastproblematiek.</p> <p>Hennepteelt en drugshandel: De gemeente heeft een hennepbeleid aangekondigd; dit is nog niet beschikbaar. Er is een Limburgs Hennep convenant dat in 2016 is geactualiseerd. Gemeenten, woningcorporaties, politie, energieleveranciers en enkele andere partijen hebben afspraken gemaakt over informatie-uitwisseling en samenwerking. Bij constatering van hennepsteelt vragen de corporaties de kantonrechter de huurovereenkomst te ontbinden en gaan over tot ontruiming van de woning. Bij herhuisvesting van de betreffende huurder verlenen de gemeenten geen hulp en de corporaties stellen voorwaarden voor een tweede kans. Huisuitzettingen als gevolg van hennepsteelt zijn in de visitatieperiode niet voorgekomen.</p> <p>In 2018 was er één geval van woonfraude. De oneigenlijke bewoning is via de rechter beëindigd. In de overige visitatiejaren waren er geen gevallen van woonfraude.</p>	

Bijlage 8 Position Paper

Missie-statement:

De missie, of anders gezegd de doelstelling van een organisatie geeft aan waar deze organisatie feitelijk voor staat en waar zij haar bestaansrecht aan ontleent. Voor Woningstichting Berg en Terblijt betekent dit dat zij een constructieve en consistente bijdrage wil leveren aan de woon- en leefgemeenschap in Berg en Terblijt. Met name door de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen in het sociale huursegment en waar mogelijk bijdragen te leveren aan de woonomgeving en leefbaarheid in de woonkernen van Berg en Terblijt, als integraal deel van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Visie c.q. uitwerking van de doelstelling:

Deze doelstelling wordt gerealiseerd middels realisatie en instandhouding van een huurwoningenbestand dat bestaat uit betaalbare, maar kwalitatief goede woningen, zowel wat betreft het woningtype en de grootte van de woning als het uitrustingsniveau van de woning en de woonomgeving. Het woningprogramma voor dit woningbestand is afgestemd op de diverse primaire volkshuisvestelijke doelgroepen waarvoor de woningstichting haar verantwoordelijkheid wil nemen en omvat alle vormen van huishoudens en leeftijdscategorieën. Dit geldt dus zowel voor gezinnen in welke samenstelling dan ook, als alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, en voor zowel jonge(re) als oude(re) mensen.

Ontwikkeling en instandhouding woningen

De woningstichting streeft er daarom naar om het woningbestand voortdurend bij de tijd te houden en afgestemd te houden op de ontwikkeling van de diverse doelgroepen. Dit betekent dus om naast het op peil houden van de woon- en bouwkundige kwaliteit van de bestaande woningen, daar waar mogelijk ook een uitbreiding van c.q. vernieuwing van het woningbestand te realiseren. Dit alles afgestemd op zowel de actuele woningvraag van de huidige bewoners en woningzoekenden, als de te verwachten ontwikkeling van deze vraag in de nabije en wat verdere toekomst. Dit vereist een voortdurende actualisatie van het op deze uitgangspunten afgestemde woningvoorraadbeleid van de woningstichting, met daarbij telkens een jaarlijkse doorkijk naar de komende 10 jaren.

Het vanuit deze uitgangspunten in 2014, middels een integraal onderzoek naar zowel de volkshuisvestelijke doelgroepen als de bestaande woningvoorraad, vormgegeven strategisch voorraadbeleid is hierbij leidend. Voor de invoering van dit voorraadbeleid is voor de komende 10 jaren de afstemming van de woningcomplexen aan de gewenste situatie beoordeeld. Zowel ten aanzien van de specifieke doelgroep invulling, als de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit die daarvoor gewenst is. Ook is er daarbij grote aandacht voor de verdere verduurzaming van het huidige en toekomstige woningbestand.

Met een consistente jaarlijkse actualisatie van dit strategisch voorraadbeleid kan tijdig de eventuele benodigde bijstelling van de op de woningcomplexen gerichte volkshuisvestelijke doelstelling en bijbehorende activiteitenplanning plaatsvinden.

