



## **Visitatierapport**

### **Woningstichting Brummen**



*Utrecht, januari 2011*

#### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

Mevrouw dr. E. Hooge (voorzitter)  
De heer ing. P.J. Blankenstein  
Mevrouw J.M. Blokland – Jans MSc. (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.

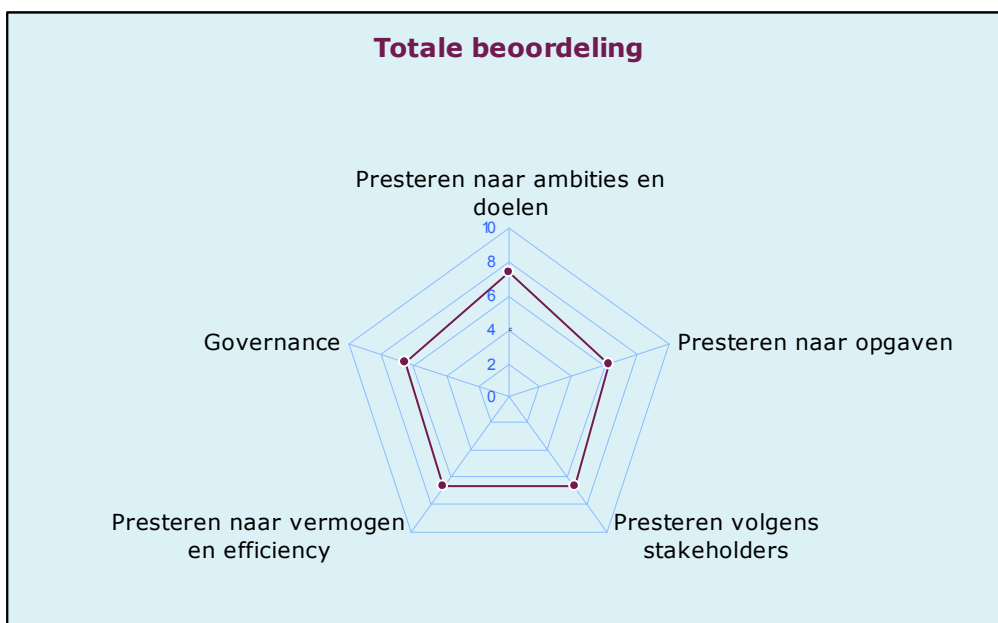


# Samenvatting en recensie

## Samenvatting

In december 2009 heeft Woningstichting Brummen te Brummen 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 mei 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 2 en 3 november 2010.

**Woningstichting Brummen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.**



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	6
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	7
<b>Gemiddelde (afgeronde) score</b>	<b>7</b>

Op de onderdelen Presteren naar ambities en doelen, Presteren volgens stakeholders, Presteren naar vermogen en efficiency en Governance presteert Woningstichting Brummen ruim voldoende. Op het onderdeel Presteren naar opgaven presteert zij voldoende.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. De in de tabel gepresenteerde cijfers geven een redelijk gelijkmatige score. De spreiding van de onderliggende cijfers op de verschillende velden loopt meer uiteen. Deze cijfers en de motivatie ervan zijn te vinden in het rapport. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar. De

commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Brummen ruim voldoende presteert.

### ***Presteren naar ambities en doelen***

Woningstichting Brummen ziet het bieden van voldoende, kwalitatief goede woningen en diensten aan die groepen die daar zelf niet in kunnen voorzien als haar primaire taak. De corporatie presteert hierin goed. Hiernaast presteert zij goed in de ondersteuning van de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van huurders. De corporatie laat zien dat zij een realistisch beeld heeft van haar innovatieve mogelijkheden als kleine corporatie. De communicatie over haar ambities op het gebied van innovatie is een aandachtspunt.

De woningcorporatie heeft regelmatig contact met stakeholders (waaronder huurders) over haar ambities en handelen. Woningstichting Brummen heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de kwaliteit van de interne organisatie. Dit vertaalt zich in een hoge mate van klantgerichtheid.

De commissie constateert dat bij Woningstichting Brummen een beschreven planning- en controlecyclus ontbreekt. In de PDCA-cyclus van de woningcorporatie zijn Plan en Do naar behoren geëxpliciteerd en vastgelegd, terwijl dit voor Check en Act nog niet voldoende het geval is. Echter, de commissie heeft de indruk dat de processen Check en Act impliciet wel plaatsvinden en binnen de interne organisatie goed bekend zijn.

### ***Presteren naar opgaven***

De opgaven in Brummen zijn bij alle partijen in Brummen, waaronder Woningstichting Brummen, onvoldoende in beeld. Hierdoor mist de noodzakelijke verbinding tussen de opgaven en de ambities en doelen van Woningstichting Brummen.

Ondanks dit zet de Woningstichting Brummen zich voldoende tot goed in op een aantal prestatievelden. Woningstichting Brummen biedt voldoende beschikbare betaalbare woningen. Starters en ouderen zien de woningcorporatie hierbij als primaire doelgroep. De kwaliteit en het beheer van de woningvoorraad beoordeelt de commissie als goed. Woningstichting Brummen zet zich voldoende in voor bijzondere doelgroepen als het gaat om ouderen en mensen met een beperking. Ook presteert zij goed op het onderdeel bouwproductie. De commissie is met stakeholders van mening dat de corporatie meer initiatief kan nemen op het gebied van leefbaarheid en dorpsvernieuwing.

Het monitoren en het zo nodig bijstellen van prestaties is in die zin beperkt bij Woningstichting Brummen dat de beleidskeuzes, prestaties en risico's meer integraal kunnen worden gemonitord en onderling afgewogen.

### ***Presteren volgens stakeholders***

De stakeholders waarderen het presteren van Woningstichting Brummen als ruim voldoende. Het oordeel verschilt per prestatieveld. De stakeholders geven aan dat Woningstichting Brummen zich voldoende inzet voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen. De kwaliteit van de producten en diensten beoordelen zij als goed. De stakeholders verwachten meer initiatief van Woningstichting Brummen op het prestatieveld leefbaarheid. Het huidige presteren op het gebied van leefbaarheid beoordelen zij als te beperkt. Dit geldt vooral op het gebied van welzijn en ten aanzien van de doelgroep jongeren. Een aantal stakeholders merkt op dat Woningstichting Brummen zich meer kan richten op het woongenot van alle mensen die in het werkgebied wonen. Ook de inzet voor dorpsvernieuwing is een aandachtspunt. De

woningcorporatie zet zich ruim voldoende in voor ouderen met een zorgvraag en mensen met een beperking. Dit waarderen de stakeholders. De woningcorporatie heeft een realistisch beeld van haar (on)mogelijkheden en werkt waar nodig samen met stakeholders.

De commissie is van oordeel dat Woningstichting Brummen de relevante stakeholders en hun verwachtingen en wensen op de meeste prestatievelden kent. De verwachtingen, wensen en/of verlangens zijn op bepaalde prestatievelden nog onvoldoende (transparant) verwerkt in het beleid van Woningstichting Brummen. De benodigde transparantie kan de woningcorporatie bereiken door explicieter te communiceren over haar beleidskeuzes, haar prioritering en de motivatie hiervan. Ditzelfde geldt voor de werkprocedures. De commissie constateert dat de intern de eenduidigheid en transparantie bij de woningcorporatie goed op orde is.

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

De commissie beoordeelt de inzet van het vermogen van Woningstichting Brummen als ruim voldoende. Dit komt overeen met het oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (verder CFV). Woningstichting Brummen behaalt de gestelde solvabiliteitsdoelstelling en verantwoordt deze op de juiste wijze. De woningcorporatie bekijkt echter de financiële mogelijkheden en risico's momenteel nog (te) veel op projectniveau. Integrale financiële sturing waarmee de corporatie de keuzes en risico's afweegt, ontbreekt. De corporatie kan meer inzicht geven in de financiële onderlinge samenhang van haar prestaties, de maatschappelijke opgaven en de inzet van haar vermogen. De verhouding tussen kwaliteit en efficiency kan bij Woningstichting Brummen meer in balans zijn. De woningcorporatie investeert ruim in de kwaliteit van de woningen. Bij deze keuze ontbreekt nu echter een transparante afweging van de mogelijkheid en wenselijkheid tot spreiding van de financiële middelen over de verschillende prestatievelden.

### ***Governance***

Op het onderdeel governance presteert Woningstichting Brummen ruim voldoende. De corporatie voldoet in formele zin grotendeels aan de eisen die zijn gesteld aan goed toezicht. De meeste vereiste documenten (bronnen) zijn aanwezig en Woningstichting Brummen voldoet aan het merendeel van de normen van de Governancecode. De maatschappelijke verantwoording met betrekking tot ambities en doelen is ruim voldoende. De maatschappelijke verantwoording is goed wat betreft de betrokkenheid van stakeholders. Doordat de opgaven in het werkgebied onvoldoende in beeld zijn, is de maatschappelijke verantwoording hiervan eveneens onvoldoende. De verantwoording in maatschappelijk opzicht van de vermogenspositie beoordeelt de commissie als voldoende.

## Recensie

De commissie stelt dat Woningstichting Brummen de juiste dingen doet als het gaat om het bouwen, verhuren en beheren van woningen. Zij zet zich binnen haar mogelijkheden ruim voldoende in om haar ambities, doelstellingen en opgaven te realiseren. Woningstichting Brummen is zich bewust van haar rol als het gaat om de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, het leveren van de juiste kwaliteit en de bouwproductie. De doelen van Woningstichting Brummen op deze gebieden zijn voldoende SMART<sup>1</sup> geformuleerd. De woningcorporatie hecht sterk aan de kwaliteit van haar producten en diensten en is hierin in mindere mate kostenbewust.

De opgaven in het werkgebied zijn bij de gemeente en de woningcorporaties al enkele jaren nog onvoldoende in beeld. De commissie kan de prestaties van Woningstichting Brummen ten opzichte van de opgaven om die reden niet goed beoordelen. De stakeholders zijn van mening dat Woningstichting Brummen minder ambitieus en initiatiefrijk is bij het uitvoeren van haar taak op het gebied van leefbaarheid en dorpsvernieuwing. Wel levert de woningcorporatie een actieve bijdrage aan het uitbreidingsgebied Elzenbos. De afweging van haar rol en bijdrage op de gebieden leefbaarheid en dorpsvernieuwing vraagt nog om meer aandacht bij de corporatie.

De corporatie heeft een realistisch beeld van haar eigen kunnen als kleine corporatie. Woningstichting Brummen is als ambitieus te typeren gezien de investeringen in de interne organisatie en de klantgerichtheid (zoals het behalen van het KWH-huurlabel). Woningstichting Brummen is pro-actief in het investeren in de eigen organisatie, wat doorwerkt in een hoge mate van klantgerichtheid.

Woningstichting Brummen voert een interactief en pro-actief beleid door het betrekken van haar stakeholders bij de ontwikkeling van haar ambities en doelen. In de samenwerking met andere stakeholders heeft de woningcorporatie vaak een wat meer reactieve rol. Zij is bereid om samen te werken, maar het initiatief van de samenwerking ligt vaak niet bij de woningcorporatie. Stakeholders, waaronder huurders, ervaren de corporatie als een open organisatie die echter in de communicatie over de eigen strategie en beleid, afwegingen en prioritering minder transparant is. Ditzelfde geldt voor de werkprocedures, zoals de procedure van inschrijving en woningtoekenning. Er is meer communicatie en openheid wenselijk over de prioriteiten en het handelen van de corporatie. De samenwerking op projectniveau met de woningcorporatie waarderen de stakeholders als goed.

---

<sup>1</sup> SMART = Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>9</b>
<b>1 Corporatie Woningstichting Brummen en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningstichting Brummen	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
<b>2 Presteren naar ambities en doelen</b>	<b>13</b>
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	15
<b>3 Presteren naar opgaven</b>	<b>19</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	22
<b>4 Presteren volgens stakeholders</b>	<b>27</b>
4.1 De stakeholders van Woningstichting Brummen	27
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	28
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	31
4.4 Conclusies en motivatie	31
<b>5 Presteren naar vermogen en efficiency</b>	<b>35</b>
5.1 Kerngegevens	35
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	36
5.3 Efficiency	37
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	38
5.5 Conclusies en motivatie	38
<b>6 Governance</b>	<b>41</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	41
6.2 Conclusies en motivatie	41
<b>7 Scorekaarten</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties</b>	<b>67</b>
<b>Bijlage 5 Definities</b>	<b>95</b>



# 1 Corporatie Woningstichting Brummen en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In december 2009 heeft Woningstichting Brummen te Brummen 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 mei 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 2 en 3 november 2010.

