



## **Bouwvereniging Woningbelang**

### **Visitatierapport**



*Utrecht, april 2010*

#### **Colofon**

Raeflex

Catharijnesingel 56

3511 GE Utrecht

E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)

W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

De heer K. Noort (voorzitter)

De heer J. Huizing

De heer P.J.M. Sprenger (secretaris)



## Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de Aedescode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al meer dan zes jaar visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om het huidige presteren in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet in vaste dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

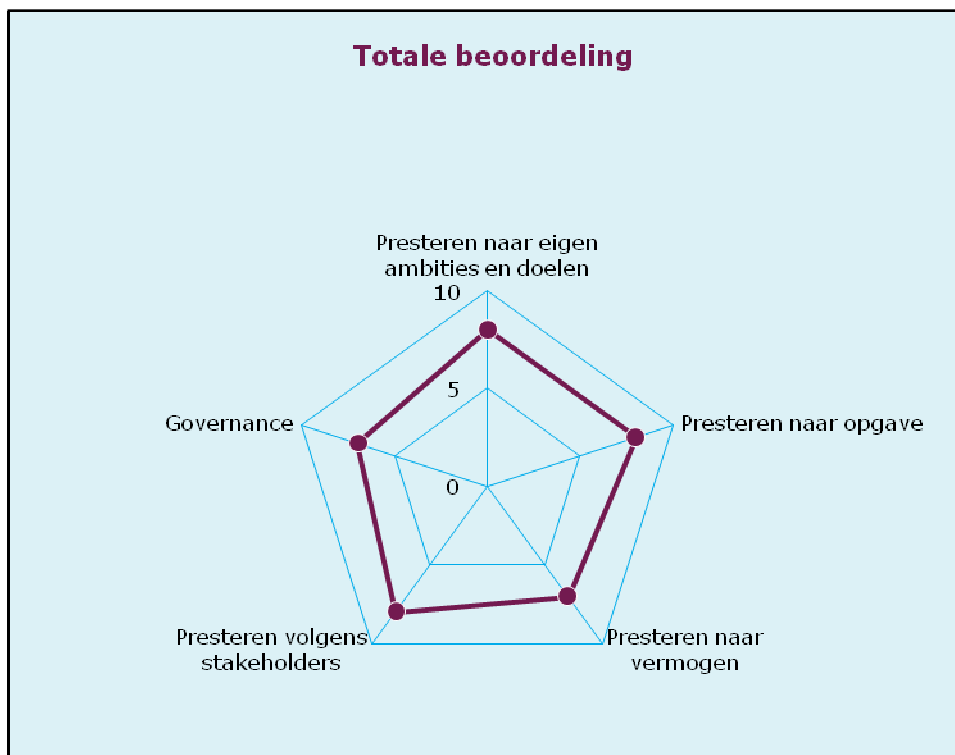


## Samenvatting en Recensie

### Samenvatting

In juni 2009 heeft Woningbelang te Valkenswaard opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen september 2009 en februari 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 5 november 2009.

**Woningcorporatie Woningbelang wordt gewaardeerd met het eindcijfer 8.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar eigen ambities en doelen	8
Presteren naar opgave	8
Presteren naar vermogen	7
Presteren volgens stakeholders	8
Governance	7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

De corporatie presteert zonder twijfel op alle onderdelen ruim voldoende of goed. Dit komt tot uitdrukking in het hoge eindcijfer. Ook sluit dit cijfer aan bij de beelden die stakeholders hebben van Woningbelang.

Woningbelang bouwt een ruime hoeveelheid woningen, is financieel gezond en betreft de stakeholders actief. Daarnaast formuleert Woningbelang een ruime en, soms stevige, hoeveelheid ambities en monitort zij de uitwerking hiervan nauwkeurig.

Woningbelang beschikt over uitgewerkte bedrijfswaardeberekeningen die een goed beeld geven van de toekomstige verdien capaciteit van de woningcomplexen.

Met de jaarlijkse consultatieronde van stakeholders mag Woningbelang zelfs tot de voorlopers worden gerekend. In het werkgebied van Woningbelang is er geen sprake van grote urgente maatschappelijke kwesties, daar waar deze wel zijn, worden ze opgepakt door Woningbelang. Kortom, Woningbelang doet de taken die in haar context van haar verwacht mogen worden en doet deze zaken op een goede manier.

Er is een aantal punten dat aandacht behoeft. Deze punten worden in het rapport nader uitgewerkt, maar komen hier al kort aan de orde.

Het gaat hierbij om het kwantificeren van de voortgang van de hoofddoelstelling om in 2015 elke woningzoekende die nu geen zelfstandige huisvesting heeft, binnen één jaar huisvesting te bieden. Daarnaast gaat het om het meer en explicieter dan nu communiceren over de financiële situatie en het verdiepen van de rol van de Raad van Toezicht.

## Recensie

Woningbelang doet alles wat van een corporatie verwacht mag worden en Woningbelang voert haar taken goed uit. De commissie ziet Woningbelang als een positief voorbeeld in een tijd waarin er maatschappelijke discussie bestaat over de activiteiten van woningcorporaties.

Woningbelang heeft een visie gericht op zorgvuldige investeringsafwegingen en 'behoedzaam' opereren en maakt in haar bedrijfsvoering gebruik van (financiële) risicoanalyses. De commissie waardeert de behoedzame visie van Woningbelang.

Woningbelang is op operationeel niveau initiatiefrijk en kan op strategisch niveau een sterkere 'maatschappelijk ondernemer' worden. Bijvoorbeeld door op strategisch niveau meer aandacht te geven aan maatschappelijke ontwikkelingen en trends die mogelijk effect gaan krijgen op de bedrijfsvoering en producten die Woningbelang nu levert.

Aan de stakeholders is gevraagd wat Woningbelang zou kunnen doen om een (nog) hoger cijfer te krijgen. De commissie hoort daaruit dat Woningbelang minder bescheiden mag zijn, successen mag vieren en meer PR-activiteiten mag ondernemen op de zaken die zij goed doet. Woningbelang mag zich profileren en haar zelfbewustzijn tonen. De medewerkers en de middelen van Woningbelang zitten immers vol potentie. Als, bijvoorbeeld, de gemeente (in dit geval Bergeijk) geen prestatieafspraken wenst te maken, mag Woningbelang hier in sterkere mate op aandringen en aantoonbaar maken wat Woningbelang wil met haar positie en wat van de gemeente verwacht wordt om volkshuisvestelijke doelen te bereiken.

Het beleid van Woningbelang is transparant. De stakeholders oordelen dat de financiële situatie van Woningbelang voor hen helderder zou mogen. Een maatschappelijk georiënteerde risicoanalyse van de kredietcrisis geeft mogelijkheden om inhoudelijk breder en explicieter dan nu, te communiceren over de gevolgen van de kredietcrisis. De commissie denkt hierbij aan zaken als de financiële slagkracht van Woningbelang, de verkoopaantallen, de verkoopprijzen en de hypotheekmarkt, zodat er voor de omgeving een realistische verwachting ontstaat. Veel informatie is al beschikbaar, maar wordt door de stakeholders niet 'opgehaald' bij Woningbelang. In deze gevallen zou Woningbelang een beleidskeuze kunnen maken om meer informatie naar de stakeholders 'te brengen'. Woningbelang kent een brede oriëntatie op haar taken en voert deze, zo blijkt uit de gevoerde gesprekken, goed uit. Hierbij krijgen bijna alle maatschappelijke organisaties gelijke aandacht. Volgens de stakeholders zijn, alleen scholen relatief onderbelicht. Stakeholders zoeken nog naar wat voor soort corporatie Woningbelang wil zijn, Woningbelang lijkt terughoudend om hierbij een duidelijke positie in te nemen. Het kostenbewustzijn van Woningbelang is een terecht punt van aandacht voor directeur-bestuurder en MT. De commissie onderschrijft de noodzaak van een kritische blik op de formatie van Woningbelang op het moment dat de bouwproductie terug loopt.





# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en Recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>9</b>
<b>1 Woningbelang en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De Visitatie	11
1.2 Woningbelang	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
<b>2 Prestaties naar Ambities en Doelen</b>	<b>13</b>
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
<b>3 Prestaties naar Opgaven</b>	<b>17</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	19
3.3 Conclusies en motivatie	19
<b>4 Prestaties naar Vermogen en efficiency</b>	<b>23</b>
4.1 Kerngegevens	23
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	24
4.3 Efficiency	24
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	25
4.5 Conclusies en motivatie	26
<b>5 Prestaties volgens Stakeholders</b>	<b>27</b>
5.1 De stakeholders van Woningbelang	27
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	27
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	28
5.4 Conclusies en motivatie	28
<b>6 Governance</b>	<b>31</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
6.2 Conclusies en motivatie	32
<b>7 Scorekaarten</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording Visitatie</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 3 Overzicht doelstellingen en prestaties</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 5 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>63</b>



# 1 Woningbelang en het werkgebied

## 1.1 De Visitatie

In juni 2009 heeft Woningbelang te Valkenswaard opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de versie 3.0 en vond plaats tussen september 2009 en februari 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 5 november 2009. De visitatie is februari 2010 afgerond.

De visitatiecommissie bestond uit de heer Kees Noort (voorzitter), de heer John Huizing en de heer Philippe Sprenger (secretaris). In de bijlage zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningbelang de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren enerzijds als verantwoordingsinstrument naar de stakeholders. Anderzijds om inzicht te verkrijgen in welke prestaties de stakeholders in de toekomst van Woningbelang verwachten. Dit dient tevens als input voor het nieuwe ondernemingsplan dat in de loop van 2010 zal verschijnen. De visitatie betreft de periode 2005-2009 en 2010-2014.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 5.

## 1.2 Woningbelang

Woningbelang is opgericht in 1919. Woningbelang beheert ruim 3.600 woningen en werkt voornamelijk in de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard. Deze gemeenten tellen samen circa 49.000 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de huurders, de gemeenten en de zorginstellingen. In dit werkgebied zijn ook het Woonbedrijf (in Valkenswaard), Vestia, de Zaligheden en de Kempen (allen in Bergeijk) actief. Zij beheren respectievelijk circa 500, 520, 177 en 97 woningen. Bij Woningbelang werken 47 medewerkers; in totaal 39,83 fte (conform opgave zelfevaluatie). De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit 5 leden, waarvan 2 leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

## 1.3 Het werkgebied

Woningbelang is voornamelijk werkzaam in de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard. Dit werkgebied kenmerkt zich door een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen (conform beschrijving CFV). Er is sprake van krapte op de woningmarkt in Valkenswaard en Bergeijk. Daarnaast richt Woningbelang zich op vastgoedprojecten op het gebied van wonen, welzijn en zorg in het gebied van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en dan met name in de Kempengemeenten en Eindhoven.

## 1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities en Doelen (hoofdstuk 2)
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3)
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4)
- Presteren volgens Stakeholders (hoofdstuk 5)
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht gegeven van alle beoordelingen. In bijlage vier worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

## 2 Prestaties naar Ambities en Doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbelang in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

### 2.1 Missie en ambities

Woningbelang heeft de volgende missie en ambities verwoord.

De missie luidt:

'Woningbelang biedt mensen en instellingen huisvesting, woondiensten en maatschappelijk vastgoed in een leefbare omgeving binnen de SRE-regio en vooral in Valkenswaard en Bergeijk. Woningbelang wil deze missie volbrengen onder het motto 'samen werken aan verzorgd wonen'.'

De ambities van Woningbelang zijn terug te voeren op drie peilers, te weten

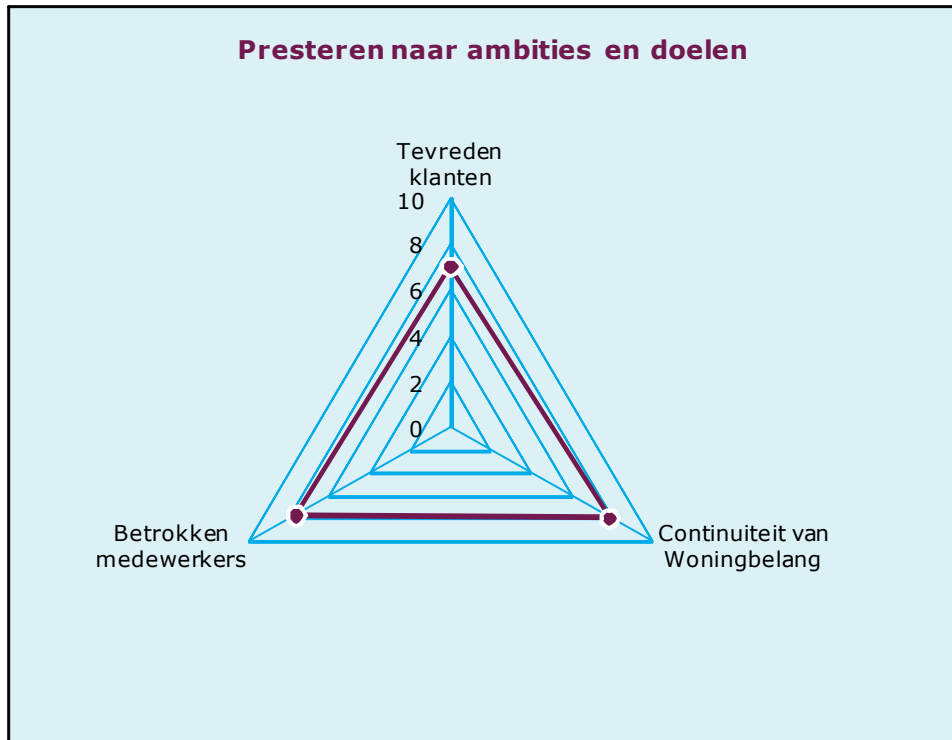
- 1) tevreden klanten,
- 2) continuïteit van Woningbelang en
- 3) betrokken medewerkers.