Woningvoorraad

Het totaal aantal woningen in de woonkernen van Berg en Terblijt bedraagt circa 1.500 woningen, waarvan ongeveer 80% bestaat uit koopwoningen. Van deze particuliere woningen wordt slechts een gering deel door de eigenaren verhuurd, met andere woorden de particuliere markt voor huurwoningen in Berg en Terblijt is slechts zeer gering van omvang.

Daartegenover omvat het woningbezit van de woningstichting met haar 295 woningen circa 20% van het totaal aantal woningen in Berg en Terblijt. De samenstelling van deze 295 woningen is in doelgroepen en woningtypen en als volgt onder te verdelen:

- 162 Eengezinswon. voor huishoudens van 2 of meer personen (55%)
- 33 Aanleunwon. voor ouderen (gekoppeld aan een zorgcentrum) (11%)
- 32 Overige grondgebonden specifieke ouderenwoningen (11%)
- 32 Appartementen (waarvan 6 app. specifiek voor ouderen) (11%)
- 26 Duplexwoningen voor één- en tweepersoonshuishouden (9%)
- 10 Appartementen voor alleenstaanden (en deels 2 personen) (3%)

Doelgroepen:

Zoals uit de samenstelling van de woningen blijkt is er op zich een goede spreiding van het woningbezit over alle voorkomende doelgroepen, waardoor in feite aan de woningvraag van de diverse doelgroepen redelijk goed tegemoet kan worden gekomen. Gezien echter de huidige en de te verwachten inwonerssamenstelling van de woonkernen in Berg en Terblijt met nu al relatief veel ouderen, alsmede het uitgangspunt dat ouderen langer dan voorheen zelfstandig blijven thuis wonen, blijft er de komende jaren veel behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Maar ook de voortdurende behoefte aan geschikte woningen voor de jongere en middelbare leeftijdsgroepen blijft een groot aandachtspunt. Daarnaast blijft de komende jaren ook de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking en statushouders, een belangrijk speerpunt van beleid.

- Ouderen

Mede omdat het overheidsbeleid zeker ook de komende jaren en mogelijke decennia er op gericht zal zijn dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, is een herijking van de voor deze doelgroep geschikte woningen van groot belang. Naast de bouwtechnische kwaliteit van de woningen speelt dan ook de woontechnische kwaliteit een steeds belangrijker rol van betekenis. Dit betekent dat meer woningen levensloopbestendig moeten zijn en dus niet alleen geschikt moeten zijn voor mensen die geen extra hulp of hulpmiddelen behoeven, maar tevens geschikt moeten zijn voor mensen die wel gebruik (moeten) maken van hulpmiddelen en/of ondersteuning bij hun dagelijkse leven.

Naast de realisatie in 2014 van een dergelijk nieuwbouw woningcomplex dat uit 26 levensloopbestendige appartementenwoningen bestaat, is ook de bestaande woningvoorraad aan deze uitgangspunten getoetst. Waar gewenst of nodig worden de woningen aangepast, zodat deze weer jarenlang voor de specifieke doelgroep van ouderen geschikt zijn.

- Gezinnen

Naast de specifieke doelgroep ouderen is er voor de continuïteit van de leefbaarheid en de instandhouding van de voorzieningen in de woonkernen, zoals winkels, sportfaciliteiten, verenigingen etc., ook behoefte aan de voortdurende huisvesting van (jonge) gezinnen en alleenstaanden. Voor de huisvesting van de (jonge) gezinnen is de doorstroming van ouderen uit de bestaande gezinswoningen naar voor ouderen specifieke (aanleun)woningen van groot belang. Ook hier geldt echter dat naast de pure beschikbaarheid van woningen ook de woon- en leefkwaliteit van deze woningen bij de tijd moet zijn en voldoen aan de kwalitatieve vraag van de woningzoekenden. In het strategische voorraadbeleid van de woningstichting is, naast uiteraard de goede onderhoudstechnische staat van de woningen, de kwaliteitsverbetering en de verduurzaamheid van de woningen in de komende jaren een belangrijk uitgangspunt. Dit geldt zowel voor de binnenkant van de woningen met goede leefruimten en kwalitatieve keuken-, bad- en toiletruimten, als voor de buitenkant van de woningen met ruime aandacht daarbij ook voor energetische verbeteringen die leiden tot verdere verduurzaamheid van de woningen en tevens tot vermindering van de energielasten voor de bewoners.

