



## **Woonbeheer Borne**

### **Visitatierapport**



*Utrecht, juni 2012*

#### **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 F.T. de Groot RB (voorzitter)  
Mevrouw drs. W.M.R. de Water  
De heer P. van Achteren BLL (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 sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Eus Schalkwijk  
algemeen directeur

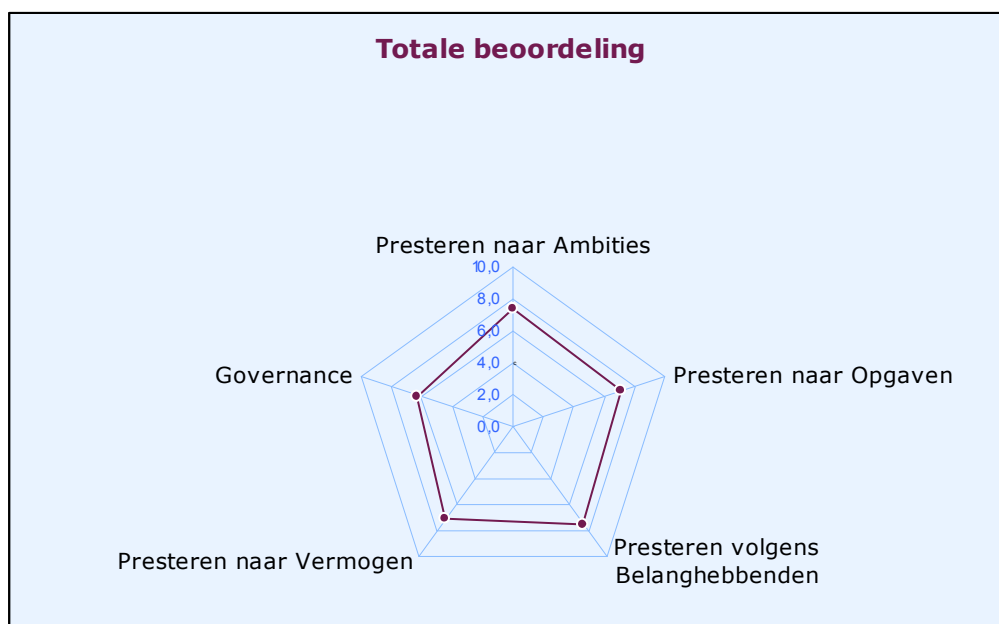


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In januari 2012 heeft Woonbeheer Borne te Borne opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen februari 2012 en juni 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 maart 2012.

**Woonbeheer Borne wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,1.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,4
Presteren naar Opgaven	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	7,1
Governance	6,3
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,1</b>

De commissie komt tot de conclusie dat Woonbeheer Borne volgens de norm (cijfer 7) presteert. Op de onderdelen *Presteren naar Ambities*, *Presteren naar Opgaven*, *Presteren naar Belanghebbenden* en *Presteren naar Vermogen* presteert zij meer dan (ruim) voldoende. Het prestatieveld *Governance* behoeft nog aandacht. Daarbij valt op dat de corporatie recentelijk stappen heeft ondernomen die passen bij de opmerkingen van de commissie.

### **Presteren naar Ambities**

Gemiddeld genomen presteert Woonbeheer Borne op het onderdeel *Presteren naar Ambities* ruim boven de norm. De ambities van de corporatie zijn nu vastgelegd in het Ondernemingsplan 2010-2013. Daarvoor waren de ambities in verschillende beleidsdocumenten opgenomen, waaronder het Beleidsplan 2005. In de documenten zijn ambities en doelen geformuleerd, passend bij de BBSH-prestatievelden. De commissie stelt vast dat de prestaties van de corporatie veelal de geformuleerde ambities overstijgen. De prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid en de aandacht voor senioren en de nieuwbouwproductie vallen in het bijzonder op. De prestatievelden *kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesten doelgroep met specifieke aanpassingen* en *(des-)investeren in vastgoed* worden aansluitend boven de norm gewaardeerd. De overige prestatievelden ontvangen een score op de norm.

### **Presteren naar Opgaven**

De opgaven voor het werkgebied van Woonbeheer Borne zijn vastgelegd in prestatieafspraken, die aansluiten bij de regionale woonvisie. Over de periode die de visitatie bestrijkt zijn twee prestatiecontracten van toepassing. De eerste dateert van 2007 en beslaat de periode tot de volgende set prestatieafspraken uit 2011. De commissie is van oordeel dat de corporatie op alle prestatievelden minimaal volgens de norm presteert, hetgeen betekent dat de corporatie de prestatieafspraken nakomt. Op enkele onderdelen is in de loop van de visitatieperiode de opgave bijgesteld. Voor het onderdeel *(des-)investeren in vastgoed* komt de commissie tot een score boven de norm. De positieve realisatie-indices voor nieuwbouw, verkoop en sloop dragen bij aan deze score, alsmede de inzet van de corporatie voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed, zoals de Multifunctionele Accommodatie in Zenderen.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Woonbeheer Borne. Op alle onderdelen komt de gemiddelde score voor de prestatievelden uit boven de norm (cijfer 7). In de gesprekken met belanghebbenden komt de lokale verankering van de corporatie goed tot uiting. De corporatie kent de opgaven in Borne goed, omdat zij echt onderdeel uitmaakt van de gemeenschap. De activiteiten van Woonbeheer Borne vinden zij bij deze opgaven passen. Op een enkel onderdeel worden opmerkingen gemaakt.

### **Presteren naar Vermogen**

Dit onderdeel beoordeelt de commissie als ruim voldoende. Het oordeel van de commissie is opgebouwd uit de scores voor de onderdelen: financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en vermogensinzet. De commissie constateert dat de corporatie doelmatig werkt; er is sprake van een efficiënte organisatie. Hoofdzakelijk is de commissie positief over de financiële continuïteit, financieel beheer en vermogensinzet. De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in ten behoeve van de volkshuisvesting. Op onderdelen worden door de commissie opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen worden voornamelijk gemaakt ter aanscherping van reeds bestaand beleid van de corporatie.

## **Governance**

Het hoofdstuk Governance wordt door de commissie met een voldoende beoordeeld. De *besturing* en de *externe legitimatie* worden door de commissie net onder de norm gewaardeerd. De commissie herkent een duidelijk plan, check en act in de documentatie van de corporatie, maar deze lijn kan nog versterkt worden. De externe legitimatie is in de basis goed, maar kan op enkele onderdelen nog meer geformaliseerd worden. Over het onderdeel *intern toezicht* heeft de commissie meer opmerkingen die ook leiden tot scores tussen de vijf en een zes op de verschillende onderdelen. De commissie is van oordeel dat het interne toezicht meer vanuit een expliciet integraal toetsingskader moet plaatsvinden en het interne toezicht moet in lijn gebracht worden met de Governancecode. Daartoe zijn reeds stappen gezet.

## Recensie

Woonbeheer Borne is een sterk lokaal verankerde corporatie. Met oog voor de wensen van belanghebbenden weet zij haar volkshuisvestelijke taak op een efficiënte wijze ten uitvoer te brengen. Zij wil meer zijn dan alleen een sociaal verhuurder en staat midden in de lokale samenleving.

De corporatie kenmerkt zich door een efficiënte omvang en medewerkers die zich actief en betrokken opstellen naar de omgeving. De actieve participatie in de Bornse gemeenschap, de toegankelijkheid en de betrokken mentaliteit, kenmerken de corporatie. Zelf geeft de corporatie aan steeds minder kenmerken te hebben van een plattelandscorporatie en juist meer de karaktertrekken van een corporatie in een stedelijke omgeving. Hoewel de corporatie feitelijk een kleinere corporatie is, weet zij in haar werkgebied ruime prestaties neer te zetten.

De corporatie richt haar activiteiten uitsluitend op de gemeente Borne; een gemeente met een historische kern en daaromheen modernere woonwijken. De gemeente Borne telt daarnaast twee kerkdorpen: Hertme en Zenderen. In de afgelopen vier jaren heeft de corporatie, met ruim tweehonderd woningen, een substantiële bijdrage geleverd aan de nieuwbouw in de gemeente Borne. Hiermee gaf, en geeft de corporatie doorlopend, invulling aan een belangrijke opgave in het werkgebied. De bijdrage van Woonbeheer Borne wordt door de belanghebbenden, zeker ook gezien de (beperkte) omvang van de corporatie, zeer gewaardeerd. Momenteel werkt de corporatie onder meer aan de ontwikkeling van de Bornsche Maten en een gezondheidscentrum aan de Stationsstraat. Woonbeheer Borne legt, passend bij de demografische ontwikkeling, een nadruk op het realiseren van huisvesting voor senioren. De corporatie heeft in het licht van de vergrijzing het initiatief genomen om, samen met zorg- en welzijnsinstellingen, een beleidsnotitie te ontwikkelen op het gebied van woonservicezones. Daarnaast vallen de prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid op. Met een percentage groene energielabels van bijna tachtig procent, loopt de corporatie ver voor op de gemiddelde landelijke prestatie.

Bij haar activiteiten weet de corporatie een goede balans te vinden tussen plannen en doen. Er wordt tijd genomen om tot goede afwegingen te komen, maar op een zeker moment wordt een knoop doorgehakt en gaat Woonbeheer Borne over tot uitvoering. De corporatie durft daarbij (financiële) mogelijkheden maximaal te gebruiken, maar zorgt wel voor een beheersbaar pakket aan activiteiten binnen een bepaalde periode. Zij houdt vervolgens gedetailleerd zicht op de ontwikkelingen.

In de afgelopen periode zijn verantwoordelijkheden en bevoegdheden lager in de organisatie gelegd. Waar de corporatie voorheen centraal werd aangestuurd, heeft zich een proces van decentralisatie voltrokken, hetgeen door de eigen organisatie positief ervaren wordt. Kijkend naar het functioneren van de organisatie, worden ten aanzien van het interne toezicht enkele aandachtspunten gesignaleerd. Er is een veranderproces in gang gezet, waarbij formele punten weer in lijn worden gebracht bij de vereisten vanuit de Governancecode.

Richting de toekomst heeft Woonbeheer Borne een duidelijke rol te vervullen in haar werkgebied. De huidige manier van werken stelt de corporatie in staat goede invulling te geven aan haar opgaven en ambities. De prestaties van de corporatie zijn in balans met de opgaven en ambities en ook de komende periode lijkt de corporatie hierin haar rol te kunnen vervullen.



De komende vijf jaren zijn onder meer de verdere ontwikkeling van de Bornsche Maten en het creëren van woonservicezones belangrijke opgaven voor de corporatie. De relaties met lokale belanghebbenden is uitstekend en goed ingebed. Als Woonbeheer Borne dat weet te handhaven, kan zij een positieve bijdrage blijven leveren aan de Bornse samenleving.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>11</b>
<b>1 Woonbeheer Borne en het werkgebied</b>	<b>13</b>
1.1 De visitatie	13
1.2 Woonbeheer Borne	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>15</b>
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>21</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	23
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>27</b>
4.1 De belanghebbenden van Woonbeheer Borne	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	28
4.3 Conclusies en motivatie	28
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>31</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	31
5.2 Conclusies en motivatie	31
<b>6 Governance</b>	<b>35</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	35
6.2 Conclusies en motivatie	35
<b>7 Integrale scorekaart</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>63</b>



# 1 Woonbeheer Borne en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In januari 2012 heeft Woonbeheer Borne te Borne opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen februari 2012 en juni 2012. De corporatie heeft zich op de visitatie voorbereid door het schrijven van een Zelfevaluatie. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 maart 2012.

De visitatiecommissie bestond uit de heer F.T. de Groot RB (voorzitter), mevrouw drs. W.M.R. de Water, en de heer P. van Achteren BLL (secretaris).

In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woonbeheer Borne de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren het verkrijgen van zicht op de ontwikkeling in de afgelopen periode en vooral het zicht krijgen op leereffecten. De corporatie waardeert daarin een frisse blik van de commissie op verbetermogelijkheden. De visitatie betreft de periode 2008-2011.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Woonbeheer Borne

Woonbeheer Borne vierde in 2010 haar 90-jarig bestaan. De corporatie komt voort uit drie corporaties: de Rooms Katholieke bouwvereniging St. Joseph (1920), de Christelijke Woningbouwvereniging Onze Woning (1950) en de neutrale Bouwvereniging De Goede Woning (1960). Deze drie verenigingen fuseerden in 1970, waarna de corporatie in Borne jarenlang bekend stond als 'de bouwvereniging Borne'. In 1974 zijn de woningen van het gemeentelijk woningbedrijf in de bouwvereniging ondergebracht. In 2003 is de drie-lagen-structuur omgezet in een twee-lagen-structuur.

Woonbeheer Borne beheert ruim 2.300 woningen (beheer/eigendom) en werkt uitsluitend in de gemeente Borne. Belangrijkste belanghebbenden van de corporatie zijn de bewoners, de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties. In dit werkgebied zijn geen andere corporaties actief.

Bij Woonbeheer Borne werken twintig medewerkers; in totaal 17,8 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

### 1.3 Het werkgebied

Woonbeheer Borne is werkzaam in de gemeente Borne, in de provincie Overijssel. *'Borne<sup>1</sup> is een gemeente met een dorpskarakter, omgeven door landelijk gebied, met tegelijkertijd stedelijke voorzieningen in de directe nabijheid. Het grondgebied van de gemeente bestaat voor ruim zeventig procent uit buitengebied en is gelegen op het kruispunt van een groene (landschappelijke) as en een rode (verstedelijkte) as. De gemeente Borne telt, inclusief de kerkdorpen Hertme en Zenderen, ruim 21.000 inwoners. De gemeente maakt onderdeel uit van de Netwerkstad Twente en heeft daardoor een rol voor de Bornse/Hengelose woningmarkt.'*

Het aantal woningen in Borne is in de afgelopen jaren gestegen tot ruim 8.900, per 1 januari 2010. Bijna 70 procent van de woningen in Borne is een koopwoning. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen een gemiddeld profiel. Wanneer Woonbeheer Borne wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie.

### 1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (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 te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

---

<sup>1</sup> Beschrijving is ontleend aan de Woonvisie 2010-2014.

## 2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woonbeheer Borne in relatie tot de ambities.

### 2.1 Missie en ambities

Het meest recente ondernemingsplan van Woonbeheer Borne richt zich op de periode 2010-2013 en beschrijft zes kernwaarden. De corporatie wil dat zij bekend staat om de zes kernwaarden en dat haar belanghebbenden de corporatie eraan herkennen. De kernwaarden luiden als volgt: betrouwbaar, klantgericht, flexibel, lokaal verbonden, resultaatgericht en milieubewust.

Woonbeheer Borne verwoordt in het ondernemingsplan de volgende missie:

- Woonbeheer Borne is een maatschappelijke onderneming die zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor iedereen in Borne. Zij zet zich primair in voor:
  - a. hen die qua inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie onvoldoende in staat zijn op eigen kracht in huisvesting te voorzien.
  - b. de doelgroep senioren, in verband met de demografische ontwikkelingen.
- Woonbeheer Borne vergroot de zelfredzaamheid van mensen op de woningmarkt en biedt hen kansen op een passende wooncarrière.
- Woonbeheer Borne is dé corporatie in Borne met sterke lokale binding.

De corporatie geeft aan deze missie te willen bereiken door:

- Het aanbieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen in een prettige woonomgeving en door het leveren van aan het wonen gerelateerde diensten. We zorgen ervoor dat ons woonaanbod goed aansluit op de wensen van onze klanten en op maatschappelijke ontwikkelingen.
- Ons in te leven in onze klanten en hen in staat te stellen hun woonwensen binnen hun mogelijkheden te realiseren.
- Proactief samen te werken met belanghebbenden, met name de gemeente Borne, de zorg- en welzijnsaanbieders en onze huurders(organisatie). We willen daarbij een transparante rol spelen vanuit lokaal ondernemerschap.

Het ondernemingsplan 2010-2013, waarin de missie en visie beschreven staan, is het vervolg op voorgaande documenten, waaronder de Beleidsvisie uit 2005. Met de totstandkoming van het huidige ondernemingsplan is een aantal zaken nagestreefd. In de eerste plaats is getracht op een gestructureerde wijze tot integratie van beleid te komen. In de tweede plaats is geprobeerd doelstellingen SMART<sup>2</sup> te formuleren en in de derde plaats is belanghebbenden de gelegenheid geboden om hun inbreng te leveren. De visitatieperiode beslaat niet alleen de jaren 2010 en 2011 die in de planperiode van dit ondernemingsplan vallen, maar ook de jaren 2008 en 2009 maken deel uit van de visitatieperiode. De visitatiecommissie constateert dat de ambities van Woonbeheer Borne in die periode niet integraal vastgelegd zijn, maar dat deze in verschillende beleidsdocumenten zijn opgenomen.

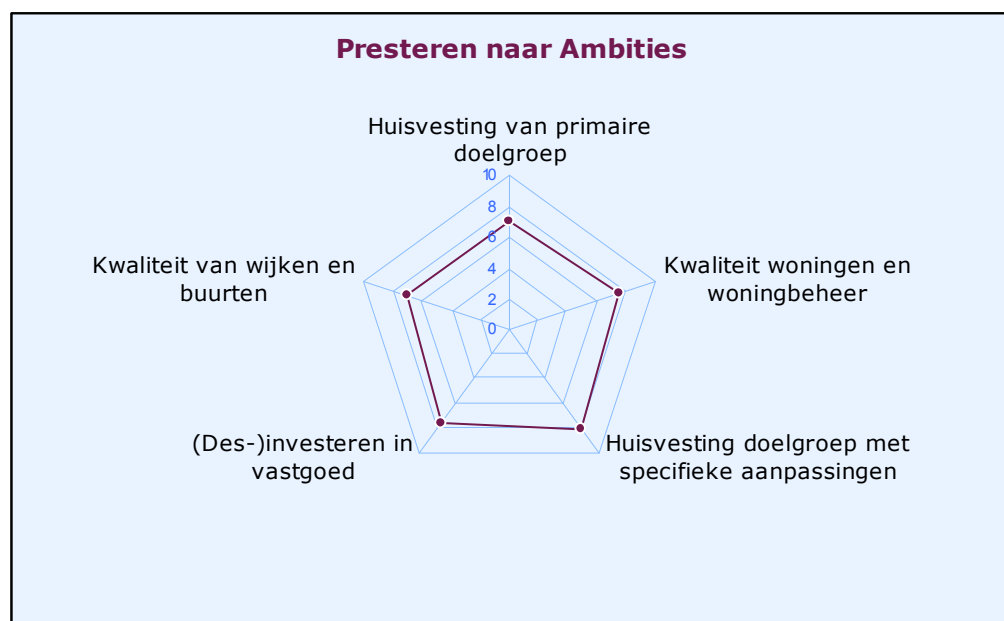
---

<sup>2</sup> Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden

In bijlage 5 van deze rapportage is de prestatietabel opgenomen, waarin de ambities van de corporatie over de jaren 2008–2011 zijn beschreven. De commissie merkt op dat de ambities in enkele gevallen aan meetbaarheid kunnen winnen.