In het ondernemingsplan 2008-2010 heeft Woningbelang 21 ambities geformuleerd. Naast deze ambities heeft Woningbelang één kernambitie geformuleerd. Deze luidt:

'Vanaf 2015, kunnen we binnen één jaar huisvesting bieden aan alle (bij Woningbelang ingeschreven) woningzoekenden die thans niet over zelfstandige huisvesting beschikken in Valkenswaard en Bergeijk.'

De kernambitie is een onderdeel van de ambities die zijn geformuleerd onder de peiler 'tevreden klanten'. In deze visitatie beoordeelt de commissie de mate waarin Woningbelang haar ambities realiseert.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen



Presteren naar eigen ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Tevreden klanten	7,0
Continuïteit van Woningbelang	7,9
Betrokken medewerkers	7,7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De bovenstaande cijfers kunnen nader worden toegelicht en onderbouwd. Woningbelang heeft haar drie hoofdambities uitgewerkt in een 21-tal ambities. Deze ambities zijn voor het merendeel SMART weergegeven waardoor te bepalen is in hoeverre zij gerealiseerd worden. Woningbelang hanteert verschillende documenten waarin zij bijhoudt in hoeverre de voorgenomen doelen gehaald worden. De commissie constateert dat het beleid en de ambities van Woningbelang transparant zijn.

### **Tevreden klanten**

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7,0.

Onder de ambitie 'tevreden klanten' heeft Woningbelang een vijftal velden uitgewerkt waarop zij specifiekere ambities formuleert.

Deze velden hebben betrekking op het tijdig kunnen bieden van huisvesting aan woningzoekenden (eind 2010 binnen drie jaar), het bouwen van nieuwe woningen, na te streven waarderingscijfers voor wijken (door bewoners), het realiseren van maatschappelijk vastgoed, woonservicezones en een na te streven aantal woningen geschikt voor senioren. Voor de uitwerking van deze ambities en de feitelijke prestaties verwijzen wij naar bijlage 3 Presteren naar eigen ambities en doelen.

Op basis van de documenten beoordeelt de commissie dat het merendeel van de doelen reeds behaald is, of binnen de gestelde periode gehaald zal worden. Daar waar er afwijkingen zijn, zijn deze verklaarbaar, bijvoorbeeld langere procedures door bezwaarschriften, al geldt hierbij dat de corporatie bij haar planning ook met dit soort zaken rekening kan houden.

Het feit dat de commissie oordeelt met een 7 geeft aan dat er ruimte voor verbetering is. Deze ziet de commissie in het volgende. De hoofdambitie van Woningbelang is uitgedrukt in na te streven wachttijd voor woningzoekenden. De commissie constateert dat er geen één op één relatie bestaat tussen de wachtlijst en de feitelijke woningtoewijzing. Bijvoorbeeld door het feit dat de wachtlijst wordt 'vervuild' door huishoudens die niet actief zoeken naar een woning maar er 'voor de zekerheid' op staan. Om hieraan tegemoet te komen, heeft Woningbelang een eigen systeem ontwikkeld. De borging en sturing voor (de methodiek van) dit systeem heeft de commissie niet kunnen aantreffen. Uit de gesprekken is gebleken dat Woningbelang hier ook zelf ruimte voor verbetering ziet.

Daarnaast constateert de commissie dat de woningbouw zo voortvarend verloopt, dat op dit vlak de ambities snel behaald zullen worden.

### ***Continuïteit van Woningbelang***

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7,9.

Deze ambitie bestaat voor Woningbelang uit de onderdelen risicobeheersing en lokale binding. Op het vlak van de risicobeheersing heeft Woningbelang doelstellingen geformuleerd op het vlak van huurachterstand, rendement van exploitatie en rente op leningen. Deze doelstellingen zijn voor het grootste deel gerealiseerd.

Op het gebied van lokale binding gaat het om het sluiten van een nieuwe raamovereenkomst (of prestatie-afspraken) met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk in 2010. Daarnaast dienen de belanghouders van Woningbelang minimaal een 7,5 te geven voor de wijze waarop Woningbelang haar maatschappelijke taken invult. Met de gemeente Valkenswaard wordt reeds gesproken over nieuwe prestatie-afspraken. De gemeente Bergeijk is meer terughoudend op dit vlak en wenst zich vooralsnog vooral te richten op afspraken op projectbasis. De commissie oordeelt, en onderschrijft hiermee de visie van Woningbelang, dat de vertaling van de ambities en het relatiemanagement van Woningbelang met de gemeenten aandacht vraagt. De commissie heeft geconstateerd dat in de gemeente Bergeijk geen nadere activiteiten zijn ondernomen, zoals pro-actief omschrijven wat er in Bergeijk zou moeten gebeuren, wat het resultaat daarvan is en welke inspanning dat van gemeente en corporatie vraagt.

### ***Betrokken medewerkers***

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7,7.

De doelstelling op dit vlak is dat de medewerkers bij een motivatiemeting in 2008 en 2010 Woningbelang minimaal een 7,5 geven. In 2008 was het motivatiecijfer een 7,6,

waarmee een deel van de doelstelling behaald is. Omdat interne doelstellingen geen deel uitmaken van het visitatiekader heeft de commissie zich hier niet nader in verdiept.



## 3 Prestaties naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbelang in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Woningbelang beschouwt het bieden van voldoende passende en betaalbare huisvesting in een leefbare omgeving als haar belangrijkste opgave. Zowel in Valkenswaard als in de gemeente Bergeijk is er sprake van krapte op de woningmarkt.

Woningbelang heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Valkenswaard voor de periode 2007 tot en met 2010. Hierin is vastgelegd dat tot 2010 273 woningen in acht projecten worden gerealiseerd. Tevens zijn met de gemeente Valkenswaard afspraken gemaakt over het aantal woningen dat Woningbelang bouwt als uitvloeisel van het regionaal woningbouwprogramma van de SRE.

Voor Bergeijk geldt dat de gemeente geen prestatieafspraken wil maken met individuele corporaties; wel zijn er afspraken gemaakt op projectbasis.

De opgaven die zijn vastgelegd in afspraken met de gemeenten zijn onderstaand weergegeven.

#### Beschikbaarheid betaalbare woningen

1. Eind 2010 heeft minimaal 85% van de woningen van Woningbelang een huur onder de aftoppingsgrens voor 3 of meerpersoons-huishoudens van de huurtoeslagwet.
2. Eind 2010 is bereikt dat een niet zelfstandig wonende jongere (18-35 jaar) die actief op zoek is naar huisvesting binnen 3 jaar betaalbare huisvesting kan vinden in Valkenswaard. Bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen is bereikt dat een gelijk aantal woningen van Woningbelang vrijkomt voor woningzoekenden, zodat starters maximale mogelijkheden krijgen een woning te vinden.
3. Eind 2010 voldoet minimaal 15% van de woningvoorraad van Woningbelang aan de eisen van senioren geschikt wonen. Bij nieuwbouw zullen alle seniorgeschikte woningen voldoen aan de levensloopbestendige eisen.

#### Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

1. Voor 1 januari 2009 hebben alle woningen van Woningbelang een energieprestatiecertificaat.
2. Bij nieuwbouw (met uitzondering van grondgebonden eengezinswoningen) voldoen alle woningen aan de levensloopbestendige eisen.

#### Leefbaarheid en stedelijke/dorpsvernieuwing

1. Eind 2010 geven de bewoners voor veiligheid in hun wijk een rapportcijfer van gemiddeld minimaal een 7.
2. Eind 2010 geven de bewoners van de wijk Dommelen Noord voor de leefbaarheid en woongenot in hun wijk een rapportcijfer van minimaal een 7.

3. Eind 2010 geven de bewoners van de wijk 't Gegraaf voor de leefbaarheid en woongenot in hun wijk een rapportcijfer van minimaal een 7.
4. Eind 2010 geven de bewoners van het dorp Borkel voor de leefbaarheid en woongenot in hun wijk een rapportcijfer van minimaal een 7.
5. Eind 2010 is bereikt dat in een vierde wijk in Valkenswaard, waar Woningbelang substantieel bezit heeft, een Wijkontwikkelingsplan (WOP) in uitvoering is.
6. Eind 2010 is bereikt dat binnen Valkenswaard twee woonservicezones gerealiseerd zijn met een voldoende aanbod van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen.
7. Het stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven van bewoners.

#### Bijzondere doelgroepen

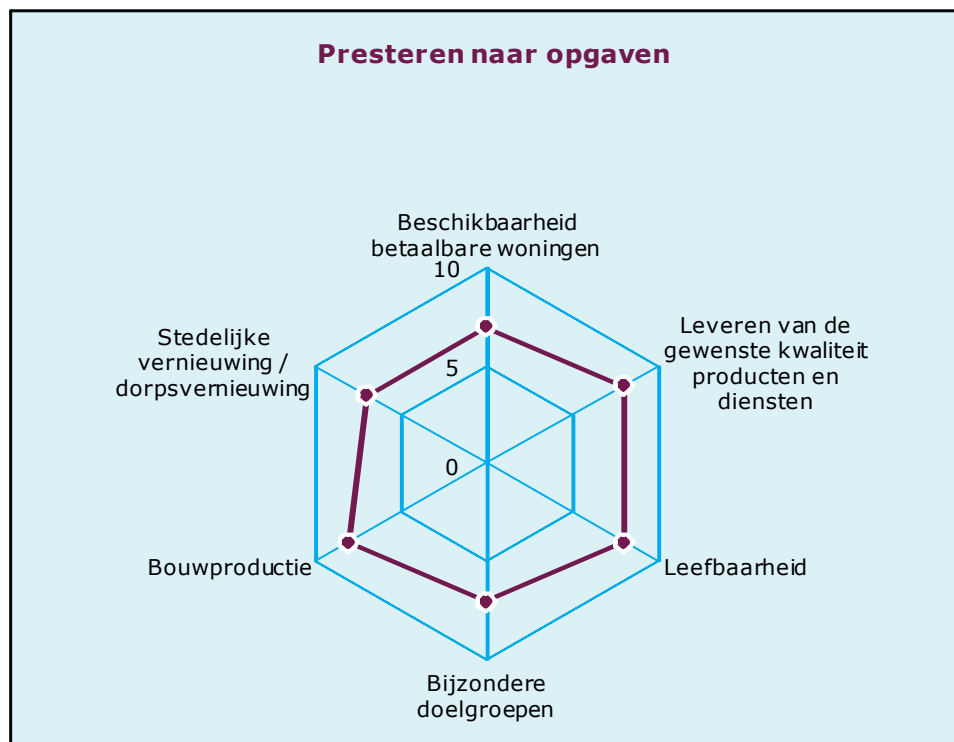
1. Mensen (ouderen) kunnen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.
2. Tot en met 2010 wordt de vraag naar huisvesting voor statushouders conform de taakstelling ingevuld. Eind 2008 is er overeenstemming over de (o.a. financiële) condities en de (wijze van) overdracht van de woonwagenlocaties in Valkenswaard.
3. Eind 2010 is bereikt dat minimaal 2% van de woningvoorraad van Woningbelang geschikt is als beschermd of verzorgd wonen voorziening.

#### Bouwproductie

1. In de periode 2006-2010 zijn er 253 woningen gerealiseerd in de betaalbare huur of goedkope koop.
2. Eind 2010 is bereikt dat minimaal 2% van de woningvoorraad van Woningbelang geschikt is als beschermd of verzorgd wonen voorziening (deze opgave is ook genoemd bij 'bijzondere doelgroepen').
3. Het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters in de gemeente Bergeijk. Het bieden van mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het duurzaam beschikbaar houden van genoemde woningen voor starters d.m.v. Koopgarant.
4. Bouw van 27 senioren geschikte appartementen in het woningbouwproject Molave in Bergeijk

Voor de afspraken onder de noemer stedelijke en/of dorpsvernieuwing verwijst Woningbelang naar leefbaarheid.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave



<b>Presteren naar opgaven</b>	
<b>Prestatievelden</b>	<b>Cijfer</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<b>7,3</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<b>8,0</b>
Leefbaarheid	<b>8,0</b>
Bijzondere doelgroepen	<b>7,2</b>
Bouwproductie	<b>7,9</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	<b>7,2</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie constateert dat de opgaven een looptijd kennen tot 2011 en dat de voortgang tot op heden een eindcijfer 8 rechtvaardigt.