De visitatiecommissie bestond uit mevrouw dr. E. Hooge (voorzitter), de heer ing. P.J. Blankenstein en mevrouw J.M. Blokland – Jans MSc. (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningstichting Brummen de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren dat zij wil leren van de visitatie. De corporatie wil graag meer weten over hoe de stakeholders kijken naar haar ambities, prestaties en rol in de gemeente Brummen. De afgelopen jaren heeft de woningstichting Brummen geïnvesteerd in de eigen organisatie (aantrekken en opleiden van capabele medewerkers). De visitatie is een leermoment om inzicht te krijgen in welke verbeteringen nog nodig zijn.

Het visitatietraject bestond uit het bestuderen van documenten en het voeren van interne en externe visitatiegesprekken. De visitatie betreft de periode 2006 tot 2010 en blikkt vooruit tot 2015. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Woningstichting Brummen

De Woningstichting Brummen is een voortzetting van Bouwvereniging Brummen, opgericht in 1919. In 2003 is de woningcorporatie als stichting toegelaten. Woningstichting Brummen bezit ongeveer 1.500 woningen en 77 garages in de dorpen Brummen, Oeken, Empe en Leuvenheim (vier kernen binnen de gemeente Brummen). Hiernaast bezit zij het woonzorgcentrum Tolzicht, een woonleefgemeenschap voor ouderen, woongelegenheden voor beschermd en begeleid wonen (Buiten de Veste en een tweetal woongelegenheden voor 34 cliënten van de stichting Philadelphia). Belangrijkste stakeholders van de corporatie zijn Huurdervereniging Brummen, de gemeente Brummen, Woningstichting Eerbeek/Loenen, Woningstichting De Groene Waarden en verschillende lokale zorg- en welzijnsorganisaties (zie hoofdstuk Presteren volgens stakeholders. PvS).

De gemeente Brummen bestaat uit twee grote kernen, Eerbeek en Brummen. De inwoners van de gemeente zijn sterk georiënteerd op een van deze twee kernen. De scheiding van de gemeente in deze twee kernen is ook zichtbaar in het werkgebied van de twee woningcorporaties in de gemeente. In de praktijk bestaat het werkgebied van Woningstichting Brummen uit de kern Brummen (en de omliggende kleine dorpen) en het werkgebied van Woningstichting Eerbeek uit de kern Eerbeek (en omliggende kleine dorpen). De gemeente Brummen telt in totaal 21.147 inwoners. Hiervan zijn 8.500 inwoners woonachtig in het dorp Brummen (de grootste kern van

het werkgebied van Woningstichting Brummen, Bron: gemeente Brummen)  
Woningstichting Eerbeek bezit 1500 woningen in Eerbeek, Hall en Laag Soeren, 237 garageboxen, het woonzorgcentrum De Beekwal, een Kulturhus en diverse bedrijfsruimten.

Bij Woningstichting Brummen werken 14 medewerkers, 9 fulltime en 5 parttime; in totaal 12,4 fte. De woningstichting kent een directie die uit één lid bestaat, de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat per 1 oktober 2010 uit vijf leden, waarvan 2 leden op voordracht van de huurdersvereniging in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

### 1.3 Het werkgebied

Woningstichting Brummen is werkzaam binnen gemeente Brummen in de provincie Gelderland. Dit werkgebied kenmerkt zich door een plattelandsgebied met verschillende dorpskernen. De woningmarkt in dit gebied kenmerkt zich door relatief veel eengezinswoningen (56,8 procent) en weinig etagebouw. Relatief veel woningen in de regio zijn gebouwd in de periode 1960 – 1979 (44 procent) (CFV, 2009). In 2005 bestond de woningmarkt in Brummen uit 2.930 huurwoningen en 5.530 koopwoningen. In 2009 waren er 1.878 woningzoekenden in het werkgebied van Woningstichting Brummen. De gemiddelde inschrijfduur was in 2009 langer dan 3,5 jaar in Brummen. Driekwart van de woningzoekenden heeft behoefte aan kleine woningen of seniorenwoningen. Het aanbod van dit type woningen in Brummen is kleiner dan de vraag. Ongeveer een kwart van de woningzoekenden wil verhuizen naar een grote woning. Er is voldoende kwantitatief aanbod in Brummen van dit type woningen. De vraag naar grote woningen is daarom vooral als kwalitatief te typeren. In 2009 heeft 15 procent van de woningzoekenden op een woning gereageerd.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (verder CFV) deelt deze corporatie in, in de categorie 6, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Wanneer Woningstichting Brummen wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie. In totaal omvat de referentiegroep 90 corporaties.

### 1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren 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 Woningstichting Brummen in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

### 2.1 Missie en ambities

Woningstichting Brummen heeft de volgende missie en ambities verwoord in haar ondernemingsplan:

De missie van de woningstichting Brummen is: 'Overleven doe je in je eentje, dingen verwezenlijken doe je samen!' De missie is uitgewerkt in vier onderdelen:

- Woningstichting Brummen is een maatschappelijke onderneming met een duidelijke vangnetfunctie en een sociale missie.
- Woningstichting Brummen levert een bijdrage aan het verhogen van het woon- en leefgenot van die mensen die dat echt nodig hebben.
- Woningstichting Brummen heeft vanuit een prominente volkshuisvestelijke rol een sturende rol in de gemeente en regio op het terrein van leefbaarheid, woongerelateerde diensten, van aankoop, verkoop en ontwikkeling.
- Woningstichting Brummen werkt daartoe actief samen met haar klanten en samenwerkingspartners.

(Bron: Ondernemingsplan 2009-2015).

Woningstichting Brummen heeft haar ambitie op zeven gebieden geformuleerd. De ambitie op het eerste gebied 'maatschappij' komt grotendeels overeen met de gestelde opgaven in het BBSH (klantgroepen, kwaliteit van de woningvoorraad, leefbare wijken en buurten, wonen en zorg). De andere gebieden zijn:

#### ***Klant***

Woningstichting Brummen heeft de ambitie om 1.350 woningen als kernvoorraad in de markt te houden. Op die manier moet de kernvoorraad groot genoeg zijn om in 2020 de primaire doelgroep te huisvesten.

De corporatie wil zorgen voor voldoende woningaanbod op maat voor de primaire doelgroep met aandacht voor levensfase (jongeren / ouderen) en bijzondere behoeften (bijv. door handicap). De woningcorporatie richt zich daarnaast, waar mogelijk en met gepaste maat, op mensen met inkomen boven modaal en senioren die iets meer te besteden hebben.

De corporatie wil klantgedreven werken en hier op (h)erkend worden door haar partners.

Woningstichting Brummen wil de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van haar klanten ondersteunen.

#### ***Financiële continuïteit***

Zie het hoofdstuk Presteren naar vermogen en efficiency.

### **Innovatief vermogen**

Woningstichting Brummen is niet vernieuwend in die zin dat de woningcorporatie zelf innovatief wil zijn. De woningcorporatie voert wel nieuwe zaken in die reeds beproefd zijn en die aansluiten bij de behoefte. Op grond hiervan is de woningcorporatie te typeren als trendvolger. Dit is een ambitieniveau dat past bij de omvang van Woningstichting Brummen. De corporatie richt zich op het verkleinen van het gat tussen huur en koop (o.a. door Te Woon). De corporatie heeft de ambitie om in te spelen op de lokale vraag door landelijke ontwikkelingen en producten te vertalen naar de woningmarkt in Brummen.

### **Maatschappelijk rendement**

De ambitie van Woningstichting Brummen is om zichtbaar te maken voor alle betrokkenen wat de corporatie bereikt heeft met welke middelen.

### **Belangenhouders**

Woningstichting Brummen wil samen met anderen diensten en producten bieden aan huurders en particulieren. De corporatie heeft de ambitie om huurders / bewoners te betrekken bij het beleid en beheer. (Bron: Ondernemingsplan 2009-2015 en bijlage 4)

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



<b>Presteren naar ambities en doelen</b>	
<b>Prestatievelden</b>	<b>Cijfer</b>
Klant (klantgroepen / klantgedreven)	<b>8,2</b>
Innovatief vermogen	<b>6,7</b>
Maatschappelijk rendement	<b>6,0</b>
Stakeholders	<b>7,5</b>
<b>Gemiddelde score (afgerond)</b>	<b>7</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'Presteren naar ambities en doelen' met het cijfer 7,1, wat wordt afgerond naar een 7 (ruim voldoende). Uit het cijfer 7 blijkt dat de visitatiecommissie van mening is dat het onderdeel 'Presteren naar ambities en doelen' ruim voldoende op orde is. Op bijna alle onderdelen worden de ambities en doelen behaald. De woningcorporatie beschikt echter niet over een beschreven planning- en controlecyclus. Dit is meegewogen in de beoordeling en vertaald in de hoogte van het cijfer.

Het oordeel is gebaseerd op de geanalyseerde stukken, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de ambities en de daadwerkelijke prestaties (zie bijlage 4). Daarnaast zijn de visitatiegesprekken in het oordeel meegewogen. Het oordeel varieert per onderdeel (van 6,0 tot 8,2). Hieronder wordt per onderdeel de totstandkoming van het cijfer toegelicht en onderbouwd.

### ***Klant***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,2.

De activiteiten van de corporatie dragen bij aan de realisatie van de ambities / doelen die in het ondernemingsplan en Strategisch Voorraadbeleid zijn weergegeven. De bereikbaarheid van de kernvoorraad voldoet aan de ambities. De commissie constateert dat de realisatie van de bouw-, renovatie- en sloopprojecten regelmatig afwijkt van de planning die is vermeld in het Strategisch Voorraadbeleid. De oorzaak hiervan ligt niet altijd bij de corporatie. De markt zorgt voor een minder vlotte verkoopbaarheid van de woningen in uitbreidingsgebied Elzenbos. Dit vertraagt de bouw van woningen in dit gebied. De commissie is van mening dat de corporatie zorgt voor voldoende woningaanbod voor de primaire doelgroep. Het gaat hierbij vooral om ouderen met een zorgvraag en mensen met een handicap. Het woningaanbod voor starters is nog onvoldoende. De commissie beoordeelt de inspanningen van de corporatie om het woningaanbod voor starters te vergroten als goed.

De corporatie scoort goed wat betreft klantgerichtheid en het ondersteunen van de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van huurders. Dit komt ondermeer tot uitdrukking in het behalen van het KWH-huurlabel, de inspanningen om de transparantie en het imago van de corporatie te verhogen, de keuzevrijheid voor huurders en de sociale invulling van het incassobeleid.

### ***Innovatief vermogen***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,7 op grond van het volgende.

Woningstichting Brummen heeft bescheiden ambities op het gebied van innovatie. Zij typeert zichzelf als trendvolger. De corporatie laat hiermee zien dat zij een realistisch beeld heeft van haar innovatieve mogelijkheden als kleine corporatie. De woningcorporatie voert alleen reeds bewezen zaken in en 'innoveert niet om het innoveren'. Het loslaten van de eerder geformuleerde ambitie om elk jaar een nieuw product in te voeren is hiervan een voorbeeld. De corporatie zoekt de samenwerking met andere organisaties in de regio om innovatief te kunnen zijn, zoals bij Te Woon. De communicatie over de ambities op het gebied van innovatie is te beperkt terug te vinden in de beleidsdocumenten van de Woningstichting Brummen. Een voorbeeld is

het niet vermelden van het wijzigen van de ambitie om elk jaar een nieuw product op de markt te brengen.

### **Maatschappelijk rendement**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Het onderdeel 'maatschappelijk rendement' scoort relatief laag, maar voldoende (6,0). Woningstichting Brummen onderneemt activiteiten om de zichtbaarheid van haar handelen te vergroten en heeft deze ambitie opgenomen in het ondernemingsplan. Zij heeft de stakeholders betrokken bij het opstellen van het ondernemingsplan en meerdere malen haar plannen besproken met de gemeenteraad.

