



Woningvereniging Nederweert

Visitatierapport



Utrecht, januari 2011

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer H. D. Albeda (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof (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.

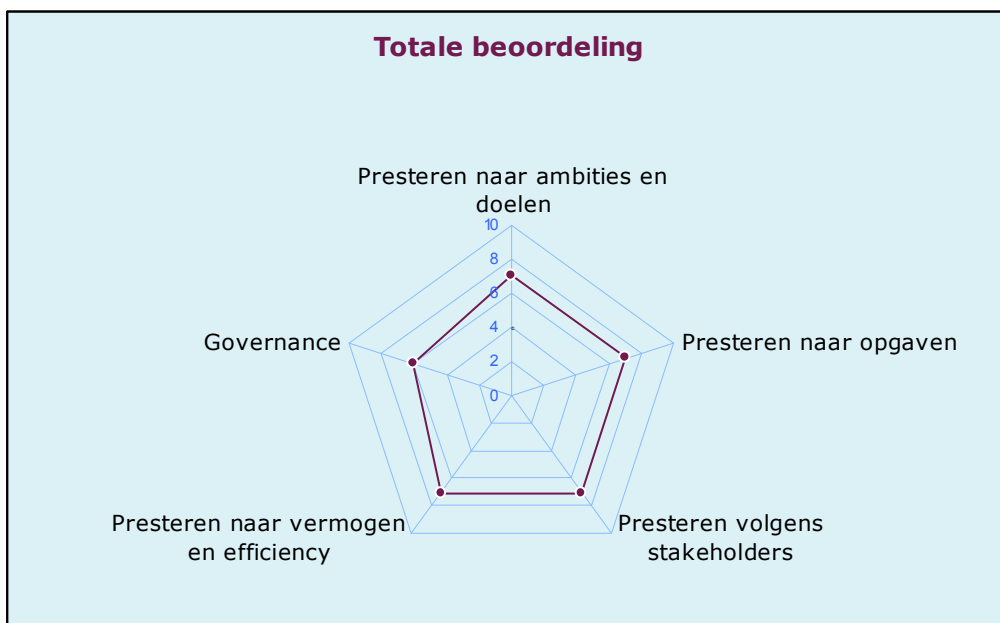
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In november 2009 heeft Woningvereniging Nederweert opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en november 2010. Woningvereniging Nederweert is aangesloten bij de zogenaamde Domaascorporaties. De Domaascorporaties vormen een samenwerkingsverband van negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 september 2010.

Woningcorporatie Woningvereniging Nederweert wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



| totale beoordeling | |
|---------------------------------------|----------|
| Verplichte velden | Cijfer |
| Presteren naar ambities en doelen | 7 |
| Presteren naar opgaven | 7 |
| Presteren volgens stakeholders | 7 |
| Presteren naar vermogen en efficiency | 7 |
| Governance | 6 |
| Gemiddelde score | 7 |

Op nagenoeg alle onderdelen presteert zij ruim voldoende. De commissie heeft de governance vooralsnog op een voldoende gewaardeerd. Daarbij valt op dat de corporatie in 2010 een aantal stappen heeft gezet om de governance te verbeteren. De benoeming van de directeur-bestuurder in het voorjaar van 2010 is daar een voorbeeld van.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat Woningvereniging Nederweert in de afgelopen jaren een aantal goede prestaties heeft behaald. Het meest in het oog springen de prestaties ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de duurzaamheid.

Gelet op het *presteren naar ambities en doelen* concludeert de commissie dat Woningvereniging Nederweert ruim voldoende heeft gepresteerd. De commissie heeft daarom dit prestatieveld gewaardeerd met een ruime 7. De waarderingen verschillen per onderdeel. De commissie ziet dat de corporatie veel werk heeft gestoken en prestaties heeft behaald op de onderdelen huisvesten van de primaire doelgroep, de kwaliteit en waardeontwikkeling van het woningbezit en wonen en zorg. De prestaties op de ambities 'betrekken huurders bij beheer en beleid' en 'leefbaarheid' zijn weliswaar ruim voldoende, maar worden iets minder gewaardeerd. Daarbij speelt mee dat de woningcorporatie geen helder beeld heeft gecreëerd van de rol die huurdersparticipatie kan vervullen. Ook de functie die de woningvereniging wil vervullen in de leefbaarheid is niet goed uit de verf gekomen.

Woningvereniging Nederweert presteert ruim voldoende tot goed als het gaat om het *presteren naar opgaven*. In het oog springen de prestaties in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad, de kwaliteit van producten en diensten, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en duurzaamheid. Daar weet de corporatie goede resultaten te behalen en met haar prestaties in te spelen op de ontwikkelingen in het werkgebied. De commissie heeft deze onderdelen dan ook hoog gewaardeerd. De feitelijke prestaties zijn hoger gewaardeerd dan de kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties. Hierdoor is de totale waardering wat lager uitgevallen.

Gemiddeld vat de commissie de waardering van *stakeholders* voor het presteren van de corporatie samen met een ruime 7. In de ogen van de stakeholders heeft de woningvereniging goede prestaties geleverd op nagenoeg alle prestatievelden. De meeste waardering hebben stakeholders voor de prestaties op het terrein van de huisvesting van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid, kwaliteit van de producten en diensten en tot slot de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De stakeholders waarderen deze prestaties met een 8. De overige onderdelen zijn met een 7 gewaardeerd.

De commissie constateert dat de woningvereniging ruim voldoende presteert als het gaat om het *presteren naar vermogen en efficiency*. De woningcorporatie zet haar vermogen ruim voldoende in om maatschappelijke prestaties te leveren. De commissie constateert voorts dat de vereniging geen onverantwoorde risico's loopt met de inzet van haar vermogen.

Woningvereniging Nederweert heeft een efficiënte bedrijfsvoering. Het ontbreekt de woningvereniging wel aan een beeld van de passende prijs/kwaliteitverhouding in projecten. Alles tegen elkaar afwegend waardeert de commissie het presteren naar vermogen met een 7.

De commissie waardeert de *governance* van Woningvereniging Nederweert met een 6: een voldoende. De waardering verschilt per onderdeel. Bij de waardering van de governance telt mee dat de corporatie het afgelopen jaar een belangrijke ontwikkeling

heeft ondergaan in de professionalisering van het bestuur in al zijn facetten. De commissie heeft waardering voor de ingezette verandering, maar constateert tevens dat deze verandering nog verder zijn beslag moet krijgen. De commissie heeft daarom het onderdeel Goed Bestuur met een 5 gewaardeerd. De overige onderdelen zijn voldoende bevonden.

Voorts heeft de commissie de prestaties gerelateerd aan de context waarin de corporatie werkt. Opvallend daarbij is de oriëntatie van de woningvereniging op de Nederweertse gemeenschap. De corporatie is sterk geworteld in Nederweert en heeft met haar prestaties ingespeeld op een aantal ontwikkelingen in de woningmarkt. De focus is daarbij vooral gericht geweest op feitelijke prestaties, vanuit een eigen opvatting over de behoefte van de Nederweertse gemeenschap. Dat heeft de afgelopen jaren goed uitpakkt. Omdat de tijden veranderen en ook de woningvereniging in andere (financiële) omstandigheden haar werk moet doen, zal de corporatie haar werkwijze moeten aanscherpen en op een planmatiger wijze te werk moeten gaan. De eerste stappen zijn daartoe gezet.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Woningvereniging Nederweert met een groot hart voor de Nederweertse samenleving de afgelopen vier jaar een aantal goede prestaties heeft geleverd op het brede maatschappelijke terrein van wonen. De werkwijze van Woningvereniging Nederweert is daarbij eerder ambitieus dan behoudend te noemen. Dat blijkt ondermeer uit de experimenten die de corporatie aan wil gaan op het terrein van duurzaamheid en haar inzet op het terrein van wonen en zorg.

Tegenover deze positieve bevindingen heeft de commissie een aantal kanttekeningen. Tot voor kort was Woningvereniging Nederweert een tamelijk intern gerichte corporatie, met een sterke focus op het eigen werkgebied en haar eigen ideeën over de invulling van haar taken. De werkwijze van Woningvereniging Nederweert is de afgelopen jaren dan ook eerder autonoom dan interactief te noemen. De afwegingen die zij maakte bij het al dan niet uitvoeren van werkzaamheden, waren voor de buitenwereld minder transparant.

Woningvereniging Nederweert is de afgelopen jaren meer op 'doen' gericht geweest en niet op het ontwikkelen van een visie op de rol die zij binnen de volkshuisvestelijke opgave van Nederweert wil vervullen. Om die reden heeft de corporatie de afgelopen jaren niet sterk proactief geopereerd, maar vooral gereageerd op wat zich voordeed. Zij heeft daarbij eerder technisch gekeken wat mogelijk was en wat paste binnen haar eigen interesseveld. Deze werkwijze heeft gevolgen gehad voor de doelmatigheid van de corporatie. De eigen invulling van de ambities hebben een grotere rol gespeeld bij de inzet van het vermogen dan de afweging van de kosten die daarvoor gemaakt moesten worden. Het kostenbewustzijn lijkt niet sterk ontwikkeld te zijn. De corporatie heeft dan ook minder effectief en efficiënt geopereerd dan mogelijk was geweest.

Na de bestuurlijke herstructurering en de komst van de nieuwe directeur-bestuurder zijn een aantal goede stappen gezet om de doelmatigheid van de organisatie te vergroten. Daarmee is een begin gemaakt om te komen tot een betere aansturing voor Woningvereniging Nederweert waarbij te bereiken resultaten, efficiëntie en effectiviteit een grotere rol spelen.

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Voorwoord | 3 |
| Samenvatting en recensie | 5 |
| Inhoud | 9 |
| 1 Corporatie Woningvereniging Nederweert en het werkgebied | 11 |
| 1.1 Woningvereniging Nederweert | 11 |
| 1.2 Het werkgebied | 11 |
| 1.3 Leeswijzer | 12 |
| 2 Presteren naar ambities en doelen | 13 |
| 2.1 Missie en ambities | 13 |
| 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen | 14 |
| 2.3 Conclusies en motivatie | 14 |
| 3 Presteren naar opgaven | 17 |
| 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied | 17 |
| 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven | 18 |
| 3.3 Conclusies en motivatie | 18 |
| 4 Presteren volgens stakeholders | 23 |
| 4.1 De stakeholders van Woningvereniging Nederweert | 23 |
| 4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders | 23 |
| 4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders | 24 |
| 4.4 Conclusies en motivatie | 24 |
| 5 Presteren naar vermogen en efficiency | 29 |
| 5.1 Kerngegevens | 29 |
| 5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling | 30 |
| 5.3 Efficiency | 30 |
| 5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency | 31 |
| 5.5 Conclusies en motivatie | 31 |
| 6 Governance | 33 |
| 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance | 33 |
| 6.2 Conclusies en motivatie | 33 |
| 7 Scorekaarten | 37 |
| Bijlage 1 Verantwoording visitatie | 43 |
| Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen | 45 |
| Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie | 51 |
| Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties | 55 |
| Bijlage 5 Definities | 73 |

1 Corporatie Woningvereniging Nederweert en het werkgebied

In november 2009 heeft Woningvereniging Nederweert opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en januari 2011. Woningvereniging Nederweert is aangesloten bij de zogenaamde Domaascorporaties. De Domaascorporaties vormen een samenwerkingsverband van negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 september 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H. Albeda (vz) en mevrouw Bomhof (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 wil Woningvereniging Nederweert informatie uit de visitatie gebruiken om haar toekomstig presteren te verbeteren. Tevens dient de informatie als input voor het nieuwe ondernemingsplan.

De visitatie betreft de periode 2006-2010 en 2010- 2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.1 Woningvereniging Nederweert

De Woningvereniging Nederweert is opgericht in 1970. Woningvereniging Nederweert heeft circa 1500 woningen in eigendom en werkt uitsluitend in de gemeente Nederweert. De gemeente telt 17.000 inwoners en is opgebouwd uit verschillende kernen: de hoofdkern Nederweert-dorp en de kernen Budschop, Ospel, Eind en Leveroij.

Belangrijkste stakeholders zijn de huurders verenigd in het Huurdersplatform regio Weert, de gemeente Nederweert, zorginstellingen Stichting Land van Horne, stichting Pedagogisch Sociaal Werk (PSW) Midden-Limburg en collegacorporaties. In Nederweert zijn ook Wonen Limburg en Wonen Zuid actief. Zij beheren respectievelijk 68 en 26 woningen in deze gemeente. Bij Woningvereniging Nederweert werken 13 medewerkers (inclusief de directeur-bestuurder); in totaal 11,9 fte. De leiding van de corporatie berust sinds 2010 bij een directeur bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben. Tot 2010 was de bestuursstructuur van Woningvereniging Nederweert opgebouwd uit drie lagen. In 2009 is besloten om de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de woningvereniging bij een directeur-bestuurder te leggen en de raad van toezicht om te vormen tot een raad van commissarissen.

1.2 Het werkgebied

Woningvereniging Nederweert is uitsluitend werkzaam in Nederweert, gelegen in de regio Weert, Midden-Limburg. Dit werkgebied is te karakteriseren als een plattelandsgebied met een aantal stedelijke kernen, waaronder Weert. De

woningmarkt in Nederweert bestaat uit 6.300 woningen en een huurvoorraad van 2.100 woningen.

De woningvoorraad van Woningvereniging Nederweert bestaat voor driekwart uit eengezinswoningen. Het merendeel van de voorraad stamt uit de jaren zeventig en tachtig (ca. 60 procent). Circa twintig procent is ouder dan deze voorraad. In de jaren sinds 2000 is vijftien procent van de woningvoorraad opgeleverd.

Het Centraal Fonds rekent deze corporatie tot de categorie 5, dat wil zeggen de categorie corporaties met een gemiddeld profiel. Wanneer Woningvereniging Nederweert wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.3 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (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 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

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

2.1 Missie en ambities

Woningvereniging Nederweert heeft in 2007 een beleidsvisie opgesteld tot 2010. Daarin heeft zij de volgende missie verwoord:

Missie

"Het is onze missie om in de gemeente Nederweert in het bijzonder en daar waar de maatschappelijke ontwikkelingen dit vereisen, ook in de regio Weerterkwartier en Cranendonck de best mogelijke dienstverlening te bieden op het terrein van wonen in de brede zin. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale inzet van de beschikbare middelen, gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement."

Deze missie is een aanpassing van de missie die tot 2006 gold.

Tot 2006 luidde de missie "De woningvereniging wil in de gemeente Nederweert de best mogelijke dienstverlening bieden op het terrein van de sociale huisvesting en al datgene wat daarmee direct in verband staat. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale inzet van de beschikbare middelen, gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement."