De ambities zoals door Woonbeheer Borne vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden. In de prestatietabel (bijlage 5) is deze onderverdeling nader uiteengezet.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,4</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een **7,4**. De commissie is over het geheel van oordeel dat de activiteiten van de corporatie de eigen geformuleerde ambities overstijgen.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Dit prestatieveld is onderverdeeld in de onderdelen *beschikbaarheid*, *betalbaarheid* en *bevorderen eigen woningbezit*. De corporatie beschikt over een ruime kernvoorraad, die voldoet aan de eigen doelstellingen op dat gebied.



In 2011 is vastgelegd dat de omvang van de kernvoorraad op termijn krimpt naar 1.500 woningen. De commissie heeft gezien dat de corporatie per kwartaal de parameters omtrent mutaties in het woningbeleid volgt. De gegevens bieden een duidelijk overzicht over bijvoorbeeld de kenmerken van de woningzoekenden. Hieruit blijkt dat er feitelijk gezien een toename is van de wachtlijst woningzoekenden (toename aantal ingeschrevenen). Uit de analyse van Woonbeheer Borne blijkt dat een substantieel aantal zich uit voorzorg heeft ingeschreven, of op zoek is naar een heel specifieke woning. Ten aanzien van de *betaalbaarheid* van de woningen heeft de corporatie zich in het ondernemingsplan 2010-2013 voorgenomen toe te werken naar een gemiddelde huurprijs van 65 tot 70 procent van de maximaal redelijke huur. In de afgelopen periode is dit percentage gestegen van 62 (laagste meting in visitatieperiode) naar ruim 64 procent eind 2011. Bij dit prestatieveld hoort tevens het onderdeel *bevorderen eigen woningbezit*. Tot 2009 was het uitgangspunt verkoop van vijf woningen per jaar, vanaf 2009-2011 werd uitgegaan van een verkoopvolume van vijftien woningen per jaar. Dat betekent dat de corporatie over de totale visitatieperiode vijftig woningen ambieerde te verkopen. In totaal zijn er 46 woningen verkocht (zie bijlage 5). Dit is een goede prestatie gezien de veranderende economische omstandigheden, waarin de verkoop van woningen sterk is teruggelopen. Een aantal woningen, dat aangemerkt was als koopwoning, is uiteindelijk verhuurd. In het ondernemingsplan 2010-2013 is als ambitie opgenomen: het faciliteren van een wooncarrière. De commissie merkt op dat de uitwerking van deze ambitie aandacht vraagt. Alles overwegend is de commissie van oordeel dat de corporatie gemiddeld haar ambities op dit prestatieveld volgens de norm heeft ingevuld.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5**. Dit prestatieveld is onderverdeeld in de onderdelen *woningkwaliteit*, *kwaliteit dienstverlening* en *energie en duurzaamheid*. De commissie constateert vanuit verschillende bronnen (zie bijlage 5) dat de woningkwaliteit over het algemeen op orde is. Vanuit de meest recente CiP-gegevens wordt dit onderstreept met een hoog gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (153 tegenover 139 van de referentiegroep), en vergelijkbare uitgaven aan onderhoud (totaalkosten). De commissie is positief over de wijze waarop betrokkenheid van de VAC (Volkshuisvestelijke Adviescommissie) is georganiseerd bij nieuwbouwprojecten. De commissie geeft advies aangaande de functionele woonkwaliteit, waarbij tachtig procent van de adviezen leidt tot aanpassingen. Onderhoud aan het bezit vindt plaats op basis van het strategisch voorraadbeleidsplan (SVB) dat in 2001 is opgesteld, waarbij een accent ligt op de meerjaren onderhoudsplanning. Het SVB wordt momenteel vernieuwd. Passend bij de kernwaarden klantgericht en flexibel uit het ondernemingsplan 2010-2013, merkt de commissie op dat bij grote onderhoudsprojecten de corporatie nog meer aandacht kan hebben voor individuele keuzevrijheid voor of invloed van huurders. De *kwaliteit van de dienstverlening* is goed op orde. Periodiek wordt door de corporatie klanttevredenheidsonderzoeken georganiseerd. Uit het laatste onderzoek in 2011 onder nieuwe en vertrokken huurders, blijkt dat zij zeer tevreden zijn over de dienstverlening van Woningbeheer Borne; 94 procent geeft een zeven of hoger als totaalcijfer voor de corporatie, 71 procent geeft een acht of hoger. De commissie waardeert de activiteiten van Woningbeheer Borne in het bijzonder. Met het SVB uit 2001 is duidelijk ingezet op het beheersbaar houden van woonlasten van huurders door maatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid door te voeren. Hierin slaagt de corporatie zeer goed, zo vindt de commissie.

Eind 2011 heeft 79,6 procent van de woningen een label in de categorie A-C, hetgeen ver boven het landelijke gemiddelde is (zie bijlage 5). Daarnaast heeft de corporatie bijvoorbeeld in de afgelopen jaren 260 zonneboilers geïnstalleerd en aan de Welemanstraat/Hengeloseweg worden zes energieneutrale woningen gerealiseerd. Allesoverwegend waardeert de commissie de prestaties van de corporatie boven de norm.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**. In de speerpunten uit het ondernemingsplan, herkent de commissie een accent op de doelgroep senioren. De corporatie geeft aan dat vanwege demografische ontwikkelingen het realiseren van levensloopbestendige woningen een belangrijke doelstelling is. De corporatie heeft een eigen initiatief genomen om met belanghebbenden uit de omgeving tot een beleidsnotitie op het gebied van woonservicezones te komen. De notitie ('En Noe D'ran', zie bijlage 5) is aangeboden aan de gemeente, die nu de regierol vervult om verder invulling te geven aan activiteiten. In de bouwprojecten die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd en die nu in ontwikkeling zijn, herkent de commissie zeer duidelijk de focus op senioren. Er zijn verschillende projecten gerealiseerd met levensloopbestendige woningen, zoals aan het Mercuriusplein (tien levensloopbestendige woningen), aan de Erve Escher in Zenderen (zes woningen) en in het Atria (39 levensloopbestendige appartementen < huurtoeslaggrens). Er zijn zorgappartementen opgeleverd en momenteel zijn er 24 appartementen in ontwikkeling aan de Stationsstraat. Voorts werkt de corporatie actief mee aan de uitvoering van WMO-regelingen. In 2010 is circa 100.000 euro aan woningaanpassingen uitgegeven in het kader van de WMO (jaarverslag 2010). De corporatie is ook actief voor mensen met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (< 65 jaar), zo zijn in 2009 in samenwerking met Avelijn 27 appartementen en drie algemene ruimten gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking. De commissie is van oordeel dat de prestaties van Woonbeheer Borne de geformuleerde ambitie overstijgen.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5**. In het beleidsplan uit 2005 is onder meer aangegeven als ambitie dat Woonbeheer Borne doorgroeit naar 3.500 woningen. Deze doelstelling is in de visitatieperiode verlaten (zie paragraaf 1.3). De corporatie heeft op zorgvuldige wijze haar groeiscenario bijgesteld en daarover is adequaat met de belanghebbenden gecommuniceerd. In het ondernemingsplan 2010-2013 wordt uitgegaan van de bouw van 200 woningen tot en met 2012 en daarna dertig woningen per jaar. Over de totale visitatieperiode heeft de corporatie 254 woningen gerealiseerd, hetgeen ruim tien procent van het totale bezit is. De commissie spreekt daarover haar waardering uit, ook in het licht van de grootte van de corporatie. De realisatie-index nieuwbouw overstijgt het landelijk gemiddelde in de jaren 2010 en 2011 ruim: 0,70 en 0,89 tegenover 0,56 en 0,6 landelijk. Naast het realiseren van nieuwbouwwoningen heeft de corporatie geïnvesteerd in de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, waaronder de Multifunctionele Accommodatie (MFA) Zenderen, waarin ruimten voor een kinderdagverblijf, een kleine supermarkt en een zorginstelling worden ingericht. Aan de kant van de des-investeringen is de commissie positief over de prestaties die de corporatie realiseert. De realisatie-indices voor sloop en verkoop laten beide zien dat de prestaties van Woonbeheer Borne de prestaties van het landelijk gemiddelde ruim overstijgen. Bij dit prestatieveld noemt de commissie de georganiseerde betrokkenheid van het VAC als positief element (zie ook Presteren volgens Belanghebbenden).

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. In het ondernemingsplan 2010-2013 heeft de commissie verschillende ambities aangetroffen op het terrein van kwaliteit wijken en buurten. De corporatie nam zich onder meer voor vanaf 1 februari 2010 wijkmeesters aan te stellen, hieraan is gevolg gegeven. In 2012 wordt de inzet van de wijkmeesters geëvalueerd. Voorts noemt de corporatie als doelstelling het tonen van verantwoordelijkheid voor leefbaarheid. De inspanningen van de corporatie om het MFA Zenderen te realiseren, worden hier onder meer toe gerekend. Daarnaast heeft de corporatie in 2011 een vakantiewoning gerealiseerd voor gehandicapten. De corporatie werkt voorts intensief samen met de gemeente op het terrein van integrale veiligheid. De basis voor deze samenwerking is vastgelegd in een convenant en vertaald in een actiejaarplan Veiligheid. In 2011 is een nieuw veiligheidsplan opgesteld, waarin onder meer de volgende onderwerpen zijn opgenomen: invoering keurmerk veilig wonen, veiligheid en leefbaarheid in de wijk (onder andere door het organiseren van wijkschouwen) en aanpak keten en hokken (hangplekken). Woonbeheer Borne ondersteunt een aantal activiteiten, die een positieve bijdrage leveren aan de verbetering van het woongenot en veiligheid in de wijken. De afgelopen periode heeft Woonbeheer Borne incidenteel meegewerkt aan het realiseren van snelheidsbeperkende maatregelen. De commissie vraagt zich af of dergelijke maatregelen ten aanzien van de veiligheid tot de taak van de corporatie behoren. Het budget voor leefbaarheid varieerde de afgelopen jaren. De commissie stelt vast dat de prestaties van de corporatie passen bij de verwachtingen die zij naar haar omgeving creëert.



## 3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woonbeheer Borne 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

In 2010 is door de gemeenteraad van Borne de **Woonvisie 2010-2014** vastgesteld. Woonbeheer Borne is, als belangrijke partner bij de uitvoering van de lokale woonopgaven, nauw betrokken geweest bij het opstellen van deze visie. De Woonvisie vervangt het Woonplan Borne 2002-2006, hetgeen uitging van zes doelstellingen:

- Streven naar een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van de bevolking.
- Inspelen op de toegenomen diversiteit van de kwalitatieve woningvraag.
- Aandacht voor specifieke doelgroepen als ouderen en zorgbehoevenden.
- Voldoende mogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen.
- Voldoende mogelijkheden voor doorstromers (met een hoger inkomen).
- Bornsche Maten centraal bij invullen van deze beleidsdoelen.

In de nieuwe Woonvisie wordt aangegeven dat geen volledig nieuw beleid wordt ingezet, maar dat in grote lijnen het ingezette beleid wordt voortgezet. In de visie wordt rekening gehouden met enkele fundamentele ontwikkelingen, waardoor de woningmarkt verandert: landelijk en regionaal neemt de bevolkingsgroei af en verandert de samenstelling van de bevolking; de vergrijzing neemt toe, het aantal personen per huishouden blijft nog even dalen en het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. In het onderdeel van visie naar uitvoering wordt meer concreet aangegeven welke activiteiten de gemeente in de planperiode wil realiseren. Op hoofdlijnen is een uitwerking gemaakt naar:

1. Groei en kwaliteit
  - a. Programma Bornsche Maten
  - b. Gedifferentieerde wijken
2. Stad en landelijk gebied
  - a. De Groene Poort
  - b. Versterken openbaar groen
  - c. Duurzaamheid en energiebesparing
3. Vitale voorzieningen en een aangename kleinschaligheid
  - a. Een divers winkelaanbod in de kern
  - b. Versterken van zorg- en welzijnsvoorzieningen

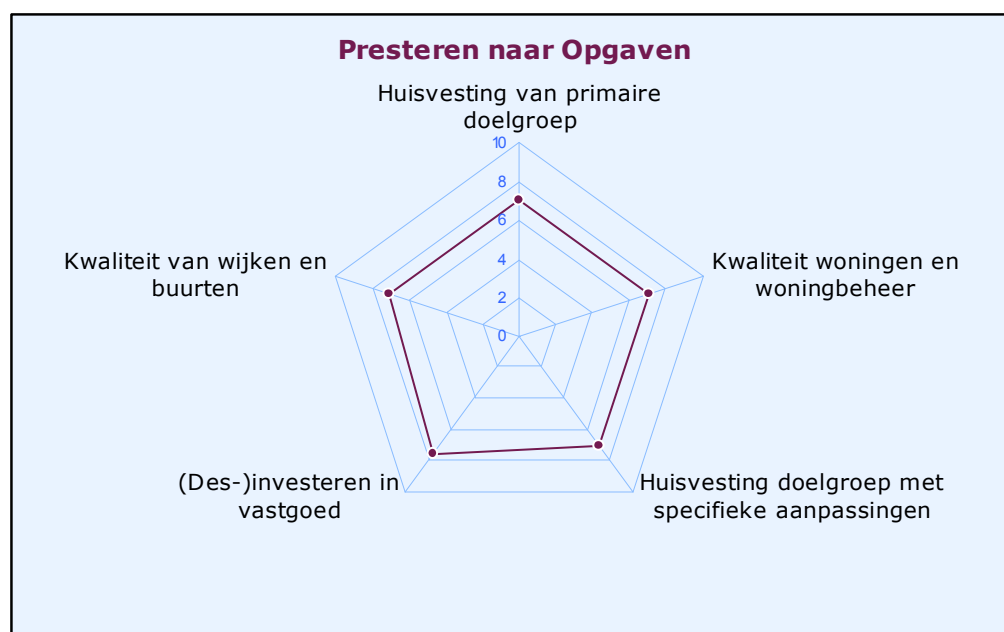
De visie vervolgt met een hoofdstuk waarin de rol van partijen bij de uitvoering van de woonvisie wordt weergegeven. Over de woningcorporatie wordt onder meer het volgende geschreven: 'De lokaal werkende woningcorporatie Woonbeheer Borne vervult daarbij een belangrijke rol. Zij pakt haar maatschappelijke taak breed op en is dan ook niet alleen een uitvoerende organisatie, maar levert ook een inhoudelijke en beleidsmatige inbreng bij het ontwikkelen en uitvoeren van het woonbeleid in Borne'.

Op basis van het Woonplan 2002-2006 zijn afspraken gemaakt over de uitvoering. Deze zijn neergelegd in een Prestatiecontract (maart 2007), waarbij onderscheid is gemaakt tussen een meerjarige raamovereenkomst (kader) en jaarlijks te maken prestatieafspraken (concrete inzet en activiteiten). Op basis van de Woonvisie 2010-2014 is in 2011 volgens dezelfde opzet een prestatiecontract opgesteld.

De prestatieafspraken uit 2007 zijn onderverdeeld in de onderdelen: algemeen, huisvesten van doelgroepen, verbeteren woonkwaliteit, afstemmen wonen en zorg en leefbaarheid. In de bepalingen is opgenomen dat de prestatieafspraken jaarlijks bijgesteld worden, gedurende de periode van de raamovereenkomst. De commissie heeft geen schriftelijke vastlegging van jaarlijkse bijstelling van de afspraken aangetroffen. Uit de gesprekken blijkt dat bijstelling voornamelijk in de bestuurlijke en ambtelijke overleggen plaats heeft gevonden en dat deze niet altijd schriftelijk zijn vastgelegd. Dit punt kan verbeterd worden. Het prestatiecontract wonen dat in 2011 definitief is geworden, voorziet in een tweejaarlijkse bijstelling van de prestatieafspraken.

De commissie heeft de afspraken voortvloeiend uit de diverse prestatiecontracten gebruikt als referentie bij de beoordeling van de feitelijke prestaties van Woonbeheer Borne (zie ook bijlage 5).

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,1</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,1**. De commissie is van oordeel dat de corporatie zich op alle prestatievelden aan de afspraken houdt, die zij bijvoorbeeld met de gemeente heeft gemaakt.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Dit prestatieveld bestaat uit de onderdelen *beschikbaarheid*, *betaalbaarheid* en *bevorderen eigen woningbezit*. De prestatieafspraken uit 2007 bevatten ten dele meetbare afspraken die de commissie kan afzetten tegen hetgeen gerealiseerd is. Vanuit de bestudeerde documenten (zie bijlage 1) en de gesprekken blijkt dat de corporatie haar taken adequaat uitvoert naar het oordeel van de belanghebbenden, hetgeen inhoudt dat de corporatie doet wat is afgesproken of afspraken zo nodig (en in overleg) bijstelt. De prestatieafspraken uit 2011 geven iets concreter aan welke opgaven Woonbeheer Borne moet voldoen. Ten aanzien van de kernvoorraad wordt een daling afgesproken naar nagenoeg 1.700 woningen in 2015. Uit de meest recente CiP-gegevens blijkt dat ruim 98 procent van het bezit een huurprijs kent onder de huurtoeslaggrens. De commissie is hierover positief. Eveneens waardeert de commissie de *betaalbaarheid* van de woningen positief. Eind 2011 is de gemiddelde huurprijs 64,2 procent van de maximaal toegestane huur. Ten aanzien van het *bevorderen eigen woningbezit* is in de prestatieafspraken 2007 vastgelegd dat de corporatie per jaar vijf woningen verkoopt. In de prestatieafspraken van 2011 is de verkoop aangepast naar vijftien woningen gemiddeld per jaar. De corporatie verkocht in de visitatieperiode 46 woningen. De commissie concludeert dat Woonbeheer Borne volgens de norm scoort.

#### Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Dit prestatieveld is onder te verdelen in *woningkwaliteit*, *kwaliteit van de dienstverlening* en *energie en duurzaamheid*. De corporatie heeft de laatste jaren, volgens de prestatieafspraken, invulling gegeven aan de onderhoudsagenda. Waar nodig werd groot onderhoud uitgevoerd, zoals het verbeteren van keukens, badkamer en toilet, isolatiemaatregelen en het vervangen van elektrische en mechanische installaties. De onderhoudsagenda maakt onderdeel uit van het strategisch voorraadbeleid. Momenteel wordt het beleid vernieuwd. De prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid gaan verder dan de huidige afspraken die daarover gemaakt zijn, hetgeen door de commissie positief wordt meegewogen. Het overzicht van energielabels laat zien dat bijna tachtig procent van het bezit een groen label heeft, hetgeen uitstijgt boven de gemiddelde prestaties van corporaties in de rest van het land. De corporatie is met de huidige prestaties goed op weg naar doelstellingen die in de prestatieafspraken voor de periode 2011-2015 zijn vastgelegd, namelijk dat minimaal zestig procent van de voorraad minstens label B moet hebben. De commissie stelt vast dat Woonbeheer Borne de beperkt ingevulde prestatieafspraken op het terrein van kwaliteit woningen en woningbeheer adequaat heeft uitgewerkt, in een streven dat weer is vertaald naar concrete prestaties. De commissie concludeert dat Woonbeheer Borne volgens de norm scoort.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Vanuit de prestatieafspraken wordt een nadruk gelegd op het realiseren van prestaties voor bijzondere doelgroepen. In afstemming met de gemeente heeft de corporatie zich voorgenomen zich met name te richten op de doelgroep senioren. Dit wordt door de commissie herkend in de activiteiten van de afgelopen vier jaren. De corporatie heeft verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd, waarbij rekening is gehouden met de behoeften van voorzieningen specifiek voor senioren, zoals het Atria. Op dit moment staat de bouw van een project aan de Stationsstraat (ontwikkeling 24 appartementen voor ouderen) op het punt van start te gaan. De corporatie geeft voorts uitvoering aan verzoeken die zijn gedaan in het kader van de uitvoering van de WMO. Ook heeft Woonbeheer Borne, in samenwerking met een zorgpartij, een complex gerealiseerd waar mensen met een beperking kunnen wonen. In de nieuwste prestatieafspraken is onder meer vastgelegd dat in 2015 zestig procent van de bevolking in woonservicegebied woont. De corporatie heeft ter ontwikkeling van woonservicezones de afgelopen periode het initiatief genomen om in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen een beleidsnotitie op te stellen over woonservicezones: 'En Noe D'ran'. Het huisvesten van statushouders is in de afgelopen periode 'op papier' gerealiseerd. Onder meer door de beperkte toestroom van statushouders naar een kleine gemeente als Borne, is de opgave moeilijk te realiseren. De gemeenten Borne en Almelo hebben onderling een tijdelijke garantstelling afgesproken, waardoor voldaan wordt aan de opgave.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5**. Bij dit prestatieveld wordt gekeken naar de afspraken en prestaties die gemaakt zijn ten aanzien van nieuwbouw, sloop en verkoop. In 2007 was de afspraak dat de corporatie tot 2010 vierhonderd woningen zou realiseren. Deze groei-doelstelling is in de planperiode verlaten (zie Presteren naar Ambities). In de laatste prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie tot 2012 tweehonderd woningen bouwt en daarna jaarlijks 30. In de visitatieperiode van vier jaar zijn 254 nieuwe woningen gebouwd. De realisatie-index nieuwbouw overstijgt het landelijk gemiddelde in de jaren 2010 en 2011 ruim: 0,70 en 0,89 tegenover 0,56 en 0,6 landelijk. De commissie is, net als de belanghebbenden zoals de gemeente, positief over deze prestatie. Bijstellingen in het bouwtempo worden op een goede wijze overlegd met relevante belanghebbenden, zo blijkt uit verslagen en gesprekken van de commissie met betrokkenen. Ook op het gebied van sloop en verkoop overstijgen de realisatie-indices de landelijke gemiddelden. De index sloop laat een prestatie van 0,67 zien, tegenover 0,45 landelijk. De index verkoop laat een prestatie van 0,74 zien, tegenover 0,66 landelijk. Woonbeheer Borne investeert tevens in maatschappelijk vastgoed; het MFA Zenderen is daar een voorbeeld van. Hoewel eerder geformuleerde doelstellingen (opgaven) niet gehaald zijn (zie paragraaf 1.3), heeft Woonbeheer Borne de bijgestelde doelstellingen wel behaald. De commissie is van oordeel dat de corporatie boven de norm scoort.



### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. De prestaties van de corporaties zijn zeer gevarieerd op dit terrein. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporatie jaarlijks 150.000 euro beschikbaar stelt voor nadere invulling van de thema's veiligheid en leefbaarheid. Het budget hiervoor is een aantal keren aangepast, passend bij de activiteiten van het komende jaar. De activiteiten zijn divers. De corporatie heeft jaarlijks wijkshouwen georganiseerd en de leefomgeving rond het Mercuriusplein verfraaid (zie bijlage 5). Er worden (financiële) bijdragen geleverd aan de inzet van wijkmeesters. De corporatie heeft een vakantiehuis gerealiseerd voor gehandicapten. Met de bouw van het MFA in Zenderen draagt de corporatie bij aan het voorzieningenniveau in het dorp. De corporatie participeert actief in de stuurgroep veiligheid van de gemeente. Op het gebied van veiligheid heeft de corporatie in 2011 een hennepconvenant ondertekend en wordt bij nieuwbouw het Keurmerk Veilig Wonen gehanteerd. Verder levert de corporatie op zeer diverse terreinen een bijdrage aan de kwaliteit van wijken en buurten, onder meer door sponsoring en andere kleine initiatieven. Vanuit de documentatie en de gesprekken met belanghebbenden, heeft de commissie het beeld gekregen van een corporatie die oog heeft voor de leefbaarheid en veiligheid in de gemeente.



## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden 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. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woonbeheer Borne.

### 4.1 De belanghebbenden van Woonbeheer Borne

#### **Bewonersraad en bewonerscommissies**

Woonbeheer Borne heeft de betrokkenheid van bewoners op verschillende lagen georganiseerd. De bewonersraad vergadert minimaal twee keer per jaar met bestuur en management van de corporatie. In 2010 waren de leden van de raad van commissarissen daar ook bij aanwezig. De agenda voor de overleggen met de bewonersraad kent vaste bespreekpunten, die een of meerdere keren per jaar aan de orde komen. Deze onderwerpen zijn: jaarrekening en begroting, onderhoud en verbetering van woningen, huurprijzenbeleid, ontwikkeling nieuwbouw, algemeen beleid, woonvisie, ondernemingsplan (2010-2013) en de verhuiskostenregeling. Woonbeheer Borne geeft aan waarde te hechten aan de informatievoorziening naar haar huurders over beleid en beheer van de corporatie. Daarnaast wordt veel belang gehecht aan de inbreng van huurders, vertegenwoordigd in bewonerscommissies. De bewonerscommissies op complexniveau hebben recht op informatie, meepraten en advies over meer zaken dan voorheen die hen direct aangaan. Bij negen woongebouwen is een bewonerscommissie actief.

#### **Gemeente Borne**

Met de gemeente Borne wordt twee keer per jaar breed bestuurlijk overleg gevoerd. In deze besprekingen staan de hoofdlijnen van het beleid centraal. Tijdens de bijeenkomst is de voorzitter van de raad van commissarissen bij het overleg aanwezig. Voorts is er elke zes weken een overleg met de portefeuillehouders. Op operationeel niveau is er overleg met de ambtelijke diensten van de gemeente. De gemeente en de corporatie treffen elkaar ook in diverse andere overlegvormen. De stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid is daar een voorbeeld van, waarbij tevens politie en zorg- en welzijnsinstellingen betrokken zijn.

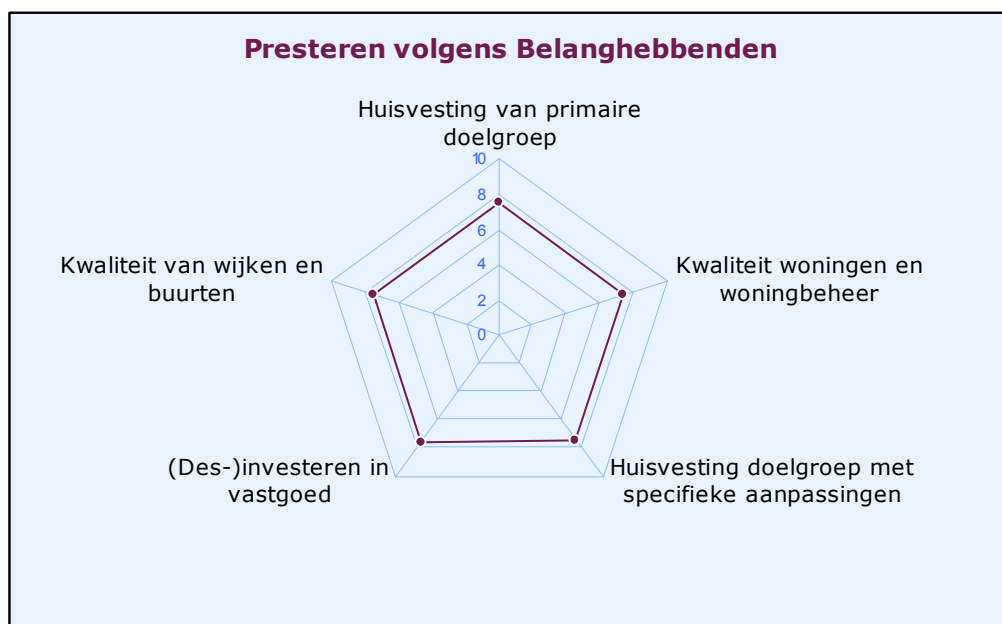
#### **Zorg- en Welzijnspartijen**

In 2009 heeft Woonbeheer Borne het initiatief genomen om te komen tot een visie op woonservicegebieden. De zorginstellingen zaten daarbij in een stuurgroep. Een extern bureau heeft het rapport opgesteld en het heeft inmiddels geleid tot een subsidietoezegging van de provincie. De regie ligt nu bij de gemeente. Op projectniveau vindt regelmatig overleg plaats met zorginstellingen, bijvoorbeeld over het te bouwen gezondheidscentrum aan de Stationsstraat (met Carint Reggeland, bureau Jeugdzorg en de gemeente). Tevens is er periodiek overleg op bestuurlijk niveau met Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) en Avelijn.

### Volkshuisvestelijke Adviescommissie

De Volkshuisvestelijke Adviescommissie (VAC) is een vrijwilligersorganisatie die werkzaam is als consumentenorganisatie op het gebied van wonen. De VAC Borne heeft een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente en Woonbeheer Borne. Hierin is afgesproken dat de VAC, in een vroeg stadium, bestemmingsplannen en bouwtekeningen toetst op praktische bruikbaarheid. Zij toetst en bewaakt de kwaliteit van voornamelijk toekomstige woningen. De VAC kijkt naar deze plannen door de bril van toekomstige bewoners en toetst of de woning en de woonomgeving doelmatig, veilig, gezond, comfortabel, duurzaam en onderhoudsvriendelijke is uitgedacht.

### 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,4
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,4
(Des-)investeren in vastgoed	7,6
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,5</b>

### 4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woonbeheer Borne een **7,5** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Alle belanghebbenden hebben zich in gesprek met de visitatiecommissie zeer tevreden getoond met de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan haar taken. De activiteiten van de corporatie worden door de belanghebbenden positief ontvangen, waarbij de waardering op veel onderdelen varieert tussen ruim voldoende tot (zeer) goed.

Ten aanzien van een enkel onderwerp wordt daarbij door een belanghebbende aangegeven dat de corporatie op specifieke onderdelen nog kan verbeteren.

### **Huisvesting van primaire doelgroep**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5**. Zij geven hiermee aan dat de corporatie boven de norm (cijfer 7) presteert. De belanghebbenden geven scores variërend van een zeven tot een acht voor dit prestatieveld. De belanghebbenden zijn unaniem positief over de prestaties van Woonbeheer Borne op dit prestatieveld. De woningvoorraad van de corporatie past bij de wensen van de bewoners, zowel als het gaat om de beschikbaarheid als om de betaalbaarheid. In de argumenten van de belanghebbenden beluistert de commissie onder meer positieve waardering voor de omvang van de kernvoorraad en het denken van de corporatie vanuit totale woonlasten.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,4**. De spreiding tussen de cijfers van belanghebbenden is groot (laagste score is een vijf, hoogste score een negen). De belanghebbenden zijn in het gesprek met de visitatiecommissie overwegend positief over de kwaliteit van het bezit en de kwaliteit van de dienstverlening. Een goede basiskwaliteit en korte communicatielijnen zijn hierin elementen die positief worden meegewogen. Opgemerkt wordt dat de corporatie snel inspeelt op het moment dat er een klacht bij hen wordt neergelegd. De bewoners zijn eveneens positief over de prestaties van de corporatie op het gebied van energie en duurzaamheid. Recente projecten, zoals de bouw van energieneutrale woningen, springen daarbij in het oog, maar andere maatregelen worden eveneens zeer gewaardeerd. Hoewel de corporatie gemiddeld ruim boven de norm scoort op dit prestatieveld, zijn er ook opmerkingen gemaakt waaruit lering getrokken kan worden voor de toekomst. De afstemming tussen Woonbeheer Borne en de externe onderhoudsservice kan verbeterd worden, zo geeft een belanghebbende aan. Een andere belanghebbende merkt op dat de kwaliteitsverschillen tussen de zorgwoningen groot is. Ook kan de (tijdige) consultatie en beïnvloeding van huurders over investeringsonderhoud (renovatie) verder verbeterd worden.

### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,4**. De belanghebbenden geven scores tussen de zes en de acht voor dit prestatieveld. Zij zijn overwegend positief over de prestaties van de corporatie op dit terrein. Woonbeheer Borne draagt uit specifieke aandacht te hebben voor het huisvesten van senioren en dat is in de afgelopen periode gebleken, zo geven de belanghebbenden aan. Prestaties voor huurders met een beperking worden door de belanghebbenden positief meegewogen. De ontwikkeling van het Dijkhuis en De Klippen zijn in dat kader meerdere malen genoemd.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,6**. Geen van de beoordelingen van de belanghebbenden is onder de norm. De belanghebbenden geven scores variërend van een zeven tot een achtereenhalf. De investeringen in vastgoed worden gewaardeerd en, zeker in het licht van de grootte van de corporatie, zeer positief meegewogen. Er is waardering voor de wijze waarop Woonbeheer Borne omgaat met investeringsbeslissingen. De corporatie is bereid risico's te nemen, maar heeft naar oordeel van de belanghebbenden door spreiding van activiteiten oog voor de leefbaar- en beheersbaarheid.

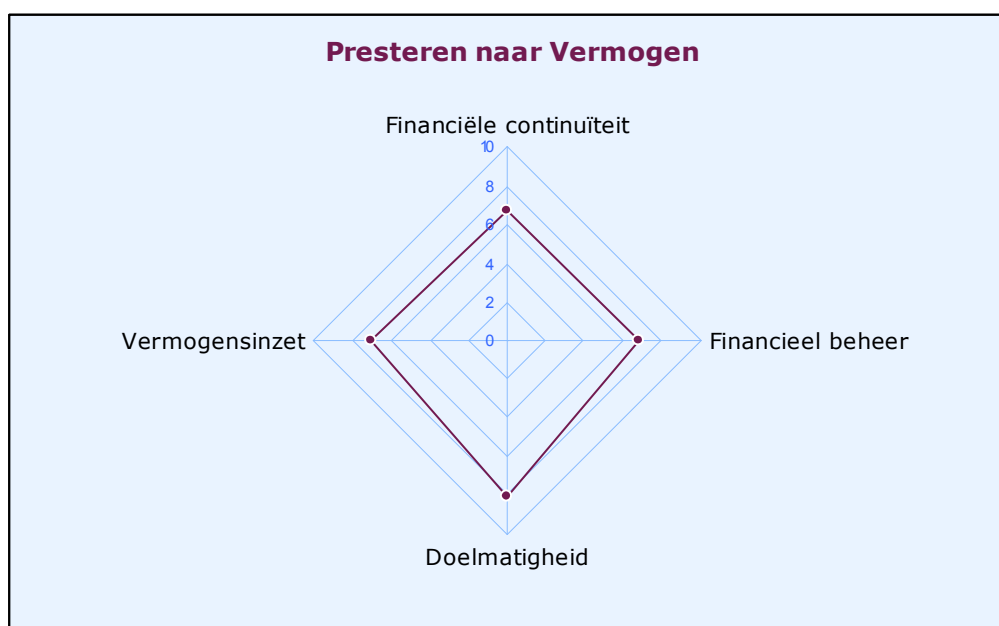
### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5**. De cijfers van belanghebbenden lopen op dit onderdeel uiteen. Het laagste cijfer voor dit onderdeel is een zes en het hoogste cijfer een negen. Gemiddeld heerst tevredenheid. De corporatie wordt gezien als onderdeel van Borne, onder meer door de actieve bijdrage van de corporatie aan allerlei activiteiten. Zowel in menskracht als financieel is de corporatie naar oordeel van de belanghebbenden bereid bij te dragen aan de kwaliteit van wijken en buurten. De verdeling van aandacht over de wijken verdient verdere aandacht. De commissie beluistert dat de aandacht nu veelal gelijkmatig over de wijken is verspreid, waar mogelijk een meer gedifferentieerde aanpak beter aansluit bij de behoefte.

## 5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woonbeheer Borne, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,7	20%
Financieel beheer	6,8	20%
Doelmatigheid	8,0	20%
Vermogensinzet	7,0	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,1</b>	

### 5.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het hoofdstuk Presteren naar Vermogen met een **7,1**. Het cijfer komt tot stand als gemiddelde van de onderdelen *Financiële continuïteit*, *Financieel beheer*, *Doelmatigheid* en *Vermogensinzet*. De beoordelingen van deze onderdelen worden hieronder toegelicht.

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,7**. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen. Deze beoordeling is het gemiddelde van de beoordelingen van de onderdelen vermogenspositie, middelen en kasstromen die hieronder worden toegelicht.

## Vermogenspositie

De vermogenspositie van de corporatie is positief. In alle jaren die de visitatieperiode beslaat, heeft de corporatie een A-oordeel (2008 en 2009) of een A1-oordeel (2010 en 2011) ontvangen. De afgelopen jaren hebben de financiële kengetallen van de corporatie desgevraagd geleid tot aanvullend onderzoek van het Centraal Fonds (CFV), omdat op basis van de prognoses de financiële positie wellicht onvoldoende zou zijn voor de voorgenomen activiteiten. Het aanvullend onderzoek van het CFV heeft uiteindelijk altijd geleid tot een positief oordeel. De commissie stelt vast dat de corporatie haar vermogen berekend op basis van historische kostprijs. Hiermee wijkt de corporatie af van de visitatiemethodiek, die vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde voorschrijft. Vanuit de gegevens van het CFV heeft de corporatie vanzelfsprekend wel zicht op de bedrijfswaarde, maar deze gegevens worden niet actief door Woonbeheer Borne gebruikt. De corporatie krijgt over dit onderdeel eveneens opmerkingen van de accountant met betrekking tot de eigen parameters. Het valt de commissie op dat de corporatie aan de ene kant haar eigen parameters hanteert in de bedrijfswaarde, terwijl zij aan de andere kant de bedrijfswaarde niet als actief sturingsmiddel inzet. De commissie merkt op dat de corporatie daardoor nu niet optimaal stuurt op waardecreatie. De commissie waardeert dit subonderdeel met een **6,5**.

## Middelen

Het WSW spreekt in 2011 een positief oordeel uit over de kredietwaardigheid van Woonbeheer Borne. In de oordeelsbrief wordt de corporatie onveranderd kredietwaardig genoemd. Formeel is er door het WSW in de visitatieperiode geen faciliteringsvolume berekend. Borgstelling van leningen vindt plaats door de gemeente Borne. De commissie merkt op dat deze vorm van borging extra aandacht vraagt als het gaat om continuïteit, omdat er sprake is van een zekere mate van afhankelijkheid van besluiten van de gemeenteraad. De commissie is om die reden positief over het contact dat de corporatie met het WSW onderhoudt. In 2012 is het faciliteringsvolume voor de corporatie voor het eerst door het WSW berekend. In de afgelopen periode heeft de corporatie altijd zelf het faciliteringsvolume intern berekend, om zicht te houden op haar mogelijkheden. De commissie waardeert dit subonderdeel met een **7,0**.