De commissie constateert echter dat het maatschappelijk rendement niet zichtbaar wordt gemaakt. Betrokkenen worden wel betrokken bij de plannen, maar de verwerking van deze input en de resultaten 'wat de corporatie bereikt heeft met welke middelen' wordt beperkt verantwoord richting betrokkenen.

### **Stakeholders**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

De woningcorporatie heeft regelmatig contact met stakeholders (waaronder huurders) over haar ambities en handelen. Dit is ondermeer zichtbaar in de sondering van stakeholders bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De visitatie ziet de corporatie als middel om input te krijgen van stakeholders over haar rol en functioneren.

De corporatie zoekt in (zorg)projecten waar mogelijk de samenwerking met stakeholders. Bij onderhouds- en herstructureringsprojecten informeert en betreft de corporatie de huurders. Er vindt regelmatig overleg plaats van de huurdersvereniging. Twee leden van de raad van commissarissen hebben zitting in de raad op voordracht van de huurders. De corporatie heeft de ambitie om het overleg met huurders en hun positie bij projecten nog verder te versterken. Bovenstaande activiteiten beoordeelt de commissie als ruim voldoende.

### **Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties**

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,5;
- Planning: 6,0;
- Monitoring: 5,0.

Woningstichting Brummen heeft haar ambities en doelen beschreven in het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. De uitvoering van de ambities en doelen zijn SMART geformuleerd in jaarplannen. De jaarplannen zijn gebaseerd op het ondernemingsplan en het uit 2006 daterende strategisch voorraadbeleid. Een samenhangende financiële onderbouwing van de meerjaren toekomstvisie waarbij de in het beleid voorgenomen ontwikkelingen zijn gekwantificeerd en financieel vertaald ontbreekt echter.

De woningcorporatie hanteert nog geen samenhangend afwegingskader om keuzes te kunnen maken bij de uitvoering van de ambities / doelen. Keuzes vinden plaats per individueel project. Hierbij zijn de gevolgen van deze keuzes voor de uitvoering van



(andere) ambities / doelen beperkt in beeld. De woningcorporatie heeft het instrument voor het integraal plannen, uitvoeren en monitoren van haar prestaties weliswaar ontwikkeld, namelijk het Strategisch Voorraadbeleid (2006), maar niet bijgehouden. De woningcorporatie kan dit Strategisch Voorraadbeleid meer inzetten als instrument voor het bijstellen en monitoren van haar prestaties door het jaarlijks te actualiseren, iets dat nu niet gebeurt.

De beoordeling van het functioneren van de woningcorporatie in de PDCA-cyclus is dat Check en Act wel functioneren in de praktijk van het handelen en in de hoofden van management, maar dat dit niet is geformaliseerd. Op de onderdelen Plan en Do scoort de woningcorporatie voldoende tot goed.



### 3 Presteren naar opgaven

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

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

In het Kwalitatief Woonprogramma 2 (2005-2014, KWP 2) staat de opgave voor de verschillende regio's in Gelderland beschreven. Daarnaast zijn er diverse onderzoeken gedaan naar de Gelderse opgave, zoals WoON 2006, Primos 2005, en heeft in 2006 een woningmarktonderzoek plaatsgevonden in de Stedendriehoek (waar Brummen deel van uitmaakt). In 2004 is er een huishoudenprognose opgesteld voor de periode 2004 – 2020 in Brummen.

Woningcorporatie heeft ondermeer op basis van deze gegevens haar visie over de opgave in het werkgebied Brummen weergegeven in het Ondernemingsplan 2009 – 2015. Ook in het Strategisch Voorraadbeleid (2006) zijn de opgaven geformuleerd. De opgaven zijn gerelateerd aan de door BBSH gedefinieerde prestatievelden.

De gemeente en de woningcorporaties in de gemeente Brummen hebben in de afgelopen jaren weinig activiteiten ondernomen om de actuele, specifieke opgave voor de gemeente Brummen helder in beeld te krijgen. Er zijn geen recente onderzoeken naar de opgave in het werkgebied Brummen. De gemeente Brummen heeft in 2010 opdracht gegeven voor onderzoek naar de opgave in Brummen. Het ontbreken van recente gegevens over de specifieke opgave in Brummen zorgt ervoor dat de onderbouwing van de huidige en toekomstige opgave in Brummen momenteel nog beperkt is. De contouren van de opgave werden de commissie helder op basis van de stakeholdergesprekken en/of verschillende documenten (zie onderstaande tekst en hoofdstuk PvS).

#### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

De precieze opgave in Brummen bij het realiseren van voldoende beschikbare betaalbare woningen is niet duidelijk. KWP 2 (2005-2014) geeft aan dat een netto toevoeging van 15.000 woningen aan de woningvoorraad in de Stedendriehoek noodzakelijk is in de periode 2005-2014. KWP3 (2010) spreekt over een overschot van 2.800 woningen in de regio bij een toevoeging van 15.000 woningen tot 2014. Zoals hierboven reeds beschreven heeft de gemeente Brummen opdracht gegeven voor onderzoek naar de opgave in Brummen. Op grond hiervan wil de gemeente samen met de partners (waaronder Woningstichting Brummen) een gemeentelijke woonvisie opstellen. De gemeente Brummen heeft in 2010 aangegeven dat er in Brummen behoefte is aan voldoende goedkope huurwoningen en middeldure woningen.

Woningstichting Brummen stelt in haar beleidsstukken als opgave om tot 2020 1.350 woningen (95 procent) als kernvoorraad 'bereikbaar' te houden om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten. In prestatieafspraken met de gemeente (2008) is een bouwopgave koop- en huurwoningen van 1.818 woningen tot 2014 geformuleerd.

Deze opgave geldt voor de twee kernen van de gemeente Brummen (2005-2009: 1.243, 2010-2014: 575).

Brummen heeft een relatief grote groep huishoudens boven de 45 jaar. Tot 2020 neemt het aantal kleine huishoudens en eenoudergezinnen toe. Er is behoefte aan comfortabele woningen met minder kamers die geschikt zijn voor senioren. Woningstichting Brummen wil zorgen voor voldoende aanbod voor senioren door nieuwbouw en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast wil de Woningstichting Brummen meer aanbod creëren voor starters en jonge gezinnen door nieuwbouw en het stimuleren van betere doorstroming door het bieden van eengezinswoningen. Het doel is dat in 2015 de gemiddelde wachttijd voor een woning is teruggebracht tot maximaal één jaar. In 2009 bedroeg de gemiddelde inschrijfduur 3,5 jaar. Driekwart van de vraag bestaat uit de behoefte aan kleine woningen of seniorenwoningen. Het aanbod van dit type woningen in Brummen is kleiner dan de vraag. Ongeveer een kwart van de vraag naar een woning is als kwalitatief te typeren. Het gaat hierbij om de vraag naar een grote woning. Er is voldoende kwantitatief aanbod van dit type woningen in Brummen.

De huishoudens met 1,5 keer modaal inkomen nemen in de regio toe naar 51 procent in 2020 (Bron: Evaluatie KWP2, 2008). Woningstichting Brummen wil zich ook richten op deze secundaire doelgroep. Daarnaast geeft inkomensstijging ruimte voor een lichte verhoging van de woonuitgaven. Woningstichting Brummen streeft naar een minimale huurprijs van 75 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Enkele woningen met bijzonder goede ligging worden opgetrokken tot 80 procent. Bij mutatie vindt de harmonisatie van de huurprijs ineens plaats. Bij de andere woningen wordt harmonisatie nagestreefd door de huurprijs geleidelijk te harmoniseren bij de jaarlijkse verhoging van de huurprijs.

Bij nieuwbouw hanteert de woningcorporatie de volgende uitgangspunten:

- ten minste 50 procent bereikbaar voor starters;
- ten minste 20 procent wordt daadwerkelijk toegewezen aan starters;
- ten minste 30 procent is geschikt voor senioren (binnen Brummen);
- in het buitengebied wordt minimaal 25 procent multifunctioneel gebouwd.

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

Woningstichting Brummen richt zich in de periode 2006 - 2015 op de uitvoering van het strategisch voorraadbeleid (2006). Hierbij is er bijzondere aandacht voor geschikt aanbod voor starters en senioren. Bij de uitvoering van het strategische voorraadbeleid gaat het om het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad is van belang. Deze opgaven wil de woningcorporatie realiseren door groot onderhoud, sloop en (vervangende) nieuwbouw. De woningcorporatie wil de flexibiliteit van haar woningbezit verhogen door deze Te Woon aan te bieden. Daarmee heeft de klant een keuze voor dezelfde woning. Huren, kopen of vooralsnog huren en op termijn kopen. Op deze wijze wordt het bezit flexibeler en het verkooppotentieel vergroot.

Huurders krijgen meer keuzevrijheid ten aanzien van aanpassingen in en om hun woningen. Woningstichting Brummen streeft naar energiezuinig (ver)bouwen en duurzaamheid en verdere verbetering van haar dienstverlening aan huurders. Tot slot investeert de Woningstichting Brummen in een goede dialoog en samenwerking met betrokkenen bij beleid en beheer, waaronder de huurders.

### **Leefbaarheid**

Woningstichting Brummen wil woningen aanbieden die staan in een prettige en leefbare buurt. Hierbij zoekt zij de samenwerking met wijkraden. De wijkraden hebben in 2006 onderzoek gedaan naar de opgave op het gebied van leefbaarheid in Brummen. Het vergroten van de sociale differentiatie, de leefbaarheid, de aantrekkelijkheid van Brummen en de sociale cohesie tussen inwoners zijn te benoemen als opgaven in Brummen. Zo vraagt het behoud en het vergroten van het voorzieningenniveau in de Brummense kern aandacht. De woningcorporatie zet zich in voor het mixen van doelgroepen op huur/koop, het stimuleren van bewonersinitiatieven, het betrekken van bewoners bij hun woonomgeving, het bieden van maatwerk (waaronder tweede kansbeleid) en het leveren van een actieve bijdrage aan buurtbeheer. Woningstichting Brummen doet dit vaak in samenwerking met andere partijen in de gemeente. De opgave is om gezamenlijk te zorgen voor goede en logisch gestructureerde voorzieningen wonen, welzijn en zorg in Brummen. De woningcorporatie wil haar rol in leefbaarheid in Brummen beter zichtbaar maken voor de samenwerkingspartners.

### **Bijzondere doelgroepen**

Uit KWP 2, de Bevolkingsprognose Gelderland 2007 en het Woningmarktonderzoek in de Stedendriehoek (2006) blijkt een sterke groei van het aantal 65-plussers in Gelderland. In 2035 is ruim een kwart van de inwoners van Brummen 65 jaar of ouder. Hiermee neemt de vraag naar geschikte woningen voor ouderen toe (volgens KWP 2 zijn er 38% meer seniorenwoningen nodig). Woningstichting Brummen wil haar bewoners optimaal ruimte bieden om in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. De corporatie werkt samen met partners voor het bieden van een samenhangend aanbod wonen, welzijn en zorg voor bewoners. De corporatie wil een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende ruime en kwalitatief goede seniorenwoningen door levensloopbestendige woningen te bouwen. De doelstelling is dat in het nieuwe uitleggebied in Brummen een derde van de huurwoningen geschikt is voor senioren. In een aantal herstructureringsprojecten vervangt de woningcorporatie de bestaande voorraad door woningen die geschikt zijn voor senioren. Vijf procent van de nieuwbouw is multifunctioneel aanbod voor het geval de vraag naar seniorenwoningen/ woningen voor minder validen of starterswoningen het aanbod overschrijdt. Bij nieuwbouw in het buitengebied is het streven te zorgen voor 50 procent multifunctioneel aanbod.