- Alleenstaanden

Ook de positie van alleenstaanden is een wezenlijk onderdeel van het doelgroepen- en voorraadbeleid van de woningstichting. Met name in de duplexwoningen en de appartementen wordt nu al voor alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën woningruimte voorzien en aangeboden. Ook het in 2014 gerealiseerde, uit totaal 26 woningen bestaande nieuwbouwcomplex, biedt huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep. Vanwege de huidige en de te verwachten omvang en samenstelling van deze doelgroep in de komende jaren, is de uitbreiding van de voor deze doelgroep beschikbare woningen de komende 4 jaren geen specifiek speerpunt van beleid voor de woningstichting.

Stakeholders

Naast het directe woon- en huisvestingsbelang van de bewoners c.q. woningzoekenden houdt de woningstichting bij haar beleidsvorming ook terdege rekening met de belangen en invloeden van derden, die als belanghebbenden een directe of meer indirecte betrokkenheid hebben bij het beleid en de activiteiten van de woningstichting, de zogenaamde stakeholders.

Bewonerparticipatie

Dit betreft aan bewonerskant met name de Bewonersraad die als door de bewoners gekozen orgaan de bewoners vertegenwoordigt naar het Bestuur van de woningstichting toe en vanuit die positie een steeds belangrijker rol vervult bij de ontwikkeling van het beleid en de uitvoering van de mede daaruit voortvloeiende activiteiten van de woningstichting. Niet alleen zoals voorheen al gebeurde, bij de advisering over jaarlijkse huurverhogingen en onderhoudsprogramma's voor het woningbezit, maar ook steeds meer als adviserende partij bij de vorming van het woningbeleid van de woningstichting. Zo is de Bewonersraad nu als 3e partij betrokken bij de door de woningstichting met de gemeente te maken prestatieafspraken op de diverse beleidsgebieden van de volkshuisvesting.

Het overleg van het algemeen bestuur met de Bewonersraad over de diverse beleidsgebieden vindt periodiek plaats en daarnaast heeft er ook een meer informeel overleg plaats tussen de Bewonersraad en het met name Dagelijks Bestuur van de woningstichting.

- Gemeente

Een belangrijke stakeholder is zeker ook de gemeente Valkenburg aan de Geul als direct en ook indirect betrokkene bij de activiteiten van de woningstichting. Zeker sinds de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015, is de rol van de gemeente bij de activiteiten van de woningcorporaties groter en belangrijker geworden. Weliswaar is er (nog) geen sprake van directe zeggenschap over de woningcorporaties, maar de gemeente stelt wel het beleidskader van de volkshuisvesting voor de gemeente vast, dat van toepassing is op alle partijen die in de gemeente volkshuisvestelijk actief zijn. Zo stelt de gemeente een onderbouwde woonvisie op met daarin de volkshuisvestelijke uitgangspunten en doelstellingen die voor de diverse doelgroepen van beleid binnen de gemeente van belang en van toepassing zijn.

Op basis van de woonvisie van de gemeente brengen de in de gemeente actieve woningcorporaties jaarlijks een bod uit voor die zaken die de betreffende woningstichting vanuit haar rol en verantwoordelijkheid aan de volkshuisvestelijke doelen van deze woonvisie wil bijdragen. Het gaat hierbij naast de realisatie van eventuele nieuwbouwprogramma's, met name ook om de kwalitatieve instandhouding van het bestaande woningbezit en de afstemming daarvan op de diverse volkshuisvestelijke doelgroepen. Ook het belang en de inbreng van de bewoners bij de volkshuisvestelijke activiteiten van de woningstichting vormt hierbij een belangrijk onderdeel van het bod van de woningstichting aan de gemeente en de daaruit resulterende prestatieafspraken met de gemeente.