Voor de opgaven geldt, net als bij de ambities, dat deze over het algemeen SMART zijn geformuleerd. Daarnaast zijn de opgaven op onderdelen gelijk aan de ambities van Woningbelang. De commissie constateert, mede op basis van de gevoerde gesprekken, dat Woningbelang in beperkte mate duidelijke en expliciete, en voor de buitenwereld herkenbare, prioriteiten stelt. Het blijkt mogelijk te zijn om een breed scala aan opgaven te formuleren en te behalen.

Zowel voor gemeente als voor Woningbelang lijkt er geen duidelijk beeld te zijn van de wederzijdse gewenste of noodzakelijke activiteiten van corporatie en gemeenten in de toekomst. Bij de commissie heerst het beeld dat het bewustzijn bij de gemeente over wat van een corporatie mag en kan verwacht worden aandacht behoeft. Als gevolg hiervan zijn de opgaven op het gebied van bouwen en wonen vooral vanuit Woningbelang geformuleerd. Hetgeen mogelijk terug te zien is in feit dat opgaven en ambities overlap vertonen. Hiermee is overigens niet gezegd dat de opgaven de gemeente op enigerlei wijze te kort zou doen of te sterk vanuit het belang van Woningbelang geformuleerd zouden zijn. Voor de onderbouwing van de oordelen op dit prestatieveld verwijzen wij naar bijlage 3 Presteren naar opgave.

### **Beschikbare woningen**

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7,3.

Op het vlak van beschikbare woningen behaalt Woningbelang de opgave om 85% van haar voorraad een huur te laten hebben van onder de aftoppingsgrens. Kritisch is de commissie over het feit dat de relatie tussen het bouwprogramma, zoals dat in Valkenswaard samen met de gemeente is opgesteld, en de wachtlijst (c.q. het woningzoekendenbestand) nog onvoldoende helder is.

Op basis van een relatie tussen wachtlijst en bouwprogramma kan Woningbelang op meer beargumenteerde wijze bepalen wat de echte opgave is. De commissie is verbaasd over het feit dat bewoners bij het ondertekenen van een contract voor hun nieuwe woning wordt gevraagd zich gelijk opnieuw op de wachtlijst te laten plaatsen.

Daarnaast constateert de commissie dat de gemeente Bergeijk afwachtend is bij het bepalen van de opgaven van de corporatie. Bij een dergelijke afwachtende houding mag van Woningbelang, eventueel in samenwerking met collega's, meer verwacht worden in het bepalen van de opgave. Ondanks het feit dat dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid is, is de commissie van oordeel dat bij een afwachtende houding van een gemeente het initiatief bij de corporatie ligt.

### **Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten**

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 8,0.

De gewenste kwaliteit van producten en diensten komt tot uitdrukking in het reeds voorzien van alle woningen van een energieprestatiecertificaat. Daarnaast voldoet de nieuwbouw, met uitzondering van grondgebonden eengezinswoningen, aan de eisen van levensloopbestendig bouwen. Ook realiseert Woningbelang het pakket 'Comfortabel Wonen' (zie bijzondere doelgroepen). Ten slotte beschikt Woningbelang sinds 2002 over een (jaarlijks vernieuwd) KWH-huurlabel.

### **Leefbaarheid**

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 8,0.

De opgaven op het gebied van leefbaarheid zijn onder andere uitgedrukt in een cijfer dat de bewoners eind 2010 voor hun wijk dienen te geven. Dit cijfer is een 7. Daarnaast gaat het onder andere om het opstellen van een Wijkontwikkelingsplan (WOP) voor een vierde wijk in Valkenswaard en het realiseren van een tweetal woonzorgzones. Over de rapportcijfers is nog geen oordeel te vellen, aangezien de meting pas eind 2010 zal plaatsvinden. De commissie constateert echter wel dat er een brede aanpak is, waarin onder meer hennepaanpak, woonoverlast, wijkraden, fysieke maatregelen et cetera een plaats krijgen. Daarnaast zal de woonzorgzone waarschijnlijk eind 2010 gerealiseerd zijn.

Ten slotte heeft Woningbelang een leefbaarheidsfonds opgesteld. Het fonds is bedoeld voor aanvullende activiteiten die rechtstreeks te herleiden zijn tot de doelstellingen en/of maatregelen die zijn of worden vastgesteld binnen het kader van de vier genoemde wijkontwikkelingsplannen en de twee te realiseren Woonservicezones. Met deze financiële middelen zijn al reeds diverse zaken aangelegd en gefinancierd.

### ***Bijzondere doelgroepen***

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7,2.

De bijzondere doelgroepen komen tot uitdrukking in opgaven op het vlak van het realiseren van het pakket 'Comfortabel Wonen' waarmee Woningbelang door het realiseren van voorzieningen in de woning ertoe bijdraagt dat ouderen en gehandicapten langer in hun woning kunnen blijven wonen. Daarnaast is er de opgave tot het huisvesten van statushouders en 2% van de woningvoorraad eind 2010 geschikt als beschermd of verzorgd wonen voorziening. De eerst twee van deze opgaven zijn gerealiseerd. Wat betreft het laatste punt wordt er gebouwd door Woningbelang maar zal de doelstelling niet helemaal gehaald worden. Bij de gemeente is reeds het verzoek ingediend om te komen tot een nieuwe locatie voor de bouw van 20 zorgwoningen. Woningbelang blijft de gemeente stimuleren om hierover helderheid te geven. De hoofdmoot van de opgaven op het gebied wordt behaald, daar waar deze niet behaald worden, ligt de oorzaak in procedures die langer zijn dan verwacht.

### ***Bouwproductie***

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7,9.

De bouwproductie van Woningbelang is fors (253 woningen in periode van 2006 tot 2010) en loopt grotendeels conform planning. Ook voor de komende jaren volgt er nog forse nieuwbouw (85 woningen worden in 2010 opgeleverd en er wordt in 2010 gestart met de bouw van 172 woningen). Het cijfer 8 is, in het licht van de omvang van Woningbelang (3.600 woningen), dan ook gerechtvaardigd. Voor de toekomstige bouwopgave is de eerder genoemde realistische wachtlijstinformatie een punt van aandacht.

### ***Stedelijke en dorpsvernieuwing***

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7,2.

Op dit vlak zijn er reeds drie wijkontwikkelingsplannen gerealiseerd en volgt er een vierde. Het is nog te vroeg om te analyseren wat de resultaten hiervan zijn, maar de commissie ziet een duidelijke ambitie om zaken te realiseren.



## 4 Prestaties naar Vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbelang, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

### 4.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kerngegevens	Woningbelang	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Bedrijfswaarde	32.269	-	42.253
WOZ-waarde	181.770	161.465	155.105
Vermogenovermaat bedrijfswaarde	45.330.816		
Eigen vermogen	25.733.000 <sup>1</sup>		
Volkshuisvestelijk vermogen	53,8%	40,2%	30,5%
Risicopercentage solvabiliteitsbeoordeling CFV	12,5%	9,0%	8,7%
Langlopende leningenportefeuille per VHE	12.603	22.456	28.780
Bedrijfslasten			
- Bruto bedrijfslasten			
- Netto bedrijfslasten	1.646	1.217	1.340
Onderhoudskosten per VHE			
- Klachtenonderhoud	181	281	300
- Mutatieonderhoud	178	175	186
- Planmatig onderhoud	876	1.094	978
- Woningverbetering	7.577	10.016	13.928
<b>Continuïteitsoordeel</b>	<b>A</b>		

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

Uit deze kerngegevens blijkt dat de bedrijfswaarde relatief laag is. Hierbij spelen de bovengemiddelde netto bedrijfslasten mede een rol. De WOZ-waarden van de woningen van Woningbelang zijn relatief hoog. Het valt op dat de leningportefeuille relatief beperkt van omvang is.

De onderhoudskosten op het vlak van woningverbetering zijn beduidend lager dan gemiddeld. Woningbelang geeft aan dat dit verklaard kan worden doordat alleen een levensduur verlengende BOOM (binnenonderhoud op maat) tot een verbetering wordt gerekend. Alle overige zaken (bijvoorbeeld ook planmatig onderhoud) worden op 'onderhoud' geboekt. Als we in 2008 kijken naar de kosten per verbeterde eenheid, zien we een bedrag van € 7.577 t.o.v. € 10.016 voor de referentiegroep.

---

<sup>1</sup> Conform opgave in jaarverslag 2008

De activa in exploitatie zijn in de balans opgenomen tegen aanschafwaarde of de lagere bedrijfswaarde onder aftrek van de annuïtaire afschrijvingen. In de toelichting is echter wel een duidelijke toelichting op de bedrijfswaarde opgenomen. De gemiddelde boekwaarde van het bezit is ultimo 2008 ruim € 20.000 ten opzichte van een bedrijfswaarde van ruim € 32.000. Hiermee heeft de corporatie ondanks een relatief lage bedrijfswaarde wel een ruime overwaarde in de bedrijfswaarde.

## **4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling**

De corporatie heeft volgens de uitgangspunten van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) een gezonde financiële positie. Het volkshuisvestelijke vermogen op basis van bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2008 53,8% ten opzichte van een percentage van 40,2% voor de referentiegroep. Volgens de risicoanalyse van het CFV is een solvabiliteitspercentage van 12,5% minimaal gewenst. Dit komt overeen met een vermogensovermaat van € 45,3 miljoen. In relatie tot de opgaven van de corporatie heeft het CFV de corporatie het continuïteitsoordeel A meegegeven. Dit betekent concreet dat de corporatie in de visie van het CFV haar middelen in voldoende mate inzet in het belang van de volkshuisvesting. Hoewel sprake is van een afname van de overmaat blijft de corporatie tot 2013 financieel gezond.

De corporatie wil de komende jaren fors investeren om de huidige krapte op de woningmarkt in Valkenswaard en Bergeijk te verminderen. Binnen de prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard zijn reeds 257 woningen nieuwbouw opgenomen tot 2010. Daarboven zullen nog 40 grondgebonden starterswoningen worden gerealiseerd in samenwerking met een projectontwikkelaar. Daarnaast is ook binnen de gemeente Bergeijk sprake van een belangrijke (nieuwbouw)opgave.

Ook aan het bestaande bezit worden de nodige ingrepen gedaan om de kwaliteit van de woningen te verbeteren, Hierbij is nadrukkelijk ook oog voor veiligheid en energiebesparing van de woningen en levensvatbare wijken.

De corporatie heeft het afgelopen jaar mede op het oog van de grote opgave bewust aandacht besteed aan risicomanagement. Naar de mening van de commissie is een dergelijke risicobewuste houding van de organisatie van belang en wordt als positief gewaardeerd. Voor de uitwerking van de visie van de corporatie op dit prestatieveld verwijzen wij naar bijlage 3 Presteren naar vermogen.

## **4.3 Efficiency**

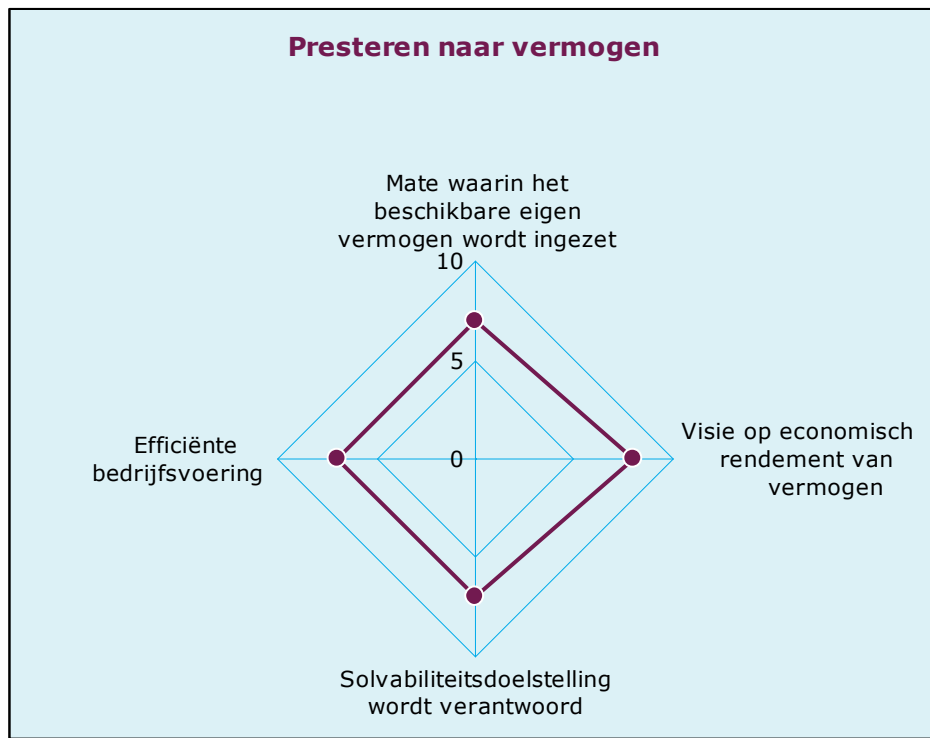
De commissie constateert dat Woningbelang een formatie kent 40,81 fte (conform cijfers CFV) en een woningbezit van circa 3.600 woningen. Uit de cijfers van het CFV blijkt dat Woningbelang hiermee bovengemiddeld formatie inzet. Dit komt mede tot uitdrukking in de hogere bedrijfslasten zoals te zien in de tabel onder paragraaf 4.1.