## Kasstromen

De corporatie stuurt op positieve kasstromen. De kasstromen zijn hoofdzakelijk positief, maar laten in de jaren 2011 en 2012 een (verwacht) negatief exploitatieresultaat zien na toepassing van de twee procent fictieve aflossing conform WSW-normen. Zonder deze aflossingsfictie, zijn de kasstromen in alle jaren positief. De commissie constateert dat de corporatie geen interne rendementseisen hanteert. De commissie heeft ten behoeve van haar oordeel bij deze standaard ook gekeken naar de rentedekkingsgraad en de *loan to value* als indicatoren. Beide worden door de commissie positief meegewogen. De rentedekkingsgraad is 1,3 gemiddeld en de *loan to value* is 30 procent. De commissie komt voor dit subonderdeel tot een **6,5** als oordeel.

## Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,8**. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt. Deze beoordeling is het gemiddelde van de beoordelingen van de onderdelen financiële planning & controlecyclus en treasury die hieronder worden toegelicht.



## Financiële planning & controlecyclus

De financiële planning is vastgelegd in verschillende rapportages: (meerjaren)begroting, treasuryjaarplan, rapportages betreffende de voortgang van nieuwbouwprojecten en de rapportage strategisch voorraadbeheer. Woningbeheer Borne beschikt over een strategisch voorraadbeleid (SVB) uit 2001. Momenteel actualiseert de corporatie het beleid, waarbij meer nadruk zal komen te liggen op de beleidsmatige vragen die momenteel actueel zijn (omvang van de voorraad, samenstelling van de voorraad, het verkoopbeleid et cetera). De commissie heeft vanuit het SVB en de meerjarenbegroting kunnen zien dat de corporatie haar geplande activiteiten in de afgelopen periode voldoende doorvertaalde naar de financiële planning. Door middel van (financiële) kwartaalrapportages wordt de voortgang gecontroleerd en zo nodig bijgestuurd. De commissie merkt daarover op dat de informatie die voor bijsturing beschikbaar wordt gesteld, zeer gedetailleerd is, hetgeen de bewaking van de grote lijnen naar de achtergrond kan verdringen. Van de accountant krijgt de corporatie elk jaar een positief oordeel. De commissie komt op dit subonderdeel tot het oordeel **7,0**.

## Treasury

Jaarlijks wordt door de corporatie een treasuryjaarplan opgesteld. Het treasuryjaarplan beschrijft de treasurydoelstellingen binnen de kaders van het treasurystatuut van Woonbeheer Borne. Het onderliggende treasurystatuut is goedgekeurd door de RvC en bevat regels voor de financiële instrumenten. Het is de intentie van het treasuryjaarplan om de operationele acties met betrekking tot de treasury van Woonbeheer Borne voor het komende jaar te beschrijven. Daarmee vormt het jaarplan de basis voor de uitvoering, alsmede voor de aansturing en controle van treasury-werkzaamheden. Naar oordeel van de commissie zijn de treasuryjaarplannen tot op heden nog niet optimaal ingericht. De plannen dienen specifiek te worden afgestemd op de actuele situatie voor het komende jaar. De passages zijn op bepaalde onderdelen nu teveel beschrijvend en bevatten herhalingen vanuit het treasurystatuut. Het treasurystatuut kan eveneens verder worden geoptimaliseerd. De commissie constateert voorts dat de corporatie de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld heeft en tevens de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. De commissie komt op dit subonderdeel tot het oordeel **6,5**.

## Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0**.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.004,00 euro	1.308,00 euro	1.355,00 euro
Toename netto bedrijfslasten	-/- 17,5 procent	14,1 procent	8,4 procent
Aantal vhe per fte	133	91	87
Personeelskosten per fte	71.989,00 euro	63.680,00 euro	63.134,00 euro

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

Woonbeheer Borne heeft geen expliciete visie en criteria geformuleerd voor de doelmatigheid. Op basis van uitkomsten van het CIP werkt de corporatie aan een efficiënte bedrijfsvoering, en daar slaagt zij naar het oordeel van de commissie goed in. Er is bij Woonbeheer Borne sprake van een afname van de netto bedrijfslasten in de periode 2007–2010 van 17,5 procent, terwijl corporaties in de referentiegroep te maken hadden met een stijging van de netto bedrijfslasten van 14,1 procent. In de gesprekken met zowel medewerkers als belanghebbenden heeft de commissie het beeld gekregen van een corporatie die zeer efficiënt weet te presteren. De (communicatie-) lijnen in de organisatie zijn kort en de verantwoordelijkheden zijn binnen de organisatie op zo'n manier belegd dat efficiënt presteren mogelijk wordt. De commissie heeft begrepen dat verantwoordelijkheden de afgelopen vier jaren lager in de organisatie belegd zijn, hetgeen de slagkracht van de volledige organisatie versterkt. De commissie is van oordeel dat de corporatie ruim boven de norm presteert ten aanzien van dit prestatieveld.

### **Vermogensinzet**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. Deze beoordeling is het gemiddelde van de oordelen op de onderdelen visie, middelen en maximalisatie die hieronder worden toegelicht.

#### **Visie op vermogensinzet**

De commissie constateert dat de corporatie haar vermogen beargumenteerd inzet, waarbij zij focust op de Bornse samenleving. Vanuit de gesprekken blijkt dat bij het besluiten tot investeren in nieuwbouwprojecten een onrendabele top van maximaal 30.000 euro als acceptabel wordt gezien. Als criterium is dit maximum niet officieel vastgelegd, wel wordt het bedrag genoemd in een memo aan de RvC aangaande besluitvorming nieuwbouwprojecten. De corporatie hanteert een impliciet toetsingskader waarbij eigen ervaringen (lerend vermogen) en spiegelen aan prestaties van anderen (reflectie) een belangrijk referentiekader vormen. Bij investeringsbesluiten van de corporatie wordt gekeken naar normen die gehanteerd zijn bij andere projecten en de effecten van de investering op de relevante kengetallen. Om acceptabele normen te stellen, wordt onder meer samengewerkt in diverse overleggen, zoals het treasuryoverleg en de vereniging WoON, waarin alle Twentse corporaties zijn vertegenwoordigd. De commissie komt op dit subonderdeel tot het oordeel **7,0**.

#### **Mogelijkheden verruiming vermogen**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,0**. De corporatie heeft een goed beeld van de extra financieringsruimte die zij mogelijk kan aantrekken. De verkooppotentie is in beeld gebracht en in het verkoopbeleid neergelegd en de corporatie werkt actief met beleid op het gebied van huurharmonisatie. Zoals eerder beschreven worden de leningen van de corporatie door de gemeente geborgd. Toch onderhoudt de corporatie de relatie met het WSW op een goede manier, om in de toekomst een goede overstap te kunnen maken, als dat nodig blijkt. De corporatie rekende zelf het faciliteringsvolume door dat door het WSW afgegeven zou kunnen worden. Voor 2012 heeft de corporatie dat ook door het WSW laten doen.

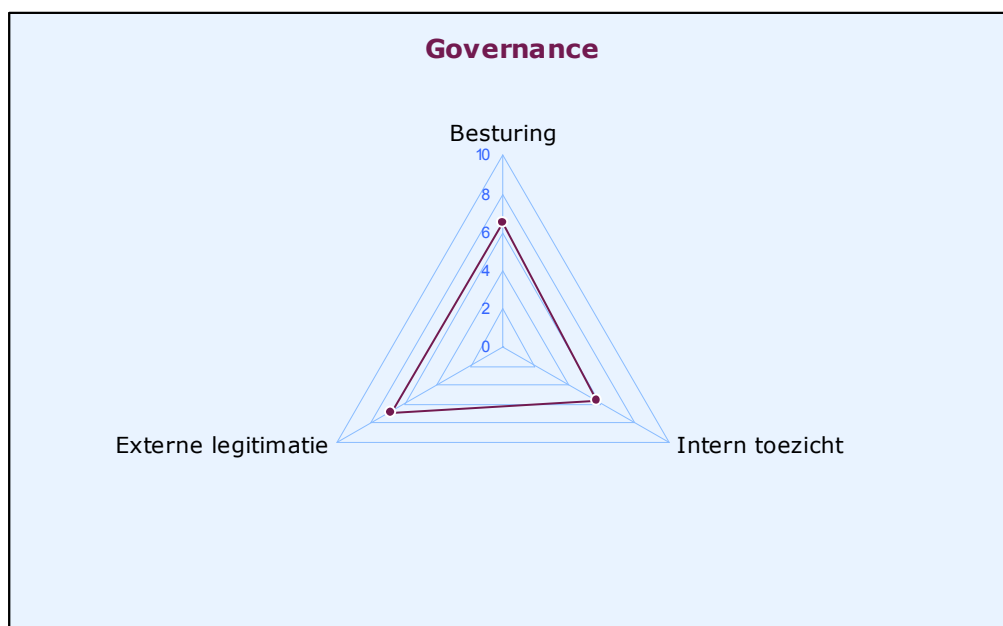
#### **Maximalisatie inzet vermogen**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,0**. In de begrotingen heeft de commissie gezien dat de corporatie haar vermogen beredeneerd inzet ten behoeve van maatschappelijke prestaties. In de afgelopen vier jaren kreeg de corporatie het hoogste oordeel van het CFV ( het A/A1-oordeel). De corporatie kijkt goed naar de ondergrens die zij als doel heeft gesteld, maar durft deze op te zoeken ten behoeve van de prestaties.

## 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 besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,5
Intern toezicht	5,6
Externe legitimatie	6,8
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,3</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het hoofdstuk Governance met een **6,3**. Het cijfer komt tot stand als gemiddelde van de onderdelen *Besturing*, *Intern toezicht* en *Externe legitimatie*. De beoordelingen van deze onderdelen worden hieronder toegelicht.

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,5**. Deze beoordeling is het gemiddelde van de cijfers van de commissie voor de onderdelen: *plan*, *check* en *act*, die hieronder worden toegelicht.

## Plan

De commissie is van oordeel dat de corporatie net onder de norm presteert op dit onderdeel, en komt op dit subonderdeel tot een **6,5**. Plannen en voornemens van de corporatie zijn vastgelegd in documenten, zoals het Beleidsplan 2005, het Ondernemingsplan 2010-2013 (interne doelen) en de prestatiecontracten. De visie en de plannings zijn goedgekeurd en/of getoetst door de raad van commissarissen. Bij de bestudering van de plannen valt het de commissie op dat doelstellingen meer dan voorheen SMART-geformuleerd worden, het optimum is daarin nog niet bereikt. Het organiseren van klanttevredenheidsonderzoeken gebeurt naar oordeel van de commissie nog niet structureel genoeg. Steekproefsgewijs organiseert Woningbeheer Borne tevredenheidsonderzoeken na renovaties. In 2011 heeft de corporatie een tevredenheidsonderzoek onder nieuwe en vertrekkende bewoners georganiseerd.

## Check

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **6,5**. Om de voortgang van activiteiten te monitoren stelt de corporatie kwartaalrapportages op het gebied van wonen en de financiën. Deze rapportages worden aan de raad van commissarissen ter beschikking gesteld. De commissie is van oordeel dat de directe aansluiting van de rapportages op de planfase nog verbeterd kan worden. Als voorbeeld noemt de commissie de speerpunten en kernwaarden vanuit het ondernemingsplan 2010-2013. In de kwartaal- en jaarrapportages herkent de commissie niet op alle onderdelen directe doorvertaling en terugkoppeling op de hieruit voortvloeiende doelstellingen. In een apart document *voortgang ondernemingsplan* is de check wel explicieter aanwezig, maar veelal op een beschrijvende wijze. Wanneer de kwartaalrapportages consequent aansluiten op de doelen van het jaarplan en het ondernemingsplan, kan ook de RvC beter op hoofdlijnen van het beleid sturen.

## Act

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **6,5**. De commissie is daarmee van oordeel dat de corporatie voldoende invulling geeft aan het onderdeel *act*. De commissie heeft bij het geven van dit oordeel gekeken of de corporatie actief bijstuurt wanneer dit noodzakelijk geacht wordt. De commissie ziet dat bijsturing naast rationeel ook intuïtief gebeurt. Zo is het bouwtempo en de doelstelling voor de kernvoorraad bijgesteld toen onder meer een aantal omgevingsfactoren hiertoe aanleiding gaf. De commissie stelt vast dat de corporatie hier serieus mee omgaat, en daarbij het overleg met belanghebbenden aangaat. Wel merkt de commissie op met het ontbreken van een optimale *check*, bijsturing van plannen niet altijd volledig kan plaatsvinden.

## Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,6**. Deze beoordeling is het gemiddelde van de cijfers van de commissie voor de onderdelen: *functioneren raad van commissarissen*, *toetsingskader* en *toepassing governance* die hieronder worden toegelicht.

## Functioneren raad van commissarissen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **6,0**. Vanuit de verslagen, de activiteiten en gesprekken op de visitatiedagen met onder meer de leden van de RvC, heeft de commissie het beeld gekregen van een open cultuur binnen de raad. De leden durven afwijkende meningen te laten horen en durven zich kritisch op te stellen. Op het punt van de zelfreflectie is de commissie van mening dat stappen gezet kunnen worden.

De verslaglegging van de jaarlijkse zelfevaluatie is in het laatste jaar uiterst beknopt en werd niet op inhoudelijke hoofdlijnen weergegeven in het jaarverslag. Daarbij merkt de commissie op dat in de afgelopen periode geen externe begeleiding heeft plaatsgevonden bij de zelfevaluatie. Uit het gesprek met leden van de raad op de visitatiedag, is voor de commissie gebleken dat onderling gereflecteerd wordt. De rol opvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. De commissie is in dit verband van oordeel dat de RvC kwalitatief voldoende is toegerust om evenwichtig toezicht te houden op het bestuur. De RvC heeft zelfstandig toegang tot de OR, het MT en de controller voor benodigde informatie. De commissie merkt op dat de RvC zich in de afgelopen periode zeer gedetailleerd heeft laten informeren, waarmee zij impliciet de afstand tot het bestuur verkleinde. Voorts merkt de commissie op dat de raad haar rol als werkgever invult. Periodiek beoordeelt de raad of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgaven van de corporatie. Het schriftelijk vastleggen van deze beoordeling is een aandachtspunt. Tot slot beoordeelt de commissie bij dit onderdeel de samenstelling van de raad. Over de samenstelling van de raad aan het begin van de visitatieperiode, merkt de commissie op dat deze homogeen van aard was. Dit zag de raad zelf ook in. Het afgelopen jaar zijn de eerste veranderingen doorgevoerd waarmee verbreding, vernieuwing en professionalisering in gang zijn gezet. De raad heeft nieuwe leden aan zich weten te binden, die deze veranderingen verder vorm kunnen geven. Het principe dat in de raad van commissarissen de specifieke deskundigheid verdeeld is langs de lijn van een trekker en een duwer, draagt bij aan de borging van de disciplines. De in gang gezette ontwikkeling is door de commissie positief meegewogen in het oordeel.

### **Toetsingskader**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **5,8**. De commissie stelt vast dat er sprake is van een impliciet toetsingskader. In de praktijk is dit toetsingskader voor de commissie het meest zichtbaar bij de beoordeling van (nieuwbouw)projecten door de raad. Ten behoeve van het beoordelen van nieuwbouwprojecten is een memo aan de RvC beschikbaar, waarin kaders zijn vastgelegd voor het nemen van beslissingen. De commissie is van oordeel dat deze kaders verder geconcretiseerd kunnen worden. Voorts merkt de commissie bij dit onderdeel op dat het risicomanagement momenteel is ingericht op projectniveau (deelfunctie), waarmee de corporatie per investering het risico afweegt. De corporatie laat zien deze risico's in kaart te brengen en op basis daarvan tot afwegingen te komen. Met deze werkwijze, ontbreekt het aan risicomanagement op bedrijfsniveau, zo stelt de commissie vast. Het integraal in kaart brengen en het opstellen van beheersingsscenario's is daarmee een aandachtspunt. De commissie vraagt ten aanzien van het toetsingskader als geheel de aandacht voor de vastlegging. In de hoofden van de betrokkenen leven op dit moment de normen, op basis waarvan tot besluiten wordt gekomen. Het verdient de aandacht deze normen in een document vast te leggen.

### **Toepassing Governancecode**

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **5,0**. De commissie stelt vast dat de corporatie niet voldoet aan een aantal formele punten van de Governancecode. De commissie noemt in dit verband de overschrijding van de zittingstermijn van de voorzitter van de RvC, het ontbreken van de oorspronkelijke benoemingsdata van de leden op de website en het ontbreken van een overzicht van de functies en nevenfuncties van de leden in het dagelijks leven.

Bij dat laatste onderdeel wordt door de commissie opgemerkt dat door het ontbreken van zo'n overzicht niet transparant wordt gemaakt dat de raad onafhankelijk functioneert. Ten aanzien van de overschreden zittingstermijn van de voorzitter merkt de commissie op dat onder de Governancecode ten tijde van de laatste verlenging in 2008, deze verlenging op zijn minst uitgelegd had moeten worden in de jaarverslagen. De RvC heeft de afgelopen periode activiteiten in gang gezet om weer in lijn met de Governancecode te functioneren. Deze activiteiten komen voor een belangrijk deel overeen met de aandachtspunten die de commissie heeft gesignaleerd. De commissie weegt dit mee in haar oordeel.

De commissie is van oordeel dat Woonbeheer Borne het interne toezicht in de afgelopen periode niet optimaal heeft ingericht. De commissie heeft vertrouwen in de stappen die de corporatie hierin recentelijk heeft gezet en heeft dit laten meewegen in haar oordeel.

### **Externe legitimatie**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,8**. Woningbeheer Borne heeft een duidelijk overzicht van haar belanghebbenden in de brede regio. Dit overzicht wordt niet als belanghebbendenregister op de website weergegeven, maar dat is landelijk niet opvallend afwijkend. Wel verdient overleg in aanwezigheid van leden van de RvC met de belangrijkste belanghebbenden, zoals de gemeente Borne en de Bewonersraad, als onderdeel van de Governancecode, verbetering. Ook aan enkele andere formele punten van de Governancecode wordt niet (geheel) voldaan, zo heeft de commissie niet kunnen vaststellen dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld advies uit te brengen, over bijvoorbeeld de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag. In de basis is de commissie positief over de betrokkenheid van en de mate waarin belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden tot beleidsbeïnvloeding. Woonbeheer Borne is duidelijk sterk verankerd in de lokale gemeenschap. De corporatie organiseert diverse overlegvormen met bewoners, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en andere corporaties. Zowel op bestuurlijk (bewonersraad) als op operationeel niveau (bewonerscommissies) is er overleg met de huurders. Bij het opstellen van het laatste ondernemingsplan zijn genoemde partijen betrokken geweest. Met zorg- en welzijnsinstellingen is een stuurgroep gevormd die zich bezig hebben gehouden met woonservicezones, en met de gemeente is intensief overleg. De corporatie participeert daarnaast in de vereniging WoON met alle Twentse corporaties. De commissie beluistert in een aantal gesprekken dat de corporatie in een enkel geval geneigd is om vrijwel definitieve plannen voor te leggen. Belanghebbenden geven aan in enkele gevallen eerder bij de plannen betrokken te willen worden.