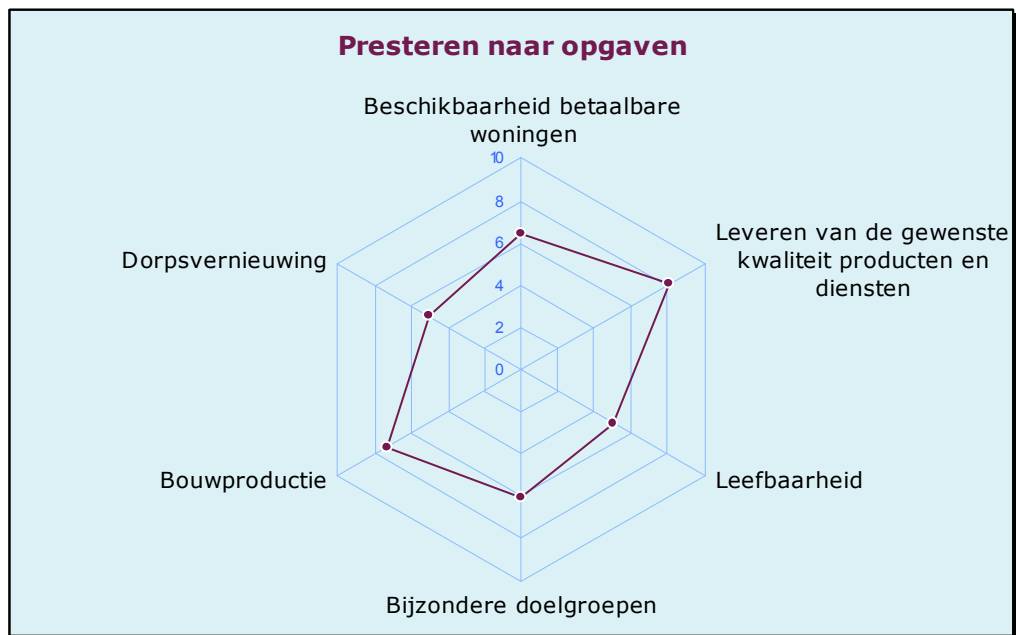
### **Bouwproductie**

Uit KWP 2 blijkt dat er in de gemeente Brummen een toevoeging van 1.818 extra koop- en huurwoningen wenselijk is in de periode 2005-2014. Woningstichting Brummen wil door het bieden van voldoende bouwproductie aanbod creëren voor senioren (met een specifieke woonbehoefte) en starters / jonge gezinnen. Daarnaast investeert Woningstichting Brummen in nieuwbouw al dan niet door sloop. Het uitgangspunt is het Strategisch Voorraadbeleid, dat in 2006 op papier is gezet.

### **Dorpsvernieuwing**

Samen met andere partijen, waaronder de gemeente, is de corporatie betrokken bij het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum van Brummen. Daarnaast is de woningcorporatie voornemens om in de periode 2006 – 2015 101 woningen te slopen en te vervangen in Brummen. Tot 2010 heeft de sloop van 17 woningen plaatsgevonden. De sloop van de andere woningen staat gepland voor de komende jaren. Er heeft in 2008 groot onderhoud plaatsgevonden bij 54 eengezinswoningen. In 2010 is gestart met de renovatie van 103 pg-woningen in Brummen.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,4
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	5,0
Bijzondere doelgroepen	6,0
Bouwproductie	7,3
Dorpsvernieuwing	5,0
<b>Gemiddelde score (afgerond)</b>	<b>6</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'Presteren naar opgaven' gemiddeld met het afgeronde cijfer 6 (voldoende). Uit de opbouw van dit cijfer blijkt dat de commissie twee prestatievelden als bijna voldoende (5,0) waardeert, namelijk leefbaarheid en dorpsvernieuwing. Op de andere prestatievelden scoort de woningcorporatie voldoende tot goed. De opgaven in het werkgebied Brummen zijn onvoldoende gebracht in beeld. Noch de gemeente, noch de woningcorporaties in de gemeenten hebben gedurende de afgelopen jaren het initiatief doorgezet om deze opgave goed in beeld te krijgen. De onderbouwing van de opgave door recente onderzoeken is momenteel nog te beperkt. Hierdoor kan de commissie niet zorgvuldig beoordelen of de prestaties passen bij de opgaven in het werkgebied. De commissie is van mening dat de corporatie de verantwoordelijkheid heeft om voldoende zicht te hebben op de opgaven. Gezien de activiteiten van de woningcorporatie op de verschillende prestatievelden krijgt de corporatie het oordeel voldoende. In de hoogte van het cijfer komt tot uitdrukking dat er meer zicht nodig is op de opgaven in het werkgebied.

Het oordeel is gebaseerd op de geanalyseerde stukken, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de opgaven en de daadwerkelijke prestaties. Daarnaast zijn de visitatiegesprekken in het oordeel meegenomen. Hieronder is per onderdeel een toelichting en onderbouwing van het cijfer te vinden.

### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,4.

De commissie is van mening dat de woningcorporatie voldoende woningen biedt voor een betaalbare prijs. Dit constateert de commissie op grond van de gegevens in het Strategisch Voorraadbeleid, de prestatieafspraken met de gemeente Brummen en de rapportage van het CFV. Sociale woningbouw ziet de corporatie als een primair doel van haar organisatie, waarbij zij zich richt op ouderen en starters. Woningstichting Brummen onderneemt activiteiten om de wachttijd voor woningzoekenden te verkleinen, zoals het aanpassen van woonruimteverdelingmethodiek.

Het Strategische Voorraadbeleid fungeert als uitgangspunt bij het bieden van voldoende beschikbare betaalbare woningen. De planning van bouw-, renovatie- en slooprojecten wijkt hier en daar af van de planning in het Strategisch Voorraadbeleid, zoals ook vermeld in hoofdstuk 2 (presteren naar ambities). De opgave in het werkgebied heeft de woningcorporatie echter nog niet voldoende gespecificeerd en onderbouwd in beeld. Wanneer de opgave meer inzichtelijk is, kan de corporatie haar activiteiten beter afstemmen op de opgave in het werkgebied.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De kwaliteit en het beheer van de woningvoorraad beoordeelt de commissie als goed. De corporatie investeert relatief veel in de kwaliteit van haar woningen. Dit is ondermeer zichtbaar in de kosten bij het groot onderhoud van woningen. De (gewenste) kwaliteit van de woningvoorraad is vastgesteld in het Strategisch Voorraadbeleid. Het beleid van Woningstichting Brummen richt zich op differentiatie in de kwaliteit van de woningen. De corporatie stimuleert huurders om verbeteringen in de woning aan te brengen (keuzepakketten). Duurzaamheid en het toepassen van energiebesparende maatregelen zijn speerpunten bij het onderhoud van woningen. Bij (onderhouds)projecten betreft en informeert de corporatie de huurders. De commissie constateert dat de corporatie nog meer expliciet kan zijn over de afweging achter beleidskeuzes en werkprocedures naar haar huurders toe. De klantgerichtheid van de organisatie van Woningstichting Brummen komt tot uiting in het jaarlijks behalen van het KWH-huurlabel sinds 2008.

### **Leefbaarheid**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

Woningstichting Brummen onderneemt diverse projecten op het gebied van leefbaarheid. De woningcorporatie geeft aan dichtbij haar kerntaak te willen blijven in haar activiteiten. Zij wil het vergroten van de leefbaarheid in Brummen faciliteren en hierin samenwerken met welzijns- en zorgorganisaties. Dit laatste is zichtbaar in haar activiteiten bij ondermeer de schuldhulpverlening en het tweede kansbeleid. De commissie is samen met stakeholders echter van mening dat de corporatie meer betrokkenheid kan tonen op het gebied van leefbaarheid. Haar rol en taakopvatting

kan de corporatie breder invullen door meer open te staan voor samenwerking met organisaties die een kerntaak hebben op het gebied van leefbaarheid en welzijn. Sommige stakeholders vinden dat de corporatie de leefbaarheid in de gehele gemeente zou moeten oppakken. De woningcorporatie kan zich op het gebied van leefbaarheid meer richten op de mensen in het werkgebied, dan alleen op haar eigen huurders. De commissie is overigens niet van mening dat dit automatisch inhoudt dat de financiering van alle activiteiten op het gebied van leefbaarheid bij de woningcorporatie hoeft te liggen, de rol en taakopvatting kan liggen in regie en betrokkenheid. De stakeholders geven aan dat zij een opgave zien op het gebied van maatschappelijk vastgoed zoals vrouwenopvang. Hierbij kan Woningstichting Brummen een rol spelen.

De commissie beoordeelt de inzet van de woningcorporatie op het prestatieveld gezien het bovenstaande als bijna voldoende.

### ***Bijzondere doelgroepen***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Woningstichting Brummen realiseert verschillende projecten op het gebied van zorg, in samenwerking met zorgorganisaties. Daarnaast investeert de corporatie in de levensloopbestendigheid van woningen. De doelgroep van de projecten zijn ouderen met een zorgvraag en mensen met een handicap. De activiteiten van Woningstichting Brummen voor deze doelgroepen beoordeelt de commissie als ruim voldoende. Het monitoren en zo nodig bijstellen van haar activiteiten voor de doelgroepen ouderen met een zorgvraag en mensen met een handicap doet Woningstichting Brummen voldoende. Het is de commissie gebleken dat stakeholders een opgave zien op gebied van huisvesting voor jongeren. De corporatie is onvoldoende responsief wat betreft deze opgave. Dat verklaart de lage beoordeling op de onderdelen 'kennis en inzicht' en 'planning / vertaling naar doelen en externe verantwoording' (zie hoofdstuk 7 voor de scores op de afzonderlijke onderdelen).

### ***Bouwproductie***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,3.

Woningstichting Brummen scoort goed op het onderdeel bouwproductie. De huurders geven aan tevreden te zijn over de activiteiten van de woningcorporatie op dit gebied. Er zijn nog onvoldoende starterswoningen in Brummen volgens stakeholders. De corporatie zet zich in om het tekort aan starterswoningen te verkleinen. Het ontwikkelen van projecten is niet de kernactiviteit van Woningstichting Brummen. Uitbreidingsgebied Elzenbos is een groot bouwproject voor de corporatie. Daarnaast heeft de corporatie een paar kleine projecten in ontwikkeling, zoals de Buurtweg en de Voorsterweg. Het Strategisch Voorraadbeleid fungeert als uitgangspunt bij de bouwproductie. Bij de monitoring en bijstelling van haar activiteiten kan de corporatie het Strategisch Voorraadbeleid meer benutten als sturingsinstrument.

### ***Dorpsvernieuwing***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

Woningstichting Brummen heeft de intentie om te werken aan de vernieuwing van het centrum van Brummen. In de praktijk slaagt de corporatie hierin nog beperkt; er zijn weinig resultaten zichtbaar. De aankoop van een oud bankgebouw in het centrum van



Brummen heeft niet tot de beoogde vernieuwing geleid als gevolg van de inzet van de woningcorporatie en onduidelijkheid over de invulling van de centrumplannen. De corporatie scoort voldoende als het gaat om de sloop en het onderhoud van woningen in Brummen. De woningcorporatie is nog te weinig responsief op de opgave om het voorzieningenniveau in de kern Brummen op peil te houden, iets dat door de stakeholders wel als een opgave wordt gedefinieerd.

### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 5,5;
- Planning / vertaling naar doelen en externe verantwoording: 5,2;
- Monitoring: 5,5.

De opgave in Brummen is niet helder. Hier ontbreekt kennis en inzicht en daardoor is er niet voldoende verbinding tussen de opgave, doelen en prestaties van de woningcorporatie. Woningstichting Brummen is actief op de verschillende prestatievelden en scoort op een aantal velden voldoende tot goed. De commissie waardeert de passendheid van de activiteiten bij de opgave in Brummen daarom als (net) voldoende.

De prioriteiten van Woningstichting Brummen worden niet altijd expliciet gecommuniceerd met stakeholders. Dit geldt vooral op het gebied van welzijn. De communicatie over de beleidskeuzes van de corporatie waardeert de commissie daarom als bijna voldoende.

De monitoring en (bij)sturing beoordeelt de commissie als voldoende. Er staat hiervan echter weinig op papier. De corporatie houdt zich hiermee wel bezig door middel van mondelinge en interne afstemming. Ditzelfde geldt voor de werkprocedures van de woningcorporatie. De werkprocedures zijn weinig geformaliseerd en bevinden zich vooral in 'de hoofden' van de medewerkers. De corporatie communiceert weinig expliciet over haar keuzes met externen. De woningcorporatie stuurt en monitort per individueel project. Het in samenhang afwegen van beleidskeuzes en hun risico's gebeurt nog niet voldoende. Woningstichting Brummen heeft wel de ambitie om meer in samenhang te sturen en te plannen.