Zoals ook al eerder aangegeven, kent Woningbelang een breed scala van activiteiten, waaronder de realisatie van een relatief grote nieuwbouwopgave voor de komende jaren. De commissie acht het wenselijk dat Woningbelang haar inzet van medewerkers in relatie houdt tot haar taken. In dat verband onderschrijft de commissie het voornemen van Woningbelang om bij een teruglopende bouwproductie ook de formatie te laten meebewegen.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat Woningbelang in de jaren 2004-2007 de netto bedrijfslasten heeft verminderd met 10%, dit in tegenstelling tot de grote meerderheid van corporaties waar een stijging heeft plaatsgevonden. De netto bedrijfslasten bevinden zich echter nog steeds op een bovengemiddeld niveau (vergeleken met de referentie-corporatie).

#### 4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen



Presteren naar vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	8,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	7,0	10%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7</b>	

## 4.5 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert de totale score van presteren naar vermogen op een 7,0.

De corporatie kent een gezonde financiële positie die boven het gemiddelde binnen de sector is (uitgangspunten CFV). De middelen worden hierbij actief ingezet voor verbetering van het bestaande woningbezit en nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen. De corporatie gaat hierbij verder dan binnen de prestatieafspraken vastgelegd. Door een relatieve grote krapte op de lokale woningmarkt is een blijvend actief investeringsbeleid van groot belang. De vermogenspositie van de corporatie biedt, uitgaande van de meerjarenbegroting, nog voldoende ruimte voor nieuwe initiatieven. De corporatie streeft hierbij naar een blijvend gezonde financiële positie. De commissie waardeert de inzet van de middelen en de huidige solvabiliteitsdoelstellingen met een 7,0. In de huidige financiële situatie zou een hoger cijfer gerechtvaardigd zijn, indien Woningbelang zou beschikken over verdergaande risicoanalyses, bijvoorbeeld ten aanzien van vraaguitval in de bouw, dalende verkoopprijzen en strengere hypotheekeisen voor met name lagere inkomensgroepen. De commissie oordeelt dat dit aspecten zijn die onlosmakelijk met ondernemerschap zijn verbonden.

Een zo optimaal mogelijke inzet van middelen vraagt om een duidelijke visie op rendement. Woningbelang is kritisch bij de inzet van haar middelen bij investeringsprojecten. Vooralsnog is er sprake van een relatief beperkte verkoop van woningen uit het bestaand bezit. Er wordt voor specifieke doelgroepen gebruik gemaakt van Te Woon en Koopgarant. De commissie waardeert de visie op rendementsdoelstellingen met een 8,0.

Binnen deze gezonde financiële positie is echter wel sprake van relatief hogere gemiddelde bedrijfslasten. Hoewel deze in belangrijke mate in lijn zijn met de huidige activiteiten, is de door Woningbelang ingezette bewuste sturing hierop naar de toekomst van belang. De commissie waardeert de efficiency van de bedrijfsvoering met een 7,0.

## 5 Prestaties volgens Stakeholders

Stakeholders van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Woningbelang.

### 5.1 De stakeholders van Woningbelang

De belangrijkste stakeholders van Woningbelang zijn de huurders, de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk en de zorggerelateerde organisaties waar Woningbelang mee samen werkt.

Woningbelang volgt voor de input van haar belanghouders een cyclus van drie jaar. Elk jaar vindt er een consultatieronde plaats. In het eerste jaar wordt input van de stakeholders gevraagd ten behoeve van het opstellen van het ondernemingsplan. In het tweede jaar vindt terugkoppeling plaats van de resultaten. Dit vindt ook in het derde jaar plaats, aangevuld met een inhoudelijk thema dat nader wordt uitgediept. Door middel van diverse rapportages een kwartaalnieuwsbrief wordt voortgang aan de stakeholders gemeld.

In de visitatie is gesproken met de gemeenten, de huurdersorganisatie, zorgorganisaties, seniorenvertegenwoordiging, gehandicaptenvertegenwoordiging en collega-corporaties.

### 5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Over het algemeen worden de prestaties van Woningbelang door de stakeholders sterk gewaardeerd. De stakeholders zien in Woningbelang een corporatie die vele taken oppakt en dit ook goed doet. Dit komt ook tot uitdrukking in het waarderingcijfer voor Woningbelang: men geeft de corporatie, vrijwel zonder uitzondering, ruim een 8. De stakeholders zien Woningbelang als een corporatie die sterk geworteld is in de lokale gemeenschap.

Tegelijkertijd hebben stakeholders de perceptie dat Woningbelang een enigszins risicomijdende corporatie is. Men verwacht meer zichtbare ambities en initiatieven en meer (expliciete) positiebepaling door Woningbelang. De commissie constateert op basis van de gesprekken dat stakeholders een beperkt beeld hebben van de maatschappelijke rol van Woningbelang en wat wel en niet van haar verwacht kan en mag worden. Daarnaast wensen de stakeholders dat Woningbelang haar ondernemerschap meer vorm geeft en vervolgens uitdraagt. Stakeholders realiseren zich, dat in het huidige tijdsgewricht de publieke opinie juist wil dat corporaties minder risico nemen, maar Woningbelang zou zich desondanks, met inbegrip van een zorgvuldige risicoafweging, wat meer mogen laten zien.

### 5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	8,0
Bijzondere doelgroepen	7,8
Bouwproductie	7,8
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7,8
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	7,2
<b>Gemiddelde score</b>	<b>8</b>

### 5.4 Conclusies en motivatie

Op basis van de gesprekken constateert de commissie dat stakeholders vaak moeilijk kunnen inschatten hoe Woningbelang zal reageren op voorstellen van stakeholders. De ervaring tot nu toe is dat Woningbelang vrijwel altijd 'ja' zegt. De commissie vraagt aandacht voor het aanbrengen van een sterkere weging tussen maatschappelijke kosten en baten enerzijds en de financiële mogelijkheden van Woningbelang anderzijds. De commissie heeft geen multi-criteria afwegingskader aangetroffen waarlangs verzoeken of vragen van stakeholders beoordeeld kunnen worden.

Uit de beoordeling in de tabel blijkt duidelijk het positieve beeld dat stakeholders van Woningbelang hebben. De corporatie kent haar stakeholders en voert gestructureerd overleg met hen. Daarnaast koppelt zij terug in hoeverre er resultaten behaald worden en waarom deze eventueel afwijken van de doelstellingen. Deze actieve communicatie wordt door stakeholders herkend en zorgt voor een hoge waardering. Ook de commissie spreekt hier haar waardering voor uit.

### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

De commissie waardeert dit veld met een 8,0.

Er zijn voldoende betaalbare woningen beschikbaar en Woningbelang volgt deze beschikbaarheid. Dit punt wordt ook als zodanig herkend door de stakeholders. Vanuit de huurders is er desalniettemin enige zorg over het feit of Woningbelang op langere termijn kan zorg dragen voor voldoende doorstroming, zodat ook nieuwe huurders een woning kunnen vinden.

### **Leveren kwaliteit producten en diensten**

De commissie waardeert dit veld met een 8,0.

De kwaliteit van de producten wordt als positief ervaren, bijvoorbeeld het product Comfortabel Wonen wordt gewaardeerd. Men is er met name over te spreken dat Woningbelang er naar streeft bewoners zo lang mogelijk 'thuis' te laten blijven wonen. Daarnaast is men ook tevreden over de kwaliteit van de reguliere woningen, het onderhoud vindt voldoende frequent plaats en de woningen zijn in goede staat.

### **Leefbaarheid**

De commissie waardeert dit veld met een 8,0.

De stakeholders herkennen dat Woningbelang hier de nodige activiteiten onderneemt, bijvoorbeeld op het vlak van het aanpakken van hennepeteelt en meer kleinschalige initiatieven in wijken en buurten (bijvoorbeeld speelgelegenheden). Ook de commissie waardeert het feit dat Woningbelang zich hiermee laat zien als een 'partner in de buurt'.

### **Bijzondere doelgroepen**

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7,8.

De stakeholders ervaren dat Woningbelang altijd te benaderen is, vooral als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Voor deze groepen zijn ook verschillende vastgoedprojecten gerealiseerd. Deze projecten worden door de stakeholders in sterke mate gerealiseerd en zij zijn van mening dat Woningbelang zich hiermee onderscheidt van andere corporaties.

### **Bouwproductie**

De commissie waardeert dit veld met een 7,8.

Ook de stakeholders realiseren zich dat Woningbelang zich niet alleen een stevige bouwproductie voorneemt, maar deze ook daadwerkelijk realiseert. De verwachting van stakeholders is dat de bouwproductie zal afnemen als gevolg van het niet meer beschikbaar zijn van bouwlocaties. Zij verwachten dat hier te zijner tijd een oplossing voor zal zijn.

### ***Stedelijke vernieuwing***

De commissie waardeert dit veld met een 7,8.

Op het vlak van stedelijke of dorpsvernieuwing zijn er geen specifieke wensen van stakeholders (ook niet van de gemeenten). Men beoordeelt de opgave op dit vlak vooral in termen van de bouwproductie van Woningbelang. Deze bouwproductie wordt, zoals eerder aangeven, positief ervaren.

### ***Presteren ten opzichte van eigen ambities en doelen***

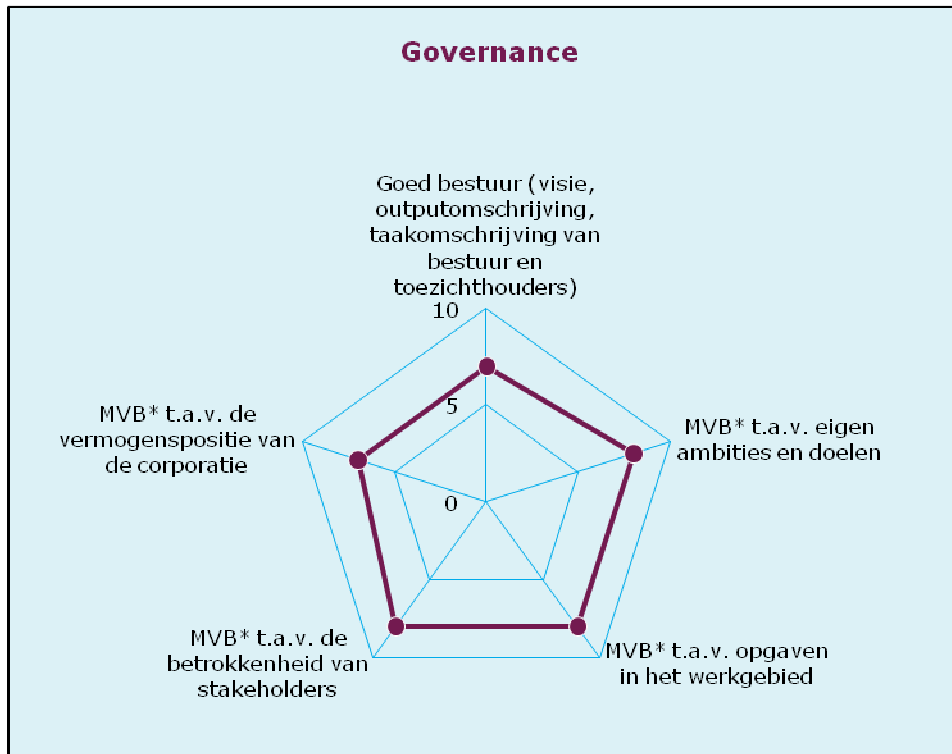
De commissie waardeert dit veld met een 7,2.