## 7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Ambities</b>									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,5	8,0	7,5	7,0		7,4	1,0	<b>7,4</b>
<b>Presteren naar Opgaven</b>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,5	7,0		7,1	nvt	<b>7,1</b>
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,5	7,4	7,4	7,6	7,5		7,5	nvt	<b>7,5</b>
<b>Presteren naar Vermogen</b>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					6,5	6,7	20%	<b>7,1</b>
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					6,5			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	6,8	20%	
	Treasurymanagement					6,5			
Doelmatigheid					8,0	8,0	20%		
Vermogensinzet	Visie					7,0	7,0	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					7,0			
<b>Governance</b>									
Besturing	Plan					6,5	6,5	33%	<b>6,3</b>
	Check					6,5			
	Act					6,5			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,0	5,6	33%	
	Toetsingskader					5,8			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimatie					6,8	6,8	33%		
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>									<b>7,1</b>
<b>* Prestatievelden</b>									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				





## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<p>000 Vragenlijst Zelfevaluatie 000 Zelfevaluatie bijlage (prestatietabel) 000 Inhoudsopgave benaming toegezonden stukken 28.2.2012</p> <p><b>1. Jaarplannen en werk of activiteitenplannen</b> PnA 1.1 Jaarplan 2008 versie 23 september 2008 PnA 1.2 Jaarplan 2009 versie 30 november 2009 PnA 1.3 Jaarplan 2010 versie 2 december 2010 PnA 1.4 Jaarplan 2011 versie 12 januari 2012</p> <p><b>2. Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</b> PnA 2.1 Ondernemingsplan 2005 (beleidsvisie) PnA 2.2 Ondernemingsplan WBB 2010-2013 versie 05-11-10 PnA 2.3 Voortgang ondernemingsplan WBB 2010-2013 versie 26 jan. 2012</p> <p><b>3. Jaarverslagen</b> Zie PnV 3.1 + 3.2 + 3.3</p> <p><b>4. Volkshuisvestingsverslagen</b> <i>Onderdeel van jaarverslagen</i></p> <p><b>5. Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leef-baarheid etc.)</b> PnA 5.1 Beleid Huurachterstanden PnA 5.2 Nota inzake Huurharmonisatie PnA 5.3 Nota woonruimteverdeling c.q. toewijzingssysteem PnA 5.4 Toewijzingsprocedure PnA 5.5 Onderdeel straat voor beleid - Energiebeleid okt 2010 PnA 5.6 Onderdeel straat voor beleid - Verkoopbeleid SVB 2010 PnA 5.7 Aanbestedingsbeleid Woonbeheer Borne PnA 5.8 Actiejaarplanveiligheid 2011 PnA 5.9 Servicekostenbeleid PnA 5.10 Fapport En Noe D'ran (visie op Woonservicegebieden)</p> <p><b>6. Documenten met en over doelstellingen (op allerlei terreinen)</b> PnA 6.1 Procedure ongemakken en calamiteiten 08-02-2012 PnA 6.2 Meldingsregeling (klokkenluidersregeling goedgekeurd in nov.2011 PnA 6.3 Integriteitscode goedgekeurd in 2011</p> <p><b>7. Eigen wijkvisies</b> <i>Niet aanwezig</i></p> <p><b>8. Strategisch voorraadbeleid</b> Zie PnV 6 etc.</p> <p><b>9. Verkoopbeleid bezit (zie PnA 5.6)</b></p> <p><b>10. Eigen woningmarktgegevens</b> PnA 10.1 Overzicht Wonen 2e kwartaal 2008 PnA 10.2 Overzicht Wonen 3e kwartaal 2008 PnA 10.3 Overzicht Wonen 2e kwartaal 2009 PnA 10.4 Overzicht Wonen 3e kwartaal 2009 PnA 10.5 Overzicht Wonen 2e kwartaal 2010</p>

	<p>PnA 10.6 Overzicht Wonen 3e kwartaal 2010  PnA 10.7 Overzicht Wonen 2e kwartaal 2011  PnA 10.8 Overzicht Wonen 3e kwartaal 2011  PnA 10.9 Overzicht Wonen 4e kwartaal 2011  PnA 10.10 WoningMarktMonitor Hengelo Borne 4e kwartaal 2011</p>
Presteren naar Opgaven	<p><b>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</b>  PnO 1.1 Woonvisie okt 2010</p> <p><b>Prestatieafspraken met belanghebbenden</b>  PnO 2.1 Prestatiecontract 2007 Wonen gem Borne-WBB  PnO 2.2 Prestatiecontract 2011-2015</p> <p><b>Relevante convenanten, contracten</b>  <i>Niet aanwezig</i></p>
Presteren volgens Belanghebbenden	<p><b>1. Belanghebbendenregister</b>  <i>Niet aanwezig</i></p> <p><b>2. Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, etc.)</b>  <i>Niet aanwezig</i></p> <p><b>3. Verslagen van overleg met belanghebbenden</b>  PvB 3.1 Verslag college-WB 111202  PvB 3.2 Verslag college-WB 091106  PvB 3.3 Verslag college-WB 081212  PvB 3.4 Verslag college-WB 080926  PvB 3.5 Verslag college-WB 080118</p> <p><b>4. Onderzoeken tevredenheid</b>  PvB 4.1 Woonkwaliteit Onderzoek 2008 Appartementen barege  PvB 4.2 Woonkwaliteit Onderzoek 2008 Eengezinswoningen Duivenstraat  PvB 4.3 Woonkwaliteit Onderzoek 2008 Appartementen Duivenstraat  PvB 4.4 Woonkwaliteit Onderzoek 2011 Appartement De Klippen  PvB 4.5 Woonkwaliteit Onderzoek 2011 Appartementen La Laiterie  PvB 4.6 Woonkwaliteit Onderzoek 2011 Levensloopbest. Won. Erve Escher  PvB 4.7 Woonwensenonderzoek Woningzoekenden aug 2008</p> <p><b>5. Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</b>  PvB 5.1 Convenant Stadsbank</p>
Presteren naar Vermogen	<p><b>1. Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</b>  PnV 1.1 Continuïteitsoordeel 2008  PnV 1.2 Continuïteitsoordeel 2009  PnV 1.3 Solvabiliteitsoordeel 2009  PnV 1.4 Continuïteitsoordeel 2010  PnV 1.5 Solvabiliteitsoordeel 2010  PnV 1.6 Continuïteitsoordeel 2011  PnV 1.7 Solvabiliteitsoordeel 2011  PnV 1.8 CIP 2009 samenvatting  PnV 1.9 Interne toelichting financiële beoordeling CFV 3-9-2010  PnV 1.10 CIP 2009  PnV 1.11 CIP 2010 samenvatting  PnV 1.12 Interne analyse cfv (cip 2011)  PnV 1.13 CIP 2010  PnV 1.14 CIP 2011 samenvatting  PnV 1.15 CIP 2011</p> <p><b>2. De oordeelsbrief van de minister van het WSW; het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</b>  PnV 2.1 Brief WSW 2008  PnV 2.2 Brief WSW 2009</p>

PnV 2.3 Brief WSW 2010  
PnV 2.4 Brief WSW 2011  
PnV 2.5 Oordeelsbrief minister 2008  
PnV 2.6 Oordeelsbrief minister 2009  
PnV 2.7 Oordeelsbrief minister 2010  
PnV 2.8 Oordeelsbrief minister 2011

### **3. Jaarrekeningen en jaarverslagen**

PnV 3.1 Jaarverslag 2008  
PnV 3.2 Jaarverslag 2009  
PnV 3.3 Jaarverslag 2010

### **4. Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming**

PnV 4.1 Treasuryjaarplan 2008  
PnV 4.2 Begroting 2008  
PnV 4.3 Treasuryjaarplan 2009  
PnV 4.4 Begroting 2009  
PnV 4.5 Treasuryjaarplan 2010  
PnV 4.6 Begroting 2010  
PnV 4.7 Treasuryjaarplan 2011  
PnV 4.8 Begroting 2011

### **5. Kwartaalrapportages**

PnV 5.1 Kw verslag 1e kw 2008  
PnV 5.2 Kw verslag 2e kw 2008  
PnV 5.3 Kw verslag 3e kw 2008  
PnV 5.4 Kw verslag 1e kw 2009  
PnV 5.5 Kw verslag 2e kw 2009  
PnV 5.6 Kw verslag 3e kw 2009  
PnV 5.7 Kw verslag 1e kw 2010  
PnV 5.8 Kw verslag 2e kw 2010  
PnV 5.9 Kw verslag 3e kw 2010  
PnV 5.10 Kw verslag 1e kw 2011  
PnV 5.11 Kw verslag 2e kw 2011  
PnV 5.12 Kw verslag 3e kw 2011

### **6. Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's**

PnV 6.1 Rapportage projecten augustus 2008  
PnV 6.2 Rapportage projecten jan 2008  
PnV 6.3 Rapport projecten januari 2009  
PnV 6.4 Rapport SVB jan 2009  
PnV 6.5 Rapport projecten nov 2009  
PnV 6.6 Rapport SVB okt 2009  
PnV 6.7 Rapport SVB okt 2010  
PnV 6.8 Rapportage projecten juni 2010  
PnV 6.9 Procedure besluitvorming nieuwbouwprojecten 2010  
PnV 6.10 Treasurystatuut  
PnV 6.11 Rapport SVB okt 2011  
PnV 6.12 Rapportage projecten dec 2011  
PnV 6.13 Scenario's toekomstige ontwikkelingen en consequenties '08

### **7. Managementletters van de accountant**

PnV 7.1 Managementletter 2008  
PnV 7.2 Managementletter 2009  
PnV 7.3 Managementletter 2010  
PnV 7.4 Managementletter 2011

### **8. Verslagen en brieven van de accountant**

PnV 8.1 Accountantsverslag 2008  
PnV 8.2 Accountantsverklaring 2008  
PnV 8.3 Accountantsverklaring 2009  
PnV 8.4 Accountantsverslag 2009

	<p>PnV 8.5 Accountantsverklaring 2010 PnV 8.6 Accountantsverslag 2010</p> <p><b>9. Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency</b> <i>Niet aanwezig</i></p> <p><b>10. Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend</b> <i>Niet aanwezig</i></p> <p><b>11. Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency</b> PnV 11.1 Reglement Taken en Verantwoordelijkheden PnV 11.2 Reglement procuratie en mandatering</p>
Governance	<p><b>1. Documenten over alle opgaven</b></p> <p><b>2. Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</b> <i>Zie jaarplannen 2008 t/m 2011</i></p> <p><b>3. Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties)</b> <i>Niet aanwezig</i></p> <p><b>4. Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen raad van commissarissen</b> Gov 4.1 Notulen RvC febr18-2008 Gov 4.2 Notulen RvC mei19 2008 Gov 4.3 Notulen RvC juni-25-2008 Gov 4.4 notulen RvC oktober2008 Gov 4.5 Notulen RvC aug18-2008 Gov 4.6 Notulen RvC okt6-2008 Gov 4.7 Notulen RvC nov-17-2008 Gov 4.8 Notulen RvC dec-15.2008 Gov 4.9 Notulen RvC maart2008.evaluatiemiddag Gov 4.10 Notulen RvC Beleidsdag dd 29 sept2008 Gov 4.11 Notulen febr-9.2009 Gov 4.12 Notulen Evaluatiemiddag maart 2009 Gov 4.13 Notulen RvC mrt-23.2009 Gov 4.14 Notulen RvC apr-20.2009 Gov 4.15 Notulen RvC 22 juni 2009 Gov 4.16 Notulen RvC 16 sept 2009 Gov 4.17 Notulen RvC okt26.2009 Gov 4.18 Notulen RvC nov30.2009 Gov 4.19 Notulen RvC beleidsdag2okt2009 Gov 4.19 Notulen RvC oktober 2009 Gov 4.20 Notulen RvC febr8.2010 Gov 4.21 Notulen RvC Regulier mrt22.2010 Gov 4.22 Notulen RvC Evaluatiemiddag mrt22-10.not Gov 4.23 Notulen RvC Regulier apr19.2010 Gov 4.24 Notulen RvC met accountant april 2010 Gov 4.25 Notulen RvC juni24.2010 Gov 4.26 Notulen RvC sept9.2010 Gov 4.27 Notulen RvC oktober5.2010 Gov 4.28 Notulen RvC september30 .2010 Gov 4.29 Notulen RvC nov9.2010 Gov 4.30 Notulen RvC dec132010-heleverslag Gov 4.31 Notulen RvC febr14-2011 Gov 4.32 Notulen RvC Evaluatiemiddag mrt28-2011.not Gov 4.33 Notulen RvC regulier apr21-2011 Gov 4.34 Notulen RvC met accountant april2011 Gov 4.35 Notulen RvC juni22-2011+28juni2011 Gov 4.36 Notulen RvC sept12-2011</p>

	<p>Gov 4.37 Notulen RvC okt6-2011.beleidsdag  Gov 4.38 Notulen RvC nov-14-2011  Gov 4.39 Notulen RvC nov-28-2011  Gov 4.40 Notulen RvC dec-12-2011</p> <p><b>5. Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen, statuten , reglementen en zelfevaluatie raad van commissarissen</b></p> <p>Gov 5.1 Reglement voor de raad van commissarissen  Gov 5.2 Statuten en overige reglementen (oude versie, worden aangepast)  Gov 5.3 Reglement directeur bestuurder  Gov 5.4 Profiel raad van toezicht  Gov 5.5 Verslag zelfevaluatie RvC nov-28-2011</p> <p><b>6. Toepassing Governancecode (VTW-checklist)</b></p> <p>Gov 6.1 VTW checklist, onderdeel Zelfevaluatie, ingevuld door raad van commissarissen  Gov 6.2 VTW checklist, onderdeel Zelfevaluatie, ingevuld door E. Markvoort, dir./best.</p>
--	---

## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- De heer ing. A.J. Meulenbrug (vz)
- De heer J.A. Rosenthal
- Mevrouw drs. W.M. Van Ingen
- De heer ing. G.J. Nijenhuis
- De heer B. Heuver

### Directeur/bestuurder

- De heer mr. E. Markvoort

### Managementteam

- De heer H. Wanschers (afdeling Vastgoed)
- De heer L. Bekke (afdeling Middelen)
- Mevrouw C. Ruiter (afdeling Wonen)

### Ondernemingsraad

- Mevrouw I. Slettenhaar
- De heer S. Brilhuis
- Mevrouw M. Hamse

### Bewonersraad

- Mevrouw J. Smits (voorzitter)
- Mevrouw H. Temmen
- De heer T. Mastwijk
- De heer B. Kamp

### Gemeente Borne

- Burgemeester mr. drs. R.G. Welten (grondzaken, leefbaarheid, veiligheid)
- De heer mr. M. Scheffers (beleidsmedewerker grondzaken en ruimtelijke ordening)
- Mevrouw drs. N. Teesink (beleidsmedewerker leefbaarheid & veiligheid)
- De heer A.T. Albers (wethouder volkshuisvesting en welzijn)
- De heer R.J. Hakstegen (beleidsmedewerker volkshuisvesting)
- De heer G.R.J. Ten Thij (hoofd afdeling inwoners)

### Zorg- en welzijnsinstellingen

- De heer J. Meijer (Carint Reggeland, locatiedirecteur Hengelo-Borne)
- De heer M. Klaas (Aveleijn SDT, locatiedirecteur)
- Mevrouw M. Engbers (Trivium Meulenbelt Zorg, locatiedirecteur)
- Mevrouw J. Boevink (Welzijn Ouderen, ouderenconsulent)
- De heer M. Brummelhaus (Politie Borne)

### Volkshuisvestelijke Adviescommissie

- Mevrouw G. Möller (secretaris)
- Mevrouw F. Van der Woord (oud-voorzitter)
- Mevrouw G. Klomp (lid)
- De heer H.J.G.M. Lucas (lid)

## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:  
de Groot, RB, F.Th.

Geboorteplaats en -datum:  
Den Haag, 7 oktober 1950

Woonplaats:  
Noordwolde (fr)



Huidige functie:

- Eigenaar/zelfstandig adviseur HNadvies

Opleiding:

- 2007 – 2008 Internationale leergang Leiderschap van Avicenna in Oxford, Parijs, Leuven
- 2001 Asset Backed Securities van Merill Lynch in London
- 2000 Fundmanagement aan International Faculty of Finance in London
- 1992 – 1994 Register Bedrijfskunde (RB) IBO/Slot Zeist
- 1990 – 1992 Hoofdopleiding Bedrijfskunde IBO/slot Zeist
- 1968 – 1972 Pedagogische Academie
- 1963 – 1968 Mulo A/B

Loopbaan:

- 2010 – heden Eigenaar /zelfstandig adviseur HNadvies
- 2007 – heden Visitator Raeflex
- 2009 – 2010 Bestuurder woningcorporatie Elkien (na fusie)
- 2002 – 2009 Algemeen directeur/bestuurder Nieuw Wonen Friesland
- 1998 – 2001 Hoofd Vermogensbeheer (Finance) Achmea Syntus Vastgoed
- 1996 – 1998 Manager Business Development financiële diensten Achmea ZKGL
- 1992 – 1996 Verandermanager AchmeaAvero leven/hypotheek
- 1986 – 1992 Manager Financiële Diensten AEGON
- 1974 – 1986 Accountmanager Financiële Diensten en Vastgoed bij diverse organisaties.

Nevenfuncties:

- 2005 bestuursadviseur Stichting Kinderen van Amurang



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonbeheer Borne te Borne

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : de heer F.Th. de Groot RB

Geboortedatum : ..... 7 oktober 1950 .....

Handtekening : .....  .....

Datum : ..... 10-02-2012 .....

## Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:  
de Water, drs., W.M.R.