De aanpassing betreft de bredere regionale invulling van het werkgebied, ingegeven door het vaststellen van de Regionale Woonvisie Weerterkwartier. Daarnaast heeft de inwerkingtreding van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning de formulering van de missie beïnvloed.

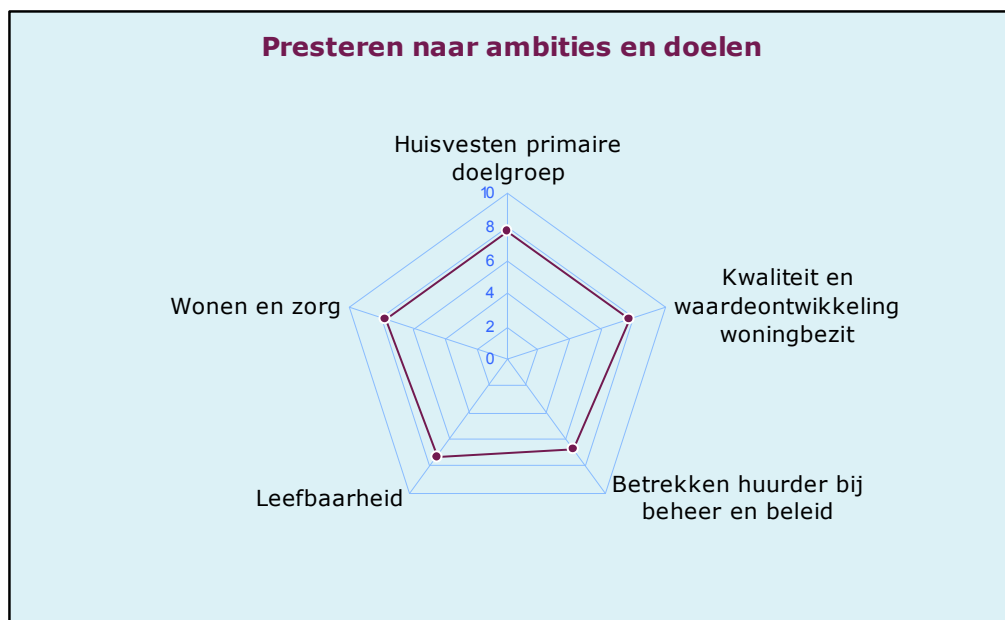
Op basis van deze missie heeft Woningvereniging Nederweert haar doelstellingen gegroepeerd onder de beleidsterreinen zoals die ook in het BBSH zijn verwoord:

- Huisvesting van primaire en bijzondere doelgroepen
- In stand houden cq. verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit
- Het betrekken van huurders en bewoners bij beheer en beleid
- Het bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en kernen
- Het waarborgen van de financiële continuïteit
- Wonen en zorg
- Afgeleide beleidsterreinen
- Bestuurlijke en werkorganisatie.

Bij het beoordelen van de ambities en doelen heeft de commissie de doelstellingen die betrekking hebben op het waarborgen van de financiële continuïteit en de bestuurlijke en werkorganisatie buiten beschouwing gelaten. Deze komen aan bod bij de hoofdstukken 'Presteren naar vermogen en efficiency' en 'Governance'.

Onder de noemer 'Afgeleide beleidsterreinen' worden in het beleidsplan zinsneden gewijd aan het huurbeleid en het toewijzingsbeleid. Deze onderdelen heeft de commissie betrokken bij de doelstellingen die zijn gegroepeerd onder de noemer 'Huisvesting van primaire en bijzondere doelgroepen'.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



| Presteren naar ambities en doelen | |
|---|----------|
| Prestatievelden | Cijfer |
| Huisvesten primaire doelgroep | 7,7 |
| Kwaliteit en waardeontwikkeling woningbezit | 7,7 |
| Betrekken huurder bij beheer en beleid | 6,7 |
| Leefbaarheid | 7,2 |
| Wonen en zorg | 7,7 |
| Gemiddelde score | 7 |

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar ambities en doelen als ruim voldoende, een ruime 7.

De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de ambities telt voor 30 procent in de beoordeling mee. De commissie ziet dat de corporatie veel werk heeft gestoken en prestaties heeft behaald op de onderdelen huisvesten van de primaire doelgroep, de kwaliteit en waardeontwikkeling van het woningbezit en wonen en zorg. De prestaties op de ambities 'betrekken huurders bij beheer en beleid' en 'leefbaarheid' zijn weliswaar ruim voldoende, maar worden iets minder gewaardeerd. Hieronder licht de commissie haar beoordelingen toe.

Huisvesten primaire doelgroep

De commissie constateert dat de corporatie er goed in is geslaagd om haar ambitie ten behoeve van het huisvesten van de primaire doelgroep in te vullen. De gemiddelde

huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huurprijs is relatief laag (62,9 procent). Nagenoeg alle woningen behoren tot de kernvoorraad. De corporatie gaat verstandig om met het huisvesten van jongeren in de bestaande voorraad mede gezien de toekomstige ontwikkelingen in de woningmarkt. De commissie waardeert het feitelijk presteren op deze ambitie met een 8. De waardering voor de prestaties valt iets lager uit, door de minder hoge waardering van kennis, planning en monitoring van de prestaties (zie laatste onderdeel van dit hoofdstuk). De totale waardering voor dit prestatieveld, inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op 7,7.

Kwaliteit en waardeontwikkeling woningbezit

De afgelopen vier jaren heeft Woningvereniging Nederweert veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande voorraad en de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dat zij daar goed in is geslaagd, blijkt ondermeer uit de hoge volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van haar bezit (€ 45.458.000) ten opzichte van de referentiecorporatie (€ 38.042.00) en het landelijk gemiddelde (€ 35.026.000). De commissie waardeert het feitelijk presteren met een 8. De totale waardering voor dit prestatieveld komt uit op een 7,7, inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring.

Betrekken huurder bij beheer en beleid

De commissie heeft bij dit onderdeel gekeken naar de feitelijke prestaties en haar oor te luister gelegd bij de bewonersorganisaties. Uit de documentatie komt naar voren dat Woningvereniging Nederweert regelmatig overleg voert met de huurders. De commissie heeft geen initiatieven aangetroffen om huurders meer bij beleid en uitvoering te betrekken. De huurders missen daarentegen soms een luisterend oor bij de corporatie. Daarentegen kent de corporatie betrokken leden, die actief door de corporatie bij de beleidsbepaling wordt ingeschakeld. Een belangrijk deel van de leden bestaat uit huurders. Dit alles tegen elkaar afwegend waardeert de commissie het feitelijk presteren met een 7. De totale waardering, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring heeft de commissie bepaald op een 6,7.

Leefbaarheid

Woningvereniging Nederweert heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in leefbaarheid. Genoemd kunnen worden het opknappen van achterpaden, entré- aanpassingen en investeringen in ontmoetingsruimten. De commissie waardeert deze feitelijke prestaties met een 8. De commissie is minder te spreken over de kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de prestaties. De totale waardering valt daarom lager uit: een 7,2.

Wonen en zorg

Opvallend zijn de prestaties die Woningvereniging Nederweert heeft geleverd op het terrein van wonen en zorg. De corporatie werkt intensief samen met zorginstellingen om de dienstverlening aan te passen aan de wensen van bewoners. Ook heeft de corporatie de afgelopen vier jaar diverse projecten gerealiseerd ten behoeve van ouderen. Ook voor de nabije toekomst heeft de corporatie diverse projecten in voorbereiding. Het aandeel ouderen en gehandicaptenwoningen en het aandeel nultreden woningen van deze corporatie zijn hoger dan van de referentiecorporatie.

De commissie waardeert het feitelijk presteren met een 8. De totale waardering wijkt daar iets van af en is bepaald op een 7,7.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Het presteren op het gebied van kennis en inzicht, planning en monitoring van de ambities en doelen heeft de commissie lager gewaardeerd dan de feitelijke prestaties. De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: gemiddeld een 6,6. De ambities op de velden 'huisvesten van de primaire doelgroep', 'kwaliteit en waardeontwikkeling woningbezit' en 'wonen en zorg' zijn onderbouwd met documenten en zijn vertaald in redelijk helder omschreven doelstellingen. De commissie heeft daarom deze velden met een 7 voor kennis en inzicht gewaardeerd. Bij leefbaarheid en het betrekken van de huurders zijn deze documenten in ontwikkeling. Daarom waardeert de commissie de kennis en het inzicht op deze twee onderdelen met een 6.
- Planning: gemiddeld een 6,4. Opvallend hierbij is de lage waardering voor de planning van leefbaarheidsactiviteiten: een 5. De besteding van de leefbaarheidsbudgetten laat jaarlijks een forse overschrijding zien. Daarom waardeert de commissie de planning op dit terrein met een onvoldoende. De overige velden hebben een hogere waardering toebedeeld gekregen voor planning. Vooral de doelstellingen op het gebied van 'huisvesten van de primaire doelgroep', 'kwaliteit van het woningbezit' en 'wonen en zorg' zijn ruim voldoende geoperationaliseerd in concrete plannen.
- Monitoring: gemiddeld een 6,4. De waardering voor dit onderdeel sluit aan bij de waardering voor de planning. Daar waar de planning redelijk tot goed is opgebouwd, komt de monitoring beter tot zijn recht dan op onderdelen waar dat niet het geval is. Met name op het terrein van leefbaarheid heeft de commissie onvoldoende bijsturing geconstateerd.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningvereniging Nederweert 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

Nederweert maakt deel uit van de regio Weert en omstreken. In 2006 is de regionale Woonvisie Weerterkwartier opgesteld. De visie ging uit van een toenemende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Ingezet werd op een groei van 200-250 woningen per jaar, de ontwikkeling van de plannen voor wonen, welzijn en zorg niet meegerekend. Er wordt de komende jaren in de regio fors geïnvesteerd in deze laatste categorie plannen, mede ten gevolge van de extramuralisering van de zorg. De regiovisie schetst kansen om jonge gezinnen uit Zuidoost-Brabant aan te trekken. Voor een deel gaat dit om jongeren die de regio verlaten voor opleiding of werk in de regio Eindhoven, maar die als jonge gezinnen weer terugkeren in de regio Weerterkwartier.

In 2007 en 2008 heeft demografisch onderzoek plaatsgevonden naar de ontwikkelingen in Nederweert. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners na 2011 zal afnemen. Er treedt een sterke vergrijzing en ontgroening op. Onder invloed van de vergrijzing groeit het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens in Nederweert zal nog toenemen tot 2025, pas daarna treedt een daling van het aantal huishoudens op. De woningbehoefte neemt tot die tijd licht toe en zal na 2025 sterk dalen.

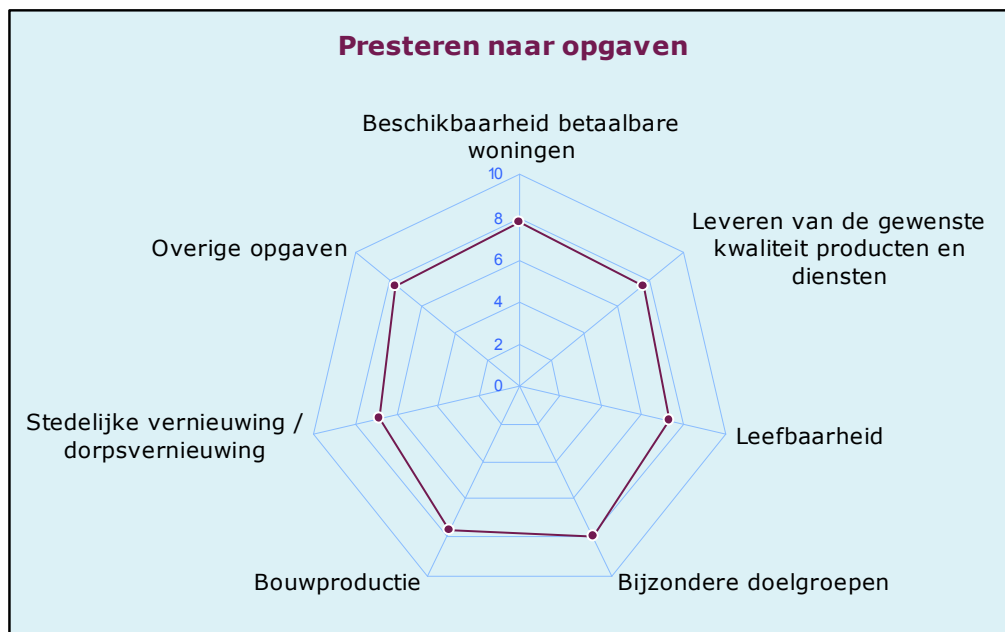
In het strategisch voorraadbeleid van de woningvereniging uit 2008 zijn deze gegevens meegenomen. Er worden vijf knelpunten geconstateerd: drie kwantitatieve knelpunten en twee kwalitatieve knelpunten:

1. Tijdelijk tekort aan woningen voor jongeren en alleenstaanden
2. Groeiend overschot aan eengezinswoningen
3. Groeiend tekort aan senioren-, aanleun- en zorgwoningen
4. Toegankelijkheid van woningen voor ouderen en gehandicapten
5. Energielabel.

Ten aanzien van de kwaliteit van de voorraad liggen er volgens de regiovisie geen opgaven voor de sociale woningvoorraad van Nederweert. Geconstateerd wordt dat de voorraad 'helemaal up-to-date' is.

Op het terrein van leefbaarheid zijn geen specifieke opgaven geformuleerd. Wel spreekt enige zorg in de regiovisie over de leefbaarheid in de kleine kernen. Woningbouw kan een impuls zijn om de kernen vitaal te houden. In diverse kernen in Nederweert zijn dorpsontwikkelingsplannen of dorpsontwikkelingsvisies gemaakt.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



| Presteren naar opgaven | |
|---|----------|
| Prestatievelden | Cijfer |
| Beschikbaarheid betaalbare woningen | 7,7 |
| Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten | 7,5 |
| Leefbaarheid | 7,3 |
| Bijzondere doelgroepen | 7,9 |
| Bouwproductie | 7,5 |
| Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing | 6,8 |
| Overige opgaven | 7,5 |
| Gemiddelde score | 7 |

3.3 Conclusies en motivatie

Woningvereniging Nederweert presteert ruim voldoende tot goed als het gaat om het presteren naar opgaven.

De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de opgaven telt voor 30 procent in de beoordeling mee (zie voor de beoordelingsystematiek hoofdstuk7).