## 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 Woningstichting Brummen.

### 4.1 De stakeholders van Woningstichting Brummen

Woningstichting Brummen heeft als maatschappelijke organisatie verschillende stakeholders. De meest relevante stakeholders zijn:

- huurdersvereniging Brummen
- gemeente Brummen
- Woningstichting Eerbeek/Loenen (collega-corporatie in de gemeente) en Woningstichting De Groene Waarden (collega-corporatie in de regio)
- zorg- en welzijnsorganisaties (o.a. RIWIS Zorg en Welzijn, Stichting Philadelphia, Stichting Welzijn Brummen, RGC Apeldoorn)

Daarnaast zijn er nog andere stakeholders waarmee de corporatie samenwerkt, zoals de andere partijen die participeren in het Integraal Zorgberaad Brummen (deels overlap met stakeholders die hierboven staan vermeld). Of partijen die betrokken zijn bij het regionale hennepconvenant (gemeenten en woningcorporaties in de regio, politie, Openbaar Ministerie) en de Gezamenlijke Wijkraden Dorp Brummen (wijkraden, politieke partijen, politie, wethouder).

De commissie heeft met vertegenwoordigers van het grootste deel van deze stakeholders gesproken. In bijlage 1 treft u een overzicht van deze gesprekspartners aan.

Woningstichting Brummen werkt op een aantal terreinen samen met Woningstichting Eerbeek / Loenen. Binnen de regio vindt er regelmatig overleg plaats met vijf andere corporaties.

Voor de periode 2005 – 2006 waren er prestatieafspraken tussen de gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Woningstichting Eerbeek. De prestatieafspraken voor de periode 2008 – 2011 zijn wel opgesteld, maar niet ondertekend door de gemeente Brummen. Dit is het gevolg van politiek-bestuurlijke wijzigingen en veranderende ontwikkelingen, zoals de economische crisis. Daarnaast waren de prestatieafspraken onvoldoende SMART geformuleerd naar mening van de betrokken partijen. Sinds april 2010 is er een nieuw college van B&W in de gemeente Brummen. De partijen nemen de komende periode het initiatief om nieuwe prestatieafspraken vast te stellen. Tijdens de visitatie heeft de commissie, naast de wethouders, ook gesproken met een beleidsambtenaar uit het oogpunt van continuïteit.

De partijen wonen, welzijn en zorg in de gemeente Brummen hebben een Masterplan ondertekend om samen te werken op het gebied van wonen, welzijn en zorg (Wijs met groen en grijs, 2007). De gemeente heeft de regie bij de ontwikkeling en uitvoering van de 'gebiedsgerichte aanpak wonen, welzijn en zorg vergroot de leefbaarheid' (Wijs met groen en grijs, 2007). Woningstichting Brummen participeert in de ketenaanpak.

In 2006 en 2009 heeft Woningstichting Brummen een informatieavond gehouden voor de gemeenteraad en het college van B&W van de gemeente Brummen. Doel van deze bijeenkomsten was het presenteren van de visie en de bijdrage van de corporatie ten aanzien van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het voeren van een open discussie hierover met de gemeente was onderdeel van de informatiebijeenkomsten.

Woningstichting Brummen heeft in 2008 gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders in het kader van het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan en het aanscherpen van de koers van de corporatie. Er vindt regelmatig overleg met de huurdersvereniging, bewonerscommissies en wijkraden plaats. In 2006 heeft er een tevredenheidonderzoek onder huurders plaatsgevonden. .

De huurdersvereniging Brummen heeft ongeveer 345 leden (ultimo 2009). Er is regelmatig overleg tussen de corporatie en de huurdersvereniging en één keer per jaar met de RvC. De besproken onderwerpen zijn terug te vinden in het jaarverslag van de corporatie. Bij groot-onderhoudsprojecten zijn er bewonerscommissies die wensen van bewoners mee nemen richting corporatie.

Woningstichting Brummen informeert de huurdersvereniging over de stand van zaken van bouw-, renovatie en sloopprojecten. Tekeningen en schetsen van projecten legt de corporatie ter inzage voor aan de huurdersvereniging. Bij slooptrajecten fungeert een door de huurdersvereniging goedgekeurde standaard sociaal plan voor de bewoners als uitgangspunt. Ook reageert de huurdersvereniging op het jaarverslag van de corporatie.

## **4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders**

Hieronder volgt een samenvatting van de beoordeling van de geleverde prestaties van Woningstichting Brummen door de stakeholders.

Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat de opgave in Brummen niet voldoende inzichtelijk is bij de stakeholders en de woningcorporatie. De gemeente heeft de opgave de afgelopen jaren niet in beeld gebracht en dit is ook niet gebeurd door de woningcorporatie(s). Wel blijkt uit de gesprekken met de stakeholders de contouren van de opgave in Brummen. De stakeholders geven aan dat de woningcorporatie met haar activiteiten voldoende inspeelt op de opgave in Brummen.

Er bestaat een 'gentlemens' agreement tussen de twee Brummense corporaties over de taakverdeling in de gemeente Brummen. De afgelopen jaren was de opgave in de regio dusdanig groot, dat er geen onderlinge werkverdeling nodig was volgens de stakeholders; de vraag was immers groot genoeg. De behoefte op de woningmarkt in de regio is aan het afnemen. Het is daarom belangrijk dat de gemeenten in de regio's afstemming zoeken omtrent de regionale opgave en dat opgave in Brummen in beeld wordt gebracht.

### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

De inzet van Woningstichting Brummen voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen waarden de stakeholders als goed. De stakeholders geven wel aan dat het belangrijk is dat er voldoende goedkope woningen (onder de huursubsidiegrens) in Brummen beschikbaar blijven. Een stakeholder noemt dat er behoefte is aan kleinere woningen voor alleenstaanden met een lage huur in Brummen. Ook is er vraag naar voldoende beschikbare woningen voor starters.

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

De kwaliteit van de producten en diensten van Woningstichting Brummen beoordelen alle stakeholders als (zeer) goed. Het onderhoud is van goede kwaliteit. De klachtenopvolging functioneert naar tevredenheid (hoewel er weinig klachten zijn), de corporatie is klantvriendelijk en houdt zich aan afspraken. De stakeholders noemen het behalen van het KWH-huurlabel als voorbeeld van de goede klantgerichtheid van de woningcorporatie. De stakeholders zijn van mening dat de kwaliteit van de medewerkers van Woningstichting Brummen hoog is.

Huurders krijgen goede voorlichting bij onderhoud- en sloopprojecten. Eén stakeholder geeft aan dat de communicatie met huurders in het voortraject van onderhoudsprojecten een aandachtspunt is. Andere stakeholders noemen dat de corporatie bij onderhoud- en sloopprojecten goed rekening met de wensen van de huurders. De stakeholders waarderen de wijze van communicatie en de handelswijze van de woningcorporatie bij huurachterstanden en huurverhogingen. Als aandachtspunt benoemen sommige stakeholders de professionaliteit, onafhankelijkheid en transparantie van de woonruimteverdeling in de gemeente Brummen.

Volgens een aantal stakeholders heeft het aanpassen van de woningvoorraad hoge urgentie. De corporatie zet zich volgens deze stakeholders voldoende in om de woningvoorraad aan te passen.

### **Leefbaarheid**

De inzet van de woningcorporatie op het prestatieveld leefbaarheid waarden de stakeholders wisselend. De meeste stakeholders zien hier nog een aantal aandachtspunten voor Woningstichting Brummen. Zo is de woningcorporatie bij activiteiten op maatschappelijk gebied bereid om mee te denken, maar zou zij vaker een initiërende rol kunnen hebben aldus sommige stakeholders. De stakeholders stellen dat de taak van de corporatie verder gaat dan alleen het faciliteren van activiteiten op het gebied van leefbaarheid.

Enkele stakeholders zijn van mening dat de woningcorporatie meer in het algemeen betrokken kan zijn bij vraagstukken op het terrein van leefbaarheid. De corporatie kan zich meer inzetten voor de mensen die wonen in het werkgebied en niet alleen voor haar huurders. Daarnaast constateren de stakeholders dat het accent op de zorg ligt in de activiteiten van Woningstichting Brummen (ouderen en mensen met een beperking). De focus van de woningcorporatie zou breder mogen liggen. Hierbij hoort ook het nemen van risico's en de financiering van initiatieven.

De woningcorporatie heeft in de wijk een belangrijke signaalfunctie op het gebied van leefbaarheid. De corporatie kan meer investeren in de bouw en exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Hiernaast geven stakeholders aan dat de woningcorporatie een grotere rol kan spelen bij de aanpak van jongerenoverlast in Brummen.

Woningstichting Brummen kan meer aandacht hebben voor de inzet van domotica bij mensen met een zorgvraag. Op het terrein van leefbaarheid kan Woningstichting Brummen samen optrekken met de gemeente en de inwoners van Brummen.

Er is begrip bij de stakeholders voor het feit dat de woningcorporatie niet alles kan oppakken en prioriteiten moet stellen. Ook geven zij aan dat er waar nodig commitment is vanuit de woningcorporatie, bijvoorbeeld bij het tweede kans beleid en de schuldhulpverlening.

Stakeholders noemen dat Woningstichting Brummen duidelijker kan zijn over de wijze van betrokkenheid en over haar rol bij de financiering. Afhankelijk van het vraagstuk zien stakeholders voor de woningcorporatie diverse rollen weggelegd, namelijk het nemen van de regie, het faciliteren en/of financieren. Dit dient ook terug te komen in de prestatieafspraken met de gemeente. De participatie van Woningstichting Brummen in de ketenaanpak wordt positief gewaardeerd. Woningstichting Brummen heeft hierin een actieve en constructieve rol.

### ***Bijzondere doelgroepen***

De corporatie heeft de afgelopen jaren veel gedaan aan het vergroten van het aanbod geschikte woningen voor ouderen en jongeren. Ondanks onduidelijkheid over de gemeentelijke koers investeert Woningstichting Brummen in de huisvesting voor mensen met een zorgvraag. Deze open en proactieve houding van de woningcorporatie waarderen de stakeholders. Woningstichting Brummen kan volgens stakeholders meer investeren in geschikte jongerenhuisvesting.

### ***Bouwproductie***

De stakeholders zijn van mening dat de inzet van Woningstichting Brummen op het gebied van bouwproductie goed is. Een voorbeeld is de bijdrage van de woningcorporatie aan het uitbreidingsgebied Elzenbos. Woningstichting Brummen presteert goed als het gaat om het bouwen en beheren van woningen voor het goedkope segment. Stakeholders waarderen het investeren in de duurzaamheid van de woningen door Woningstichting Brummen. Een stakeholder geeft aan dat er tot 2005 weinig gebouwd is door Woningstichting Brummen. Zij waardeert het positief dat er sinds die tijd weer woningen worden gebouwd. Enkele stakeholders geven aan dat de bouwproductie in Elzenbos is vertraagd en dat hierbij meer snelheid is geboden.