Geboorteplaats en -datum:  
Voorschoten, 19 augustus 1955

Woonplaats:  
Hilversum



Huidige functie:

- Directeur Raeflex

Onderwijs:

- Diverse trainingen onder andere: Interventies bij organisatieveranderingen, Projectmatig werken, Conflicthantering, INK-managementmodel, Presenteren en doceren, ISO-certificering, Auditing
- 1982 – 1987: Sociale Geografie

Loopbaan:

- 2003 tot heden: directeur Raeflex
- 2003 – 2007: Lid College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2001 – 2003: Programmamanager Ontwikkeling en Innovatie, Aedes, Hilversum
- 1999 – 2001: Adviseur kwaliteitszorg voor woningcorporaties, Aedes, Hilversum
- 1993 – 1999: Projectleider Onderzoek en Ontwikkeling, Nationale Woningraad, Almere
- 1991 – 1993: Adviseur Volkshuisvesting, Nationale Woningraad, Baarn
- 1987 – 1991: Onderzoeker Nationale Woningraad, Almere

Nevenfuncties:

- 2010 tot heden: Bestuur VVAO afdeling Gooi en Eemland
- 2003 – 2007: Lid van het College van Deskundigen van Perspekt (kwaliteitstoetsen uit voor verpleeg- en verzorgingshuizen)
- 1994 – 1997: Ouderraad Montessorischool Hilversum
- 1986 – 1988: Voorzitter bestuur Stichting beheer buurthuis Amsterdam Zuidoost

Publicaties

- 2011: Handreiking Zelfevaluatie Visitatie Woningcorporaties, Raeflex
- 2007: Transparantietips bij visitatie, Raeflex
- 2006: Woningcorporaties op weg naar een sluitend systeem van horizontale verantwoording en extern vertikaal toezicht, Raeflex
- 2000: 7 vragen over kwaliteitszorg, Aedes
- 2000: Kwaliteitszorg bij woningcorporaties, Aedes (Compact-reeks)

- 1999: Een eigen huurhuis, vijf beleidskaders voor zelf aangebrachte veranderingen door huurders, Aedes
- 1998: Oudere werknemers bij woningcorporatie: onderzoek naar leeftijdsbewust personeelsbeleid, FSOW
- 1997: Geen huis hetzelfde, NWR studiebijeenkomst
- 1998: Geen huis hetzelfde, flexibel beleid voor zelfaangebrachte veranderingen in huurwoningen, NWR
- 1998: Arbeidsmarktonderzoek woningcorporaties, Aedes
- 1996: Handboek Agressie tegen corporatiemedewerkers, FSOW
- 1995: Arbeidsmarktonderzoek Woningcorporaties, FSOW
- 1994: Het hoofd Technische Dienst is een vrouw, handleiding voor positieve actie voor vrouwen bij woningcorporaties, FSOW
- 1993: Gevaarlijke stoffen bij woningcorporaties, FSOW
- 1992: De positie van vrouwen bij woningcorporaties, FSOW
- 1991: Handboek Milieuzorg , bouwen en beheren door woningcorporaties, NWR
- 1990: Naar een milieubeleidsplan voor woningcorporaties, NWR
- 1989: Woningcorporaties en Milieu, voorstudie, VROM

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonbeheer Borne te Borne

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

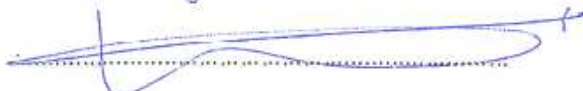
In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

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

Geboortedatum : 19 augustus 1955

Handtekening



Datum : 31 januari 2012

## **Secretaris**

Naam, titel, voorletters:  
Van Achteren, P (Peter)

Geboortedatum:  
8 september 1983

Woonplaats:  
Amsterdam



Huidige functie:

- NQA Auditor/Adviseur (Sr.)

Onderwijs:

- Politicologie Universiteit van Amsterdam
- Sociaal Juridische Dienstverlening Hogeschool Utrecht

Loopbaan:

- 2008 Secretaris Raeflex
- 2008 NQA Auditor/Adviseur (Jr.)
- 2007 Docentauditor ISBW opleidingen

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonbeheer Borne te Borne

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : de heer P. van Achteren BLL

Geboortedatum : ..... 8 september 1983 .....

Handtekening :  .....

Datum : ..... 21 februari 2012 .....



Catharijnesingel 56  
3511 GE UTRECHT  
Postbus 8068  
3503 RB UTRECHT  
Tel. (030) 230 31 50  
www.raeflex.nl  
secretariaat@raeflex.nl

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woonbeheer Borne

Jaar visitatie : 2012

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonbeheer Borne op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : dhr. dr. E.V. Schalkwijk

Functie : algemeen directeur

Datum : 12 april 2012

Handtekening





## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

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:

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



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

### Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

### 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 kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

## **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.

## **Leningenportefeuille**

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

## **Netto bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

## **Netto kasstroom**

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

## **Onderhoudskosten**

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

## **Rentedekkingsgraad**

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

## **Schuldverdienratio**

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

## **Solvabiliteit**

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

## **Vermogensovermaat**

De vermogensovermaat 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.

## **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

## **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 woongelegenheden;
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.

## **WMO**

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

## **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 jaarlijks vastgesteld.

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011																																																											
<p><b>Huisvesten van primaire doelgroep</b></p> <p><i>Beschikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kernvoorraad(beleid)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="168 475 1021 692"> <thead> <tr> <th>prijsklasse</th> <th>2008</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>goedkoop</td> <td>463 (20,3 procent)</td> <td>387 (16,7 procent)</td> </tr> <tr> <td>betaalbaar (tot toeslaggrens)</td> <td>1.795 (78,5 procent)</td> <td>1.883 (81,4 procent)</td> </tr> <tr> <td>duur</td> <td>27 (1,2 procent)</td> <td>44 (1,9 procent)</td> </tr> <tr> <td>tot.woningen</td> <td>2.285 woningen</td> <td>2.314 woningen</td> </tr> <tr> <td>gem.netto huurprijs</td> <td>412 euro</td> <td>449 euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>In de afgelopen vier jaar 254 woningen toegevoegd (zie ook (des)investeren in vastgoed).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau</li> </ul> <table border="1" data-bbox="188 799 1021 946"> <thead> <tr> <th>woningtype</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>eengezins</td> <td>55%</td> <td>54%</td> <td>54%</td> <td>54%</td> </tr> <tr> <td>hat</td> <td>6%</td> <td>6%</td> <td>5%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>meergezins</td> <td>32%</td> <td>32%</td> <td>33%</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>zorg</td> <td>7%</td> <td>8%</td> <td>8%</td> <td>8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Monitoring vindt plaats:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in halfjaarlijks bestuurlijk overleg Woonbeheer Borne-gemeente Borne;</li> <li>bij gemeente door resultaten mee te nemen in rapportages over (Bornse deel) van de Twentse woningmarkt;</li> <li>intern door de verhuurbaarheid van de woningen te bewaken, zodat inzicht ontstaat in marktontwikkelingen (van belang om financierbaarheid toekomstige projecten te beoordelen).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Passend toewijzen en tegengaan woonfraude</li> </ul> <table border="1" data-bbox="168 1235 1021 1369"> <thead> <tr> <th>toewijzingen 2008-2011 %</th> <th>Woonbeheer Borne</th> <th>ref.corp</th> <th>landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>passend</td> <td>83,3 procent</td> <td>88,5 procent</td> <td>89,0 procent</td> </tr> <tr> <td>te duur</td> <td>12,6 procent</td> <td>7,8 procent</td> <td>7,5 procent</td> </tr> <tr> <td>te goedkoop</td> <td>4,1 procent</td> <td>3,7 procent</td> <td>3,6 procent</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>CiP 2011</i></p>	prijsklasse	2008	2011	goedkoop	463 (20,3 procent)	387 (16,7 procent)	betaalbaar (tot toeslaggrens)	1.795 (78,5 procent)	1.883 (81,4 procent)	duur	27 (1,2 procent)	44 (1,9 procent)	tot.woningen	2.285 woningen	2.314 woningen	gem.netto huurprijs	412 euro	449 euro	woningtype	2008	2009	2010	2011	eengezins	55%	54%	54%	54%	hat	6%	6%	5%	5%	meergezins	32%	32%	33%	33%	zorg	7%	8%	8%	8%	toewijzingen 2008-2011 %	Woonbeheer Borne	ref.corp	landelijk	passend	83,3 procent	88,5 procent	89,0 procent	te duur	12,6 procent	7,8 procent	7,5 procent	te goedkoop	4,1 procent	3,7 procent	3,6 procent	<p><b>Cijfer 7,0</b></p> <p><i>Beschikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kernvoorraadbeleid</li> </ul> <p>Omvang kernvoorraad: in recente notitie huurharmonisatie (2011) daling tot 1.500 voorzien (zie ook huurbeleid).</p>	<p><b>Cijfer: 7,0</b></p> <p><i>Beschikbaarheid</i></p> <p><u>Prestatieafspraken 2007</u></p> <p>In visitatierapport 2007 wordt melding gemaakt van de opgave om tot 2010 400 woningen te bouwen. Voortgang wordt bewaakt door monitoring. Jaarlijks bespreken gemeente en corporatie de ontwikkeling en het eventueel bij te stellen beleid voor kernvoorraad. In prestatieafspraken 2007 wordt grote vraag naar duurdere huurwoningen, seniorenwoningen en vrijstaande woningen geconstateerd. Bij nieuwbouw realiseert Woonbeheer Borne minimaal 30 procent van het aantal huurwoningen binnen grenzen betaalbaarheid. Omdat uit monitoring deze prestatie niet haalbaar is gebleken, is deze afspraak in het prestatiecontract 2011 vervangen.</p> <p>Verder woonruimteverdeling op basis van inschrijfduur</p> <p><u>Woonvisie Borne 2010-2014</u></p> <p>Vervangt woonvisie Borne 2002-2006. De woonvisie uit 2010 zet beleid voort. Geschetste trend in bevolkingsontwikkeling: percentage groep jongeren 20-30 en groep 30-40 jarigen kleiner dan elders in Nederland; percentage starters blijft dus achter. Wel relatief veel 0-20 jarigen. Groter aandeel 40-80 jarigen, dan elders in Nederland. Omvang huishoudens neemt op termijn af, aantal huishoudens neemt nog steeds toe; verder negatief migratiesaldo. Ook in toekomst blijft aandeel ouderen hoog, grotere vraag naar woningen met zorg.</p>
prijsklasse	2008	2011																																																											
goedkoop	463 (20,3 procent)	387 (16,7 procent)																																																											
betaalbaar (tot toeslaggrens)	1.795 (78,5 procent)	1.883 (81,4 procent)																																																											
duur	27 (1,2 procent)	44 (1,9 procent)																																																											
tot.woningen	2.285 woningen	2.314 woningen																																																											
gem.netto huurprijs	412 euro	449 euro																																																											
woningtype	2008	2009	2010	2011																																																									
eengezins	55%	54%	54%	54%																																																									
hat	6%	6%	5%	5%																																																									
meergezins	32%	32%	33%	33%																																																									
zorg	7%	8%	8%	8%																																																									
toewijzingen 2008-2011 %	Woonbeheer Borne	ref.corp	landelijk																																																										
passend	83,3 procent	88,5 procent	89,0 procent																																																										
te duur	12,6 procent	7,8 procent	7,5 procent																																																										
te goedkoop	4,1 procent	3,7 procent	3,6 procent																																																										

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011																											
<table border="1" data-bbox="165 316 1019 453"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>toewijzingen</th> <th>Wachtlst woningzoekenden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>303</td> <td>1260 (442 actief)</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>273</td> <td>1403 (667 actief)</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>194*</td> <td>1568 (774 actief)</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>193</td> <td>1524 (769 actief)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="165 456 824 507">*39 woningen toegewezen aan bewoners uit herstructurering Welemanstraat/Hengeloseweg en Pellenhof</p> <p data-bbox="188 533 1025 660">In 2010 toewijzingsmodel op basis van distributie tegen het licht gehouden en alternatieven bekeken, gekozen voor het handhaven van ons huidige toewijzingsstelsel volgens het distributiemodel, omdat dit model het mogelijk maakt rekening te houden met de wensen van woningzoekenden, te sturen op leefbaarheid en passendheid.</p>	jaar	toewijzingen	Wachtlst woningzoekenden	2008	303	1260 (442 actief)	2009	273	1403 (667 actief)	2010	194*	1568 (774 actief)	2011	193	1524 (769 actief)	<ul data-bbox="1055 296 1299 316" style="list-style-type: none"> <li>• Passend toewijzen</li> </ul> <p data-bbox="1055 319 1379 338"><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u></p> <p data-bbox="1055 341 1570 421">Bewoners faciliteren bij wooncarrière, ondermeer door verhuizing naar meer passende huurwoning of koopwoning,</p> <p data-bbox="1055 446 1570 600">Eind 2013 is het woningaanbod vergroot en aangepast, waardoor doorstroming van huurders naar passende woning wordt bevorderd. 80 procent van huurders is tevreden over mogelijkheden om een wooncarrière te maken.</p> <p data-bbox="1055 625 1570 676">Wachttijden appartementen voor senioren in 2013 maximaal half jaar.</p> <p data-bbox="1055 679 1570 785">Voor grondgebonden woningen maximaal 2 jaar. Aantal actieve woningzoekenden boven 55 jaar dat binnen 2 jaar huisvesting zoekt in 2013 even groot als in 2010.</p> <p data-bbox="1055 788 1503 839">Huidig woonruimtesysteem van distributie evalueren.</p>	<p data-bbox="1603 296 2051 341">Aanzienlijk tekort aan seniorenhuisvesting (huurappartementen) tot 615 euro huur.</p> <p data-bbox="1603 367 1921 386"><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u></p> <p data-bbox="1603 389 1995 440">Iedere twee jaar kijken naar omvang kernvoorraad.</p> <p data-bbox="1603 443 2018 494">Huidig woningtoewijzingsstelsel blijft gehandhaafd.</p> <p data-bbox="1603 520 2085 571">Woningvoorraad Woonbeheer Borne ziet er in 2015 als volgt uit:</p> <table border="1" data-bbox="1603 596 2085 766"> <thead> <tr> <th>categorie</th> <th>aantal (procent)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>goedkoop</td> <td>274 (12 procent)</td> </tr> <tr> <td>betalbaar</td> <td>1.419 (62 procent)</td> </tr> <tr> <td>duur &lt; toeslaggrens</td> <td>542 (24 procent)</td> </tr> <tr> <td>duur &gt; toeslaggrens</td> <td>44 (2 procent)</td> </tr> <tr> <td>totaal</td> <td>2.278 (100 procent)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1603 791 2085 944">Er wordt gestuurd op woonlasten en minder op huurprijzen. Omvang kernvoorraad in 2015: 1.700 woningen; dan bijdrage binnenstedelijk bouwen van 5.000 euro per woning ten goede van Woonbeheer Borne.</p>	categorie	aantal (procent)	goedkoop	274 (12 procent)	betalbaar	1.419 (62 procent)	duur < toeslaggrens	542 (24 procent)	duur > toeslaggrens	44 (2 procent)	totaal	2.278 (100 procent)
jaar	toewijzingen	Wachtlst woningzoekenden																											
2008	303	1260 (442 actief)																											
2009	273	1403 (667 actief)																											
2010	194*	1568 (774 actief)																											
2011	193	1524 (769 actief)																											
categorie	aantal (procent)																												
goedkoop	274 (12 procent)																												
betalbaar	1.419 (62 procent)																												
duur < toeslaggrens	542 (24 procent)																												
duur > toeslaggrens	44 (2 procent)																												
totaal	2.278 (100 procent)																												
<p data-bbox="165 983 327 1002"><u>Betalbaarheid</u></p> <ul data-bbox="165 1005 461 1082" style="list-style-type: none"> <li>• Huurprijsbeleid</li> <li>• Huur-inkomenverhouding</li> <li>• Overige woonlasten</li> </ul> <p data-bbox="165 1107 976 1187">Woonbeheer Borne heeft een gemiddeld huurniveau van 65 procent van maximaal redelijk en volgt een inflatievolgend huurbeleid (bron jaarverslag 2010).</p> <table data-bbox="165 1212 860 1343"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aantal mutaties:</th> <th>Waarvan geharmoniseerd:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>2008</b></td> <td>291</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td><b>2009</b></td> <td>235</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td><b>2010</b></td> <td>195</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td><b>2011</b></td> <td>193</td> <td>73</td> </tr> </tbody> </table>		Aantal mutaties:	Waarvan geharmoniseerd:	<b>2008</b>	291	82	<b>2009</b>	235	71	<b>2010</b>	195	60	<b>2011</b>	193	73	<p data-bbox="1055 983 1227 1002"><u>Beschikbaarheid</u></p> <p data-bbox="1055 1005 1312 1024"><u>Ondernemingsplan 2005</u></p> <p data-bbox="1055 1027 1570 1133">Woonbeheer Borne wil betaalbare huisvesting bieden aan verschillende inkomensgroepen, met focus op primaire doelgroep, maar ook ruimte voor hogere inkomensgroepen.</p> <p data-bbox="1055 1158 1570 1264">Huurharmonisatie in 2008 ingezet om tot gemiddelde van 65 procent maximaal redelijke huurprijs te komen; was in 2008 62 procent (bron nota huurharmonisatie_2011).</p> <p data-bbox="1055 1289 1379 1308"><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u></p> <p data-bbox="1055 1311 1570 1362">Streven naar gemiddelde huurprijs van 65-70 procent maximaal toegestane huur.</p>	<p data-bbox="1603 983 1776 1002"><u>Beschikbaarheid</u></p> <p data-bbox="1603 1005 1861 1024"><u>Prestatieafspraken 2007</u></p> <p data-bbox="1603 1027 2085 1078">Voldoende differentiatie in huurprijs in verhouding tot vraag.</p> <p data-bbox="1603 1082 2085 1219">Voldoende woningen beschikbaar houden voor doelgroepen van beleid (geen gekwantificeerde doelstellingen). Minimaal een keer per drie jaar benodigde omvang kernvoorraad vaststellen.</p> <p data-bbox="1603 1244 1839 1264"><u>Woonvisie Borne 2010</u></p> <p data-bbox="1603 1267 2085 1369">20 procent bouwprogramma sociale huur- en koopwoningen; met corporatie afgesproken 30 procent nieuw te bouwen woningen met huur tot 520 euro; herzien in 2011.</p>												
	Aantal mutaties:	Waarvan geharmoniseerd:																											
<b>2008</b>	291	82																											
<b>2009</b>	235	71																											
<b>2010</b>	195	60																											
<b>2011</b>	193	73																											



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011										
<p>In geld werd door huurharmonisatie ontvangen:</p> <p>In 2008 : 33.456 euro In 2009 : 25.231 euro In 2010 : 18.641 euro In 2011 : 36.883 euro</p> <p>Gemiddeld huurniveau oktober 2011: 64,2 procent.</p>	<p><u>Nota huurharmonisatie 2011</u> Door wijzigingen in WWS-systeem weegt energielabel mee in puntentelling, groot deel van woningbestand wordt dus hoger in punten gewaardeerd.</p> <p>Doelstelling: Verschuiving in maximaal redelijke huurprijs naar 70 procent en meewegen label leidt tot andere verdeling woningbezit: kernvoorraad daalt naar 70 procent (1500 woningen); is aanvaardbaar vanwege lagere energiekosten dus lagere of gelijkblijvende totale woonlasten.</p>	<p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u> Bij betaalbaarheid wordt ook gekeken naar energieprestaties van de woningen. Woonbeheer Borne houdt minimaal 200 woningen beschikbaar met een huur tot huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar.</p>										
<p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop woningen</li> <li>• Tussenvormen</li> </ul> <table border="1" data-bbox="168 786 1021 922"> <tr> <td>verkochte woningen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>8</td> </tr> </table> <p>Er worden met huurders informatieavonden gehouden over koopmogelijkheden van hun woningen.</p>	verkochte woningen		2008	11	2009	11	2010	16	2011	8	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> Totale verkoopportefeuille 300 woningen, verkoop van 15 woningen per jaar. Huurders informeren over koopmogelijkheden en startersregeling.</p> <p>Voornemen om 15 woningen per jaar te verkopen is in 2009 vastgesteld (zie hoofdstuk verkoop strategisch voorraadbeleid).</p> <p><u>Begroting 2012</u> Verkoop bijstellen tot 20 woningen per jaar; onderzoek naar tussenvormen tussen huur en koop.</p>	<p>Verkoopbeleid tot 2009: verkoop van 5 woningen per jaar.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u> Woonbeheer Borne verkoopt 15 woningen per jaar, eventueel aanpassing in strategisch voorraadbeleid.</p>
verkochte woningen												
2008	11											
2009	11											
2010	16											
2011	8											
<p><b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b></p> <p><i>Woningkwaliteit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijs-kwaliteitsverhouding</li> <li>• Conditie en onderhoudstoestand</li> <li>• Tevredenheid over de woning</li> </ul> <p>Diverse jaarverslagen: kwaliteit woningvoorraad is goed; ingrepen ter verbetering van de kwaliteit vindt plaats op basis van jaarlijks voortschrijdend strategisch voorraadplan, met accent op meerjaren voortschrijdende onderhoudsplanung. Strategisch voorraadbeleid ontwikkelt zich organisch, doordat huurbeleid en verkoopbeleid in strategisch voorraadplan worden geïntegreerd.</p>	<p><b>Cijfer 7,5</b></p> <p><u>Ondernemingsplan 2005</u> WBB streeft naar goede kwaliteit woningen en typeert zichzelf als dienstverlenende organisatie.</p> <p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij grote onderhoudsprojecten zoveel mogelijk levensloopbestendig (muv eengezinswoningen);</li> <li>• Gemiddeld 65 woningen per jaar groot onderhoud;</li> </ul>	<p><b>Cijfer 7,0</b></p> <p><u>Prestatieafspraken 2007</u> Woningcorporatie streeft hoogwaardige kwaliteit na, woningen voldoen zoveel mogelijk aan criteria Woonkeur. In prestatieafspraken projecten uit strategisch voorraadplan Woonbeheer Borne benoemd. Woonbeheer Borne sluit haar complexen aan op glasvezel.</p>										