De stakeholders zijn iets minder positief over het presteren ten opzichte van de eigen ambities van Woningbelang. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat men over het algemeen niet goed weet wat deze ambities zijn. Zoals al eerder aangegeven ziet men Woningbelang vooral als een corporatie die veel oppakt en ervaren zij dat Woningbelang weinig 'nee' zegt. Dit zorgt ervoor dat de stakeholders zich eigenlijk geen oordeel kunnen vormen over de mate waarin Woningbelang haar eigen ambities realiseert. Dit punt vraagt naar het oordeel van de commissie aandacht, bijvoorbeeld in de vorm van een explicitering waar Woningbelang wel en niet voor staat. De commissie weet dat Woningbelang wel degelijk actief communiceert, maar constateert, op basis van de gesprekken met stakeholders, dat deze communicatie nog niet volledig het gewenste effect sorteert.

## 6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over 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 sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	7,0
MVB* t.a.v. eigen ambities en doelen	8,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	8,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	8,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7</b>

\* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

Voor de onderbouwing van deze oordelen verwijzen wij naar bijlage 3 Governance.

## 6.2 Conclusies en motivatie

### *Goed bestuur*

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7,0.

Zowel voor bestuurder als voor Raad van Toezicht is vastgelegd wat de taken zijn. Op dit vlak onderschrijft Woningbelang de Governancecode Woningcorporaties.

Tegelijkertijd is de functieomschrijving van de Raad van Toezicht, bijvoorbeeld op het vlak van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden nog vrij algemeen. De commissie heeft geen SMART-geformuleerde prestaties over de wijze waarop de bestuurder verantwoording aflegt aan de Raad van Toezicht aangetroffen.

De raad ziet zichzelf zowel als toezichthouder alsmede als kritisch klankbord voor de bestuurder. Daar waar Woningbelang afwijkt van de Governancecode, dat is bij twee punten het geval, doet zij dit onderbouwd. De commissie waardeert dit. Onder andere op het vlak van de 'kritisch-klankbord'-functie constateert de commissie, op basis van het gesprek met de raad, dat er tussen raad en bestuurder geen discussie plaats vindt over de visie van de corporatie op ontwikkelingen in samenleving. Bijvoorbeeld over zaken als integratie, de afstand tussen arm en rijk, individualisering en werkgelegenheid. Van een corporatie mag een visie hierop, in elk geval op hoofdlijnen, verwacht worden.

Jaarlijks worden er afspraken gemaakt tussen Raad van Toezicht en bestuurder over de prestaties die in dat jaar verwacht mogen worden. De raad geeft aan tevreden te zijn over de informatie die zij van de bestuurder ontvangt (waaronder voortgangsdocumenten over het realiseren van ambities en doelen).

De raad houdt jaarlijks een zelfevaluatie van haar functioneren. De commissie onderschrijft de toegevoegde waarde van een zelfevaluatie maar constateert tegelijkertijd, op basis van het verslag van deze evaluatiebijeenkomst, dat deze evaluatie zeer summier is. De RvT heeft alleen samen met de directeur/bestuurder een gesprek met de belangrijkste belanghouders om verantwoording af te leggen over het interne toezicht van de afgelopen periode. De visitatiecommissie heeft geen expliciete governanceprestaties gevonden, waarbij de aanspreekbaarheid van de RvT door de belanghouders ook nadrukkelijk in beeld komt. De commissie wijst in dit verband op het standpunt van de minister van WWI waaruit blijkt dat de RvT ook voor stakeholders aanspreekpunt kan zijn en dat de RvT een heldere werkwijze dient te hebben en deze actief dient uit te dragen.

De commissie ziet bij de raad een sterke focus op bouwen/ontwikkeling en financiën en minder op de brede taakopvatting van de corporatie (bijvoorbeeld beheer of leefbaarheid).

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat, als gevolg van een eerdere fusie, bij het bepalen van de maximale zittingstermijn van toezichthouders niet is meegewogen dat twee leden ook een rol hebben gespeeld bij de rechtsvoorgangers van Woningbelang. Er is, zo blijkt uit de samenstelling, weinig prioriteit gegeven aan een expliciet diversiteitbeleid met de samenstelling van de RvT. Er is weinig diversiteit in sexe, leeftijd en etniciteit.



### ***Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van eigen ambities en doelen***

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 8,0.

Ambities en doelen en opgaven worden naar oordeel van de commissie zorgvuldig gecommuniceerd met de stakeholders en de stakeholders worden op de hoogte gebracht van de vorderingen bij uitvoering van beleid. Stakeholders zijn hierdoor, in beginsel, in staat zich een waarheidsgetrouw beeld te vormen van beleid en uitvoering van Woningbelang.

### ***Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van opgaven in het werkgebied***

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 8,0.

De commissie constateert, mede op basis van verschillende gesprekken, dat Woningbelang hierbij vooral focust op de verantwoording en in beperkte mate op het ontwikkelen van een visie op de opgaven van de gemeente(n). Desalniettemin is een cijfer 8 op zijn plaats omdat, daar waar Woningbelang visie ontwikkelt, zij dit nadrukkelijk in overleg met stakeholders doet.

### ***Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van betrokkenheid van stakeholders***

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 8,0.

Op het vlak van de maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door stakeholders is in het vorige hoofdstuk al één en ander weergegeven. Woningbelang tracht deze verantwoording en beïnvloeding zo gestructureerd mogelijk in te vullen en slaagt hier voor een belangrijk deel ook in.

### ***Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de vermogenspositie van de corporatie***

De commissie waardeert dit prestatieveld met een 6,0.

Relatief wat lager is het oordeel over de maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding op het vlak van het vermogen. De commissie oordeelt dat Woningbelang haar financiële positie en mogelijkheden beter voor het voetlicht kan brengen dan zij nu doet. Het feit dat stakeholders hierin mogelijk niet geïnteresseerd zijn, is hierbij van ondergeschikt belang. De financiële situatie van elke corporatie is van dermate groot belang voor haar investeringsmogelijkheden dat Woningbelang deze welhaast *moet* uitdragen bij haar stakeholders om ervoor te zorgen dat de stakeholders reële verwachtingen koesteren. De hiertoe gehanteerde publieksversie van het jaarverslag is een goed middel, mits de financiële informatie hierin explicieter wordt verwoord.



## 7 Scorekaarten

Presteren naar eigen ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Tevreden klanten	7	7	7	7	<b>7,0</b>
Continuïteit van Woningbelang	8	8	7	8	<b>7,9</b>
Betrokken medewerkers	8	7	7	7	<b>7,7</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>	<b>7,0</b>	<b>7,3</b>	<b>8</b>

### Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van eigen ambities en doelen*
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd*
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies*

<b>Presteren naar opgave</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	8	8	8	<b>7,3</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Leefbaarheid	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Bijzondere doelgroepen	7	7	8	8	<b>7,2</b>
Bouwproductie	8	8	7	8	<b>7,9</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	8	7	8	<b>7,2</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,7</b>	<b>8,0</b>	<b>8</b>

*Toelichting:*

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgave*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies*

<b>Presteren naar vermogen (zie bijlage 3 PnV)</b>			
<b>Prestatieveld</b>	<b>Aanwezig</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja*		
- De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	ja	8,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	7,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		7,0	10%
<b>Gemiddelde score</b>		<b>7</b>	

\*Hierover merkt Woningbelang op: alhoewel de huidige waarderingsgrondslag historische kostprijs is, wordt de bedrijfswaarde wel inzichtelijk gemaakt. Ook de jaarlijkse mutatie op de bedrijfswaarde wordt toegelicht.

<b>Presteren volgens stakeholders</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Leefbaarheid	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Bijzondere doelgroepen	8	8	7	7	<b>7,8</b>
Bouwproductie	8	8	7	7	<b>7,8</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	8	7	7	<b>7,8</b>
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	7	8	7	8	<b>7,2</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>	<b>7,4</b>	<b>7,6</b>	<b>8</b>

*Toelichting:*

- I: De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II: De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III: De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV: De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

<b>Governance</b>		
<b>Prestatieveld</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	20%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7</b>	





## Bijlage 1      **Verantwoording Visitatie**

### **Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen**

- Regionale woonvisie SRE en concept regionaal woningbouwprogramma 2010-2020
- Wijkvisies Valkenswaard
- SVB - opzet (+ voorbeeld): Aanpak SVB 2008, Missie en beleidsuitgangspunten Woningbelang, Beleidsthema's en labels bij Woningbelang, Wijkanalyses Valkenswaard, Beslismodel strategische keuzes voor complexen Hoge Akkers (voorbeeld), Uitgangspunten actualiseren SVB, Strategische keuze diverse woningbouwcomplexen (voorbeeld)
- WOP Dommelen Noord en 't Gegraaf
- Beslisdocument definitiefase WoonServiceZones (WSZ) Valkenswaard
- Regulier verkoopbeleid
- Verkoopbeleid: KG bij nieuwbouw
- Verkoopbeleid: Te Woon
- Beschrijving proces beleidsevaluaties en voorbeeld uitwerking beleidsevaluatie (woonbegeleiding Neos)
- Rapport WBO
- Rapport KWH 2008 en 2009
- Overzicht van beleidstukken
- Woningmarktonderzoek Companen
- Document monitoring resultaatafspraken personeel: Beleid pers.eval.systeem + format inzet-beoordelingsverslag en format teamplan
- Organogram
- Begroting 2009 (incl. meerjarenbegroting)
- Kwartaalrapportage
- Jaarverslag + -rekening 2005 t/m 2008
- Accountantsverklaring, accountantsverslag, managementletter en rapport van feitelijke bevindingen
- Individuele beoordeling CFV 'Corporatie in perspectief'
- Relevante briefwisseling met CFV: continuïteitsoordeel 2009
- Eigen documenten m.b.t. financiële sturing en efficiency: Risicomangement, risicoanalyse 2008-2010, informatiebeleidsplan, Procuratie en tekeningsbevoegdhedenstructuur, Treasurystatuut, Algemene voorwaarden Bouwvereniging Woningbelang, Bedrijfsvoeringsmodel Woningbelang van k-t-k, voorbeeld uitwerking proces Huur innen, Memo: Fiscaal stimuleringspakket, Uitgangspunten begroting 2010-2014, Informatie t.b.v. de begroting en teamplan 2009, voorbeeld periodiek overzicht realisatie t.o.v. begroting, voorbeeld: Meerjarenprognose 2009-2013, voorbeeld: aankoop grond heiaakkers
- Rapport Imago onderzoek
- Verslag belanghoudersbijeenkomst (2007-2009)
- Ondernemingsplan 2008-2010
- MT-planning 2009 en activiteiten overzicht 2009
- Woonvisie gemeente Valkenswaard en Woningbouwprogramma 2010-2020 Bergeijk: structuurvisie plus
- Prestatieafspraken gemeente Valkenswaard 2007 t/m 2009 + raamovereenkomst
- Prestatieafspraken HBV 2008 t/m 2010 + samenwerkingsovereenkomst

- Hennepconvenant
- Intentieovereenkomst Gehandicaptenplatform
- Overeenkomst WSZ
- Convenant Politiekeurmerk
- Regionaal convenant wonen, SRE
- Convenant woonoverlastteam Valkenswaard en Bergeijk
- Samenwerkingsovereenkomsten Lunetzorg (voorheen De Plaatsse)
- Samenwerkingsovereenkomst Valkenhof (concept)
- Document monitoring ondernemingsplan
- Document monitoring prestatieafspraken gemeente
- Document monitoring afspraken RvT
- Notulen vergadering RvT 2008/2009
- Statuten van Woningbelang incl. verzoek tot wijziging van statuten
- Stakeholderregister (incl. totaalrapport klankbordgroep maatschappelijke inbedding)
- Verslag gemeentelijk overleg zowel bestuurlijk als ambtelijk
- Verslag HBV bijeenkomst
- Intentieovereenkomst Stichting Korein

## Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

De heer G.A.A.M. Aarts

De heer ir. R.A.M.M. Gradus

De heer P. Wijtzes

De heer F.L.J. Steegh

De heer H.P.M.J. van de Kerkhof

Directeur/bestuurder

De heer R. Möhlmann

Managementteam

De heer A. Maréchal

De heer M. Meulepas

Huudersbelangenvereniging

De heer P. van Werde

De heer A. Jansen

De heer R. Damen

Wethouders

Dhr. L.R.C. Theuws (Bergeijk)

Dhr. J.A. Verhoeven (Valkenswaard)

Ambtenaren

Mevrouw M. Paulussen (Valkenswaard)

Zorginstellingen

Mevrouw M.L. Vossen (GGZE)

De heer F. Verdonck (Lunetzorg)

Mevrouw E. Bens (Neos)

De heer W. van Deursen (Paladijn)

Mevrouw N. Kolsteren (Valkenhof)

Collega corporaties

De heer G. van der Weijst (Woningstichting De Zaligheden)

De heer B. Daemen (Woningstichting De Kempen)

De heer H. Siebers (Woonbedrijf)

Overige stakeholders

De heer T.M.J. Lavrijssen (Seniorenbelang)

De heer R. van Delft (Stichting Platform Gehandicaptenbeleid Valkenswaard)



## Bijlage 2      **Visitatiecommissie**

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:

De heer ir. C.J. Noort

Geboorteplaats en -datum:  
Bergen, 13 mei 1951

Woonplaats:  
Delft



Huidige functie:  
Partner PRC B.V.