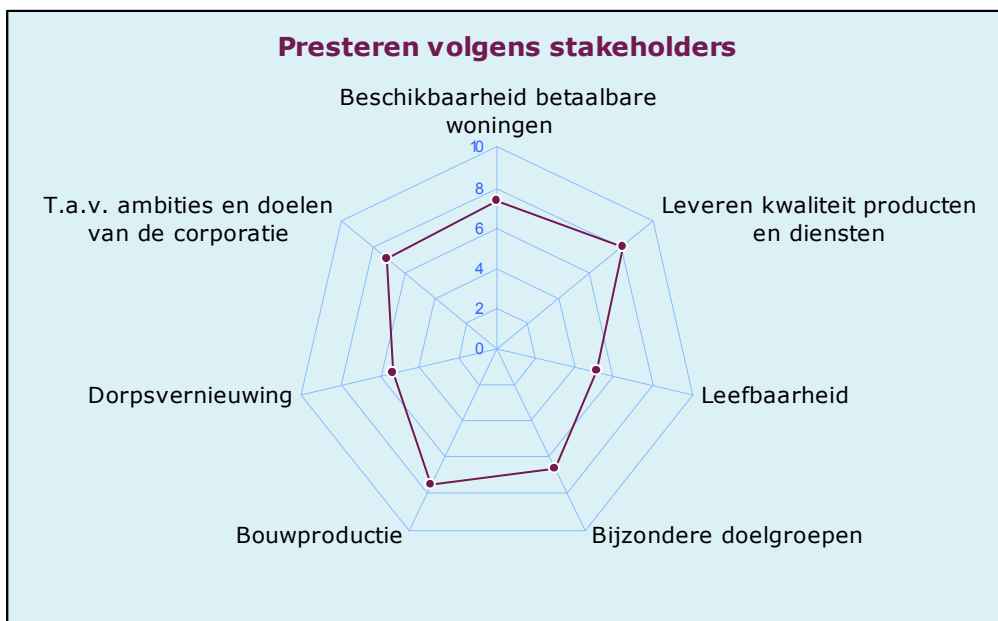
### ***Dorpsvernieuwing***

Op het vlak van dorpsvernieuwing kan Woningstichting Brummen een meer initiërende rol vervullen naar mening van een aantal stakeholders. Toch waardeert een aantal stakeholders de inzet van de woningcorporatie voor dorpsvernieuwing als voldoende. Het behoud van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de gemeente Brummen is een belangrijke opgave. Dit vraagt een (meer) actieve rol van de woningcorporatie. Woningstichting Brummen kan hierin samenwerken met bijvoorbeeld de collega-corporaties.

### ***Overig***

De huurdersvereniging geeft aan niet altijd goed inzicht te hebben in de (strategische) processen bij Woningstichting Brummen. De vereniging is momenteel vooral op beheersmatig en operationeel niveau betrokken. De huurdersvereniging worstelt met de representativiteit van haar achterban en wil hierin graag ondersteuning. Zij wil meer respons van huurders krijgen en zicht hebben over wat er leeft onder huurders.

### 4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,3
Leveren kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	5,0
Bijzondere doelgroepen	6,6
Bouwproductie	7,5
Dorpsvernieuwing	5,2
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	7,0
<b>Gemiddelde score (afgerond)</b>	<b>7</b>

### 4.4 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren van de Woningstichting Brummen volgens de stakeholders met het gemiddelde afgeronde cijfer 7 (ruim voldoende). De corporatie scoort wisselend op de verschillende onderdelen. Op een aantal onderdelen waarderen de stakeholders Woningstichting Brummen voldoende tot goed. Op de prestatievelden leefbaarheid en dorpsvernieuwing scoort de woningcorporatie bijna voldoende. De woningcorporatie kent de wensen van de stakeholders op dit gebied, maar kan hier nog meer naar handelen en haar prioriteiten verantwoorden. De commissie waardeert dat de woningcorporatie haar eigen kracht kent en waar nodig samenwerkt met stakeholders. Woningstichting Brummen heeft een groot bewustzijn van haar (on)mogelijkheden. Op grond van de gevoerde gesprekken met stakeholders krijgt de commissie de indruk dat de verschillende stakeholders ook geen belang en/of druk ervaren om de opgave in het werkgebied in precies beeld te krijgen. De commissie vindt het daarnaast opmerkelijk dat de stakeholders wél lovend zijn over de prestaties van Woningstichting Brummen, terwijl zij een wisselend beeld hebben van de opgaven.

### **Beschikbaarheid betaalbare woningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,3, mede op basis van de oordelen van de stakeholders.

De stakeholders geven aan dat Woningstichting Brummen zich voldoende inzet voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Het uitbreidingsgebied Elzenbos voorziet in een behoefte. De vastgestelde kernvoorraad houdt de corporatie voldoende bereikbaar voor de doelgroep (95 procent van het woningbezit). Overigens merkt de commissie hierbij op dat dit opmerkelijk lijkt gezien de duur van de inschrijving voor woningzoekenden, maar zoals niet ongebruikelijk is, lijkt dit zijn oorzaak te vinden in zogenaamde kwalitatieve woningzoekenden. De stakeholders geven aan dat de beschikbaarheid van het woningaanbod voor jongeren een aandachtspunt is.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0, mede op basis van de oordelen van de stakeholders.

De stakeholders beoordelen de kwaliteit van de producten en diensten als goed. De kwaliteit van medewerkers, de klantgerichtheid en de kwaliteit van het onderhoud waarderen de stakeholders. Het behalen van het KWH-huurlabel laat volgens stakeholders zien dat de kwaliteit van de dienstverlening hoog is.

### **Leefbaarheid**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0, mede op basis van de oordelen van de stakeholders.

De stakeholders geven aan dat zij meer initiatief van de woningcorporatie verwachten op het gebied van leefbaarheid. De focus van Woningstichting Brummen richt zich erg op zorg. Op het gebied van zorg tonen de stakeholders zich dan ook zeer tevreden over het functioneren van de corporatie. Het huidige presteren op het gebied van leefbaarheid beoordelen zij als te beperkt. Dit geldt vooral op het gebied van welzijn en de doelgroep jongeren. Een aantal stakeholders merkt op dat Woningstichting Brummen zich meer kan richten op het woongenot van de mensen die in het werkgebied wonen, zonder zich daarbij specifiek op de eigen huurders te richten. De maatschappelijke taak van de corporatie verdient aandacht, ook indien de woningcorporatie niet alle taken kan of wil vervullen. Er is onderbouwing nodig van de rol van Woningstichting Brummen: kiest de woningcorporatie voor regie, financiering of betrokkenheid en waarom? Daarbij moet voor iedereen duidelijk zijn dat het nemen van een regierol niet hetzelfde is als alle activiteiten financieren. De stakeholders zijn positief over de inzet van de woningcorporatie bij de huidige welzijnsactiviteiten, zoals het laatste kans beleid en het buurtbudget.

### **Bijzondere doelgroepen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,6, mede op basis van de oordelen van de stakeholders.

De commissie heeft gearzeld bij de beoordeling van dit onderdeel en heeft de verschillende oordelen van de stakeholders tegenover elkaar afgewogen. De woningcorporatie zet zich volgens de stakeholders voldoende in voor ouderen met een zorgvraag en mensen met een beperking. De corporatie richt zich volgens haar stakeholders niet voldoende op andere doelgroepen, zoals jongeren. De commissie mist de motivatie bij de prioritering door de woningcorporatie.



### ***Bouwproductie***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5, mede op basis van de oordelen van de stakeholders.

De stakeholders beoordelen de bouwproductie als ruim voldoende. Het uitbreidingsgebied Elzenbos vormt een belangrijk onderdeel van de bouwproductie. De stakeholders benoemen een aantal aandachtspunten, zoals de huisvesting voor alleenstaanden, starters en jongeren. Zij tonen zich echter tevreden over de prestaties van de woningcorporatie.

### ***Dorpsvernieuwing***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,2, mede op basis van de oordelen van de stakeholders.

Woningstichting Brummen kan op het gebied van dorpsvernieuwing volgens haar stakeholders een meer initiërende rol vervullen. Het behoud van het voorzieningenniveau in de gemeente Brummen is een belangrijke opgave. Een aantal stakeholders geeft aan op dit onderdeel meer te verwachten van de woningcorporatie.

### ***Ten aanzien van de eigen ambities en doelen van de organisatie***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0, met name omdat het integrale oordeel van stakeholders op het geheel van de activiteiten op een 7,4 ligt.

Via haar jaarverslag verantwoordt Woningstichting Brummen zich over de gerealiseerde prestaties in relatie tot de gestelde doelen. Stakeholders waarderen Woningstichting Brummen om haar inzet. De communicatie met betrekking tot (het uitblijven of uitstellen van) de realisatie van voorgenomen plannen kan nog wat explicieter plaatsvinden.

### ***Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties***

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,0;
- Planning: 5,3;
- Monitoring: 5,3

De commissie is van oordeel dat Woningstichting Brummen alle relevante stakeholders op de verschillende prestatievelden kent. Woningstichting Brummen is voldoende op de hoogte van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens ten aanzien van de prestaties van de corporatie. Dit geven de stakeholders zelf aan, maar blijkt ook uit de inspanningen van de woningcorporatie om de stakeholders te informeren en te raadplegen.

De woningcorporatie maakt onvoldoende duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders zij kan voldoen. De verwachtingen, wensen en/of verlangens zijn beperkt verwerkt in het beleid van Woningstichting Brummen. Dit geldt met name op het prestatieveld dorpsvernieuwing. De stakeholders missen de motivatie en transparantie ten aanzien van de prioriteiten en werkwijze van de woningcorporatie. Voorbeelden zijn de motivatie ten aanzien van de rol op het gebied van welzijn en de werkwijze bij de woonruimteverdeling.

Woningstichting Brummen betreft de stakeholders bij haar beleid. Het is echter onvoldoende zichtbaar op welke wijze dit doorwerkt in de prestaties van de

woningcorporatie. Dit geldt vooral op de prestatievelden leefbaarheid, bijzondere doelgroepen (welzijn) en dorpsvernieuwing.

## 5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

### 5.1 Kernegevens

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

Kernegevens	Woningstichting Brummen	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	33.802	32.045	35.026
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	164.327	161.465	155.090
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	15.980	15.373	12.948
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	16.173	14.718	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	26.014	22.612	28.953
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	22.884	20.368	26.133
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.251	1.062	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.535	4.630	4.729
- netto kasstroom na rente	443	794	392
Rentedekkingsgraad	1,4	1,7	1,3
Schuldverdienratio	15,4	12,2	16,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.121	1.214	1.449
Aantal VHE per fte	123	97	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	42,0	23,7	30,1
Onderhoudskosten (per VHE x)	1712	1550	1416
(Per gewogen VHE 2008 x € 1000)	511	281	300
- Klachtenonderhoud	464	175	187
- Mutatieonderhoud	745	1.094	977
- Planmatig onderhoud			
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	13.554 (65 woningen)	9.897	13.847
<b>Continuïteitsoordeel</b>	<b>A</b>	<b>88% A-oordeel</b>	<b>81% A-oordeel</b>
<b>Solvabiliteitsoordeel</b>	<b>Voldoende</b>	<b>97 % Voldoende</b>	<b>94 % Voldoende</b>

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009.*

Het CFV vergelijkt de woningcorporatie met het gemiddelde van alle toegelaten instellingen (landelijk gemiddelde), maar ook met een referentiegroep. Woningstichting Brummen is ingedeeld in referentiegroep 6. Dit is een 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Wanneer Woningstichting Brummen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. In totaal omvat de referentiegroep 90 corporaties van de ongeveer 430 woningcorporaties in Nederland.

In de kerngegevens valt op dat een aantal gegevens afwijkt van de cijfers van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. De nominale waarde van de langlopende leningen is vergeleken met de referentiecorporatie wat hoger, ten opzichte van het landelijk beeld is dit iets lager (zie ook paragraaf 5.2). De rentedekkingsgraad is laag in vergelijking met de referentiecorporatie. Dit geeft aan dat de woningcorporatie wat meer op haar cashflow zal moeten sturen. Dit is ook zichtbaar in de netto kasstroom na rente.

De toename van de bedrijfslasten in 2005 – 2008 was relatief hoog. Ditzelfde geldt voor de kosten voor mutatie- en klachtenonderhoud. Als gevolg daarvan zijn de kosten voor planmatig onderhoud laag in vergelijking met de referentiecorporatie. De reden hiervan wordt toegelicht in paragraaf 5.3. Het aantal verhuurbare eenheden per fte is relatief hoog, Dit geeft een mogelijke indicatie voor een efficiënte bedrijfsvoering, maar het kan juist ook leiden tot het tegendeel wanneer de personeelsomvang te krap bemeten zou zijn. Dit is afhankelijk van diverse resultaten en zichtbaar bij paragraaf 5.3.

De netto kasstroom van Woningstichting Brummen is lager dan de referentiecorporatie en de langlopende schulden zijn hoger. Dit heeft tot gevolg dat de schuldverdienratio relatief hoog is, maar nog altijd onder het landelijk gemiddelde ligt. Door de lagere netto kasstroom duurt het langer voordat de (hogere) langlopende leningen uit de netto kasstroom kunnen worden afgelost.

Woningstichting Brummen is bekend met de kengetallen van het CFV en gebruikt deze in de aansturing van haar financiële situatie.