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011																																															
<p>Strategisch voorraadbeleid met visie op ontwikkeling vastgoed in verdere toekomst naar verwachting eind 2012 of start 2013 afgerond.</p> <p>Woonvisie gemeente Borne: 97 procent inwoners Borne is tevreden met woning.</p> <p>Onderzoek door VAC (Volkshuisvesting Advies Commissie) naar woonkwaliteit nieuwbouwprojecten; overwegend positief, leerpunten neemt WBB mee (jvsl2007,2008,2009 en 2010): vijf in 2008 en vijf in 2011.</p> <p>Leeftijd bezit Woonbeheer Borne</p> <table border="1" data-bbox="165 603 1019 850"> <thead> <tr> <th>opgeleverd in</th> <th>2008</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1920-1949</td> <td>92 (4 procent)</td> <td>92 (4 procent)</td> </tr> <tr> <td>1950-1959</td> <td>403 (18 procent)</td> <td>326 (14 procent)</td> </tr> <tr> <td>1960-1969</td> <td>329 (14 procent)</td> <td>329 (14 procent)</td> </tr> <tr> <td>1970-1979</td> <td>254 (12 procent)</td> <td>247 (11 procent)</td> </tr> <tr> <td>1980-1989</td> <td>480 (22 procent)</td> <td>458 (19 procent)</td> </tr> <tr> <td>1990-2000</td> <td>363 (16 procent)</td> <td>363 (16 procent)</td> </tr> <tr> <td>2001-2011</td> <td>364 (16 procent)</td> <td>499 (22 procent)</td> </tr> <tr> <td>totaal</td> <td>2.285</td> <td>2.314</td> </tr> </tbody> </table> <p>Onderhoud en investeringen in onderhoud en kwaliteit van woongelegenheden volgens CiP 2011 voor 2010 per vhe:</p> <table border="1" data-bbox="165 927 1019 1066"> <thead> <tr> <th></th> <th>WBB</th> <th>referentie</th> <th>landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>klachtenonderhoud</td> <td>615 euro</td> <td>282 euro</td> <td>306 euro</td> </tr> <tr> <td>mutatieonderhoud</td> <td>60 euro</td> <td>165 euro</td> <td>195 euro</td> </tr> <tr> <td>planmatig onderhoud</td> <td>563 euro</td> <td>1.039 euro</td> <td>821 euro</td> </tr> <tr> <td>totaal onderhoud</td> <td>1.239 euro</td> <td>1.486 euro</td> <td>1.322 euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>Hoge niveau klachtenonderhoud vloeit voort uit administratieve verwerking serviceonderhoud; totale onderhoudskosten lager dan landelijke gemiddelde en bij referentiecorporatie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2009 is het ZAV-beleid aangepast en vernieuwd.</li> <li>Met VAC wordt over elk nieuwbouwproject gecommuniceerd door de afdeling Vastgoed.</li> </ul>	opgeleverd in	2008	2011	1920-1949	92 (4 procent)	92 (4 procent)	1950-1959	403 (18 procent)	326 (14 procent)	1960-1969	329 (14 procent)	329 (14 procent)	1970-1979	254 (12 procent)	247 (11 procent)	1980-1989	480 (22 procent)	458 (19 procent)	1990-2000	363 (16 procent)	363 (16 procent)	2001-2011	364 (16 procent)	499 (22 procent)	totaal	2.285	2.314		WBB	referentie	landelijk	klachtenonderhoud	615 euro	282 euro	306 euro	mutatieonderhoud	60 euro	165 euro	195 euro	planmatig onderhoud	563 euro	1.039 euro	821 euro	totaal onderhoud	1.239 euro	1.486 euro	1.322 euro	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beter aansluiten bij woonwensen klanten bij nieuwbouw en groot onderhoud, door tevredenheid klanten na te gaan en gebruik te maken van VAC adviezen (Volkshuisvesting Advies Commissie);</li> <li>Flexibel in te spelen op wensen bewoners bij verbeterverzoeken en mutaties.</li> </ul> <p>Gewenst resultaat: 80% huurders tevreden over woonaanbod en woonsituatie.</p>	<p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u></p> <p>Gemeente en corporatie zullen gezamenlijk bezinnen over hoe woningvoorraad er in 2030 uit dient te zien.</p> <p>Nieuwbouw dient te voldoen aan Woonkeur.</p>
opgeleverd in	2008	2011																																															
1920-1949	92 (4 procent)	92 (4 procent)																																															
1950-1959	403 (18 procent)	326 (14 procent)																																															
1960-1969	329 (14 procent)	329 (14 procent)																																															
1970-1979	254 (12 procent)	247 (11 procent)																																															
1980-1989	480 (22 procent)	458 (19 procent)																																															
1990-2000	363 (16 procent)	363 (16 procent)																																															
2001-2011	364 (16 procent)	499 (22 procent)																																															
totaal	2.285	2.314																																															
	WBB	referentie	landelijk																																														
klachtenonderhoud	615 euro	282 euro	306 euro																																														
mutatieonderhoud	60 euro	165 euro	195 euro																																														
planmatig onderhoud	563 euro	1.039 euro	821 euro																																														
totaal onderhoud	1.239 euro	1.486 euro	1.322 euro																																														

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011																					
<p><i>Kwaliteit dienstverlening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tevredenheid over dienstverlening 2008: woonwensenonderzoek gehouden</li> </ul> <p>Aantal conclusies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Overgrote deel woningzoekenden alléén ingeschreven bij Woonbeheer Borne.</li> <li>Bijna 75 % ouder dan 55 jaar en 50 % ouder dan 65 jaar.</li> <li>Woningzoekenden jonger dan 30 jaar heel gering</li> <li>75% kiest voor appartement</li> <li>Ca. 50 % heeft inkomen onder huurtoeslaggrens Zie verder blz. 22, 23 en 24 van het woonwensenonderzoek.</li> </ul> <p>2009: website vernieuwd 2011: eerste enquêtes uitgezet; hierover wordt gerapporteerd in 2012</p> <p>2010: Huisbezoeken gehouden om de wensen te inventariseren m.b.t. het verstrekken van informatie omtrent verhuizingen en verdere wensen, en bespreekbaar maken en doorverwijzen van de door de huurder ervaren knelpunten/Project Welemanstraat.</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2005</u> Woonbeheer Borne wil verschillende vormen van dienstverlening ontwikkelen. Klant staat centraal.</p> <p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regelmatig onderzoek naar klanttevredenheid</li> <li>Mogelijkheden kwaliteitslabel nagaan</li> <li>Website communicatie verbeteren</li> </ul> <p>Gewenst resultaat: Waardering klant voor dienstverlening: minimaal 7. 80 procent klanten in vanaf 2011 tevreden over website.</p>																						
<p><i>Energie en duurzaamheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voldoen aan energienormen/label</li> <li>Beleid en uitvoering duurzaamheid</li> </ul> <p>Overzicht energielabels (jvsl2010):</p> <table border="1" data-bbox="190 967 1021 1161"> <thead> <tr> <th>label</th> <th>2008</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A label</td> <td>10 procent</td> <td>18,5 procent</td> </tr> <tr> <td>B-label</td> <td>31 procent</td> <td>38,0 procent</td> </tr> <tr> <td>C-label</td> <td>30 procent</td> <td>23,1 procent</td> </tr> <tr> <td>D label</td> <td>14 procent</td> <td>12,0 procent</td> </tr> <tr> <td>E-label</td> <td>11 procent</td> <td>6,7 procent</td> </tr> <tr> <td>F/G label</td> <td>4 procent</td> <td>0,7procent</td> </tr> </tbody> </table> <p>WBB heeft circa 80% woningen met A-C label, landelijk is dat 32%. Bij 260 woningen zonneboilers geïnstalleerd (jaarverslagen, aangevuld met huidige stand van zaken, november 2011). Bij project Welemanstraat/Hengeloseweg, 6 energieneutrale woningen opgenomen (jvsl. 2010). Circa 50 procent van de woningvoorraad heeft B-label of hoger (nota huurharmonisatie 2011).</p>	label	2008	2011	A label	10 procent	18,5 procent	B-label	31 procent	38,0 procent	C-label	30 procent	23,1 procent	D label	14 procent	12,0 procent	E-label	11 procent	6,7 procent	F/G label	4 procent	0,7procent	<p><u>2009 (jaarverslag)</u> Plannen SVB leiden tot terugdringen CO<sup>2</sup> - uitstoot met 32 procent; de 20 procent doelstelling wordt gehaald vanwege nieuwbouw en herstructureringsplannen.</p> <p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Streven naar b/c label bestaande woningvoorraad, onderdeel van te formuleren strategisch voorraadbeleid</li> <li>Kosten deels doorberekenen in huur</li> <li>Alle nieuwbouwprojecten voldoen aan EPC-waarde die 10% onder wettelijke norm ligt</li> </ul>	<p>Akkoord ministerie VROM-Aedes: terugdringen CO<sup>2</sup> -uitstoot met 20 procent.</p> <p><u>Woonvisie 2010</u> Bij uitbreiding woningvoorraad wordt gestreefd naar duurzaam en energiezuinig bouwen. Aanzienlijk deel bestaande bouw dient over B-label te beschikken; bij nieuwbouw zo energiezuinig en zo mogelijk energieneutraal bouwen.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u> Op 1 januari 2015 heeft minimaal 60 procent van de voorraad van Woonbeheer Borne minstens energielabel B.</p>
label	2008	2011																					
A label	10 procent	18,5 procent																					
B-label	31 procent	38,0 procent																					
C-label	30 procent	23,1 procent																					
D label	14 procent	12,0 procent																					
E-label	11 procent	6,7 procent																					
F/G label	4 procent	0,7procent																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011
<p><b>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b> <i>Dit prestatievelde omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting- dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen</i></p> <p>Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderzoek op initiatief van Woonbeheer Borne naar woonservicegebieden (2008), uitmondend in het rapport 'En Noe D'ran');</li> <li>• Campina (la Laiterie) opgeleverd in 2008;</li> <li>• De Klippen (het Borghendael) opgeleverd in 2009;</li> <li>• Mercuriusplein 56 woningen 10 levensloopbestendig;</li> <li>• Atria 48 appartementen, allemaal levensloopbestendig (voldoet aan beleid woonservicegebieden);</li> <li>• Gezondheidscentrum Stationsstraat met 24 appartementen voor ouderen, voorbereiding gestart met gezondheidscentrum, past in visie woonservicegebieden (jvsl 2010).</li> </ul> <p>Rapport En Noe D'ran aan gemeente aangeboden; met suggesties voor projecten (2010).</p> <p>Vastgoedprijs voor Wonen en Zorg in 2010 toegekend aan het project 't Dijkhuis.</p> <p>Gegevens CiP 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandeel ouderen en gehandicapten woningen: 18,8 procent (ref.corp: 17,5 procent, landelijk 15,5 procent);</li> <li>• Aandeel nultredenwoningen: 15,3 procent (ref.corp 29,5 procent, landelijk 29,0 procent);</li> <li>• Toewijzing aan ouderen: 29 procent (ref.corp 18,7 procent, landelijk 15,1 procent);</li> <li>• Bouw MFA-Zenderen in 2011 gestart. (kleine supermarkt, inloopruimte etc.) Bedoeld o.a. voor leefbaarheid in brede zin en langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen in het bijzonder. (past in Woonvisie gemeente en visie op Woonservicegebieden (En Noe D'ran);</li> <li>• Voor Woonservicegebieden heeft gemeente Borne nu gelden ontvangen van de provincie om vanaf 2011, o.a. samen met Woonbeheer Borne, projecten te financieren.</li> </ul> <p>Uitvoeringsplan was gereed, heeft geleid tot de bovengenoemde subsidietoekenning.</p>	<p><b>Cijfer 8,0</b></p> <p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u>  Passend huisvesting bieden aan groeiende groep senioren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij nieuwbouw in bestaande kern levensloopbestendige woningen te bouwen;</li> <li>• Bij nieuwbouw in uitbreidingsgebieden aansluiten bij woonvisie (uitbreidingsgebied vooral gericht op vraag uit Hengelo);</li> <li>• Bij grote onderhoudsprojecten zoveel mogelijk levensloopbestendig (muv eengezinswoningen);</li> <li>• Actief mee werken aan WMO;</li> <li>• Afspraken maken met zorgaanbieders over domotica en andere voorzieningen;</li> <li>• Invulling geven aan woonzorgzones op basis van onderzoek.</li> </ul> <p>Te behalen resultaat:  Wachtlijst appartementen voor senioren in 2013 maximaal half jaar.  Voor grondgebonden woningen maximaal 2 jaar. Aantal actieve woningzoekenden boven 55 jaar dat binnen 2 jaar huisvesting zoekt in 2013, even groot als in 2010.</p>	<p><b>Cijfer 7,0</b></p> <p><u>Prestatieafspraken 2007</u>  optimaal bevorderen wonen en zorg op maat binnen de gemeente, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen  Woonbeheer Borne doet onderzoek naar wijze waarop ook zorg geleverd kan worden  Woonbeheer Borne overlegt met Carint en Trivium over zorg op maat.</p> <p>Concrete benoemde projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• t'Dijkhuis (nieuwbouw wonen met zorgindicatie)</li> <li>• Campina (met 30 zorgappartementen)</li> <li>• De Klippen met 27 appartementen</li> <li>• De Wanne/ Dorsmolen (zorg op maat)</li> <li>• Klooster: 30 appartementen voor mensen met verstandelijke handicap</li> <li>• Aanpassingen voor senioren en zorg op maat onderzoeken in andere complexen en nieuwbouwprojecten</li> <li>• in Bornsche Maten haalbaarheidsstudie Woonzorgcomplex.</li> </ul> <p><u>Woonvisie Borne 2010</u>  Gemeente Borne wil aandeel nultredenwoningen verhogen naar 20 procent in vijf jaar (is nu in totaal 17 procent). Aanzienlijk tekort aan seniorenhuisvesting (huurappartementen) tot 615 euro huur. Dit leidt tot: werken aan woonservicezones, woningen bij verbetering laten aanpassen aan zorgvraag, woningen aanpassen of vervangen tot levensloopbestendige woningen. Gemeente stimuleert inzet domotica.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u>  In 2015 woont 60 procent bevolking in woonservicegebied (volgens definitie En Noe D'ran).</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011
		Op 1 april 2011 uitvoeringsplan gereed. 70 procent van de nieuwbouw-woningen in bestaande kern zijn geschikt voor senioren, bij nieuw toe te voegen woningen in uitleggebieden geldt dat voor 40 procent.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt;65).</li> </ul> <p>Bouw 27 appartementen en 3 algemene ruimten voor mensen met verstandelijke handicap (samenwerking Avelijn), opgeleverd in 2009.</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> Voldoende huisvesting voor mensen met verstandelijke beperking aanwezig; reageren op concrete vraag.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen.</li> </ul> <p><u>Huisvesting asielzoekers/statushouders</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2008: taakstelling reguliere huisvesting asielzoekers voldaan. Daarnaast 29 generaal pardonners gehuisvest.</li> <li>2009: geen reguliere statushouders gehuisvest (grote gezinnen, geen aanbod), 5 pardonners gehuisvest, in AZC geen pardonner meer aanwezig zodat aan additionele taakstelling is voldaan.</li> <li>2010: 7 statushouders aan woning geholpen; doel was 28 (aanbod moeilijk voor grote gezinnen, bijna geen toestroom statushouders)</li> <li>2011: Stand van zaken op 26 oktober is 17 reguliere statushouders zijn inmiddels voorzien van huisvesting en we moeten nog reeds 17 statushouders huisvesten.</li> <li>De gemeente Borne heeft met de gemeente Almelo afgesproken dat Almelo tijdelijk garant staat om "op papier" de achterstand van Borne voor haar rekening te nemen zodat de Regio kan rapporteren aan het VROM dat er géén achterstand meer is. Borne zal uiteindelijk de achterstand nog wel zelf moeten inhalen, door uiteindelijk zelf te huisvesten. Op deze manier is er meer ruimte en tijd ontstaan om deze klus te realiseren.</li> </ul> <p>2010: Wooncomplex de Wanne Doelgroep: personen met een psychiatrisch verleden Aantal eenheden: 2 RIBW levert begeleid Wonen</p> <p>2011: Pasteurstraat 24 Stichting Drempelloos op vakantie Doelgroep: gehandicapten Wie levert de zorg: eigen zorg of via Villa Meijling Soort voorziening: aangepast vakantiehuis</p>		<p><u>Huisvesting asielzoekers</u> (2008) Reguliere taakstelling 10 (2009) Reguliere statushouders 14 (2010) reguliere statushouders 14 (2011) Reguliere statushouders 13</p> <p>Naast de reguliere taakstelling moeten gemeenten nog een tweede taakstelling realiseren welke gericht is op het huisvesten van generaal pardonners. Met terugwerkende kracht vanaf 1 juli 2007 zullen 35 generaal pardonners gehuisvest dienen te worden in Borne voor 1 januari 2010. Daarnaast dient de gemeente aan de reguliere jaarlijkse taakstelling te voldoen.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u> Opvang bijzondere groepen, zoals statushouders, daklozen of terugkeerders uit maatschappelijke opvang in bestaande voorraad</p> <p>Minimaal een woning per kwartaal beschikbaar voor een statushouder.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011												
<p><b>(Des-)Investeren in vastgoed</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw</li> </ul> <table border="1" data-bbox="168 344 1021 507"> <tr> <td>opgeleverde woningen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>254</td> </tr> </table> <p>bron jaarverslagen</p> <p>17 woningen in aanbouw; in de Bornsche Maten, oplevering najaar 2011. 41 huurwoningen en 16 koopwoningen, zie verbetering/ her-structurering bestaand bezit (20 woningen zijn in 2011 opgeleverd).</p> <p>In ontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan Atria: 48 appartementen/ 1.936m2 commerciële ruimte;</li> <li>Verdere invulling Bornsche Maten in totaal circa 375 woningen;</li> <li>Gezondheidscentrum Stationsstraat met 24 appartementen voor ouderen, voorbereiding gestart.</li> </ul> <p>CIP 2010 Realisatieindex nieuwbouw 0,70 tegen landelijk 0,56.</p> <p>CIP 2011 Realisatieindex nieuwbouw 0,89 tegen landelijk 0,60.</p> <p>Woonbeheer Borne heeft in 2010 en 2011 als 'achtervang' gefungeerd voor projecten voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (effectuering bleek niet nodig). In 2012 vindt toch effectuering plaats voor 1 (wellicht 2) woningen.</p>	opgeleverde woningen		2008	117	2009	78	2010	22	2011	37	Totaal	254	<p><b>Cijfer 7,5</b></p> <p><u>Ondernemingsplan 2005</u> Ingezet op groei naar 3.500 woningen (peildatum niet gespecificeerd).</p> <p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> Handhaven bouwtempo van ruim 200 woningen tot en met 2012, daarna 30 per jaar.</p> <p>Afstand genomen van het groeiscenario uit 2005.</p> <p>In de begroting 2012 bijgesteld op basis van marktomstandigheden: in 2012 10 woningen Bornsche Maten en daarna telkens 20 per jaar, daarnaast 24 woningen in Gezondheidscentrum.</p>	<p><b>Cijfer 7,5</b></p> <p><u>Prestatieafspraken 2007</u> Woonbeheer Borne krijgt belangrijke plaats voor realiseren sociale woningbouw en woonzorgcomplexen toebedeeld. Bij nieuwbouw realiseert Woonbeheer Borne minimaal 30 procent van het aantal huurwoningen binnen grenzen betaalbaarheid, niet haalbaar gebleken, besproken met wethouder en geactualiseerd in prestatieafspraken 2011-2015. In komende jaren bouw 400 woningen gepland (tot 2010).</p> <p><u>Woonvisie Borne 2010</u> Woonopgave benoemd van 600 nieuwbouwwoningen in Bornsche Maten en 150 in bestaande wijken van 2010-2015. Stimuleren collectief particulier opdrachtgeverschap. In centrumgebied wonen en winkels combineren zoals bij Atria.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u> Woonbeheer Borne bouwt 200 woningen tot 2012 en daarna nog 30 per jaar.</p> <p>Nieuwbouwplannen genoemd: 2011: 26 huurwoningen (Bornsche Maten) 2012: 30 huurwoningen (Bornsche Maten) 2013: 28 woonzorg/ sociale huurappartementen Stationsstraat + 30 huurwoningen Bornsche Maten 2014: 30 huurwoningen Bornsche Maten 2015: 30 huurwoningen Bornsche Maten</p>
opgeleverde woningen														
2008	117													
2009	78													
2010	22													
2011	37													
Totaal	254													
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop, samenvoeging</li> </ul> <table border="1" data-bbox="168 1230 1021 1369"> <tr> <td>gesloopte woningen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>21</td> </tr> </table> <p>bron: jaarverslagen</p>	gesloopte woningen		2008	19	2009	21	2010	34	2011	21	<p>Zie ook herstructurering</p>	<p>Zie ook herstructurering</p>		
gesloopte woningen														
2008	19													
2009	21													
2010	34													
2011	21													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011										
CiP 2011 Realisatieindex sloop: 0,67 tegenover 0,45 landelijk.												
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkoop (zie ook huisvesten primaire doelgroep)</li> </ul> CiP Realisatieindex verkoop 0,74 tegenover 0,66 landelijk <ul style="list-style-type: none"> <li>Aankoop</li> </ul> <table border="1" data-bbox="168 523 1021 662"> <tr> <td>aangekochte woningen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>0</td> </tr> </table> bron: jaarverslagen	aangekochte woningen		2008	5	2009	1	2010	2	2011	0	Zie verkoop onder huisvesting primaire doelgroep	Zie verkoop onder huisvesting primaire doelgroep
aangekochte woningen												
2008	5											
2009	1											
2010	2											
2011	0											
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbetering/herstructurering bestaand woningbezit</li> </ul> <table border="1" data-bbox="168 770 1021 1037"> <thead> <tr> <th>groot onderhoud</th> <th>besteed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>0,7 miljoen exclusief geactiveerde investeringen SVB 2008 2,9 miljoen</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2,8 miljoen inclusief geactiveerde investeringen</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>1 miljoen inclusief geactiveerde investeringen</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>1,4 miljoen inclusief geactiveerde investeringen</td> </tr> </tbody> </table> bron: jaarverslagen  (Zie ook overzicht leeftijd woningen onder kwaliteit van woningvoorraad)  Groot onderhoud bestaat uit diverse werkzaamheden zoals verbetering keukens, badkamer en toilet, isolatie, vervangen elektrische en mechanische ventilatiesystemen, vervangen daken enzovoorts.  Sloop en vervangende nieuwbouw Pellenhof bleek, ook bij gemeente, onhaalbaar. Daarom nu besloten te verkopen. Verkoop is rond. Wel toevoeging aan zorg-sector. Gekozen voor een koper die de woningen geschikt maakt voor wonen met zorg.  Jupiterstraat opgeleverd	groot onderhoud	besteed	2008	0,7 miljoen exclusief geactiveerde investeringen SVB 2008 2,9 miljoen	2009	2,8 miljoen inclusief geactiveerde investeringen	2010	1 miljoen inclusief geactiveerde investeringen	2011	1,4 miljoen inclusief geactiveerde investeringen	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> Gemiddeld 65 woningen per jaargroot onderhoud.  Jaarverslag 2010: <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstructurering 't Wheele 71 huurwoningen aan de Welemanstraat en Oud-Hengeloseweg slopen en vervangen door nieuwbouw van 41 huurwoningen en 16 koopwoningen.</li> <li>Sloop en herontwikkeling Pellenhof (18 huurwoningen slopen, 11 nieuwbouwwoningen terug bouwen.</li> </ul>	<u>Prestatieafspraken 2007:</u> Op verschillende locaties herstructurering voorzien: Jupiterstraat (16 woningen in 2007) van Bommelstraat (38 naar 45 woningen in 2008), omgeving LTS (71 naar 57)  <u>Prestatieafspraken 2011-2015</u> Per jaar gemiddeld 60 woningen groot onderhoud. Concrete herstructureringsprojecten benoemd: 2011: Welemanstraat fase 1: 20 huur-en 10 koopwoningen 2012: Atria 48 huurappartementen Welemanstraat fase 2: 15 huur-, 6 koop en 6 energieneutrale woningen 2013: Pellenhof: 11 huurwoningen
groot onderhoud	besteed											
2008	0,7 miljoen exclusief geactiveerde investeringen SVB 2008 2,9 miljoen											
2009	2,8 miljoen inclusief geactiveerde investeringen											
2010	1 miljoen inclusief geactiveerde investeringen											
2011	1,4 miljoen inclusief geactiveerde investeringen											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011								
<p>In 2011 gestart met herstructurering 't Wheele, in 2010 en 2009 daarvoor woningen uit de exploitatie gehaald.</p> <p>Gegevens uit CiP, 2011</p> <table border="1" data-bbox="165 392 1021 579"> <thead> <tr> <th></th> <th>Woonbeheer Borne</th> <th>Referentiecorporatie</th> <th>landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>woningverbetering in euro per verbeterde woongelegenheid 2009</td> <td>40.588</td> <td>11.301</td> <td>10.576</td> </tr> </tbody> </table>		Woonbeheer Borne	Referentiecorporatie	landelijk	woningverbetering in euro per verbeterde woongelegenheid 2009	40.588	11.301	10.576		
	Woonbeheer Borne	Referentiecorporatie	landelijk							
woningverbetering in euro per verbeterde woongelegenheid 2009	40.588	11.301	10.576							
<p>Maatschappelijk vastgoed</p> <p><u>In ontwikkeling</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Multi Functionele Accommodatie Zenderen met supermarkt, kinderdagverblijf, ontmoetingsruimte (start bouw 2011) (jvsl. 2008);</li> <li>Gezondheidscentrum Stationsstraat (jvsl 2010).</li> </ul>										
<p><b>Kwaliteit van wijken en buurten</b></p>	<p><b>Cijfer 7,0</b></p>	<p><b>Cijfer 7,0</b></p>								
<p><u>Leefbaarheid</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schoon, heel en veilig</li> <li>Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving</li> <li>Tevredenheid over leefbaarheid buurt</li> </ul> <p>Diverse activiteiten genoemd in jaarverslagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg openbaar park bij nieuwbouwproject Campinaterrein (2007/2008)</li> <li>Wijkschouw in 2008, 2009, 2010, 2011</li> <li>Leefomgeving Mercuriusplein verfraaid (2008)</li> <li>Bedrag beschikbaar gesteld voor sponsoren activiteiten ten behoeve van leefbaarheid, 13.000 euro besteed (2009)</li> <li>Bedrag beschikbaar gesteld voor sponsoren activiteiten in kader 90-jarig bestaan: 40.000 euro beschikbaar gesteld; 30.000 euro verantwoord</li> <li>Wijkmeesters aanstellen 2009/2010 wijkmeesters in dienst bij Fitis (werkvoorzieningschap), aandeel WBB (inleenverg) ca 1.000 euro p.mnd.</li> </ul> <p>In 2011 hennepsteeltconvenant ondertekend. Opnieuw wijkschouw georganiseerd.</p>	<p><u>Beleid voorgaande jaren (bronnen jaarverslagen)</u> Woonbeheer Borne stelt 125.000 euro beschikbaar voor uitvoering jaarplan 2007 en bepaalt grenzen van inspanningen voor leefbaarheid in overleg met gemeente, jvsl 2007</p> <p>Naderhand is bedrag verhoogd tot 150.000 euro dat ieder jaar tot en met 2011 in begroting stond.</p> <p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> Vanaf 1 februari 2010 zijn er wijkmeesters werkzaam. WBB werkt mee aan door de gemeente georganiseerde wijkschouwen; 90 procent van de bewoners is tevreden over resultaat.</p>	<p><u>Prestatieafspraken 2007</u> Inzet gemeente en corporatie is om zeggenschap burger op woning en woonomgeving te vergroten. Gemeente primair verantwoordelijk voor woonomgeving. In aansluiting op uit te voeren verbeteringsplannen, bespreken gemeente en corporatie mogelijke verbetering van woonomgeving.</p> <p>Woonbeheer Borne stelt jaarlijks 150.000 euro beschikbaar voor nadere invulling thema's veiligheid en leefbaarheid Woonbeheer Borne doet ook activiteiten in woonomgeving.</p> <p><u>Woonvisie Borne 2010</u> 93 procent bevolking is (zeer) tevreden met woonomgeving.</p> <p>Convenant ondertekend over leefbaarheid wijken in Borne met actieplan veiligheid</p>								