Onderwijs:  
Diverse leergangen: bedrijfskunde, financieel management en managing processen  
TU Bouwkunde

Loopbaan:  
2002-2008: Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling & Wonen PRC B.V.  
2005-heden: Visitator Raeflex  
2001-2002: Senior-consultant wonen en zorg, adviesbureau BOAG

Rotterdam  
1993-2001: Directeur woningcorporatie Zijl en Vliet, Leiden  
1991-1993: Directeur woningcorporatie De Goede Woning, Leiden  
1985-1991: Districtsmanager woonruimteverdeling Rotterdam-West  
1980-1985: Projectcoördinator stadsvernieuwing Rotterdam-Crooswijk

Nevenfuncties:  
heden: Lid Raad van Commissarissen Vooruitgang, Sassenheim  
2004-2007: Voorzitter bestuur Ricardis, Delft  
2004-2007: Lid Raad van Toezicht MOVO, Delft  
2000-2001: Lid regionale commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord  
1999-2001: Lid verenigingscommissie Aedes 'Wonen voor ouderen'  
2000: Oprichter consortium bebouwing vliegveld 'Valkenburg'  
1996-2000: Lid klachtencommissie woonruimteverdeling Leiden  
1995-2001: Voorzitter Leids directeurenoverleg woningcorporaties

Algemeen commissielid:

De heer J. Huizing MSc MBA

Geboorteplaats en -datum:  
Onstwedde, 27 mei 1966

Woonplaats:  
Duiven (Gelderland)



Huidige functie:  
Partner bij BDO CampsObers Business Control B.V.

Onderwijs:  
Master of Business Administration (MBA), University of Hertfordshire  
Master of Science in Industrial Management (MSc), University of Hertfordshire  
Agrarische Hogeschool Groningen, studierichting Milieukunde  
HAVO  
MAVO

Loopbaan:  
2009 - Visitator Raeflex  
2006 tot heden: Partner BDO CampsObers Business Control B.V.  
2002 t/m 2005: Senior Manager BDO CampsObers Business Control B.V.  
1999 t/m 2001: Senior Adviseur BDO CampsObers Business Control B.V.  
1998 t/m 1999: Adviseur BDO CampsObers Business Control B.V.  
1996 t/m 1998: Junior Adviseur BDO CampsObers Milieu Audit  
1993 t/m 1995: Eerste Assistent bij BDO CampsObers Milieu Audit  
1993: Projectleider bij Fugro B.V.  
1992: Assistent Projectleider bij Fugro B.V.  
1988 t/m 1991: Milieukundig Adviseur bij Fugro B.V.

Nevenfuncties:  
Lid van de Financiële Commissie van de KNMV (Koninklijke Nederlandse Motorrijders Vereniging)

Secretaris:

De heer drs. Ph.J.M. Sprenger

Geboorteplaats en -datum:  
Maastricht, 2 september 1977

Woonplaats:  
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur bij Berenschot Public Management, adviesgroep Verbetering Bedrijfsvoering

Onderwijs:

- 2002-2003 Wonen en Bouwen I en II, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit van Amsterdam
- 1995-2000 Natuurwetenschappen en Bedrijf & Bestuur, Economische afstudeervariant, Universiteit Utrecht
- 1998-1999 Bedrijfskunde (propedeuse), Erasmus Universiteit Rotterdam, Economische Faculteit

Loopbaan:

- 2007-heden: Secretaris Raeflex
- 2006-heden: Berenschot B.V. Utrecht, adviseur met als kerngebieden woningcorporaties en vastgoed.
- 2002-2006: RIGO Research en Advies B.V., Amsterdam. Senior onderzoeker/adviseur met als kerngebieden strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties, locatieontwikkeling (met name in opdracht van projectontwikkelaars) en financiële aspecten van herstructurering (in het kader van ISVI en II en de 56 wijken aanpak, in opdracht van o.a. gemeenten, corporaties en het Ministerie van VROM).
- 2000-2002: DTZ Zadelhoff CRES (Corporate Real Estate Services), Utrecht, adviseur op het gebied van strategische bedrijfshuisvesting.
- 2000: DHV Ruimtelijke Ordening, Amersfoort, onderzoeksstage met betrekking tot samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties bij herstructurering.
- 1999-2000: Ministerie van VROM, Den Haag, afstudeeronderzoek op het gebied van reorganisatie van huurcommissies in Nederland.





## Bijlage 3 Overzicht doelstellingen en prestaties

### Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities/opgaven	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Voldoende betaalbare woningen (> 85 % van bezit betaalbaar)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inflatievolgend huurbeleid</li> <li>Nieuwbouw betaalbare woningen</li> <li>Beperken energielasten</li> <li>Huurdersonderhoud uitvoeren door en op kosten Woningbelang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>97% woningbezit is betaalbaar</li> <li>2006 – 2009 130 betaalbare huur – en koopwoningen opgeleverd in nieuwbouw</li> <li>Woningbelang voert huurdersonderhoud kosteloos uit (behalve binnenschilderwerk en schoonmaken)</li> <li>Beperken energielasten: zie hieronder</li> <li>Gemiddelde huur 60,57% van de maximaal redelijke huur</li> </ul>	
De woningvoorraad laten aansluiten op de (toekomstige) vraag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tevredenheids-onderzoek onder alle huurders iedere 3 jaar</li> <li>Wijkanalyses en visies</li> <li>Complex analyses en visies</li> <li>Wijk- en complex beheerplannen</li> <li>Toekomstonderzoek en oudere complexen</li> <li>Herstructurering bestaande complexen</li> <li>EPA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woonbelevingsonderzoek uitgevoerd in 2007; resultaten verwerkt in SVB en onderhoudsplannen</li> <li>Wijkanalyses en visies vastgesteld</li> <li>Complex analyses en visies vastgesteld</li> <li>Wijk- en complex beheerplannen vastgesteld en geïmplementeerd in uitvoeringsplannen.</li> <li>Toekomstonderzoeken oudere complexen en visies vastgesteld voor 6 projecten (totaal 204 woningen) en planning gemaakt voor uitvoering ( 2009 – 2015)</li> <li>Interne voorbereiding herstructurering 52 won Ginneve</li> <li>EPA: Zie Kwaliteit producten en diensten: Minder CO2 uitstoot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woonbelevingsonderzoek 2010 en 2013</li> <li>3 jaarlijks actualisering SVB</li> <li>uitvoering herstructureringsprojecten</li> <li>2009: 52 won. Ginneve (opl. 2013)</li> <li>2010: 60 won. Bosstraat (opl. 2014)</li> <li>2011: 20 won. Amundsenstraat</li> <li>2013: 20 won. Waalreseweg</li> </ul>
Voldoende (betaalbare) woningen voor senioren (Eind 2010 voldoet minimaal 18% van de woningvoorraad van Woningbelang aan de eisen van geschikt wonen. Bij nieuwbouw zullen alle seniorgeschikte woningen voldoen aan de levensloopbestendige eisen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw</li> <li>Herstructurering bestaande woningen</li> <li>Comfortabel wonen</li> </ul>	Zie (Beschikbaarheid betaalbare woningen) <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw: zie bouwproductie</li> </ul>	Zie (Beschikbaarheid betaalbare woningen) <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw: zie bouwproductie</li> </ul>
Eerlijke verdeling schaarse woonruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eerlijk en door belanghebbenden gedragen woonruimte-verdelingsbeleid</li> <li>voorrang urgent woningzoekenden</li> </ul>	Zie (Beschikbaarheid betaalbare woningen) <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2008 WRV beleid met klantenpanel en HBV geëvalueerd en aangepast.</li> </ul>	(Beschikbaarheid betaalbare woningen)

Ambities/opgaven	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Volgende woningen voor starters (Wachttijd voor startende woningzoekenden terugbrengen naar 1 jaar)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw starterswoningen</li> <li>• Samen met (markt) partijen informatieavonden organiseren</li> <li>• Bestaand bezit Te Woon aanbieden met voorrang voor starters</li> <li>• Koopgarant</li> <li>• Bijdragen aan Collectief particulier opdrachtgeverschap starters</li> <li>• Bij nieuwbouw van seniorenwoningen voorrang voor huurders van WB die woning vrijmaken (bevorderen doorstroming)</li> </ul>	<p>Zie (Beschikbaarheid betaalbare woningen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw zie bouwproductie</li> <li>• Samen met marktpartijen info avonden georganiseerd voor starters in Valkenswaard in 2006 en 2008</li> </ul>	<p>Zie (Beschikbaarheid betaalbare woningen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw: zie bouwproductie</li> </ul>
<p>Klantgerichte dienstverlening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden KWH label</li> <li>• Klantwaarderingssysteem (KWS) introduceren</li> <li>• Co-onderhoud bij mutatie</li> <li>• Borgen klantgericht/klantvriendelijkheid middels procesbeschrijvingen van klant-tot-klant</li> </ul>	<p>2006 : KWH label (7,92 landelijk 13<sup>e</sup>)  2007 : KWH label (7,96 landelijk 4<sup>e</sup>)  2008: KWH label (7,90 landelijk 18<sup>e</sup>)  2009: KWH label (7,90 landelijk n.n.b.)  2007-2008: implementatie KWS  2009: evaluatie KWS (4<sup>e</sup> kwartaal 2009)  2008: evaluatie pilot co-onderhoud en implementatie van definitief product</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KWH label behouden met minimaal 7,5 gemiddeld</li> <li>• Verder optimaliseren klant-tot-klant processen;</li> <li>• Interactieve website</li> </ul>
<p>Minder CO2 uitstoot, minder gebruik fossiele brandstoffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPA label alle woningen opstellen</li> <li>• Plan van aanpak terugbrengen energieverbruik alle woningen</li> <li>• Energiemaatregelen bij BOOM, grootonderhoud en nieuwbouw</li> <li>• Plaatsen HR+ ketels bij vervanging</li> <li>• Geiserbeleid</li> </ul>	<p>Zie ambities (Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vervanging in HR+ ketels uitgevoerd bij planmatig onderhoud</li> <li>• Bekijken energiebesparende maatregelen in de nieuwbouw (bijv. warmtepomp en zonne-energie)</li> </ul>	<p>Zie ambities (Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten)</p>
<p>Kwalitatief goed onderhouden woningen (bewoners oordeel met gemiddeld &gt; 7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhoudshandboek</li> <li>• Actuele MOV</li> <li>• Dagelijks onderhoud</li> <li>• Mutatieonderhoud</li> <li>• Woningperiodieke keuring (1x per 3 jaar)</li> <li>• Planmatig onderhoud</li> <li>• BOOM</li> <li>• Periodieke check gasinstallaties</li> <li>• Co-onderhoud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In woonbelevingsonderzoek 2007 gaven huurders gem. een 7,2 voor hun woning.</li> <li>• BOOM uitgevoerd: 2006 : 92 woningen 2007: 175 woningen 2008: - 91 won Schepelwijken (bew. cijfer 7,7) - 77 Turfberg (bew. cijfer 7,4) 2009: 251 woningen 't Geeraaf</li> <li>• PO uitgevoerd conform MOV</li> <li>• WPK uitgevoerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In woonbelevingsonderzoek 2010 gaven huurders gemidd. minimaal een 7 voor hun woning.</li> </ul>