De waarderingen verschillen per onderdeel. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Woningvereniging Nederweert streeft naar een woningvoorraad waarvan de prijzen nagenoeg geheel vallen binnen de aftoppingsgrenzen, dat wil zeggen dat huurders een beperkt inkomen gezien de huurprijzen van de woningen in aanmerking komen voor huurtoeslag. In deze opzet is de woningvereniging geslaagd. De gemiddelde

huurprijs is laag in verhouding tot de woningkwaliteit (circa 63 procent maximale huurprijs). Slechts 72 woningen van de 1500 woningen bevindt zich boven de aftoppingsgrens (nog geen 5 procent). De woningvereniging heeft een strategisch voorraadbeleid, dat is geënt op inzichten uit de woningmarktontwikkelingen. Mede door aanpassingen van het woningzoekendensysteem heeft zij in 2009 dubbele inschrijvingen uit het bestand verwijderd waardoor meer zicht is ontstaan op de woningbehoefte. De commissie waardeert het feitelijk presteren en het inzicht in de opgaven beide met een 8. De totale waardering komt uit op een 7,7: dat is inclusief kennis, planning en monitoring.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

Woningvereniging Nederweert stelt hoge eisen aan de onderhoudskwaliteit van haar woningvoorraad. De kwaliteit is volgens het strategisch voorraadbeleid dan ook goed op orde. Hetzelfde geldt voor de kwaliteit van de nieuwbouw. De dienstverlening van de Woningvereniging Nederweert is onlangs gemeten volgens de KWH-systematiek.¹ De kwaliteit van de dienstverlening voldoet aan de criteria van het label. De woningcorporatie heeft in één keer het label kunnen verwerven. De commissie heeft daar veel waardering voor. Tegelijkertijd constateert de commissie in de gesprekken met stakeholders dat Woningvereniging Nederweert in de afwerking van nieuwbouwprojecten en het beantwoorden van specifieke vragen van bewoners af en toe te kort schiet in de bejegening. Bij het presteren naar stakeholders komt de commissie daarop terug. De feitelijke prestaties naar opgaven waardeert de commissie met een 8. De totale waardering valt iets lager uit en is bepaald op een 7,5. Daarbij is de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring meegewogen.

Leefbaarheid

Ook bij dit onderdeel heeft de commissie veel waardering voor de prestaties die de corporatie levert. Woningvereniging Nederweert investeert fors in de woonomgeving van haar woningen. Daarnaast heeft zij de afgelopen jaren geïnvesteerd in ondermeer de ontmoetingsruimten van een ouderencomplex. De corporatie levert verder een bijdrage aan welzijn in de gemeente Nederweert. De totale investering is hoger dan dat van de referentiecorporatie. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring, heeft de commissie bepaald op een 7,3. De vele schommelingen in de uitgaven voor leefbaarheid doen vermoeden dat het inzicht in de opgaven, de planning en de monitoring niet goed op orde zijn.

Bijzondere doelgroepen

Woningvereniging Nederweert is sterk in het presteren voor bijzondere doelgroepen. De afgelopen jaren heeft zij diverse projecten gerealiseerd voor ouderen en mensen met een beperking. Daarnaast heeft de corporatie geïnvesteerd in levensloopbestendige woningen voor alle doelgroepen. Dat is terug te zien in het aandeel nultredenwoningen van het totale bezit. Woningvereniging Nederweert werkt goed samen met de verschillende zorginstellingen en met het Seniorenplatform. De

¹ KWH *Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector kent een systematiek, waarmee corporaties een keurmerk kunnen verdienen voor de kwaliteit van de dienstverlening. Corporaties met een zogenaamd KWH-huurlabel voldoen aan een aantal kwaliteitscriteria, die jaarlijks gemeten worden.

corporatie is goed in staat (geweest) om in te spelen op de toekomstige vraag naar seniorenwoningen. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, dus inclusief, verschilt daar nauwelijks van: 7,9.

Bouwproductie

In de periode 2006-2010 heeft Woningvereniging Nederweert in totaal 107 woningen opgeleverd: het merendeel bestemd voor bijzondere doelgroepen en ouderen. Daarmee heeft zij goed ingespeeld op de toekomstige woningbehoefte. Geconstateerd wordt dat er tijdelijk vraag is naar jongeren en starterswoningen en een duurzamere vraag naar levensloopbestendige woningen. De corporatie heeft daar met haar programmering goed op ingespeeld.

De commissie waardeert het feitelijk presteren van Woningvereniging Nederweert met een 8. De totale waardering komt uit 7,5. Dat komt door de lagere waardering voor met name planning en monitoring (zie verderop in dit hoofdstuk).

Stedelijke/dorpsvernieuwing

De opgave in de vernieuwing en de herstructurering van dorpskernen komt nu tot ontwikkeling. Er zijn dorpsvisies ontwikkeld, waarbij de woningvereniging woningprojecten heeft uitgevoerd en gaat uitvoeren (projecten in onder meer Nederweert-Eind en Leveroij). De functie van de woningprojecten in de dorpsvisies is niet helder omschreven. Ook de rol van de woningcorporatie in de dorpsvernieuwing wil vervullen, dan wel wat van de woningvereniging wordt verwacht is niet helder gedefinieerd. Duidelijker is de (toekomstige) rol van de Woningvereniging Nederweert in het centrumplan van Nederweert-dorp. Overigens is de corporatie bezig om de verwachtingen ten aanzien van haar rol in het Centrumplan bij te stellen. De commissie waardeert de feitelijke prestaties die Woningvereniging Nederweert heeft geleverd in de stedelijke en dorpsvernieuwing met een 7. De totale waardering, dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring, is bepaald op een 6,8.

Overige opgaven

Onder overige opgaven heeft de commissie de prestaties op het terrein van duurzaamheid gewaardeerd. Al geruime tijd houdt Woningvereniging Nederweert zich bezig met het isoleren van de bestaande woningvoorraad. De gemiddelde energieprestatie van de woningen is op het niveau van een C-label (2009). De corporatie is actief met het treffen van aanvullende maatregelen om tot een B-label te komen. Bij een nieuwbouwproject realiseert de corporatie een warmtekoudeopslag. Tevens heeft de Woningvereniging Nederweert besloten om een eigen energiebedrijf op te richten. De commissie waardeert het feitelijk presteren van de woningvereniging op het terrein van duurzaamheid met een 8. De totale waardering, inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring is bepaald op een 7,5.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De gemiddelde waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties heeft de commissie bepaald op een 6,5; ruim voldoende. Daarbij verschilt de waardering per prestatieveld. Tevens valt op dat de kennis en inzicht in de opgaven beter op orde is dan de andere twee onderdelen.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,0: ruim voldoende. Opvallend is de 8 voor beschikbaarheid betaalbare woningen en bijzondere doelgroepen. De corporatie

heeft op deze twee onderdelen goede kennis van de opgaven in haar werkgebied. Minder ontwikkeld maar nog wel voldoende zijn de kennis en opgaven op het terrein van leefbaarheid en het leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten. Bij leefbaarheid is geen visie ontwikkeld op welke opgaven de gemeente Nederweert kent op het terrein van leefbaarheid en worden de activiteiten afgestemd op de signalen die de omgeving geeft. Voor wat betreft het leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten geldt dat de corporatie zich weinig lijkt in te leven in de wensen en de behoeften van bewoners, met name waar het om specifieke vragen gaat. De corporatie lijkt de kennis op wat bewoners wensen aan kwaliteit zelf in te vullen en weet deze niet goed af te stemmen op de vragen die daadwerkelijk bij bewoners leven.

- Planning: 6,3, voldoende. Over het algemeen is het concretiseren van opgaven in specifieke doelen en het extern verantwoorden van de prioriteiten daarbij niet sterk verankerd bij Woningvereniging Nederweert. De huisvesting van bijzondere doelgroepen vormt een goede uitzondering daarop. Woningstichting Nederweert weet goed haar prestaties te plannen in de Wonen-Welzijn-Zorg monitor die voor de regio is opgesteld. De commissie heeft daarom dit onderdeel met een 8 gewaardeerd.

- Monitoring: eveneens een 6,3, voldoende. De commissie heeft de minste waardering voor het monitoren van de activiteiten op het terrein van leefbaarheid. De commissie heeft niet de indruk dat Woningvereniging Nederweert tot voor kort lessen trok uit voorgaande prestaties. De corporatie heeft aangegeven met ingang van 2011 de opgaven op het terrein van leefbaarheid planmatiger te willen oppakken. De commissie heeft voor de monitoring van leefbaarheid een 5 toegekend. Beter op orde is de monitoring op de onderdelen 'beschikbaarheid betaalbare voorraad', 'leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten' en bijzondere doelgroepen. De verwerking van woningmarktgegevens, het werken met het KWH-label en de Wonen-Welzijn-Zorg monitor wijzen op een ruim voldoende monitoring van de prestaties. De commissie heeft derhalve deze onderdelen met een 7 gewaardeerd.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningvereniging Nederweert

Woningvereniging Nederweert kent de volgende stakeholders:

- Het huurdersplatform regio Weert en bewonerscommissies;
- De gemeente Nederweert;
- Zorginstellingen: waaronder de Stichting Land van Horne, de stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg;
- Collega-corporaties, die werkzaam zijn in hetzelfde gebied zoals Wonen Limburg en Woningvereniging St. Joseph;
- De overige Domaascorporaties.

Woningvereniging Nederweert onderhoudt twee keer per jaar contact met het huurdersplatform. De bewonerscommissies hebben als taak het beheer van de algemene ruimten in de seniorencomplexen. Twee ervan hebben daarnaast de taak om mede invulling te geven aan de welzijnsactiviteiten in respectievelijk een woonzorgcomplex in Ospel en een algemene ruimte in Nederweert.

Met de gemeente Nederweert zijn prestatieafspraken gesloten. De prestatieafspraken behelzen onder meer afspraken over de kernvoorraad, de woningtoewijzing, wonen en zorg, de bouwprogrammering en duurzaamheid.

De commissie heeft gesproken met de huurdersvertegenwoordiging, de gemeente en de zorginstellingen.

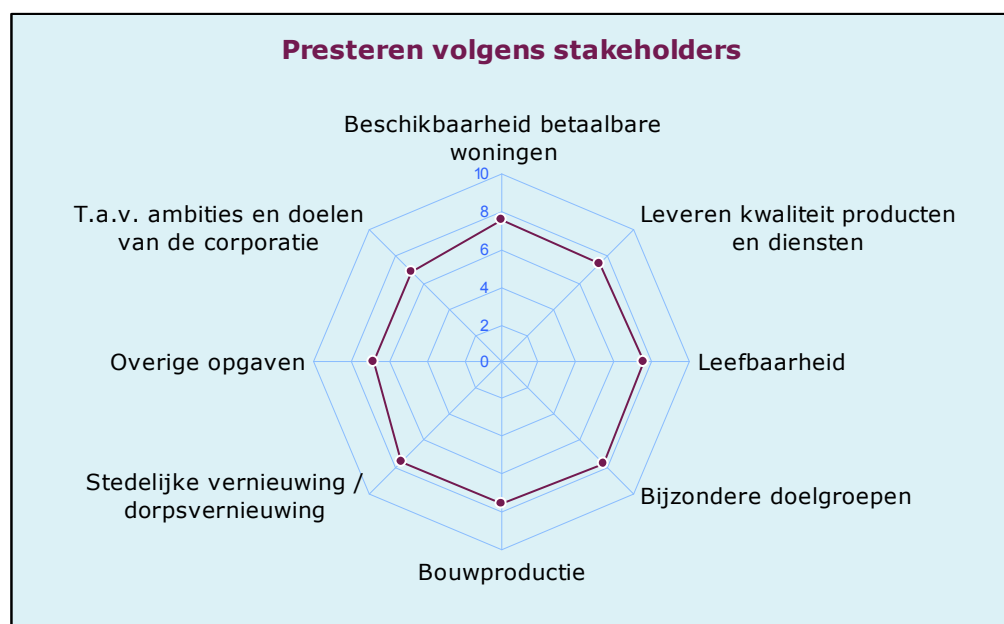
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

De *huurders* van Woningvereniging Nederweert zijn over het algemeen in grote lijnen tevreden over de woningvereniging als verhuurder. De kwaliteit van de woningen is goed: de corporatie heeft de afgelopen jaren zichtbaar in kwaliteit geïnvesteerd zo vinden de huurders. Er is heel veel waardering voor de investeringen in wonen en zorg. Minpuntje is de bejegening van een aantal medewerkers van Woningvereniging Nederweert. Bij individuele klachten is de corporatie minder luisterend dan huurders verwachten en wensen. Huurders gebruiken daarbij de term "Ivoren torentje" om de houding van sommige medewerkers te schetsen. Ook de afwikkeling van klachten en de communicatie kan zorgvuldiger dan nu vaak gebeurt, vinden de huurders.

De *gemeente Nederweert* is eveneens positief over de activiteiten van de woningvereniging. De gemeente ziet de corporaties als een gedegen, solide partij die de laatste jaren innovatief bezig is geweest. De gemeente is vooral lovend over de rol die de corporatie op zich heeft genomen als maatschappelijk ondernemer. Het enige kritiekpunt is dat de Woningvereniging zich wel wat meer mag laten zien dan zij nu doet.

De *zorginstelling*, die de commissie gesproken heeft, ziet Woningvereniging Nederweert als een partner, die grote bereidheid toont tot samenwerking. Een flexibele en betrouwbare partner met een groot hart voor de Nederweertse samenleving. De corporatie is het laatste jaar veranderd. Er is meer transparantie gekomen. Woningvereniging Nederweert laat zich ook meer zien in samenwerkingsverbanden buiten de eigen gemeente. De zorginstelling vindt dat een goede ontwikkeling.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



| Presteren volgens stakeholders | |
|---|----------|
| Prestatievelden | Cijfer |
| Beschikbaarheid betaalbare woningen | 7,5 |
| Leveren kwaliteit producten en diensten | 7,3 |
| Leefbaarheid | 7,5 |
| Bijzondere doelgroepen | 7,7 |
| Bouwproductie | 7,5 |
| Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing | 7,5 |
| Overige opgaven | 6,8 |
| T.a.v. ambities en doelen van de corporatie | 6,7 |
| Gemiddelde score | 7 |

4.4 Conclusies en motivatie

Gemiddeld vat de commissie de waardering van stakeholders voor het presteren van de corporatie samen met een ruime 7. De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de opgaven telt voor 30 procent in de beoordeling mee.

De commissie heeft de waardering van de stakeholders voor de feitelijke prestaties gemiddeld genomen op een 7,8 bepaald. De woningvereniging heeft goede prestaties geleverd op nagenoeg alle prestatievelden. Minder uit de verf komen de onderdelen duurzaamheid en de waardering voor de uitvoering van de ambities en doelen. De waarderingen verschillen per onderdeel. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Stakeholders zijn over het algemeen tevreden over de beschikbaarheid van de betaalbare woningen. De doorberekende huurprijs is ver onder de maximale huurprijs. De gemeente geeft aan dat ieder kwartaal gegevens over woningtoewijzing worden uitgewisseld met de woningvereniging. Daaruit blijkt dat de corporatie de woningen goed toewijst aan de doelgroep.