## **5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling**

Op basis van de prognosegegevens 2009-2013 trekt het CFV de conclusie dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van Woningstichting Brummen in financieel opzicht past bij de vermogenspositie van de corporatie (continuïteitsoordeel A).

Het CFV beoordeelt de solvabiliteit als voldoende. Het streven van Woningstichting Brummen is een solvabiliteit van 15 procent. In 2014 daalt de solvabiliteit naar 13,31 procent als gevolg van het aantrekken van meer leningen ten behoeve van het financieren van nieuwbouw (Elzenbos). De borging van deze lening wordt verkregen via het WSW. De huidige operationele kasstroom voldoet aan de criteria van het WSW. Een deel van de onrendabele investeringen en de bouw van woningen in Elzenbos financiert de woningcorporatie door de verkoop van huurwoningen (Te Woon).

Het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal van Woningstichting Brummen stijgt van 29,4 procent in 2006 naar 39,2 procent in 2008. De stijging van het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal in 2008 is het gevolg van het groot onderhoud aan verschillende complexen in 2008 waardoor de levensduur is toegenomen. In 2008 ligt het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal van Woningstichting Brummen dichtbij het volkshuisvestelijk vermogen van de referentiecorporatie als percentage van het balanstotaal.

Naar 2013 loopt het volkshuisvestelijk vermogen van Woningstichting Brummen als percentage van het balanstotaal naar verwachting iets sneller op dan het volkshuisvestelijk vermogen van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde als percentage van het balanstotaal. In complexen met huurniveau onder de 75 procent van maximaal redelijke huurprijs wordt deze opgetrokken naar het niveau van 75 procent. De verwachte stijging van het volkshuisvestelijk vermogen van Woningstichting Brummen als percentage van het balanstotaal is ondermeer het gevolg van dit nieuwe streefhuurbeleid, de verkoop van huurwoningen en de geplande aanpassingen in de huidige woningvoorraad.

Woningstichting Brummen is voornemens om de komende jaren te investeren in energiebesparing. De verbeteringen komen de verhuurbaarheid en de waarde van de woningen ten goede.

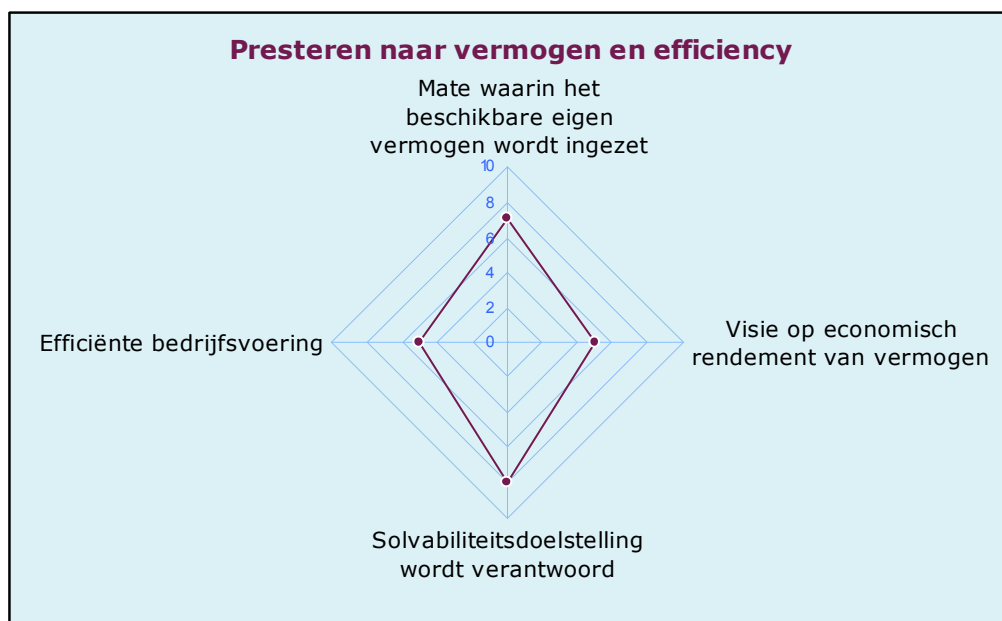
### 5.3 Efficiency

Woningstichting Brummen hecht veel waarde aan de kwaliteit van haar personeel en producten en diensten. Bij bepaalde kostenposten is zichtbaar dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de efficiency.

De toename van de netto bedrijfslasten van 2005 tot 2008 is met 42 procent hoog (referentiecorporatie: 23,7 procent, landelijk gemiddelde: 30,1 procent). In deze periode zijn er externe medewerkers als gevolg van de opgave op het gebied van nieuwbouw, renovatie en woondiensten. Woningstichting Brummen heeft veel in het aantrekken, de ontwikkeling en het behoud van het personeel geïnvesteerd. Woningstichting Brummen heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de pr en de klantgerichtheid van de organisatie (ondermeer door opleidingen en cursussen). Dit gold vooral in periode 2005 – 2008, mede omdat de krapte op de arbeidsmarkt toen groter was volgens de corporatie. De corporatie geeft als reden aan dat zij een hoge kwaliteit wil leveren en het KWH-waardering hoog wil houden. De omvang met het personeelsbestand is zeker niet te groot, gezien het hoge aantal verhuurbare eenheden per fte.

De keuze voor kwaliteit verklaart ook de relatief hoge kosten voor mutatie- en klachtenonderhoud. De kwaliteit (keuze van materialen, duurzaamheid, etc.) heeft op dit punt voor de woningcorporatie meer prioriteit dan de efficiency van het onderhoud. Het planmatige onderhoud gebeurt meer op incidentele basis, waardoor deze kosten lager zijn dan de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. Hiernaast zijn de bouw- en stichtingskosten fors.

## 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	5,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	5,0	10%
<b>Gemiddelde afgeronde score</b>	<b>7</b>	

## 5.5 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt de inzet van het vermogen van Woningstichting Brummen met een 6,7. Dit is afgerond een 7 (ruim voldoende). Het beleid van Woningstichting Brummen is er op gericht om het vermogen optimaal in te zetten zonder de vermogensgrens in het kader van de continuïteit te schaden. Op het onderdeel efficiency en visie op het economisch rendement scoort de woningcorporatie een 5,0 (bijna voldoende). De toelichting op dit onderdeel is hieronder te vinden.

### **Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningstichting Brummen zet ruim voldoende haar financiële middelen in om haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken uit te voeren. Dit sluit aan bij de beoordeling van het CFV. De commissie constateert dat Woningstichting Brummen haar vermogen meer kan inzetten op het prestatieveld leefbaarheid en dorpsvernieuwing. De corporatie beschikt over een vermogensberekening die is gebaseerd op de bedrijfswaarde. Ook heeft Woningstichting Brummen de

mogelijkheden van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht. De commissie is van mening dat Woningstichting Brummen verstandig haar vermogen heeft ingezet en op verantwoorde manier met de risico's is omgegaan bij de aankopen met betrekking tot Elzenbos.

De commissie stelt dat de woningcorporatie nog beperkt inzicht geeft in de wijze waarop zij het beschikbaar eigen vermogen inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Ditzelfde geldt voor de berekening van risicobuffers en de scenario's voor verkooppotenties. De commissie is van mening dat dit inzicht bij Woningstichting Brummen intern wel aanwezig is. Het staat echter niet op papier en bevindt zich met name in de hoofden van de medewerkers. Er is een integraal financieel sturingsinstrument wenselijk waarmee de corporatie de keuzes en risico's afweegt. De woningcorporatie bekijkt de financiële mogelijkheden en risico's momenteel nog te veel op projectniveau. Woningstichting Brummen geeft in haar meerjarenraming 2011 - 2014 aan dat zij een systeem zal ontwikkelen om te komen tot een nog zorgvuldigere risicoanalyse.

### ***Visie op economisch rendement van vermogen***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

De commissie beoordeelt dit onderdeel als bijna voldoende. De reden hiervoor is dat Woningstichting Brummen niet voldoende transparant is over haar visie en doelstelling ten aanzien van het beoogde economische rendement op het vermogen. De corporatie kan meer inzicht geven in wat de verbinding is tussen haar prestaties en het behalen van maatschappelijke opgaven. Daarnaast zou onder andere de verkoopwaarde van het bestaande bezit en de nieuwbouw- en onderhoudskosten nadere aandacht behoeven. Het is immers de vraag waarom de corporatie nogal uit de pas loopt bij anderen. De woningcorporatie kan meer sturen op efficiëntie en op die manier de financiële ruimte creëren om haar vermogen meer gespreid over de kerntaken van een corporatie in te zetten.

### ***Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Woningstichting Brummen hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die zij verantwoordt in het licht van het gerealiseerde en voorgenomen investeringsprogramma. In de jaarverslagen en de meerjarenraming 2011 - 2014 worden de uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot de solvabiliteit duidelijk en consistent verwoord. De woningcorporatie is zich bewust van haar eigen kracht. Zij geeft aan dat zij actief op zoek gaat naar partners of tijdelijk haar solvabiliteitsdoelstelling naar beneden bijstelt wanneer haar financiële spankracht te beperkt is om de opgaven te realiseren.

### ***Efficiënte bedrijfsvoering***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

De personeelsomvang van Woningstichting Brummen is niet groot gezien het aantal verhuurbare eenheden per fte, wat kan duiden op een efficiënte bedrijfsvoering. De commissie stelt echter dat Woningstichting Brummen de gewenste kwaliteitsdoelstellingen kan bereiken met lagere kosten. De onderhoud, bouw- en stichtingskosten zijn hoog. De verhouding tussen kwaliteit en efficiency kan meer in balans zijn. Vooral elementen die met de lange termijn vermogensinzet te maken

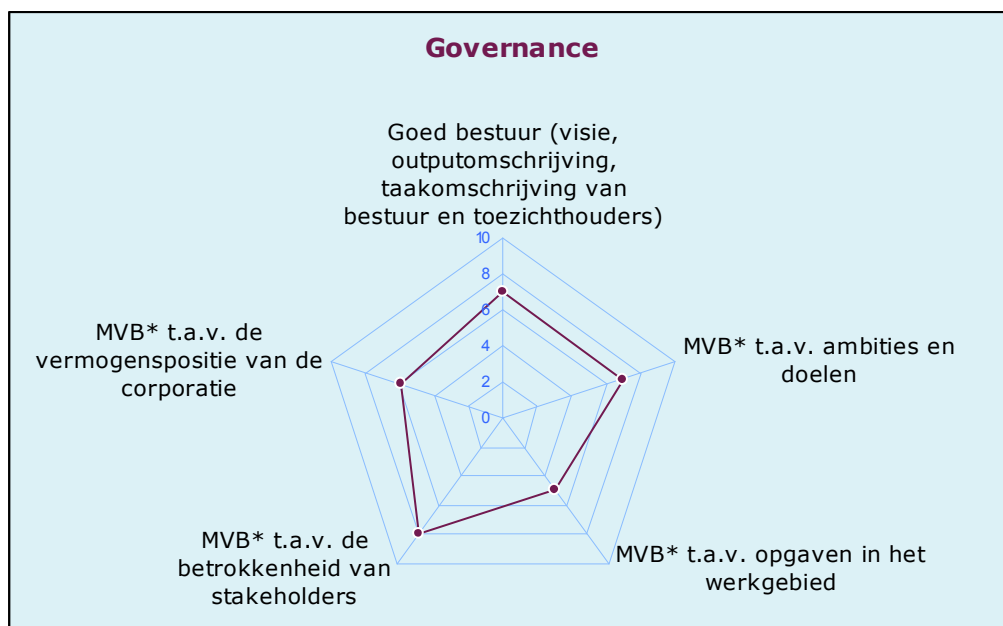
hebben vragen om nadere aandacht. Daarmee denkt de commissie dat ook de interne afweging over middelen inzet voor dorpsvernieuwing en leefbaarheid wat meer in evenwicht gevoerd kan worden. De commissie vraagt zich af of er voldoende controle is op de bouw- en stichtingskosten mede gezien de lage grondkosten. Ook de bijkomende kosten zijn in verhouding tot de referentie en de landelijke groep hoog. Daarentegen is de gemiddelde verkoopopbrengst van bestaand bezit duidelijk aan de lage kant.