- Centrale overheid en externe toezichthouders

Uiteraard is de centrale overheid, in de persoon van de Minister van Wonen als onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de meest bepalende partij die de beleidsruimte en de daartoe opgestelde wet- en regelgeving voor de woningcorporaties ontwikkelt en door de Tweede Kamer laat vaststellen.

Naast de beleidsmatige bepalingen en voorwaarden van de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 als zodanig, is de nadere uitwerking daarvan door de Minister verwerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, kortweg genoemd het BTIV. Deze uitwerking is een directe verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het Ministerie en de bepalingen hiervan zijn, gelijk aan de formele wetgeving, dwingend voorgeschreven voor de in Nederland actieve woningcorporaties.

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Dit door de Minister bij wet ingestelde orgaan oefent namens de Minister het directe toezicht uit op de zogenaamde toegelaten instellingen in de volkshuisvesting, concreet de woningcorporaties. Dit toezicht omvat zowel de volkshuisvestelijke activiteiten als de financiële situatie en continuïteit van de woningcorporaties. Maar ook de bij wet voorgeschreven governance aspecten vormen daar een belangrijk onderdeel van.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt geldt dat de volkshuisvestelijke en financiële prestaties in ruime mate voldoen aan de criteria die daarvoor door de wetgever zijn opgesteld en dat de (financiële) continuïteit van de woningstichting voor de komende jaren dus zeker gewaarborgd is. Echter als kleinere corporatie waren naar de mening van de externe toezichthouder, de Aw in 2016 de governance aspecten op onderdelen nog onvoldoende ingevuld en gewaarborgd.

De Aw gaf de woningstichting dan ook de opdracht om een verbeterplan op te stellen met als uitgangspunt dat binnen de termijn van één jaar de tekortschietende governance aspecten waren verbeterd en de woningstichting volledig voldeed aan de bij wet voorgeschreven governance aspecten.

Met name gold dit voor bijvoorbeeld, de intensivering van het interne toezicht van de Raad van Commissarissen van de woningstichting, alsmede de formele verantwoording daarover in de vorm van de vastlegging van de resultaten daarvan in verslagen en dergelijke. Maar tevens ook voor de opstelling en invoering van diverse bestuurs- en beheerreglementen, alsmede de verantwoording over de werking daarvan. En in het kader van openheid en transparantie tevens ook de publicatie van deze reglementen middels plaatsing daarvan op de website van de woningstichting.

In 2017 zijn op basis van dit, in februari 2017 door de Aw goedgekeurde, verbeterplan alle relevante onderwerpen ingevuld en in de praktijk geconcretiseerd. In de beoordelingsbrief 2017, welke in april 2018 door de Aw is uitgebracht, is geconstateerd dat de woningstichting het verbeterplan volledig heeft afgerond en nu voor alle aspecten aan de eisen van good governance voldoet.

- Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningen, het WSW, verstrekt aan corporaties een borgstelling voor aan te trekken leningen, waardoor bankiers genegen zijn tegen een redelijke rentevergoeding de woningcorporatie een lening voor nieuwbouw- of renovatieactiviteiten te verstrekken. Net als de Autoriteit woningcorporaties voert ook het WSW een direct toezicht uit op de woningstichtingen, omdat zij zowel verantwoordelijk is voor de continuïteit van de borgingsfaciliteit voor de Nederlandse woningcorporaties, als voor de instandhouding van de daarvoor belangrijke positieve waardering van de mondiale kredietwaardingsbureau's.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt geldt dat bij de uitvoering van het voorgestane woningvoorraadbeleid in de komende jaren de investeringen voor specifieke verbeteringsplannen voor totaal 120 woningen, welke in de komende 5 jaren € 1.862.000,- bedragen, voor een groot met eigen middelen uit de operationele kasstromen worden gefinancierd. (De totale onderhouds- en verbeteringsuitgaven voor de instandhouding van het woningbezit bedragen, inclusief deze woningverbeteringen in totaal € 5.238.000,-) Slechts voor een beperkt deel van deze activiteiten, ten bedrage van € 1.000.000,-, is in 2018 aanvullende externe financiering, met de hiervoor genoemde borging van het WSW, aangetrokken.