De gemeente constateert dat er een verschil van mening is over de wijze waarop de vraag naar starterswoningen beantwoord moet worden. De gemeente zou graag woningen toevoegen die gericht zijn op starters. De woningvereniging wil liever de bestaande voorraad benutten en heeft besloten om geen nieuwe woningen voor starters in uitleglocaties te ontwikkelen. Positief is de gemeente weer over de wijze waarop de corporatie met schuldhulpverlening omgaat.

De commissie komt tot de conclusie dat stakeholders de prestaties van de woningcorporatie op dit onderdeel zeer op prijs stellen en waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring komt lager uit: 7,5.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

Huurders, gemeente en zorginstelling zijn unaniem in de waardering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Het woningbezit is vernieuwd er is veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen. Ook de kwaliteit van de dienstverlening wordt door huurders gewaardeerd; daar waar het gaat om de grote lijnen. Huurders zijn kritischer als het gaat om de bejegening en om het afwerken van de details. Huurders zouden een wat meer open en luisterende houding van een aantal medewerkers op prijs stellen.

Alles tegen elkaar afwegend waardeert de commissie het feitelijk presteren van Woningvereniging Nederweert op dit onderdeel met een 8. De totale waardering, dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring komt lager uit: 7,3.

Leefbaarheid

Stakeholders zijn zeer te spreken over de prestaties van Woningvereniging Nederweert op het terrein van leefbaarheid. Genoemd worden de ontmoetingsruimten in de wonen- en zorgcomplexen, de aanpak van achterpaden, speelvoorzieningen en de sociale kant van leefbaarheid: het aanpakken van overlast bijvoorbeeld. De commissie heeft op basis van deze uitspraken het feitelijk presteren van de woningcorporatie gewaardeerd met een 8. De totale waardering (inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring) komt uit op een 7,6.

Bijzondere doelgroepen

Alle stakeholders zijn lovend over de prestaties die Woningvereniging Nederweert levert in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente noemt daarbij niet alleen de huisvesting van ouderen, maar ook de huisvesting van asielzoekers en

woonwagengebouwen. De zorginstelling is zeer te spreken over de samenwerking met Woningvereniging Nederweert en noemt de werkwijze van deze corporatie een voorbeeld van hoe corporaties kunnen insteken op het terrein van wonen en zorg. De commissie waardeert op basis van deze uitspraken de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering (inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring) komt uit op een 7,6.

Bouwproductie

Ook ten aanzien van de bouwproductie zijn de stakeholders tevreden. De corporatie heeft goed geïnvesteerd in projecten en in de goede projecten geïnvesteerd. Met name de woonzorgcomplexen zijn zeer gewaardeerd. Genoemd worden de projecten Domus Ventura, Upke Dupke en de Agneshof. De commissie waardeert op basis van de gesprekken met stakeholders de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering is vastgesteld op een 7,5.

Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

Woningvereniging Nederweert oriënteert zich goed op de herstructurering van de bestaande woonwijken, zo vinden de stakeholders. De projecten die de corporatie uitvoert dragen bij aan de toekomstige ontwikkelingen in de woningmarkt. Ook de zorginstelling is blij met de inzet van de corporatie. Woningvereniging Nederweert draagt bij aan de totstandkoming van wonen-zorgzones. Het ontwikkelen van wonen-zorgzones is belangrijk om in te kunnen spelen op de toekomstige verdergaande vergrijzing. De commissie constateert dat stakeholders de activiteiten van de woningvereniging in de stedelijke/dorpsvernieuwing hoog waarderen en kent de feitelijke prestaties een 8 toe. De totale waardering (inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring) heeft de commissie vastgesteld op een 7,5.

Overige opgaven

Ook ten aanzien van de overige opgaven zijn de stakeholders tevreden. Duurzaamheid wordt genoemd als onderwerp in de prestatieafspraken met de gemeente. Woningstichting Nederweert heeft diverse activiteiten ontplooid op het gebied van energiebesparing, zoals de afgifte van energieprestatiecertificaten, een actie waarbij huurders voorzien werden van een pakket met spaarlampen en waterbespaarmaatregelen en tot slot in de nieuwbouw het toepassen van warmtekoudeopslag. Uit de gesprekken met de huurders blijkt echter dat het leveren van energieprestaties geen onderwerp van gesprek is geweest. De commissie constateert dat het energiebeleid van de corporatie ingegeven is vanuit een eigen standpunt, maar weinig gecommuniceerd is naar andere stakeholders. Stakeholders hebben daarom een minder duidelijk beeld van de maatregelen die de corporatie treft en het beleid die de corporatie voert. Daarom blijft de waardering van stakeholders voor het feitelijk presteren op dit onderdeel beperkt tot een 7. De totale waardering (inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring) heeft de commissie vastgesteld op een 6,8.

Ambities en doelen

Woningvereniging Nederweert heeft de afgelopen jaren weinig opvallend gecommuniceerd met stakeholders over haar ambities en doelen. Daardoor zijn de ambities en doelen weinig bekend bij stakeholders. Woningvereniging Nederweert heeft bij het formuleren van haar doelstellingen de BBSH-velden gehanteerd, die

grotendeels overeenkomen met de hierboven genoemde prestatievelden. Stakeholders weten daardoor echter niet welke prioriteiten de woningcorporatie stelt en in welke zin de corporatie een specifieke invulling wil geven aan haar taak als woningcorporatie. Op basis hiervan waardeert de commissie de feitelijke prestaties met een 7 (ruim voldoende). De totale waardering (inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring) heeft de commissie vastgesteld op een 6,7.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Gemiddeld waardeert de commissie de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring met een 6,3. Met name de planning en de monitoring zijn net voldoende gewaardeerd.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,0. Woningvereniging Nederweert is stevig geworteld in de Nederweertse samenleving en kent haar stakeholders ruim voldoende. De kennis en het inzicht in de wensen van stakeholders op het gebied van bijzondere doelgroepen is het meest ontwikkeld. De commissie heeft hiervoor een 8 toegekend. Minder duidelijk heeft de corporatie gecommuniceerd over de wensen en verlangens van stakeholders over de rol die de corporatie kan vervullen in de Nederweertse volkshuisvesting: de ambities en doelen van de corporatie, dus. De waardering komt op dat onderdeel uit op een 6.
- Planning: 6,3. Woningvereniging Nederweert slaagt er minder goed in om duidelijk te maken aan welke wensen en verwachtingen van stakeholders zij kan voldoen. De aansturing van activiteiten was de afgelopen jaren matig geregeld, zoals ook al in de eerdere hoofdstukken is geconstateerd. Daar is sinds begin 2010 verandering in gekomen. De corporatie opereert nu transparanter dan voorheen. De afstemming van de activiteiten ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen met de zorginstelling is beter uit de verf gekomen, dan die op de andere prestatievelden. Daarom heeft de commissie op dit onderdeel de planning hoger gewaardeerd, met een 7. Ten aanzien van het leveren van kwaliteit in producten en diensten lukt de afstemming met huurders minder goed. De commissie heeft dit punt derhalve met een 5 gewaardeerd.
- Monitoring: 5,9; net voldoende. De commissie heeft weinig schriftelijk gedocumenteerde aanwijzingen gevonden, die wijzen op het verwerken van de meningen van stakeholders bij het vaststellen van toekomstige prestaties. Wel constateert de commissie dat de corporatie in haar gesprekken met stakeholders regelmatig praat over de verschillende prestatievelden en zich daarbij over het algemeen flexibel en welwillend opstelt. Dat geldt minder voor de contacten met huurders, wanneer het gaat om de details in de dienstverlening en de communicatie. De commissie heeft daarom de monitoring van de prestaties als het gaat om het leveren van kwaliteit in producten en diensten lager gewaardeerd: een 5 en de monitoring van de overige velden met een 6 gewaardeerd.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

| Kerngegevens | Corporatie | Referentie-corporatie | Landelijk gemiddelde |
|---|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1) | 45.458 | 38.042 | 35.026 |
| WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1) | 143.116 | 173.061 | 155.090 |
| Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1) | 13.720 | 15.611 | 12.948 |
| Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1) | 12.461 | 16.631 | 14.434 |
| Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1) | 49.766 | 29.371 | 28.953 |
| Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1) | 43.788 | 26.396 | 26.133 |
| Rentelasten (per VHE x € 1) | 2.058 | 1.380 | 1.404 |
| Netto kasstroom (per VHE x € 1) | | | |
| - huuropbrengst | 4.599 | 4.882 | 4.729 |
| - netto kasstroom na rente | 190 | 631 | 392 |
| Rentedekkingsgraad | 1,1 | 1,5 | 1,3 |
| Schuldverdien ratio in % | 22,1 procent | 14,6 procent | 16,1 procent |
| Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1) | 864 | 1.282 | 1.449 |
| Aantal VHE per fte | 127 | 98 | 92 |
| Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in % | Afname van 28,5 procent | Toename van 22,8 procent | Idem 30,1 procent |
| Onderhoudskosten (per VHE x € 1) | | | |
| - Klachtenonderhoud | 261 | 304 | 300 |
| - Mutatieonderhoud | 69 | 157 | 187 |
| - Planmatig onderhoud | 852 | 1.123 | 977 |
| Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000) | 17.667 | 11.745 | 13.847 |
| Continuïteitsoordeel | A | 85 procent identiek oordeel | 81 procent identiek oordeel |
| Solvabiliteitsoordeel | voldoende | (in 97 procent per klasse) | (in 94 procent per klasse) |

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

Uit deze kerngegevens blijkt dat de corporatie in financieel opzicht een gezonde corporatie is met voldoende vermogen en een kostenstructuur die onder die van de referentiecorporatie ligt. De netto bedrijfslasten zijn tussen 2005 en 2008 afgenomen. Deze waren in 2005 nog hoger dan de referentie-corporatie en zijn nu lager. Deze lage lasten kunnen aangeven dat er efficiënt gewerkt wordt, maar kunnen ook aangeven dat de corporatie hierin te zuinig is, waardoor bijvoorbeeld de budgettaire aansturing in de knel komt.

De WOZ-waarde per woongelegenheden ligt lager dan die van de referentie-corporatie. De corporatie richt zich dan ook meer dan de referentiecorporatie op woningen voor mensen met lage inkomens. Dit is zichtbaar in de toewijzing aan de doelgroep die hoger ligt dan van de referentie-corporatie. Verder bevindt nog geen vijf procent van de woningen zich boven de aftoppingsgrens.

De corporatie heeft in verhouding tot het beschikbare vermogen veel inzet geleverd, meer dan referentiecorporaties. Hierdoor zijn de rentelasten per vhe hoger dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Ook is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde hoger. Deze extra inzet van vermogen is terug te vinden in de rentelasten. De netto kasstroom na rente is duidelijk lager dan die van de referentiecorporatie. De corporatie streeft naar een solvabiliteit rond het gemiddelde van corporaties van gelijke omvang en neemt geen onverantwoorde risico's.

Het planmatig onderhoud is lager dan die van de referentie, maar de kosten aan woningverbetering zijn beduidend hoger. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de woningwaardering zijn hoog in vergelijking met de referentie-corporatie.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Ondanks de aanmerkelijke investeringsopgaven die de woningcorporatie op zich heeft genomen is de solvabiliteit in 2013 naar schatting voldoende. Het vermogen ligt onder dat van de referentiecorporatie, en ontwikkelt zich in dezelfde lijn. De corporatie zit in het tweede quintiel wat betreft het volkshuisvestelijk vermogen en dat zal naar verwachting van het Centraal Fonds in 2013 ook zo zijn. De corporatie loopt dan ook geen onverantwoord risico. De corporatie heeft op basis hiervan een continuïteitsoordeel A ontvangen.

5.3 Efficiency

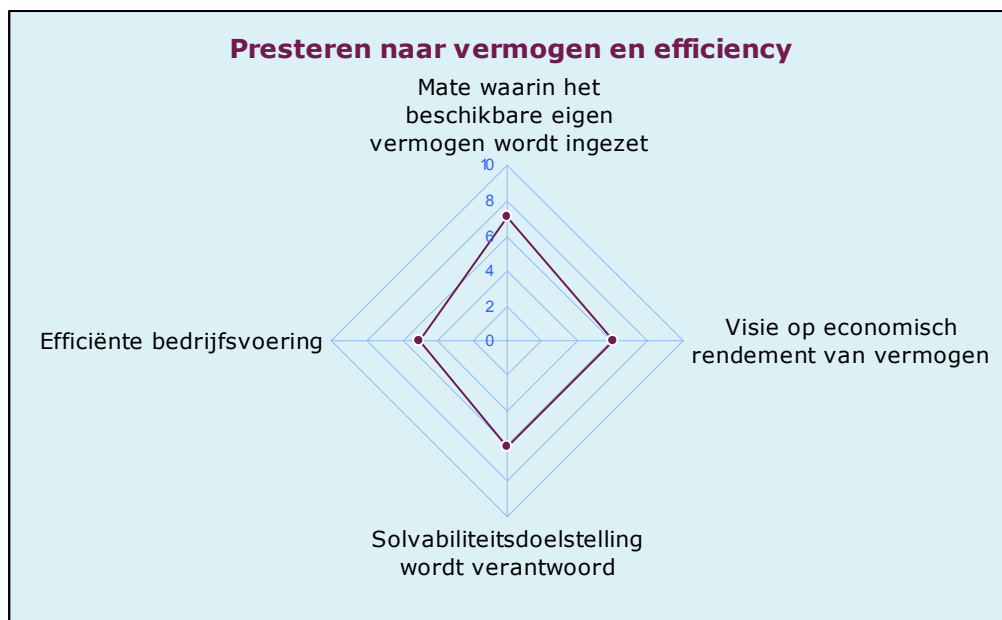
Woningvereniging Nederweert besteedt relatief weinig kosten aan haar bedrijfsvoering, zeker in vergelijking met de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

Opvallend is dat waar de overige corporaties over de jaren vanaf 2005 tot 2008 met een bedrijfslasten stijging te maken hebben, de bedrijfslasten van Woningvereniging Nederweert juist zijn gedaald. Van 2005 op 2006 zijn de bedrijfslasten verlaagd. Verder ontwikkelen de lasten zich onder die van de referentiecorporatie maar stijgen langs dezelfde lijn. Deze lage lasten kunnen duiden op efficiënt werken, maar kunnen ook aangeven dat de corporatie hierin te zuinig is. De commissie heeft geen signalen ontvangen dat de werkdruk te hoog is, het kan echter wel zijn dat de budgettaire aansturing in de knel is gekomen. De werkdruk is dan niet te hoog omdat er geen tijd gestoken wordt in het bewaken van budgetten. Dan lijkt het efficiënt, maar deze werkwijze leidt tot de hoge uitgaven bij projecten.