Ambities/opgaven	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steekproefsgewijs check gasinstallaties</li> <li>• Co-onderhoud bij mutatie definitief ingevoerd</li> </ul>	
Nieuwbouw voldoet aan wensen bewoners en wettelijke kwaliteitseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma van eisen voor diverse soorten woningen</li> <li>• PvE nieuwbouw is getoetst aan bouwnormen;</li> <li>• Enquête bewoners na nieuwbouw</li> <li>• Toets plannen door platform gehandicaptenbeleid</li> <li>• Woonkeur</li> <li>• Politiekeurmerk Veilig wonen</li> </ul>	Zie ambities (Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewoners nieuwbouw Molave 8,7 voor woning</li> <li>• Certificaat Woonkeur 22 huurapp. Europalaan</li> <li>• PKVW 85 nieuwbouwwon. behaald.</li> </ul>	
Te leveren prestaties Woningbelang bepaald mede op basis van opgave vanuit belanghouders Belanghouders kunnen hun inbreng zichtbaar terugvinden in ondernemingsplan en geven minimaal een 7,5 gemiddeld voor de wijze waarop Woningbelang invulling geeft aan haar maatschappelijke taken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst</li> <li>• Bi-lateraal overleg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belanghoudersbijeenkomst gehouden in 2007, 2008, 2009</li> <li>• Belanghouders geven aan dat ze hun inbreng zichtbaar terugvinden in ondernemingsplan WB 2008 – 2010 en geven een 7,8 gemiddeld voor de wijze waarop Woningbelang invulling geeft aan haar maatschappelijke taken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting bijeenkomsten</li> </ul>
Te leveren prestaties Woningbelang mede bepaald op basis van opgave vanuit gemeenschap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jaarlijkse themabijeenkomst gemeente Valkenswaard</li> <li>• College thuis-gemeentes bij belanghouders bijeenkomst</li> <li>• Maken prestatieafspraken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raamovereenkomst gemeente V'Waard 2007 – 2010 met concrete afspraken over o.a. nieuwbouw, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen</li> <li>• Jaarprestatieafspraken 2007, 2008, 2009 en 2010</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2010: Evaluatie raamovereenkomst</li> <li>• 2010: nieuwe raamovereenkomst voor 2011-2014</li> <li>• Prestatieafspraken met gemeente Bergeijk</li> </ul>
Wijk Dommelen Noord:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen wijkontwikkelingsplan (WOP)</li> <li>• Uitvoeren maatregelen</li> </ul>	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)
Wijk 't Gegraaf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen wijkontwikkelingsplan</li> <li>• Uitvoeren maatregelen</li> </ul>	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herbestemming 52 woningen (complex Ginneve)</li> </ul>
Aanpak illegale bewoning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpak onrechtmatige bewoning om eerlijke verdeling van woning te garanderen en overlast te voorkomen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2009: 10 adressen onderzocht, waarvan bij 1 de huur is opgezegd;</li> <li>• 2008: 18 adressen onderzocht. 2 adressen hebben huur opgezegd, 1 adres ontruimd</li> <li>• Uitwisseling met gemeente over potentiële illegale bewoning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoering van beleid continueren.</li> </ul>

Ambities/opgaven	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Bedrijven uit woonwijken (overlast); sanering vervuilde gronden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aankoop bedrijfspanden; nieuwbouw woningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garagebedrijf Dommelseweg gekocht, gesloopt, gesaneerd en 22 seniorgeschikte appartementen gebouwd</li> <li>Redeterrein (bedrijventerrein in centrum) Waalreseweg; sanering; bouw ca 81 woningen</li> </ul>	
Aanpak hennepkwekerijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hennepconvenant</li> <li>Bij aantreffen van hennepkwekerij wordt de huur opgezegd of wordt de woning ontruimd</li> </ul>	<p>Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hennepconvenant getekend met Valkenswaard</li> <li>Hennepconvenant getekend met de Kempengemeenten</li> <li>Hennepconvenant getekend met justitie 's-Hertogenbosch</li> </ul>	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)
Realiseren Woonservice zones (WSZ) in Valkenswaard	<ul style="list-style-type: none"> <li>Convenant</li> <li>Pilotprojecten Geen-hoven en Hoge Akkers</li> </ul>	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)
Dorp Borkel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoeren maatregelen</li> </ul>	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)	ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)
Overlast tussen burens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bemiddeling bij burenoverlast</li> <li>Opzegging huurovereenkomst bij aanhoudende en ernstige overlast</li> <li>Deelname woonoverlastteam</li> <li>Preventieve woonbegeleiding</li> </ul>	<p>Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2008: 149 adressen met overlast zelf behandeld, waarvan 115 opgelost</li> <li>2009: 65 adressen met overlast zelf in behandeling</li> </ul>	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)
Stimuleren leefbaarheids initiatieven bewoners thuismarkten	<ul style="list-style-type: none"> <li>sponsoring activiteiten die een bijdrage leveren aan leefbaarheid gemeenschap</li> <li>leefbaarheidsfonds</li> </ul>	<p>Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sponsoring o.a. Doeweek Dommelen ; Aanschaf biljarttafels voor ouderen sociëteit; Bouw garage voor Stichting de Boodschappenmand</li> </ul>	Zie ambities (Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing) <ul style="list-style-type: none"> <li>Voortzetting sponsorbeleid</li> </ul>
Veiligheidsbeleid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deelname gemeentelijk overleg Integraal veiligheidsbeleid Valkenswaard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meegewerkt aan actieprogramma IVB 2009/2010</li> <li>Toepassen Politie Keurmerk in woningvoorraad</li> <li>Actieve bijdrage aan Woonoverlastteam</li> <li>Aanpak hennepkwekerijen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voortzetting deelname en aanpak</li> </ul>
Bestrijden en voorkomen van woonoverlast	<ul style="list-style-type: none"> <li>Convenant ondertekenen</li> <li>Uitwisselen gegevens en expertise</li> <li>Integrale aanpak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondertekend convenant</li> <li>Ondertekend protocol netwerkdossier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voortzetting beleid</li> </ul>

Ambities/opgaven	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkomen uitzettingen</li> <li>• Preventieve woonbegeleiding</li> </ul>		
Voorkomen huisuitzetting mensen met GGZ problematiek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bieden Woonbegeleiding</li> </ul>	18 personen woonbegeleiding geleverd; In 15 gevallen huisuitzetting voorkomen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting woonbegeleiding</li> </ul>
Voorkomen schuldenproblematiek bij huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stringent huurincassobeleid toepassen</li> <li>• huurachterstanden &lt; 0,7 % eind 2010</li> <li>• bieden Woonbegeleiding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op 31-12-2008: huurachterstand zittende huurders: 0,98%</li> <li>• Op 30-9-2009 huurachterstand zittende huurders 0,59%. Resultaat bereikt door vroegtijdig contact op te nemen met huurders met huurachterstand (na 21 dagen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2010: stringenter aanpak huurachterstand vertrokken huurder.</li> </ul>
Mensen (ouderen) kunnen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• product 'comfortabel wonen'</li> <li>• domotica toepassingen</li> <li>• WoonServiceZones</li> </ul>	Zie ambities (Bijzondere doelgroepen) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vicasa pilot</li> </ul>	Zie ambities (Bijzondere doelgroepen) <ul style="list-style-type: none"> <li>• onderzoeken mogelijkheden opschalen vicasa</li> </ul>
Behoeftte aan dagopvang dementerende ouderen in Dommelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen PvE;</li> <li>• Convenant sluiten</li> <li>• Ruimte ter beschikking stellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenant opgesteld;</li> <li>• Planvoorbereiding Stokerwei</li> </ul>	2010-2011: Ruimte opleveren (Stokerwei)
Programma van eisen voor huisvesting gehandicapten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen programma van eisen</li> <li>• Intentieovereenkomst sluiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programma van eisen</li> <li>• Intentieovereenkomst gesloten</li> </ul>	Platform gehandicaptenbeleid toets nieuwbouwprojecten van Woningbelang
Behoeftte aan ruimte voor naschoolse opvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbieden voor-malige schoolwoningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee schoolwoningen verhuurd aan Skozok</li> </ul>	
Behoeftte aan pand voor huisvesting en begeleiding jongeren met autisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschikt pand zoeken</li> </ul>	2008: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pand Hastelweg Eindhoven verhuurd aan OCB voor doelgroep</li> </ul>	
Behoeftte aan begeleiding zelfstandig wonen jongeren in Valkenswaard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderzoeken mogelijkheden woonbegeleiding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eerste verkennend gesprek geweest met Lunetzorg</li> </ul>	Met belanghouders product uitwerken incl. huisvesting (Rudolfusdal)
Behoeftte aan woon-zorg woningen (o.a. i.v.m. extramuralisering van de zorg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgwoningen realiseren in de bestaande bouw.</li> <li>• nieuwbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstructurering 52 woningen (Ginneve) tot woon-zorg appartementen voor Valkenhof/Lunetzorg.</li> <li>• 12 woonzorgwoningen Wollegrastraat</li> </ul>	
Dagbesteding voor ex-psychiatrische patiënten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaand pand ter beschikking stellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pand aangeboden</li> <li>• Bestemmingswijziging aangevraagd (bezwaren omwonenden)</li> </ul>	
Passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw</li> <li>• aankoop panden</li> <li>• verhuur bestaande woningen aan bijzondere doelgroepen</li> <li>• invullen 85% gemeentelijke doelstelling Valkenswaard huisvesten asielzoekers</li> </ul>	Zie ambities (Bijzondere doelgroepen) 2006: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aankoop pand Hastelweg Eindhoven woonbegeleidingscentrum voor ca 20 jongeren voor stichting Valyouth;</li> </ul>	Zie ambities (Bijzondere doelgroepen) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ombouw 52 appartementen naar woon-zorg complex</li> </ul>

Ambities/opgaven	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programma van eisen maken bijzondere huisvesting</li> <li>• Deelname plan DOOR</li> <li>• Huisvesting voor begeleiding bijzondere doelgroepen</li> <li>• Overname woonwagelocaties van gemeente</li> </ul>	<p>2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pand Hastelweg verhuurd aan OCB voor begeleid wonen jongeren met autisme</li> <li>• 4 woningen ter beschikking gesteld t.b.v. plan DOOR in 2009.</li> </ul> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag bestemmingsonthefing huisvesting begeleiders bijzondere doelgroepen;</li> <li>• 2 woningen ter beschikking gesteld t.b.v. Plan DOOR in 2009</li> </ul>	
<p>Voldoende betaalbare woningen voor starters, senioren en zorgvragers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw</li> </ul>	<p>Zie ambities (Bouwproductie) Daarnaast:</p> <p>2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 zorgapp. opgeleverd en beheren Nieuwstr. te Bergeijk voor Lunetzorg.</li> </ul> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planvoorbereiding 8 huur en 8 starterskoopwoningen Heiakkers</li> <li>• Planvoorbereiding 11 huur- en 7 koopwoningen Bax Bergeijk</li> </ul>	<p>2010 bouw :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouw 16 Heiakkers</li> <li>• Bouw 18 woningen Bax</li> </ul> <p>2010 planvoorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planvoorbereiding 240 nieuwbouwwoningen, waarvan 42 starterswoningen Weegbree 2011 – 2013</li> <li>• Oplevering 16 Heiakkers</li> <li>• Oplevering 18 Bax Bergeijk</li> <li>• Bouw 240 woningen, waarvan 42 starterswoningen Weegbree</li> </ul>
<p>Behoefte aan Gezondheidscentra in Valkenswaard</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouw gezondheidscentrum en AHOED</li> </ul>	<p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bouw gestart gezondheidscentrum Emmalaan voor Huisartsen, apotheek, tandartsen, fysiotherapeut</li> <li>• bouw gestart AHOED Dommelen</li> </ul>	<p>2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oplevering gezondheidscentrum V'Waard</li> <li>• Bouw AHOED Dommelen</li> </ul> <p>2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oplevering AHOED Dommelen</li> </ul>

## Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
<b>a. Beschikbaarheid betaalbare woningen (BBSH: Verhuur van de woningen)</b>	Eind 2010 heeft minimaal 85% van de woningen van Woningbelang een huur onder de aftoppingsgrens voor 3 of meerpersoons-huishoudens van de huurtoeslagwet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door de genoemde aanpak is 97% van ons woningbezit betaalbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beleid continueren</li> </ul>	7,3
	Eind 2010 hebben we bereikt dat een niet zelfstandig wonende jongere (18-35 jaar) die actief op zoek is naar huisvesting binnen 3 jaar betaalbare huisvesting kan vinden in Valkenswaard. Bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen hebben we bereikt dat een gelijk aantal woningen van Woningbelang vrijkomt voor woningzoekenden, zodat starters maximale mogelijkheden krijgen een woning te vinden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw starterswoningen (zie onder bouwproductie)</li> <li>Koopgarant licentie aangeschaft</li> <li>Te Woon licentie aangeschaft</li> <li>Pilot Te Woon start per 1- 10-09 bij ca 350 bestaande woningen met voorrang voor starters</li> <li>Door voorrang te verlenen aan huurders van WB bij de nieuwbouw van seniorenwoningen kwamen in de jaren 2006 – 2009 61 woningen vrij voor andere woningzoekenden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw starterswoningen (zie onder bouwproductie)</li> <li>Pilot Te Woon evalueren</li> <li>Voortzetting doorstroombeleid</li> </ul>	
	Eind 2010 hebben we bereikt dat senioren uit Valkenswaard (vanaf 55 jaar) die een (medisch) urgente behoefte hebben aan passende huisvesting, gegarandeerd binnen 6 maanden deze huisvesting kunnen vinden in Valkenswaard	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle toegewezen urgenten binnen 3 maanden huisvesting geboden</li> </ul>		
	Eind 2010 voldoet minimaal 15% van de woningvoorraad van Woningbelang aan de eisen van geschikt wonen. Bij nieuwbouw zullen alle seniorgeschikte woningen voldoen aan de levensloop-bestendige eisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw (zie onder bouwproductie)</li> <li>Uitvoeren regeling comfortabel wonen bij huurders van 55+</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw (zie onder bouwproductie)</li> <li>Herstructurering ca 80 woningen van gestapeld zonder lift naar seniorgeschikt</li> <li>Voortzetting beleid</li> </ul>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
<b>b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten (BBSH: Kwaliteit van de woonegelegenheden)</b>	Voor 1 jan 2009 hebben alle woningen van Woningbelang een energieprestatiecertificaat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2009: alle woningen voorzien van EPA certificaat Plan van aanpak van de energetische waarde van de woningen wordt eind 2009 vastgesteld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoering plan van aanpak van de energetische waarde van de woningen</li> </ul>	8,0
	Bij nieuwbouw (met uitzondering van grondgebonden eengezinswoningen) voldoen alle woningen aan de levensloopbestendige eisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma van eisen diverse soorten woningen vastgesteld</li> <li>• Bij nieuwbouw woonkeur en politiekeurmerk veilig wonen toegepast.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting beleid</li> </ul>	
<b>c. Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing (BBSH: Leefbaarheid)</b>	Eind 2010 geven de bewoners voor veiligheid in hun wijk een rapportcijfer van gem. minimaal een 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2008: 8 hennepkwekerijen aangepakt met huuropzegging dan wel ontruiming;</li> <li>• 2009: tot nu toe 2 hennepkwekerijen aangepakt met ontruiming.</li> <li>• 2006: Ondertekening convenant Aanpak Woonoverlast;</li> <li>• 2007: Evaluatie aanpak woonoverlast</li> <li>• 2008: ondertekening nieuw convenant Woonoverlast;</li> <li>• 2008: 11 adressen behandeld door Woonoverlastteam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid rond aanpak hennepkwekerijen continueren.</li> <li>• Beleid woonoverlast continueren.</li> </ul>	8,0
	Eind 2010 geven de bewoners van de wijk Dommelen Noord voor de leefbaarheid en woongenot in hun wijk een rapportcijfer van minimaal een 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijkraad in Dommelen Noord opgericht;</li> <li>• 2006-2009: Maatregelen uit WOP 'Brenge Dommelen Noord tot bloei' uitgevoerd;</li> <li>• 2009: Evaluatie WOP (okt. 2009) Maatregelen genomen in de fysieke omgeving (groen, bijdrage aan fietscrossbaan en speelveldjes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting aanpak</li> </ul>	
	Eind 2010 geven de bewoners van de wijk 't Gegraaf voor de leefbaarheid en woongenot in hun wijk een rapportcijfer van minimaal een 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijkplatform 't Gegraaf in oprichting</li> <li>• 80% van de maatregelen WOP 'Gewoon 't Gegraaf' (2007-2010) uitgevoerd</li> <li>• BOOM uitgevoerd</li> <li>• Opknappen achterpleinen geëvalueerd</li> <li>• Ontwikkeling Wollegrasstr; Sport en speldagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting aanpak</li> </ul>	



Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	Eind 2010 geven de bewoners van het dorp Borkel voor de leefbaarheid en woongenot in hun wijk een rapportcijfer van minimaal een 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw 10 starterswoningen (toekomstige bewoners betrokken bij voorbereiding)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplevering 10 starterswoningen</li> </ul>	
	Eind 2010 hebben we bereikt dat in een vierde wijk in Valkenswaard, waar Woningbelang substantieel bezit heeft, een WOP in uitvoering is	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente heeft keuze uitgesteld</li> </ul>		
	Eind 2010 hebben we bereikt dat binnen Valkenswaard twee woonservicezones gerealiseerd zijn met een voldoende aanbod van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initiatief en visierrapportage goedgekeurd op 3 feb. 2009</li> <li>Definitiefase goedgekeurd op 20 okt. 2009</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwerp en realisatiefase in 2010 gereed</li> </ul>	
	Stimuleren leefbaarheids initiatieven bewoners thuishanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leefbaarheidsfonds in samenwerking met gemeente opgezet (totaal ca € 500.000)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruik fonds voor leefbaarheidsactiviteiten</li> </ul>	
<b>d. Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg) (BBSH: Wonen &amp; Zorg)</b>	Mensen (ouderen) kunnen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>comfortabel wonen sinds invoering 975 woningen aangepast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>voortzetting 'comfortabel wonen'</li> </ul>	7,2
	Tot en met 2010 wordt de vraag naar huisvesting voor statushouders conform de taakstelling ingevuld. Eind 2008 is er overeenstemming over de (o.a. financiële) condities en de (wijze van) overdracht van de woonwagenclocaties in Valkenswaard.	2006: <ul style="list-style-type: none"> <li>10 vluchtelingen gehuisvest</li> </ul> 2007: <ul style="list-style-type: none"> <li>21 vluchtelingen gehuisvest</li> </ul> 2008: <ul style="list-style-type: none"> <li>28 vluchtelingen gehuisvest</li> </ul> 2009: <ul style="list-style-type: none"> <li>Convenant overdracht woonwagenclocaties met gemeente Valkenswaard Vastgesteld plan van aanpak overdracht woonwagenclocaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2010-2012 uitwerking plan van aanpak overdracht woonwagenclocaties en realisatie.</li> </ul>	
	Eind 2010 hebben we bereikt dat minimaal 2% van de woningvoorraad van Woningbelang geschikt is als beschermd of verzorgd wonen voorziening	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zie e. bouwproductie.</li> </ul>		

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
<b>e. Bouwproductie (Geen BBSH prestatieveld)</b>	In de periode 2006-2010 zijn er 253 woningen gerealiseerd in de betaalbare huur of goedkope koop	<b>2006:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opgeleverd 22 Dommelseweg</li> <li>opgeleverd: 1 seniorgeschikt app. Jozefpln.</li> </ul> <b>2007:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opgeleverd 22 huur en 21 koplamp. Europalaan</li> </ul> <b>2008</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>planvoorbereiding nieuwbouwprojecten (zie onder)</li> </ul> <b>2009:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>bouw 12 woningen Reisvennestr. (10 sen gesch en 2 koop)</li> <li>bouw 18 seniorgesch app Emmalaan, incl. gezondheidscentrum</li> <li>bouw 36 seniorgesch app. Haagstraat</li> <li>Bouw 9 starterswoningen Achter de Kerk</li> <li>Bouw 10 starterswoningen Biestven (Borkel)</li> <li>Planvoorbereiding 81 woningen Waalreseweg (64 sen gesch en 17 koop)</li> </ul>	<b>2010 oplevering :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>12 Reisvennestr.</li> <li>18 Emmalaan, incl. gezondheidscentrum</li> <li>36 Haagstraat</li> <li>9 starterswoningen Achter de Kerk</li> <li>10 starterswoningen Biestven (Borkel)</li> </ul> <b>2010 bouw :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>81 Waalreseweg</li> <li>bouw 6 seniorgesch patio's Haagstraat</li> <li>bouw 29 app. Stokerwei (incl. dagbesteding voor dementerende ouderen en AHOED)</li> <li>Bouw 18 starterswoningen Haagstraat</li> <li>bouw 26 sen gesch app Wollegrasstraat (plus 12 woonzorgeenheden)</li> </ul> <b>2011 – 2013</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oplevering 81 Waalreseweg</li> <li>Oplevering 18 Haagstraat</li> <li>Oplevering 6 Haagstraat</li> <li>Oplevering 29 Stokerwei</li> <li>Oplevering 25 Wollegrasstr.</li> </ul>	7,9
	Eind 2010 hebben we bereikt dat minimaal 2% van de woningvoorraad van Woningbelang geschikt is als beschermd of verzorgd wonen voorziening.	<b>2010:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>start bouw 12 woonzorgeenheden Wollegrasstraat (plus 26 sen gesch app)</li> </ul>		
	Het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters in de gemeente Bergeijk. Het bieden van mogelijkheden voor CPO. Het duurzaam beschikbaar houden van genoemde woningen voor starters d.m.v. Koopgarant.	<b>2008</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opgeleverd 7 starterswoningen Weebosch Bergeijk (CPO))</li> </ul> <b>2009</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw 39 starterswoningen Hoge Berkt Bergeijk (CPO)</li> </ul>	<b>2010:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oplevering 36 starterswoningen Hoge Berkt Bergeijk (CPO)</li> </ul>	
	Bouw 27 sen gesch app Molave, Bergeijk	<b>2009:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opgeleverd 27 seniorgesch woningen Molave Bergeijk</li> </ul>		
<b>f. Stedelijke- of dorpsvernieuwing</b>	Zie c. Leefbaarheid en stedelijke- of dorpsvernieuwing (BBSH: Leefbaarheid)			7,2

## Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Conform het ondernemingsplan van Woningbelang wordt het huidige eigen vermogen in het bijzonder aangewend om de wachttijden voor woningzoekenden te verkorten door de bouw van een wezenlijk aantal betaalbare seniorgeschikte woningen, starterskoopwoningen en woonzorgwoningen. Deze ambitieuze doelstelling leidt tot een grote bouwopgave met aanzienlijke onrendabele toppen. De jaarresultaten en het rendement op (eigen) vermogen zijn om deze reden (conform planning) negatief. Wel stelt Woningbelang als doelstelling dat de normale exploitatie van de woningen (exclusief onrendabele investeringen in nieuwbouw) jaarlijks minimaal een rendement van 5% heeft. Daarnaast dienen de operationele kasstromen positief te blijven (d.w.z. excl. woningverkoop, en excl. levensduurverlengende onderhoudsingrepen).</p>	<p>Eind 2010 is de huurachterstand voor zittende huurders minder dan 0,7% van de totaal te ontvangen huur en totaal (zittende en vertrokken huurders) minder dan 1,2%.</p> <p>De exploitatie van de woningen heeft (exclusief onrendabele investeringen in nieuwbouw) jaarlijks minimaal een rendement van 5%; de solvabiliteit is minimaal 20%. Er is sprake van positieve kasstroom uit de normale exploitatie (d.w.z. exclusief woningverkoop en levensduurverlengende BOOM).</p> <p>De gemiddelde rente op leningen is eind 2010 &lt;5%; het renterisico is per jaar minder dan 15% van de totale leningenportefeuille.</p>	<p>Allen gerealiseerd.</p>	

## Presteren volgens stakeholders

Het presteren volgens stakeholders is weergegeven bij presteren naar ambities. De wensen van stakeholders zijn door Woningbelang opgenomen in de ambities.

### Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is		De taakomschrijving van Bestuur en RvT is vastgelegd in de statuten van de vereniging en uitgewerkt in een intern reglement.	7,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen		Voor alle verantwoordingsvelden geldt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Middels een voortgangsrapportage wordt teruggekoppeld wat wanneer bereikt is.</li><li>• Tijdens een jaarlijkse themabijeenkomst wordt altijd teruggekoppeld aan de belanghouders, en apart aan de gemeenteraad en HBV, wat het afgelopen jaar gerealiseerd is.</li><li>• Een keer per kwartaal wordt een digitale nieuwsbrief naar de belanghouders verstuurd.</li><li>• Jaarverslag.</li></ul>	8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied			8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders			8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen			6,0

## **Bijlage 4      Definities**

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)*

### **Bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

### **Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

### **Continuïteitsoordeel**

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

### **Onderhoudskosten**

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

### **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

## **Vermogenovermaat**

De vermogenovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

## **Volkshuisvestelijk vermogen**

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

## **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit
3. Parameters voor huurstijging, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn
6. Lastenniveau voor de woonegelegenheden
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

## **WOZ-waarde**

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt vierjaarlijks vastgesteld.

## Bijlage 5      **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor Maatschappelijke visitatie woningcorporaties versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden, te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

## Beoordelingen per prestatieveld

### *Beoordeling Presteren naar ambities en doelen*

#### **Excellent (10-9)**

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

#### **Goed (8-7)**

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

#### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

#### **Onvoldoende (4 en lager)**

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

### *Beoordeling Presteren naar opgaven*

#### **Excellent (10-9)**

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

#### **Goed (8-7)**

De opgave is bijna behaald.

#### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

#### **Onvoldoende (4 en lager)**

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

### *Beoordeling Presteren volgens stakeholders*

#### **Excellent (10-9)**

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

#### **Goed (8-7)**

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.



### ***(Bijna) Voldoende (6-5)***

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

### ***Onvoldoende (4 en lager)***

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

## ***Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency***

### ***Excellent (10-9)***

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

### ***Goed (8-7)***

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

### ***(Bijna) Voldoende (6-5)***

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

### ***Onvoldoende (4 of lager)***

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

## **Beoordeling Governance**

### **Excellent (10-9)**

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

### **Goed (8-7)**

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

### **(Bijna) Voldoende (6-5)**

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

### **Onvoldoende (4 of lager)**

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.