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Opgaven 2008 - 2011																
<p>Woonbeheer Borne is in 2011 geen cofinancier actiejaarplan veiligheid. De activiteiten die in het jaarplan zijn genoemd, behoorden tot de verantwoordelijkheid van de gemeente Borne</p> <p>CiP 2011: uitgaven leefbaarheid in euro per vhe 2010:</p> <table border="1" data-bbox="165 472 999 608"> <thead> <tr> <th></th> <th>Woonbeheer Borne</th> <th>Referentiecorporatie</th> <th>Landelijk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sociale activiteiten</td> <td>17</td> <td>50</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>fysieke activiteiten</td> <td>25</td> <td>45</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>totaal</td> <td>42</td> <td>95</td> <td>121</td> </tr> </tbody> </table>		Woonbeheer Borne	Referentiecorporatie	Landelijk	sociale activiteiten	17	50	67	fysieke activiteiten	25	45	54	totaal	42	95	121		<p>2007(jvsl 2007). In 2011 nieuw veiligheidsplan opgesteld, onderwerpen ondermeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terugdringen hondenpoep;</li> <li>• Invoering keurmerk veilig wonen;</li> <li>• Aanpak illegale hennepcultuur;</li> <li>• Veiligheid en leefbaarheid in de wijk (ondermeer door het organiseren van wijkschouwen);</li> <li>• Aanpak keten en hokken (hangplekken);</li> <li>• Zicht op drugsgebruik Bornse jongeren (Bron: actiejaarplan veiligheid 2011).</li> </ul> <p><u>Prestatieafspraken 2011-2015</u> Woonbeheer Borne maakt maatregelen en investeringen in leefomgeving zichtbaar in de projecten in Strategisch Voorraadbeleidsplan.</p>
	Woonbeheer Borne	Referentiecorporatie	Landelijk															
sociale activiteiten	17	50	67															
fysieke activiteiten	25	45	54															
totaal	42	95	121															
<p><i>Vitale buurten en wijken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versterken voorzieningen in de buurt</li> <li>• Versterken sociale infrastructuur</li> <li>• Versterken economische infrastructuur</li> </ul>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> Streven naar gemengde koop/huurverhoudingen in wijken, naar adequate stedenbouwkundige structuur, intensief beheer en toewijzingsbeleid en het aanstellen van wijkmeesters.</p>																	
<p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeugd</li> <li>• Langdurige werklozen</li> <li>• Immigranten /statushouders</li> </ul> <p><u>Diverse activiteiten</u> genoemd in de jaarverslagen 2008/2009/2010/2011</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mede financieren buurtgericht jeugdwerk in Tichelkamp</li> <li>• Mede financieren lesprogramma vandalisme</li> <li>• Mede financieren en bijdragen aan aanpak huiselijk geweld</li> <li>• Aanpak problematische gezinssituaties</li> <li>• Activiteiten voor de jeugd (Kulturhus/Bijenkorf)</li> </ul>																		
<p><b>Overige/andere prestaties</b></p>	<p>Niet van toepassing</p>	<p>Niet van toepassing</p>																



Raeflex  
De heer P. van Achteren  
Postbus 8240  
3503 RE UTRECHT

Borne, 12 juni 2012

Onderwerp : Visitatierapport  
Behandeld door : D. Markvoort/ik

Geachte heer Van Achteren,

Met belangstelling hebben wij het visitatierapport gelezen en met u het eindgesprek gevoerd. Wij herkennen ons in vrijwel alle door u gemaakte opmerkingen en aanbevelingen.

Bij aanvang van het traject bestond bij ons het beeld dat wel erg veel informatie aan de commissie diende te worden toegezonden. Dat vergt veel werk en kost veel tijd. Niettemin hebben wij het verdere visitatietraject als zeer plezierig ervaren. Er waren korte lijnen met uw organisatie en met name met de secretaris van de commissie. Dat kwam de efficiency ten goede! Het resultaat is een rapport dat helder geschreven en goed leesbaar is.

Wij voelen ons door de uitkomsten van de visitatie gesterkt in ons voornemen op de ingeslagen weg voort te gaan. Uiteraard zullen wij de verbeterpunten oppakken. Zo zullen wij in de komende jaren bezien op welke wijze wij meer differentiatie kunnen aanbrengen in de aandacht voor de verschillende wijken en zullen wij meer gestructureerd kijken naar onder andere investeringsbeslissingen. Verder zullen wij de plan, do check en act cyclus verder doorvoeren in onze bedrijfsvoering en uiteraard blijven wij de balans bewaken tussen enerzijds de maximale vermogensinzet en anderzijds onze financiële mogelijkheden! Maar bovenal willen wij als corporatie midden in de Borse samenleving blijven staan en steunen wij ook andere partijen in initiatieven die goed zijn voor Borne in het algemeen en onze huurders (nu en in de toekomst) in het bijzonder!

Met de opmerkingen en conclusies kunnen wij voor het overgrote deel instemmen. Veel van de opmerkingen en constatering en zijn bij ons bekend. Wij herkennen vrijwel alle opmerkingen, hetgeen ons gevoel bevestigt dat wij onze stakeholders en hun opvattingen, als ook onze eigen organisatie goed kennen. Dat is voor ons een tevreden stemmende conclusie. Met verschillende opmerkingen en aanbevelingen zullen wij proberen ons voordeel te doen. Wij hebben ons voorgenomen deze in het overleg tussen directie en Raad van Commissarissen na de zomervakantie aan de orde te stellen. Ook zullen wij met de stakeholders het visitatierapport bespreken.

Wij hebben verder slechts een paar opmerkingen die mogelijk in de toekomst bij visitaties kunnen worden meegenomen.

Dat betreft in de eerste plaats de verhouding tussen de grote hoeveelheid stukken die ten grondslag liggen aan het rapport en uw conclusies enerzijds en de gesprekken die gehouden worden met de stakeholders anderzijds. Wij vinden dat de gesprekken zowel in aantal als in tijdsduur uitgebreid zouden kunnen worden. Gesprekken met de commissie worden door ons, maar ook door de stakeholders, toch als het centrale moment in de visitatie gezien.

Wij zijn blij dat wij de gelegenheid hebben gekregen om het aantal gesprekken iets uit te breiden. Dat is voor de desbetreffende gesprekspartners ook een erkenning van hun positie en geeft de commissie een volgens ons completer beeld dan waarschijnlijk verkregen zou zijn als alleen de gesprekken gevoerd zouden zijn met de 'standaard voorgeschreven partijen'. Maar de gesprekken zouden ook iets uitgebreid kunnen worden. Dat geeft de commissie ook de mogelijkheid om te checken of gemaakte opmerkingen juist zijn.

De tweede opmerking heeft betrekking op de door ons gevoelde discrepantie tussen de opgeschreven waardeoordelen van de commissie (de tekst) en het daarbij gegeven cijfer. Bij een aantal teksten hadden wij, vooral omdat wij volgens bijvoorbeeld de benchmark gegevens van het CFV (CIP) beter presteren dan collega corporaties, een (iets) hoger cijfer verwacht. Wij menen bijvoorbeeld dat bij Presteren naar Vermogen onvoldoende blijkt dat wij de grenzen van onze (financiële) mogelijkheden echt opzoeken, waarbij ook de realisatie index relatief hoog is. Mogelijk wordt dit ook veroorzaakt doordat in de visitatiesystematiek vooral gekeken wordt naar hetgeen een corporatie zichzelf heeft voorgenomen; naar de door een corporatie zelf geformuleerde ambities. Dit klemt temeer omdat door de wijziging van de systematiek (van 3.0 naar 4.0) het kennelijk moeilijker wordt een hoger cijfer te krijgen. Dat is op zichzelf overigens ook een vreemd verschijnsel. Visitaties kennen wij nu een jaar of vijf en er wordt kennelijk frequent gesleuteld aan de systematiek. Dat is jammer omdat voor de beoordeling van organisaties de beweging die men maakt altijd een belangrijk beeld geeft. En dat wordt nu flink moeilijker! Wij kunnen ons niet helemaal aan de indruk onttrekken dat de systematiek, ook voor de commissie, soms knellend is!

Los van deze twee opmerkingen, zijn wij zeer tevreden met het proces en ook met de uitkomst. Daar mag geen misverstand over bestaan.

Wij danken de commissie voor hun inzet en professionaliteit! Wij zullen onze inzet voor de volkshuisvesting in de toekomst continueren en doen dat hopelijk nog beter en efficiënter dan nu. Uw rapport bevat daarvoor waardevolle aanknopingspunten. Wij danken ook de mensen die zijn geïnterviewd voor hun tijd en inbreng.

Met vriendelijke groet,  
Woonbeheer Borne



Mr. D. Markvoort  
Directeur/Bestuurder