Een ander element van efficiëntie is kosteneffectief werken in projecten. De corporatie lijkt bij nieuwbouwprojecten eerder technisch te hebben gekeken wat mogelijk was en wat paste binnen haar eigen interesseveld dan dat er werd gekeken op kosteneffectieve wijze naar te behalen effecten. Ook in het gebied van de leefbaarheid is niet gebleken dat er een aansturing is geweest om de gestelde doelen op efficiënte wijze te behalen.

Deze werkwijze heeft gevolgen gehad voor de doelmatigheid van de corporatie. De eigen invulling van de ambities hebben een grotere rol gespeeld bij de inzet van het vermogen dan de afweging van de kosten die daarvoor gemaakt moesten worden. Het kostenbewustzijn lijkt niet sterk ontwikkeld te zijn. Daardoor heeft de corporatie in de ogen van de commissie teveel geld uitgegeven om de eigen ambities te realiseren. Er is nu een groeiend kostenbewustzijn rond investeringen zichtbaar bij de directie. Ook heeft het werken met budgetten meer aandacht. Dit werk is echter nog in een ontwikkelfase. De commissie beoordeelt de prestaties op dit onderdeel als onvoldoende.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



| Presteren naar vermogen en efficiency | | |
|--|----------|--------|
| Prestatievelden | Cijfer | Weging |
| Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet | 7,0 | 70% |
| Visie op economisch rendement van vermogen | 6,0 | 10% |
| Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord | 6,0 | 10% |
| Efficiënte bedrijfsvoering | 5,0 | 10% |
| Gemiddelde score | 7 | |

5.5 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert het presteren naar vermogen en efficiency gemiddeld met een 7. Woningvereniging Nederweert is in financieel opzicht een gezonde corporatie met een vermogen en kostenstructuur die onder de referentie-corporatie ligt. De corporatie zet haar vermogen ruim voldoende in om maatschappelijke prestaties te leveren.

Uit de documentatie en de gesprekken blijkt dat Woningvereniging Nederweert haar investeringsruimte de afgelopen jaren ruim voldoende heeft aangewend om maatschappelijke prestaties te leveren in haar werkgebied.

De corporatie beschikt in grote lijnen over een aantal kerngegevens waarmee de mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet en het borgen van de financiële continuïteit is te beoordelen. Tegelijk mist de corporatie nog instrumenten waarmee de inzet en het risicomanagement kan verbeteren. De corporatie beschikt niet over scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen en heeft geen extra financieringsruimte met vreemd vermogen in kaart gebracht. De corporatie geeft geen inzicht hoe het eigen vermogen maximaal wordt ingezet om maatschappelijke prestaties te leveren. De commissie beoordeelt de prestaties als ruim voldoende.

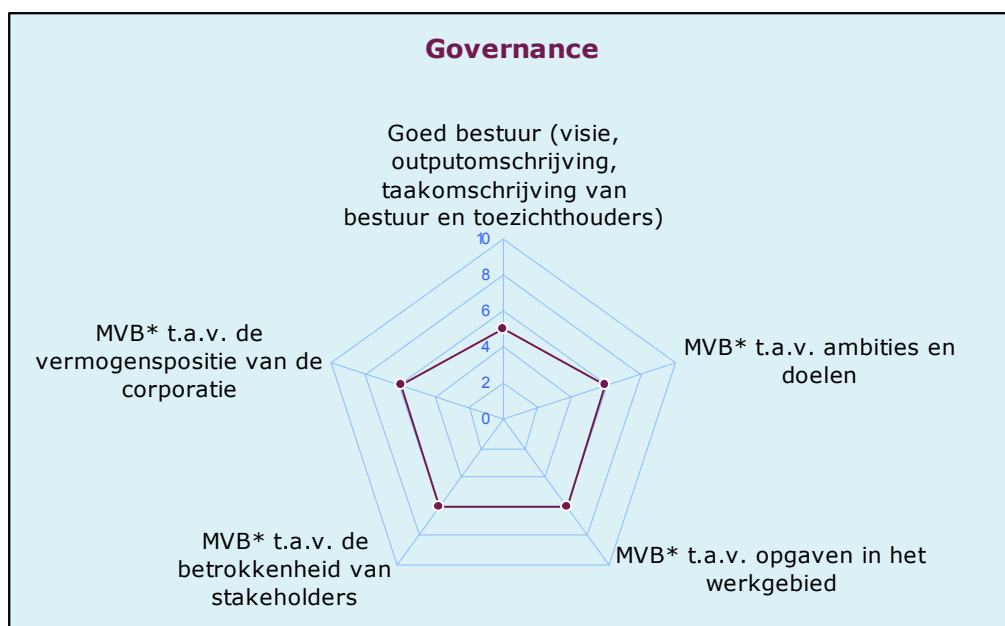
De corporatie heeft een visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die ligt op het gemiddelde van corporaties van gelijke omvang. In het treasury statuut van 2007 geeft de woningvereniging aan te streven naar een solvabiliteit van minimaal 20 procent in 2015. In de aansturing zit aanmerkelijke verbetering, maar de commissie beoordeelt de prestaties op deze punten als voldoende.

De interne bedrijfslasten zijn niet hoog. In projecten echter lijken kosten minder prominent in de gaten te worden gehouden. Bij de keuzes rond investeringen en rond de leefbaarheid werd in het verleden meer gelet op wensen van stakeholders en kwaliteit dan op de kosten. In de afgelopen vier jaar heeft de corporatie onvoldoende gestuurd op budgetten en kosten. De commissie waardeert de efficiency met een 5.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



| Governance | |
|--|----------|
| Prestatievelden | Cijfer |
| Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders) | 5,0 |
| MVB* t.a.v. ambities en doelen | 6,0 |
| MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied | 6,0 |
| MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders | 6,0 |
| MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie | 6,0 |
| Gemiddelde score | 6 |

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert de governance van Woningstichting Nederweert met een 6: een voldoende. De waardering verschilt per onderdeel. Bij de waardering van de governance telt mee dat de woningcorporatie de afgelopen twee jaar een belangrijke ontwikkeling heeft ondergaan in de professionalisering van het bestuur. De commissie heeft waardering voor de ingezette verandering en heeft deze laten meewegen in de beoordeling.

Goed bestuur

In 2009 is besloten tot een statutenwijziging en de overgang van een 'vrijwilligersbestuur' naar een directeur-bestuurder. Het intern toezicht berust bij een raad van commissarissen met vijf leden, waarvan twee zijn voorgedragen door het huurdersplatform. Een van deze twee leden is de voorzitter van het huurdersplatform. De raad onderschrijft de Governancecode. De raad kent een auditcommissie en een remuneratiecommissie. In afwijking van de Governancecode is besloten om de oudvoorzitter van het bestuur te benoemen als lid van de raad van commissarissen, om zoals omschreven in het jaarverslag van 2009 de bestuurlijke continuïteit op financieel gebied te waarborgen. Niet omschreven is dat de voormalig voorzitter van het bestuur, de functie van voorzitter van de raad van commissarissen zou gaan vervullen. Evenmin toegelicht is de functie van de voorzitter van het huurdersplatform als commissaris, hoewel ook deze benoeming niet in lijn is met de Governancecode. In 2009 is een integriteitscode en een klokkenluiderscode op de website gepubliceerd. In 2010 is de huidige directeur-bestuurder in dienst getreden.

De commissie ziet dat met de bestuurlijke herstructurering een aantal belangrijke stappen zijn gezet om de aansturing van de organisatie te verbeteren. De commissie heeft vertrouwen in de ingezette ontwikkeling maar constateert mede op basis van de bevindingen van de accountant dat er nog een aantal stappen te zetten zijn. Daarbij denkt de commissie ondermeer aan de informatievoorziening aan de raad en het planmatiger werken aan beleidsdoelstellingen op de kortere en langere termijn. Er is nog geen duidelijke omschrijving van de gewenste output van de organisatie. Ook de visie van de raad op zijn eigen rol als toezichthouder is nog in ontwikkeling. De rollen worden nog niet altijd goed gescheiden. Tot slot is de integriteitscode weliswaar vastgesteld, maar nog niet goed geïmplementeerd, gezien de uitkomsten van de nulmeting van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De commissie heeft daarnaast twee kanttekeningen bij de samenstelling van de raad van commissarissen. De huidige invulling van het voorzitterschap van de raad van commissarissen door de voormalig voorzitter van het bestuur acht de commissie niet wenselijk. Deze benoeming is toegelicht in het jaarverslag, conform de code, waarbij niet vermeld is dat de voormalig bestuursvoorzitter de functie van voorzitter van raad van commissarissen zou vervullen. De functie van de voorzitter van het huurdersplatform is evenmin in lijn met de Governancecode. Deze afwijking is in zijn geheel niet toegelicht in het jaarverslag.

Woningvereniging Nederweert geeft aan tot deze samenstelling te zijn gekomen in de periode waarin de bestuurlijke herstructurering is vormgegeven. Bewust is afgeweken van de Governancecode na een zorgvuldige overweging, waarbij met name het belang van de bestuurlijke continuïteit van de organisatie doorslaggevend is geweest. De raad heeft daartoe advies ingewonnen bij een adviesbureau.

Het bleek naar zeggen van de raad daarnaast niet mogelijk om in tijden van de bestuurlijke herstructurering nieuwe commissarissen voor de woningvereniging te werven.

De woningvereniging geeft aan dat deze samenstelling van de raad een overgangsperiode betreft. Er is inmiddels een rooster van aftreden beschikbaar.

De commissie heeft begrip voor deze overwegingen maar constateert daarbij dat de afwijkingen waarvoor gekozen is, niet volledig of niet zijn toegelicht. De commissie is van mening dat de onafhankelijke en toetsende rol mede in de samenstelling van de

raad tot uitdrukking moet komen. De toetsende en objectieve rol moet naar mening van de commissie boven elke twijfel verheven zijn. Afwijkingen in de samenstelling van de raad dienen dan ook helder te worden toegelicht. Het niet of niet volledig beargumenteerd verklaren van afwijkingen van de code wordt in de gehele corporatiesector als een ernstige omissie gezien en telt dan ook zwaar mee in de beoordeling van de commissie.

Alles tegen elkaar afwegend kent de commissie dit onderdeel een 5 toe. De commissie hecht er wel aan haar vertrouwen uit te spreken in de ontwikkeling die de woningvereniging op dit punt thans heeft ingezet.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. ambities en doelen

Woningvereniging Nederweert heeft in 2007 een beleidsvisie opgesteld tot 2010. De visie is opgesteld op basis van studie op de demografische ontwikkelingen in het werkgebied en afgestemd met huurders en de gemeente. Welke invloed de huurders en de gemeente hebben uitgeoefend op de definitieve versie van de beleidsvisie is niet duidelijk. Evenmin is duidelijk of en zo ja op welke wijze de woningvereniging haar ambities en doelen verantwoordt naar haar stakeholders. De niet duidelijk geformuleerde doelstellingen staan een heldere verantwoording in de weg. De corporatie kent een verenigingsstructuur. De 126 leden tonen zich betrokken bij de vereniging, hetgeen blijkt uit de belangstelling voor de vergaderingen, waarbij een aanwezigheid van 80 leden geen uitzondering vormt. Hierdoor is enige vorm van maatschappelijke verantwoording gewaarborgd. De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 6.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. opgaven in het werkgebied

Gemeente en Woningvereniging Nederweert hebben prestatieafspraken die met name gaan over de bouwproductie, de toewijzing van woningen en wonen en zorg in het kader van de regionale Wonen-Welzijn-Zorg monitor. Deze afspraken worden geëvalueerd. Tijdens bestuurlijke overleggen worden de verschillende ontwikkelingen op elkaar afgestemd. De verantwoording aan andere stakeholders zoals de huurders is minder helder geregeld.

Omdat de corporatie haar doelen en haar output op het terrein van de opgaven op een aantal onderdelen niet helder heeft omschreven, is de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding minder ontwikkeld dan mogelijk zou zijn. De commissie waardeert dit onderdeel derhalve met een 6.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. betrokkenheid stakeholders

De commissie heeft geen aanwijzingen gevonden die wijzen op bijeenkomsten met stakeholders, waarin beleidsdoelstellingen ter discussie worden gesteld, met uitzondering van de ledenvergaderingen.

Afstemming met stakeholders vindt vooral informeel plaats. Hoe deze afstemming de beleidsdoelstellingen verder beïnvloedt, is echter niet duidelijk. De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. het vermogen

Jaarlijks brengt de accountant verslag uit aan de raad van commissarissen. De ontwikkeling van het financieel vermogen staat vermeld in de jaarverslagen, die worden verspreid onder de stakeholders. De gemeente geeft aan dat zij de financiële rapportages van het Centraal Fonds en het Waarborgfonds van Woningvereniging Nederweert ontvangt. De gemeente is dan ook goed op de hoogte van de vermogenspositie van de corporatie. De commissie heeft daarentegen geen voorbeelden gevonden waarbij stakeholders invloed konden uitoefenen op de inzet van het vermogen. De commissie acht de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van het vermogen voldoende en waardeert deze met een 6.