Financiële aspecten

Zoals hiervoor al vermeld zijn de financiële vooruitzichten de komende jaren positief en voldoen in meer dan ruime mate aan de diverse toetsingscriteria die daarvoor door zowel de Autoriteit woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningen worden toegepast.

Voorbeelden van deze toetsing van de financiële positie zijn:

- De gemiddelde omvang van de externe leningenportefeuille van de woningstichting bedraagt de komende 5 jaren minder dan 32% van de marktwaarde van de woningen, terwijl de maximale norm van het Aw en WSW hiervoor 70% is.
- De gemiddelde solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen en het totale vermogen van de woningstichting op basis van de marktwaardering van de woningen, bedraagt de komende 5 jaren 66%, terwijl de minimale norm van Aw en WSW hiervoor 20% is.

- Ook de liquiditeitspositie is de komende 5 jaren positief met een gemiddelde kasstroomfactor, exclusief rente, van 1,9 maal de externe rentelasten, tegen de minimale norm van Aw en WSW van 1,4 maal de externe rentelasten.
- Om de langere termijnverplichtingen voldoen met een factor van gemiddeld 1,7 meer dan voldoende aan de minimale norm van Aw en WSW van 1,0.

Bestuur en Organisatie

Woningstichting Berg en Terblijt kent nog een traditionele bestuursstructuur bestaande uit een Algemeen Bestuur van 6 bestuursleden en een uit 3 personen bestaande Raad van Commissarissen. Onderdeel van het Algemeen Bestuur is het Dagelijks Bestuur, bestaande uit voorzitter, secretaris en penningmeester die de dagelijks leiding heeft over de activiteiten van de woningstichting. Dit betreft zowel de operationele activiteiten als de beleidsactiviteiten en de daaruit voortvloeiende contacten met onder andere de hiervoor genoemde stakeholders.

Omdat de woningstichting, als kleinere organisatie, geen eigen werkapparaat heeft ingericht, wordt de uitvoering van de operationele beheer- en overige activiteiten, onder verantwoording en leiding van het Dagelijks Bestuur, uitbesteed aan een externe dienstverlener. Sedert medio 2014 verricht Maasvallei Maastricht op basis van een dienstverleningsovereenkomst deze uitvoerende werkzaamheden. Maar met enkel de uitbesteding van de operationele uitvoerende werkzaamheden, blijven het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen van de woningstichting toch zelf volledig verantwoordelijk voor de volkshuisvestelijke en financieel-economische beheertaken.

Alle bestuurlijke afwegingen en besluitvorming en de daarbij behorende voorafgaande beleidsvorming over beheerzaken, evenals de daaruit voortvloeiende overleg en contacten met de Bewonersraad, de gemeente en overige stakeholders blijven een directe en eigen verantwoordelijkheid van het Algemeen Bestuur. Met daarbij zowel een voorbereidende als een uitvoerende rol voor de leden van het Dagelijks Bestuur.

Daarnaast houden het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen als de wettelijke bestuurlijke vertegenwoordigers van de Woningstichting Berg en Terblijt de bevoegdheden, en dragen uiteraard ook de volledige verantwoordelijkheid, voor de bestuurlijke beleidsontwikkeling en beleidsrealisatie op zowel volkshuisvestelijk als financieel-economisch gebied. Dit alles vanuit de primaire doelstelling om een constructieve en consistente bijdrage te leveren aan de woon- en leefgemeenschap van Berg en Terblijt.

Berg en Terblijt, 2 oktober 2018

J.H.E. Vissers
Voorzitter Raad van Commissarissen

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter Algemeen Bestuur