7 Scorekaarten

| Presteren naar ambities en doelen | | | | | |
|---|------------|-------------|--------------|-------------|------------------|
| Prestatieveld | I (70%) | II (10%) | III (10%) | IV (10%) | Totaal- score |
| Huisvesten primaire doelgroep | 8 | 7 | 7 | 7 | 7,7 |
| Kwaliteit en waardeontwikkeling woningbezit | 8 | 7 | 7 | 7 | 7,7 |
| Betrekken huurder bij beheer en beleid | 7 | 6 | 6 | 6 | 6,7 |
| Leefbaarheid | 8 | 6 | 5 | 5 | 7,2 |
| Wonen en zorg | 8 | 7 | 7 | 7 | 7,7 |
| Gemiddelde score | 7,8 | 6,6 | 6,4 | 6,4 | 7 |

Toelichting

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

| Presteren naar opgaven | | | | | |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Prestatieveld | I (70%) | II (10%) | III (10%) | IV (10%) | Totaal- score |
| Beschikbaarheid betaalbare woningen | 8 | 8 | 6 | 7 | 7,7 |
| Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten | 8 | 6 | 6 | 7 | 7,5 |
| Leefbaarheid | 8 | 6 | 6 | 5 | 7,3 |
| Bijzondere doelgroepen | 8 | 8 | 8 | 7 | 7,9 |
| Bouwproductie | 8 | 7 | 6 | 6 | 7,5 |
| Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing | 7 | 7 | 6 | 6 | 6,8 |
| Overige opgaven | 8 | 7 | 6 | 6 | 7,5 |
| Gemiddelde score | 7,9 | 7,0 | 6,3 | 6,3 | 7 |

Toelichting:

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

| Presteren volgens stakeholders | | | | | |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Prestatieveld | I (70%) | II (10%) | III (10%) | IV (10%) | Totaal- score |
| Beschikbaarheid betaalbare woningen | 8 | 7 | 6 | 6 | 7,5 |
| Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten | 8 | 7 | 5 | 5 | 7,3 |
| Leefbaarheid | 8 | 7 | 6 | 6 | 7,5 |
| Bijzondere doelgroepen | 8 | 8 | 7 | 6 | 7,7 |
| Bouwproductie | 8 | 7 | 6 | 6 | 7,5 |
| Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing | 8 | 7 | 6 | 6 | 7,5 |
| Overige opgaven | 7 | 7 | 6 | 6 | 6,8 |
| T.a.v. de ambities en doelen van de organisatie | 7 | 6 | 6 | 6 | 6,7 |
| Gemiddelde score | 7,8 | 7,0 | 6,0 | 5,9 | 7 |

Toelichting:

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

| Presteren naar vermogen en efficiency | | | |
|--|-------------------------------|--------------------|---------------|
| Prestatieveld | Aanwezig | Beoordeling | Weging |
| Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet | | 7,0 | 70% |
| - De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde | ja | | |
| -De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen | ja | | |
| - De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen | nee | | |
| - De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht | nee | | |
| - De corporatie heeft risicobuffers berekend | ja | | |
| - De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties | nee | | |
| De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen | ja | 6,0 | 10% |
| De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma | ja | 6,0 | 10% |
| De corporatie presteert efficiënt | onduidelijk, niet hoge lasten | 5,0 | 10% |
| Gemiddelde score | | 7 | |

| Governance | | |
|--|--------------------|---------------|
| Prestatieveld | Beoordeling | Weging |
| Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is. | 5,0 | 20% |
| De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen plaatsvindt | 6,0 | 20% |
| De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt | 6,0 | 20% |
| De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt | 6,0 | 20% |
| De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt | 6,0 | 20% |
| Gemiddelde score | 6 | |

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Beleidsplan Woningvereniging Nederweert
- Begroting 2010
- Begroting interne bedrijfskosten 2011
- Strategisch voorraadbeleid
- Meerjaren onderhoudsbegroting
- Financiële meerjarenraming
- Jaarverslag 2006, 2007, 2008, 2009
- Organogram
- Activiteitenplan 2007, 2008, 2009 en 2010
- Prestatieafspraken 2007-2010
- Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-
- Samenwerkingsovereenkomst verhuurder en huurderorganisatie
- Financieel statuut
- Accountantsverklaring jaarrekening 2009
- Accountantsverslag 2009
- Solvabiliteitsoordeel 2009 – verslagjaar 2008 CFV
- Continuïteitsoordeel 2010 CFV
- Managementinformatie 1e kwartaal 2010
- Verslagen raad van commissarissen 2009
- Integriteitscode en klokkeluidersregeling
- Notitie leefbaarheid
- Statuten
- Huishoudelijk reglement

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer H. Steuten (voorzitter)
- De heer E. Sentjens
- De heer P. Geerts

Directeur/bestuurder

- Mevrouw C. Keulen

Managementteam

- De heer J. Caris (Financiële zaken)
- De heer T. Enckevort (Technische zaken)
- De heer W. de Bruin (Bewonerszaken)

Huurders Woningvereniging Nederweert

- De heer H. Kluskens (voorzitter huurdersplatform)
- Mevrouw F. Beijes-Linders (bewonerscommissie)
- Mevrouw T. Vaessen-v. Eijk (bewonerscommissie)
- De heer J. Jacobs (voorzitter bewonersvereniging Wozoco, Ospel)
- De heer B. Bijlmakers (bewonerscommissie)
- De heer J. Dohmen (voorzitter klachtencommissie)

Gemeente Nederweert

- Wethouder M. Jacobs (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening)
- Wethouder M. Mortel (Sociale zaken, waaronder WMO)
- De heer F. Nijskes (ambtenaar gebiedsontwikkeling)
- De heer G. Odekerken (ambtenaar maatschappelijke ontwikkeling)

Zorginstelling

- De heer E. Delsing (directeur-bestuurder Land van Horne)

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.

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Albeda, H.D.

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- 1985 – 1986: MO-wiskunde aan d'Witte Lelie (lerarenopleiding MO-A behaald)
- 1977 – 1981: Wis- en natuurkunde met filosofie aan de Universiteit van Amsterdam (kandidaatsexamen behaald in 1981)
- 1972 – 1977: VWO Chr. sg. Melanchthon (cum laude)
- Diverse trainingen; strategisch wetgeven (1988), mediatraining (1993), onderhandelen (1995) innovations in governance (2006), gespreksvaardigheden (2006)

Loopbaan:

- 2006 – heden: Zelfstandig adviseur
- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 1999 – 2005: Directeur Rekenschap
- 1997 – 1999: Adviseur adviesbureau Andersson Elffers Felix (o.a. advies over toezichthouders, advies over economische versterking van arme wijken in grote-stedenbeleid en adviezen over de versterking van de lokale sociale infrastructuur)
- 1990 – 1997: Beleidsmedewerker Consumentenbond
- 1986 – 1990: Fractiemedewerker van de PPR (1986 - 1990)/ Groen Links (1990) bij de Tweede Kamer
- 1982 – 1986: Fractiemedewerker van de PPR bij de gemeenteraad van Amsterdam

Nevenfuncties:

- 2006 – heden: lid bestuur Agora Europa
- 2008 – 2009: voorzitter Dierenbescherming Utrecht Amersfoort
- 2002 – 2007: Lid forum Burger @ Overheid
- 2001 – heden: Secretaris Instituut voor Telecom Organisatie
- 2001 – 2004: Lid Raad van bestuur/initiatiefnemer Innovatiecentrum Vraagsturing (icv)
- 1998 – 2004: Voorzitter dierenbeschermingsorganisatie Wakker Dier

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:


Domaas corporaties (9) te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, of de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : De heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 9/3/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KVK: 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GR Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Secretaris:

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, C.M.F

Geboorteplaats en -datum:
s'Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2009-2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007-2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach
- 2002-2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976-1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970-1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2010- heden: visitator Raeflex
- 2003- heden: secretaris Raeflex
- 1995 – heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985-1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 -1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 – 1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

de Domaas corporaties te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, of de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 02-07-1950

Handtekening : 

Datum : 16-4-'10

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnsedijk 54 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 2503 RB Utrecht / (030) 230.31.50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

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

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

| Ambities | Meetbare doelen | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|--|---|--|--|--------|
| Huisvesting primaire en bijzondere doelgroepen | <p>Diverse onderwerpen genoemd in beleidsplan en activiteitenplannen</p> <p>Huurprijzenbeleid <u>Activiteitenplan 2007</u> Gedachtevorming over optrekken huurniveau 70-75 procent maximaal redelijke huurprijs</p> <p><u>Activiteitenplan 2008, 2009</u> Geen nieuwe activiteiten benoemd</p> <p>Doelgroepenbeleid <u>Beleidsplan 2007-2010</u> Ontwikkelingen volgen op het terrein van wonen en zorg</p> <p>In kaart brengen van kwalitatieve en kwantitatieve woonwensen woonwagenebewoners</p> <p>Aandacht voor starters, zonder meetbare doelstellingen te benoemen.</p> <p>Idem voor buitenlandse arbeidskrachten</p> <p>Vraagzijde van senioren met ruimere beurs volgen.</p> <p><u>Activiteitenplan 2007</u> geen nieuwe activiteiten benoemd op het terrein van doelgroepen beleid benoemd.</p> <p><u>Activiteitenplan 2008</u> Beleid vormen voor jonge starters op de koopmarkt (3^e kwartaal gereed)</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> 6 woonwagens overgenomen</p> <p>Huursomaanpassing 2,5 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Huuraanpassing 1,1 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Huuraanpassing 1,6 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Besloten om 125 woningen uit bestaande voorraad te verkopen aan starters; besloten om geen nieuwe woningen voor starters in uitleglocaties te ontwikkelen.</p> <p>Gemiddelde huurstijging 2,5 procent</p> <p>Eigen informatie: Er is geen huurbeleid geformuleerd</p> <p>zie verder presteren naar opgaven</p> | <p><u>Activiteitenplan 2010</u> Implementeren nieuwe regels toewijzingsbeleid</p> <p>Implementeren wijzigingen woningwaarderingstelsel, gevolgen voor corporatie inventariseren.</p> | 8 |

| Ambities | Meetbare doelen | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|--|---|--|--|--------|
| | <p>Toewijzingsbeleid <u>Activiteitenplan 2007, 2008 en 2009</u> geen nieuwe activiteiten benoemd op het terrein van toewijzingsbeleid benoemd</p> | | | |
| <p>In stand houden en verbeteren kwaliteit en waardeontwikkeling woningbezit</p> <p>(nieuwbouw gericht op multifunctioneel en levensloopbestendige woningen)</p> | <p>Diverse onderwerpen genoemd in beleidsplan en activiteitenplannen</p> <p>Kwaliteitsbeleid <u>Activiteitenplan 2007</u> Strategisch voorraadbeleidplan opstellen</p> <p>Procedure nieuwbouw opstellen</p> <p>Procedure ZAV opstellen</p> <p>Informatie inzake de afwikkeling van onderhoudsklachten optimaliseren</p> <p>Opzetten woningcarthotheek (2008 klaar)</p> <p>Efficiency klachten/mutatieonderzoek en verbeteren</p> <p>Beleid gebouwenbeheer vormen (2008 klaar)</p> <p><u>Activiteitenplan 2008</u> Strategisch voorraadbeleidsplan opzetten, gereed in 1^e kwartaal 2008</p> <p>Procedure ZAV finaliseren.</p> <p>Informatie inzake de afwikkeling van onderhoudsklachten optimaliseren</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Informatie inzake de afwikkeling van onderhoudsklachten optimaliseren</p> <p>Procedure klachtenonderhoud verbeteren</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> 8 seniorenwoningen, 11 appartementen opgeleverd</p> <p>Project Kapelanie in uitvoering.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Domus Bona Ventura opgeleverd (44 seniorenwoningen en 27 zorgwoningen) en Upke Dupke opgeleverd.</p> <p>Kwaliteitsbeleid (zie verder presteren naar opgaven)</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Strategisch voorraadbeleid afgerond</p> <p>Agneshof (17 zorgwoningen) opgeleverd</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Naast de plannen die al eerder genoemd zijn in de activiteitenplannen 2009 is ook nog een project Bredeweg in voorbereiding</p> <p>EPA-certificaten: Gemiddelde energieprestatie D-label volgens strategisch voorraadbeleid, doel gesteld om in 2018 naar B-label te gaan</p> <p>Besloten om eigen energiebedrijf op te richten</p> <p><u>CiP 2009</u> hoge volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van (€ 45.458.000) ten opzichte van de referentiecorporatie</p> | <p><u>Activiteitenplan 2010</u> Inventariseren algemene onderhoudsbehoefte dooropname woningen afronden</p> <p>Beleid gebouwenbeheer doorgeschoven</p> <p><u>Kwartaalcijfers 2010:</u> PSW Geenestraat: 28 appartementen en kantoorgebouw voor licht verstandelijk gehandicapten. Oplevering voorjaar 2010</p> <p>Seniorenhuisvesting OC2: 66 appartementen in Nederweert, oplevering gepland in oktober.</p> <p>Caris: 9 koopappartementen, 15 huurappartementen en 1 vrijstaande koopwoning (50+) start bouw voorzien in najaar 2010</p> <p>Aerthuis: 8 appartementen en 2 penthouses, duurdere huur in Ospel; Oplevering in 2011</p> <p>Leveroy: samen met Wonen Weert: 12-14 levensloopbestendige woningen voor sociale verhuur, oplevering onbekend</p> | 8 |

| Ambities | Meetbare doelen | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|---|---|---|---|----------|
| | <p>EPA-certificaten uitreiken</p> <p>Woningcarthotheek en beleid gebouwenbeheer doorgeschoven naar 2009</p> <p>Nieuwbouwbeleid <u>Activiteitenplan 2007</u> Planuitwerking en realisatie woonservicezone OC (gereed medio 2008) Idem Carisplan (gereed medio 2008) Realisatie van Upke Dupke (gereed 2007) Planontwikkeling WBC Nederweert en Spes Nostra (gereed 2008)</p> <p><u>Activiteitenplan 2008</u> Carisplan doorgeschoven naar 2009 Planontwikkeling en realisatie project Rabobank Ospel (gereed 2009) Idem 't Huitje gereed (2009) Herontwikkeling Brede weg (gereed 2012) Planontwikkeling DOV eind (gereed 2011)</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Realisatie woonservice zone OC2 doorgeschoven naar 2010 Carisplan doorgeschoven naar najaar 2010 Rabobank, 't Huitje doorgeschoven naar 2010 DOV eind doorgeschoven naar 2012 Planontwikkeling woonwagen 2011 Centrumplan Nederweert-Budschop gereed 2015</p> | <p>(€ 38.042.00) en het landelijk gemiddelde (€ 35.026.000).</p> | | |
| <p>Betrekken huurder bij beheer en beleid</p> | <p><u>Beleidsplan 2007-2010</u> Beleid op begrijpelijke wijze overbrengen; communicatie verbeteren</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> Eenmaal overleg gevoerd met Huurdersoverlegraad Twee bewonerscommissies actief</p> | <p><u>Activiteitenplan 2010</u> Beleid opstellen om betrokkenheid leden te intensiveren.</p> | <p>7</p> |

| Ambities | Meetbare doelen | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|---|--|---|--|----------|
| | <p>Voortzetting uitvoering samenwerkings-overeenkomst huurdersoverleg</p> <p><u>Activiteitenplannen 2007, 2008,2009</u> Geen specifieke activiteiten benoemd</p> <p><u>Activiteitenplan 2010</u> Beleid opstellen om betrokkenheid leden te intensiveren.</p> | <p><u>Jaarverslag 2007</u> Met ingang van 2008 is Huurdersoverlegraad overgegaan in Huurdersplatform. Twee keer overleg gevoerd met platform in 2007 Drie commissies actief</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Twee keer overleg met Huurdersplatform; 3 bewonerscommissies actief.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Twee keer overleg met huurdersplatform Vier bewonercommissies actief</p> <p>Nieuw logo ontworpen, folderlijn opgezet.</p> <p>Eigen informatie Woningvereniging Nederweert: Er is nog geen participatiebeleid.</p> <p>Enkele malen per jaar verschijnt het huurdersblad 'Gehuurtj' Er zijn regelmatig publicaties in het weekblad van Nederweert De website wordt actief gebruikt</p> | | |
| <p>Bijdragen aan leefbaarheid buurten en kernen</p> | <p><u>Beleidsplan 2007-2010</u> Mogelijkheden afstemmen met betrokken partijen</p> <p><u>Activiteitenplan 2007</u> Calamiteitenplan voor appartementen opzetten Opgaven bepalen op basis dorpsontwikkelingsplannen Monitoren 'probleemlocaties' Benoemen huismeester</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> Begroot aan leefbaarheid: € 109.000 Besteed aan leefbaarheid € 936.000 opknappen achterpaden,tuinmuren en bestrating, entreeaanpassing en overige.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Tuinmuren en bestrating aangebracht in Ospel. Bij diverse woongebouwen entrees aangepast. In</p> | <p><u>Activiteitenplan 2010</u> Jaarlijks een gezamenlijke bijeenkomst organiseren met de dorpsraden</p> | <p>8</p> |

| Ambities | Meetbare doelen | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|---------------|---|--|---|--------|
| | <p><u>Activiteitenplan 2008 en 2009</u> Geen nieuwe activiteiten benoemd</p> | <p>Domus Bona Ventura is € 204.000 geïnvesteerd in twee ontmoetings-ruimten Begroot aan leefbaarheid: € 15.000 Besteed aan leefbaarheid €442.000</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Deelname woningcorporatie aan klankbordgroep Centrumplan Nederweert Diverse activiteiten waaronder tuilmuren en bestrating, bijdrage aan welzijn, onderhoud woonomgeving. Begroot aan leefbaarheid: € 159.000 Besteed aan leefbaarheid €475.000</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Begroot aan leefbaarheid: € 32.000 Besteed aan leefbaarheid € 196.000</p> | | |
| Wonen en zorg | <p><u>Beleidsplan 2007-2010</u> Nieuwe concepten ontwikkelen met zorgleveranciers en collega-corporaties met integrale dienstverlening</p> <p><u>Activiteitenplan 2007</u> Dienstverlening en services rond integrale woon- en zorgconcepten ontwikkelen</p> <p><u>Activiteiten 2008 en 2009</u> Geen nieuwe activiteiten benoemd</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> Met PSW school verbouwd voor huisvesting van groep van 11 personen in combinatie met trefcentrum</p> <p>Intensieve samenwerking met andere zorginstellingen.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Samengewerkt met zorginstellingen Stichting Land van Horne en PSW om extramuralisering vorm te geven. Ook overleg met Stichting Thuiszorg Noord- en Middenlimburg, Seniorenplatform en PGZ. Tevens actief in Regionaal overleg Tafel Wonen, Welzijn en Zorg. Verder diverse</p> | <p><u>Kwartaalcijfers 2010:</u> PSW Geenestraat: 28 appartementen en kantoorgebouw voor licht verstandelijk gehandicapten. Oplevering voorjaar 2010</p> <p>Seniorenhuisvesting OC2: 66 appartementen in Nederweert, oplevering gepland in oktober.</p> <p>Leveroy: samen met Wonen Weert: 12-14 levensloopbestendige woningen voor sociale verhuur, oplevering onbekend</p> | 8 |

| Ambities | Meetbare doelen | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|----------|-----------------|--|----------------------------|--------|
| | | <p>woningen voor senioren en zorgwoningen opgeleverd (zie onder nieuwbouwbeleid)</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Samenwerking met Stichting Land van Horne voortgezet tot volle tevredenheid; volledig pakket zorg geboden in aanleunwoningen en woonservicezone voorbereid Verder voortzetting samenwerking van 2007</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Gestart met nieuwbouw 28 appartementen voor cliënten van PSW MiddenLimburg. Voortzetting beleid uit voorgaande jaren</p> | | |

Presteren naar opgaven

| Doelstellingen | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|-------------------------------------|--|---|--|--------|
| Beschikbaarheid betaalbare woningen | <p>De opgaven is in beeld gebracht in de <u>Regionale woonvisie Weerterkwartier (2006-2009)</u> en de <u>prestatieafspraken met gemeente Nederweert 2007-2010</u>.</p> <p>Daarin staan over de betaalbaren en beschikbare voorraad geen kwantitatieve opgaven vermeld. Wel is aangegeven dat de Woningbouwvereniging Nederweert (WvN) streeft naar een kernvoorraad waarvan de prijzen volledig gelegen zijn binnen de aftoppingsgrenzen, afgestemd op de lokale behoefte. Ook is vastgelegd in de prestatieafspraken dat WvN de lokale bindingseisen en het inschrijfsysteem per woningcategorie vooralsnog handhaaft, totdat er meer ruimte op de woningmarkt ontstaat.</p> <p>Als specifieke doelgroepen worden genoemd: starters op de woningmarkt, eenoudergezinnen, (zorgbehoevende senioren), mensen met een fysieke of verstandelijke beperking en overige.</p> <p>In het strategisch voorraadbeleidsplan (2008) staan als opgaven genoemd: Verder doelstellingen ten aanzien van voorraad: voor oplostijd wachtlijst (aantal jaar dat nodig is om wachtlijst weg te werken, zonder dat er nieuwe woningzoekenden bijkomen) twee tot vier jaar. Oplostijd voor seniorenwoningen en zorgwoningen zijn het langst (resp. 15 en 14 jaar, voor gezinswoningen en aanleunwoningen het kortst (3 en 2 jaar). Een tijdelijk tekort aan woningen voor jongeren en alleenstaanden, waarbij is aangegeven dat vooralsnog geen extra maatregelen noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> 62 woningen toegewezen. Aantal woningzoekenden 629 in 2006</p> <p>Huursomaanpassing 2,5 procent</p> <p><u>CiP 2009:</u> max huurprijs: 59,0 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 92 woningen toegewezen Aantal woningzoekenden 659</p> <p>Huuraanpassing 1,1 procent</p> <p>Nagenoeg gehele voorraad behoort tot kernvoorraad (34 woningen boven aftoppingsgrens)</p> <p>7 woningen verkocht</p> <p><u>CiP 2009:</u> max huurprijs: 62,9 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 88 woningen toegewezen Aantal woningzoekenden 653</p> <p>Huuraanpassing 1,6 procent</p> <p>Nagenoeg gehele voorraad behoort tot kernvoorraad (44 woningen boven aftoppingsgrens)</p> <p><u>CiP 2009:</u> max huurprijs: 62,90 procent</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 51 woningen toegewezen. Aantal woningzoekenden: 581 door andere inschrijfwijze, waarbij verdubbeling inschrijving is weggenomen.</p> <p>Besloten om 125 woningen uit bestaande voorraad te verkopen aan starters; besloten om geen nieuwe woningen voor starters in uitleglocaties te</p> | <p><u>Activiteitenplan 2010</u> Implementeren nieuwe regels toewijzingsbeleid</p> <p>Implementeren wijzigingen woningwaarderingstelsel, gevolgen voor corporatie inventariseren.</p> | 8 |

| Doelstellingen | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|---|--|--|--|--------|
| | <p>geconstateerd dat er een groeiend overschot is aan eengezinswoningen, waarbij de toewijzing aan alleenstaanden en jongeren het overschot niet opheft. Daarom zullen 140 woningen verkocht, gesloopt of aangepast moeten worden voor senioren tot 2018.</p> <p>Daarnaast toename noodzakelijk van seniorenwoningen afhankelijk van ontwikkelingen.</p> <p>In 2006 stond nog verkoopbeleid van 38 woningen uit bestaande voorraad. In 2007 zijn er twee woningen toegevoegd. In 2008 verkoopplan uitgebreid met 125 woningen op basis van strategisch voorraadbeleid (119 woningen en zes woonwagens)</p> | <p>ontwikkelen.</p> <p>14 woningen verkocht. Gemiddelde huurstijging 2,5 procent</p> <p>Nagenoeg gehele voorraad behoort tot kernvoorraad (72 woningen boven aftoppingsgrens)</p> | | |
| Leveren kwaliteit producten en diensten | <p>Onder de prestatieafspraken staan onder kwaliteit genoemd een aantal aspecten die een relatie hebben met wonen, welzijn, zorg (zie wonen en zorg). In het strategisch voorraadbeleid staan als opgaven genoemd:</p> <p>Het woningbezit is over het gemiddelde goed afgestemd voor de doelgroep. Wel liggen er opgaven op het gebied van woninguitrusting, toegankelijkheid en energielabel.</p> <p>Woninguitrusting wordt niet meer als knelpunt genoemd</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> Uitgangspunten kwaliteit en renovatie hebben betrekking op duurzaam bouwen (HR++ glas, HR-ketels, waterbesparing) en woninguitrusting (keuken, sanitair, kleine kamer inrichten als badkamer) en veiligheid (keurmerk veilig wonen)</p> <p>Kwaliteitseisen zijn onveranderd gebleven in 2007, 2008 en 2009</p> <p>Planmatig onderhoud: Begroot € 1.545.000, besteed: € 553.000. Renovatie: Begroot: € 368.000, Besteed: € 137.000</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> Planmatig onderhoud begroot: € 1.652.000 Besteed: € 1.329.000 Renovatie: Begroot: € 368.000 Besteed: € 124.000</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> Planmatig onderhoud begroot:</p> | <p><u>Kwartaalcijfers eerste kwartaal 2010:</u> Planmatig onderhoud: € 2.155.000</p> | 8 |

| Doelstellingen | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|---|--|---|--|----------|
| | | <p>€ 1.430.000 Besteed: € 1.057.000 Renovatie: Niet gespecificeerd</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Planmatig onderhoud begroot: € 1.617.000 Besteed: € 2.701.000 Renovatie: Niet gespecificeerd</p> <p>Uitgave planmatig onderhoud verhoogd in verband met aanpassing brandmeldinstallaties, schilderwerk, kozijnvervanging, boeiboord/trespa-vervanging en werkzaamheden uit 2008(€ 805.000)</p> <p>Geen prestaties die betrekking hebben op kwaliteit dienstverlening aangetroffen in documentatie</p> | | |
| <p>Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken</p> | <p>In de prestatieafspraken met de gemeente Nederweert en de Regionale Woonvisie Weerterkwartier staan geen opgaven op het terrein van leefbaarheid vermeld.</p> <p>Wel staat aangegeven dat wanneer de leefbaarheid verbetering behoeft, WvN daar met de gemeente constructief aan zal werken.</p> <p>In een notitie gewijd aan leefbaarheid uit 2005 gericht aan de RvC en het bestuur wordt aangegeven dat er geen probleemwijken zijn in Nederweert. Er vindt wel invulling van beleid plaats onder meer op het terrein van veiligheid, toegankelijkheid en de woonomgeving. Ook stimuleert de WvN activiteiten gericht op het vergroten van de sociale cohesie.</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> Begroot aan leefbaarheid: € 109.000 Besteed aan leefbaarheid € 936.000 opknappen achterpaden, tuinmuren en bestrating, entreeaanpassing en overige.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Tuinmuren en bestrating aangebracht in Ospel. Bij diverse woongebouwen entrees aangepast. In Domus Bona Ventura is € 204.000 geïnvesteerd in twee ontmoetingsruimten Begroot aan leefbaarheid: € 15.000 Besteed aan leefbaarheid € 442.000</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Deelname woningcorporatie aan klankbordgroep Centrumplan Nederweert Diverse activiteiten waaronder tuinmuren en bestrating, bijdrage aan welzijn, onderhoud woonomgeving. Begroot aan leefbaarheid:</p> | <p><u>Activiteitenplan 2010</u> Jaarlijks een gezamenlijke bijeenkomst organiseren met de dorpsraden</p> | <p>8</p> |

| Doelstellingen | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|---|--|---|--|--------|
| | | <p>€ 159.000 Besteed aan leefbaarheid €475.000</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Begroot aan leefbaarheid: € 32.000 Besteed aan leefbaarheid € 196.000</p> <p><u>CiP 2009:</u> € 314 per woning in 2008, gemiddeld in Nederland € 112, referentiecorporatie € 76 Besteding in voornamelijk fysieke activiteiten, nauwelijks in sociale activiteiten (€ 1 per woning, in vergelijking met landelijk € 58 en referentie € 37)</p> | | |
| <p>Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.</p> | <p>In de jaren tot 2018 vindt er een sterke stijging plaats van de leeftijdscategorie tot 60- 69 jaar (40 procent), zeer sterke stijging in de leeftijdsgroep 80 + (120 procent). Daarom wordt er sterk in gezet op de aanpassing van de voorraad voor senioren en de bouw van levensloopbestendige woningen, in combinatie met voorzieningen.</p> <p>In de regionale Woonvisie Weerterkwartier is een draaiboek WWZ Nederweert opgenomen met projecten voor het realiseren van 0- tredenwoningen, zorgwoningen en voorzieningen. In de prestatieafspraken met de gemeente Nederweert wordt hierna verwezen. Projecten zijn concrete bouwprojecten die in 2005 al in aanbouw zijn genomen of 'hard' zijn voor de jaren daarna. Daarnaast zijn er locaties in Budschop, Ospel, Leveroij en Nederweert-Eind gereserveerd voor nieuw complexe met 0- tredenwoningen, indien in 2010 de behoefte daaraan manifest is gebleken. Daarnaast worden aan de realisatie van projecten ook de inrichting van woonservicezones gekoppeld.</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> Met PSW school verbouwd voor huisvesting van groep van 11 personen in combinatie met trefcentrum</p> <p>Intensieve samenwerking met andere zorginstellingen.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Samengewerkt met zorginstellingen Stichting Land van Horne en PSW om extramuralisering vorm te geven. Ook overleg met Stichting Thuiszorg Noord- en Middenlimburg, Seniorenplatform en PGZ. Tevens actief in Regionaal overleg Tafel Wonen, Welzijn en Zorg. Verder diverse woningen voor senioren en zorgwoningen opgeleverd (zie onder bouwproductie)</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Samenwerking met Stichting Land van Horne voortgezet tot volle tevredenheid; volledig pakket zorg geboden in aanleunwoningen en woonservicezone voorbereid Verder voortzetting samenwerking van 2007</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Gestart met nieuwbouw 28 appartementen voor</p> | <p><u>Kwartaalcijfers 2010:</u> PSW Geenestraat: 28 appartementen en kantoorgebouw voor licht verstandelijk gehandicapten.</p> <p>Seniorenhuisves-ting OC2: 66 appartementen in Nederweert, oplevering gepland in oktober.</p> | 8 |

| Doelstellingen | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|----------------|--|---|---|--------|
| | | <p>cliënten van PSW MiddenLimburg. Voortzetting beleid uit voorgaande jaren.</p> <p><u>CiP 2009:</u> Aandeel ouderen- en gehandicapten woningen 36,2 procent (landelijk 14,7 procent, referentiecorporatie 16,1 procent). Aandeel nultredenwoningen: 33 procent (landelijk 27,4 procent, referentiecorporatie 26,3 procent) Aantal toewijzing aan ouderen als percentage toewijzingen in totaal: 26,1 procent, landelijk 15,5 procent, en referentie 18,0 procent.</p> | | |
| Bouwproductie | <p>In de <u>regionale Woonvisie Weerterkwartier (2006)</u> is de bouwopgave voor de gemeente Nederweert geëxpliciteerd in een projectenoverzicht waarin de bouw van 323 woningen in de huursector en 260 woningen in de koopsector worden voorzien tot 2009. Verder worden 62 woningen gesloopt.</p> <p>Inde <u>prestatieafspraken (2007)</u> is een projectenlijst opgenomen met projecten waarbij WvN betrokken is. Eind 2007 is de volgende programmering voorzien:</p> <p>2007: 5 huurappartementen, 5 begeleid wonen en 4 starters koopwoningen</p> <p>Oplevering in 2008 en 2009: 52 zorgwoningen, 24 levensloopbestendige appartementen (huur) 5 levensloopbestendige woningen (koop), 32 sociale huurwoningen, 10 particuliere huurwoningen en 1 koop of huurwoning</p> <p>In ontwikkeling in 2008 en 2009: 24 eenheden begeleid wonen, 20 zorgwoningen sociale huur, 24 PG-plaatsen, 17 grondgebonden koopwoningen voor starters.</p> <p>Verder starten</p> | <p><u>Jaarverslag 2006</u> 8 seniorenwoningen, 11 appartementen opgeleverd</p> <p>Project Kapelanie in uitvoering.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Domus Bona Ventura opgeleverd (44 seniorenwoningen en 27 zorgwoningen) en Upke Dupke opgeleverd.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Agneshof (17 zorgwoningen) opgeleverd</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Naast de plannen die al eerder genoemd zijn in de activiteitenplannen 2009 is ook nog een project Bredeweg in voorbereiding</p> <p>In 2009 geen woningen opgeleverd</p> <p>Totaal 107 woningen opgeleverd</p> <p><u>CiP 2009:</u> Realisatie-index nieuwbouw: 0,64, landelijk 0,58</p> | <p><u>Kwartaalcijfers 2010:</u> PSW Geenestraat: 28 appartementen en kantoorgebouw voor licht verstandelijk gehandicapten. Oplevering voorjaar 2010</p> <p>Seniorenhuisvesting OC2: 66 appartementen in Nederweert, oplevering gepland in oktober.</p> <p>Caris: 9 koopappartementen, 15 huurappartementen en 1 vrijstaande koopwoning (50+) start bouw voorzien in najaar 2010</p> <p>Aerthuis: 8 appartementen en 2 penthouses, duurdere huur in Ospel; Oplevering in 2011</p> <p>Leveroy: samen met Wonen Weert: 12-14 levensloopbestendige woningen voor sociale verhuur, oplevering onbekend</p> | 8 |

| Doelstellingen | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|-----------------------------|---|--|--|--------|
| | <p>haalbaarheidsonderzoek voor 25 begeleid wonen woningen, twee kleinschalige woonzorgcomplexen, 25 grondgebonden koopwoningen (starters of vrije sector) 8 standplaatsen woonwagendbewoners Verbeteringsplan kern Nederweert: sloop tien woningen, nieuwbouw 17 woningen. In het <u>strategisch voorraadbeleid</u> (2008) staat vermeld dat de gemeente Nederweert van een groeiscenario uitgaat, terwijl WvN van een krimpscenario uitgaat. WvN wil in 2018 241 nieuwe woningen bouwen. Omdat het strategisch voorraadbeleid na de overeenkomst van de prestatieafspraken is vastgesteld is de afstemming tussen beide aantallen niet helder.</p> | | | |
| Stedelijke/dorpsvernieuwing | <p>Er is een masterplan opgesteld voor de kernen Nederweert en Budschop; daarnaast zijn er dorpsvisies en dorpsontwikkelingsplannen voor de diverse kernen. De bijdrage van WvN staan hierin niet nader geëxpliciteerd.</p> | <p>WvN is betrokken bij de realisering van woningen in de kernen, waarvoor een masterplan en dorpsontwikkelingsplannen en visies zijn gemaakt.</p> <p>Voorbeelden zijn de planontwikkeling in Leveroy, samen met Wonen Weert en ontwikkeling van 9 seniorenappartementen in Nederweert-Eind</p> | zie onder meer bouwproductie | 7 |
| Overige opgaven | <p>Duurzaamheid: <u>In de prestatieafspraken</u> (2007) staat vermeld dat WvN de gewenste ontwikkelingen in het kader van duurzaam bouwen ondersteund.</p> <p>In het <u>strategisch voorraadbeleid</u> (2008) is als ambitie vermeld dat het gemiddelde energielabel van de woningen van WvN in 2018 B is. In 2008 was het gemiddelde niveau D.</p> | <p>In de kwaliteitseisen voor onderhoud en renovatie staan een aantal maatregelen genoemd ten behoeve duurzaamheid zoals HR++ glas, het vervangen van combiketels door HR-ketels, waterbesparende maatregelen</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Besloten om eigen energiebedrijf op te richten EPA-certificaten: Gemiddelde energieprestatie C-label volgens strategisch voorraadbeleid, doel gesteld om in 2018 naar B-label te gaan.</p> <p>Aanvullende maatregelen zijn:</p> | Er is een studie gaande naar de ontwikkeling van energiezuinige woningen aan de Bredeweg | 8 |

| Doelstellingen | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | Cijfer |
|----------------|------------------|---|----------------------------|--------|
| | | HR++ glas en dubbele kierdichting bij kozijnvervangings ombouwen warmte terugwininstallaties en verlichting gemeenschappelijke ruimten naar zwakstroom, Versnelde vervanging VR-ketels door HR-ketels, na isolatie begane grondvloeren vanuit kruipruimte | | |

Presteren volgens stakeholders

| Wensen van stakeholders | (Meetbare) Afspraken met stakeholders | Prestaties (jaartal) | Geprogrammeerde prestaties (jaartal) | Cijfer |
|--|--|---|---|--------|
| Beschikbaarheid betaalbare woningen | Zie presteren naar opgaven (prestatieafspraken met gemeente) | Zie onder meer presteren naar opgaven | Zie presteren naar opgaven | 8 |
| Leveren kwaliteit producten en diensten | Geen expliciete afspraken getroffen met gemeente of huurdersvertegenwoordigers over kwaliteit van producten en diensten, anders dan vermeld in prestatieafspraken (zie presteren naar opgaven) | Zie presteren naar opgaven | Zie presteren naar opgaven | 8 |
| Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken | Geen expliciete afspraken in documentatie aangetroffen | Zie presteren naar opgaven | Zie presteren naar opgaven | 8 |
| Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven. | Zie voor afspraken met gemeente presteren naar opgaven. Er zijn diverse samenwerkingsverbanden met zorginstellingen zoals Land van Horne, en met PSW. | Zie presteren naar ambities en doelen en presteren naar opgaven | Zie presteren naar ambities en doelen en presteren naar opgaven | 8 |
| Bouwproductie | Zie presteren naar opgaven | Zie presteren naar opgaven | Zie presteren naar opgaven | 8 |
| Stedelijke/dorpsvernieuwing | Geen expliciete afspraken in documentatie aangetroffen, behoudens projectafspraken die onder bouwproductie zijn gerangschikt | Zie presteren naar opgaven | Zie presteren naar opgaven | 8 |
| Overige opgaven | Zie presteren naar opgaven: afspraken met gemeente. Geen afspraken met huurdersvertegenwoordigers of andere partijen aangetroffen | Zie presteren naar opgaven | Zie presteren naar opgaven | 7 |
| Ambities en doelen | Beleidsplan vastgesteld in 2007 in ledenvergadering | Zie presteren naar ambities en doelen | Zie presteren naar ambities en doelen | 7 |

Presteren naar vermogen en efficiency

| Visies | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | cijfer |
|---|---|--|---|--------|
| Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid | <u>Financieel statuut WvN 2007</u> : Voldoende financierbaarheid op korte en lange termijn voor de langere termijn binnen de WSW-normen | CIP 2009 Rentedeckingsgraad op 1,1 (onder WSW norm) | De rapportages van het WSW en CFV worden besproken door raad van commissarissen en bestuur | 7 |
| Eigen vermogen | Zie solvabiliteit | Zie solvabiliteit | Zie solvabiliteit | |
| Extra potenties en risico buffers | <u>Financieel statuut</u> : Renterisico mag zich bewegen tussen 5 procent (minimum), 15 procent (maximum) en 10 procent (minimum) | Geen gegevens aan getroffen | Geen gegevens aangetroffen | |
| Solvabiliteit | <u>Financieel statuut 2007</u> 2006: 17,5 procent 2007: 14,8 procent 2008: 11,6 procent 2009: 11,9 procent | <u>Jaarverslagen</u> : 2006: 16,8 procent (andere berekeningswijze) 2007: 17,4 procent 2008: 14, 6 procent 2009: 9,2 procent | <u>Jaarverslag 2009</u> Gestreefd wordt naar solvabiliteit van circa 23 procent, voorzien wordt in daling solvabiliteit voor 2010 en 2011 in verband met investeringen (circa 9 procent in 2010, 11 procent in 2011) | 6 |
| Economisch rendement | <u>Financieel statuut</u> : Eis op eigen vermogen gebaseerd op bedrijfswaarde variërend tussen 6 procent en de 0 procent, afhankelijk van de grootte van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen Per project: Geen winstdoelstelling of zelfs verlies bij bouw doelgroephuisvesting; Maatschappelijk vastgoed minimaal kostendekkend Commercieel vastgoed, risico/premie opslag van minimaal 2 procent | Geen gegevens aan getroffen | Geen gegevens aangetroffen, zijn nog in ontwikkeling | 6 |
| Efficiënte bedrijfsvoering | Er zijn geen parameters vastgesteld waarop gestuurd wordt; wel worden kwartaalrapportages vergeleken met de begroting | CIP 2009: Netto bedrijfslasten per vhe 2006: 747 2007: 796 2008: 864 Beduidend lager dan referentiecorporatie | op basis van benchmark van Atriensis worden maatregelen genomen om werkzaamheden meer te bundelen en de capaciteit van de technische dienst uit te breiden | 5 |

| Visies | Meetbare opgaven | Feitelijke prestaties | Geprogrammeerde prestaties | cijfer |
|--------|------------------|---|----------------------------|--------|
| | | (resp. 1.093, 1.164 en 1.282). Idem in vergelijking met landelijk gemiddelde (resp. 1.169; 1.249 en 1.449) | | |

Governance

| Governance | Geprogrammeerde doelen | Bereikte doelen | Cijfer |
|---|---|---|--------|
| Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is | <p><u>Beleidsplan 2007:</u> Aansturing door eenhoofdige leiding, die tevens zitting heeft in bestuur</p> <p><u>Activiteitenplan 2007:</u> Invullen relatie bestuur/ raad van commissarissen, implementatie Governancecode</p> <p><u>Activiteitenplan 2008</u> Leiding organisatie invullen in 2008 Verslaglegging rond Governancecode</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Afronden discussie bestuurlijke organisatie, verdere implementatie Governancecode</p> <p><u>Activiteiten plan 2010</u> Nieuwe bestuurlijke organisatie implementeren Opstellen beleidsplan 2011-2014 Visitatie voorbereiden, risicomangement opstellen.</p> | <p>Integriteitscode, klokkenluidersregeling aanwezig, implementatie is in ontwikkeling</p> <p>Governancecode is geïmplementeerd.</p> <p>Verder bieden statuten, huishoudelijk reglement, directiestatuut en governance verslag uit jaarverslag 2009 informatie over Governance. Daarin staat onder meer de deelname van de voormalig voorzitter van het bestuur en de voorzitter van het huurdersplatform in de raad van commissarissen vermeld. De voorzitter van het voormalige bestuur is nu voorzitter van de raad van commissarissen om de continuïteit te waarborgen. Deze reden staat vermeld in het jaarverslag van 2009. Desgevraagd geven raad van commissarissen en bestuur in een mondelinge toelichting aan dat het om een tijdelijke aangelegenheid gaat.</p> | 5 |
| Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen | <p><u>Activiteitenplan 2007/2008/2009/2010</u> Overleg met Huurdersoverleg raad/huurdersplatform</p> <p><u>Activiteitenplan 2008:</u> Opstellen nieuwsbrief voor huurders</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Overlegstructuur opzetten voor leden, bewonerscommissies en andere belanghebbenden.</p> <p><u>Activiteiten plan 2010</u> Opstellen beleidsplan 2011-2014 Opstellen prestatieafspraken 2011-2014</p> | <p><u>Onder meer jaarverslagen</u></p> <p>Overleggen gevoerd met gemeente, huurdersvertegenwoordigers, zorginstellingen.</p> <p>· Visitatie gehouden in 2010</p> <p>Woningvereniging Nederweert telt 126 leden en een regelmatige opkomst van circa 70 procent</p> <p>eigen informatie: actieve deelname corporatie aan vorming en uitvoering dorpsvisies</p> | 6 |
| Maatschappelijke verantwoording ten | <u>Activiteitenplan</u> | <u>Onder meer jaarverslagen</u> | 6 |

| Governance | Geprogrammeerde doelen | Bereikte doelen | Cijfer |
|--|---|---|--------|
| aanzien van opgaven in het werkgebied | <p>2007/2008/2009/2010 Overleg met Huurdersoverleg raad/huurdersplatform</p> <p><u>Activiteitenplan 2008:</u> Opstellen nieuwsbrief voor huurders</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Overlegstructuur opzetten voor leden, bewonerscommissies en andere belanghebbenden.</p> <p><u>Activiteiten plan 2010</u> Opstellen beleidsplan 2011-2014 Opstellen prestatieafspraken 2011-2014</p> | <p>Overleggen gevoerd met gemeente, huurdersvertegenwoordigers, zorginstellingen.</p> <p>Visitatie gehouden in 2010</p> <p>Woningvereniging Nederweert telt 126 leden en een regelmatige opkomst van circa 70 procent</p> <p>eigen informatie Deelname aan informatieavonden over leefbaarheidsinitiatieven en nieuwbouwplannen om draagvlak te toetsen</p> | |
| Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders | <p><u>Activiteitenplan</u> 2007/2008/2009/2010 Overleg met Huurdersoverleg raad/huurdersplatform</p> <p><u>Activiteitenplan 2008:</u> Opstellen nieuwsbrief voor huurders</p> <p><u>Activiteitenplan 2009</u> Overlegstructuur opzetten voor leden, bewonerscommissies en andere belanghebbenden.</p> <p><u>Activiteiten plan 2010</u> Opstellen beleidsplan 2011-2014 Opstellen prestatieafspraken 2011-2014</p> | <p><u>Onder meer jaarverslagen</u></p> <p>Overleggen gevoerd met gemeente, huurdersvertegenwoordigers, zorginstellingen.</p> <p>Ook Visitatie gehouden in 2010</p> <p>Woningvereniging Nederweert telt 126 leden en een regelmatige opkomst van circa 70 procent</p> | 6 |
| Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen | Jaarrapportage accountant aan raad van commissarissen | Woningvereniging Nederweert telt 126 leden en een regelmatige opkomst van circa 70 procent | 6 |

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

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.

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

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.

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.