## 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)	7,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	7,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	5,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	8,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
<b>Gemiddelde afgeronde score</b>	<b>7</b>

\* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

### 6.2 Conclusies en motivatie

In 2007 heeft Woningstichting Brummen bepaald dat zij zich wil houden aan de Governancecode van Aedes. De corporatie heeft de Governancecode in 2009 verder uitgewerkt. De commissie beoordeelt het onderdeel Governance als ruim voldoende (6,6, afgerond een 7).

## **Goed bestuur**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De raad van commissarissen (verder RvC) van Woningstichting Brummen bestaat normaal gesproken uit vijf leden. De raad bestond tot 1 oktober 2010 tijdelijk uit zes leden. Twee leden hebben zitting in de raad op voordracht van de huurdersvereniging Brummen en een lid op voordracht van de medewerkers van Woningstichting Brummen. De leden van de RvC zijn benoemd voor een periode van vier jaar waarna zij nog twee keer herbenoemd kunnen worden. Het functioneren van de raad is in 2009 met behulp van externe deskundige geëvalueerd. In 2009 waren er twee vacatures in de raad. De functieprofielen van de commissarissen zijn toen opnieuw vastgesteld. De samenstelling van de RvC, de zittingsduur en het rooster van aftreden staan vermeld op de website en in het jaarverslag. De leden van de RvC zijn onafhankelijk behoudens het feit dat de bestuurder betrokken is geweest bij selectie en benoeming. Zowel in jaarverslagen als op de website wordt expliciet vermeld dat voor geen van de leden van de RvC sprake is van belangenverstrengeling.

Woningstichting Brummen heeft een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is door de RvC voor onbepaalde tijd aangesteld. Bij toekomstige bestuurders zal de benoemingstermijn vier jaar zijn. De directeur-bestuurder heeft zelfstandige bevoegdheden. Deze staan vermeld in de Statuten Woningstichting Brummen en het Directiestatuut Woningstichting Brummen. Voor het uitvoeren van een aantal bevoegdheden heeft de directeur-bestuurder voorafgaand de goedkeuring van de RvC nodig. Woningstichting Brummen heeft geen auditraad en remuneratieraad. De corporatie vindt dit niet noodzakelijk gezien de omvang van de stichting.

In het bestuursstatuut (2003) zijn de taken en rolverdeling van zowel bestuur als RvC vastgelegd. Woningstichting Brummen onderschrijft de Governancecode en past deze toe. Zij beschikt over een klokkenluidersregeling en integriteitscode. De code en de uitwerking staan vermeld op de website.

De accountant wordt benoemd door de RvC. Eénmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de externe accountant beoordeeld door de RvC. De Woningstichting Brummen kent geen controller. Het MT is bij de vergaderingen van de RvC aanwezig. De RvC vindt dat zij op deze manier voldoende geïnformeerd wordt over de interne risicobeheersing en controlesystemen. Er is een treasury statuut waaraan de activiteiten op financieel vlak worden getoetst door de RvC. Drie keer per jaar ontvangt de RvC een financiële rapportage. De raad is betrokken bij het opstellen en het monitoren van het ondernemingsplan en jaarplan. Elk kwartaal bespreekt de RvC de voortgang van de activiteiten die staan in het jaarplan. Maandelijks rapporteert de directeur-bestuurder over de lopende zaken van projecten. Er is hiermee intern sprake van monitoring. Dit is echter weinig transparant en gebeurt vooral op projectniveau (de integrale afweging tussen opgaven, prestaties en vermogen vraagt om verbetering).

De hoogte van de vergoeding voor het bestuurswerk is terug te vinden in de jaarverslagen. De bestuurdersbeloning is conform de adviesregeling van de commissie Izeboud. De bestuurdersbeloning en de bezoldiging van de RvC valt binnen de norm voor de semi-publieke sector.

Met de directeur/bestuurder vindt jaarlijks een start- en beoordelingsgesprek op basis van een beoordelingsformat plaats. Deze gesprekken worden gevoerd door de

voorzitter van de Raad van Commissarissen en vice-voorzitter, op basis van voorafgaande gesprekken met de overige leden van de Raad van Commissarissen. In deze gesprekken worden eventuele aandachtspunten meegegeven voor het komende jaar.

Eén keer per jaar vindt er overleg plaats tussen de Huurdersvereniging Brummen en een afvaardiging van de RvC. De commissie constateert dat Woningstichting Brummen over een kwalitatief sterke RvC beschikt, waarbinnen de benodigde deskundigheid voldoende aanwezig is. De commissie is van mening dat de RvC een goede rol opvatting heeft en dat het toezicht goed functioneert. De RvC is voldoende betrokken bij het beleid van de corporatie. Dit komt ondermeer door de aanwezigheid van het MT bij de RvC-vergaderingen. De commissie constateert op basis van de visitatiegesprekken dat de RvC voldoende kritisch tegenwicht geeft aan de directeur-bestuurder. Het is van belang om hierop alert te zijn, gezien de nauwe betrokkenheid van de directeur-bestuurder en het MT bij het informeren van de RvC.

Op basis van het voorgaande concludeert de commissie dat volgens het beoordelingskader de corporatie in formele zin grotendeels voldoet aan de eisen gesteld aan toezicht. De meeste vereiste documenten (bronnen) zijn aanwezig en aan het merendeel van de normen wordt voldaan.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Via het jaarverslag, begroting, jaarrekening en accountantsverslag en via het jaarplan verantwoordt Woningstichting Brummen zich over haar functioneren naar stakeholders. Het jaarverslag wordt aan alle stakeholders toegestuurd en via de website beschikbaar gesteld. Eén keer per twee jaar is er een integraal belanghoudersoverleg. De stakeholders zijn actief betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan 2009-2015. Het bewonersblad wordt drie keer per jaar toegezonden aan alle huurders en aan een selectie van stakeholders. De communicatie over de motivatie achter de beleidskeuzes van de Woningstichting Brummen blijkt in de praktijk nog niet op alle gebieden inzichtelijk voor stakeholders.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

De opgaven in Brummen zijn onvoldoende in beeld bij de stakeholders en Woningstichting Brummen. Om die reden beoordeelt de commissie dit onderdeel als onvoldoende. RvT had hierin actiever kunnen zijn in haar toezichtsrol. Momenteel neemt de gemeente het initiatief om onderzoek te doen naar de opgaven in Brummen. Woningstichting Brummen rapporteert aan de gemeenteraad en het college van B&W over haar prestaties.

#### ***Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De betrokkenheid van stakeholders bij Woningstichting Brummen functioneert goed. Er is structureel overleg met stakeholders (individueel en collectief). Stakeholders

hebben de gelegenheid om advies te geven over de strategie en het beleid van Woningstichting Brummen. Er zijn korte lijnen met stakeholders. Woningstichting Brummen legt verantwoording af in het belanghoudersverslag. De stakeholders ervaren dit echter als te beperkt op het gebied van leefbaarheid en dorpsvernieuwing (zie hoofdstuk presteren volgens stakeholders). De Raad van Commissarissen is niet aanwezig bij het overleg met stakeholders, maar wordt geïnformeerd over het verloop ervan door de directeur-bestuurder en het MT.

***Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie***

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Wat betreft de vermogenspositie legt de corporatie verantwoording af via de jaarverslagen. Alle stakeholders ontvangen het jaarverslag (inclusief jaarrekeningen accountantsverklaring). De financiële beoordeling van het CFV en het ministerie van VROM stelt Woningstichting Brummen ter beschikking aan de gemeente. De woningcorporatie geeft nog beperkt inzicht aan derden in de wijze waarop zij het beschikbaar eigen vermogen inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. De commissie stelt dat een integrale verbinding tussen de opgaven in het werkgebied, de ambities en de vermogenspositie ontbreekt. De financiële sturing van risico-elementen vindt vooral plaats op projectniveau. De kosten en risicoafweging kan meer integraal worden vormgegeven en verantwoord.

## 7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Klant (klantgroepen / klantgedreven)	9	8	6	5	<b>8,2</b>
Innovatief vermogen	7	7	6	5	<b>6,7</b>
Maatschappelijk rendement	6	7	6	5	<b>6,0</b>
Stakeholders	8	8	6	5	<b>7,5</b>
<b>Gemiddelde (afgeronde) score</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>6,0</b>	<b>5,0</b>	<b>7</b>

### 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.

<b>Presteren naar opgaven</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	5	5	5	<b>6,4</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	<b>8,0</b>
Leefbaarheid	5	5	5	5	<b>5,0</b>
Bijzondere doelgroepen	7	3	3	5	<b>6,0</b>
Bouwproductie	8	7	5	5	<b>7,3</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	5	5	5	5	<b>5,0</b>
<b>Gemiddelde (afgeronde) score</b>	<b>6,7</b>	<b>5,5</b>	<b>5,2</b>	<b>5,5</b>	<b>6</b>

*Toelichting:*

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de 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.*

<b>Presteren volgens stakeholders</b>					
<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	7	5	5	<b>7,3</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	9	7	5	5	<b>8,0</b>
Leefbaarheid	5	5	5	5	<b>5,0</b>
Bijzondere doelgroepen	7	7	5	5	<b>6,6</b>
Bouwproductie	8	9	5	5	<b>7,5</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	5	7	5	5	<b>5,2</b>
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	7	7	7	7	<b>7,0</b>
<b>Gemiddelde (afgeronde) score</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>7</b>

*Toelichting:*

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

<b>Presteren naar vermogen en efficiency</b>			
<b>Prestatieveld</b>	<b>Aanwezig</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
- 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	nee	5,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	8,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		5,0	10%
<b>Gemiddelde (afgeronde) score</b>		<b>7</b>	



<b>Governance</b>		
<b>Prestatieveld</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Weging</b>
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	20%
<b>Gemiddelde (afgeronde) score</b>	<b>7</b>	



## Bijlage 1      **Verantwoording visitatie**

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

1.      Woonvisies
  - Memo nut en noodzaak Woonvisie
  - Adviesnotitie KWP 3
  - Evaluatie Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2)
2.      Prestatieafspraken
  - Samenwerkingsovereenkomst Woningstichting Brummen en Huurdersvereniging Brummen
  - Prestatieovereenkomst 2008 – 2011: Gemeente Brummen, Woningstichting Brummen, Woningstichting Eerbeek
  - Prestatieafspraken 2005 – 2006
  - Gebiedsgerichte aanpak wonen, welzijn en zorg
  - Integraal zorgberaad Brummen
3.      Relevante convenanten, contracten
  - Laatste kansbeleid Woningstichting Brummen
  - Buurtbemiddeling
  - Bouwclaimovereenkomst Elzenbos
  - Hennepconvenant 'District IJsselstreek'
4.      Eigen woningmarktgegevens
  - Bevolkingsprognose Gelderland 2007
  - Woningmarktonderzoek regio stedendriehoek 2006
  - Woningzoekenden in 2008 en 2007
  - Huishoudensprognose Kern Brummen
  - Portfolioanalyse
5.      Strategisch voorraadbeleid
  - Van Ambitie naar Realisatie, strategisch voorraadbeheer Woningstichting Brummen (samenvatting)
  - Actielijst projecten
  - Van Ambitie naar Realisatie, strategisch voorraadbeheer Woningstichting Brummen
  - Nieuwbouw als strategie
6.      Verkoop bezit
  - Op weg naar maximale keuzevrijheid!
  - Criteria + vastgestelde lijst woningen Te Woon
  - Folder 'Gewoon huren'
  - Folder 'Te Woon'
  - Folder 'Koopcomfort'
  - Folder 'Koopgarant'
7.      Documenten waaruit monitoring van prestaties blijkt
  - Jaarplan 2009 (geactualiseerd)
  - Jaarplan 2010 (geactualiseerd)
  - Overzicht huurachterstanden
8.      Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen
  - Jaarplan 2010
  - Jaarplan 2009
  - Jaarplan 2008
  - Jaarplan 2007
  - Jaarplan 2006

- Jaarplan 2005
- 9. Correspondentie minister van VROM
  - Oordeelsbrief 2009
  - Oordeelsbrief 2008
  - Oordeelsbrief 2006
- 10. Plannen
  - Samenvatting ondernemingsplan
  - Ondernemingsplan Woningstichting Brummen 2009-2015
- 11. Jaarverslagen en jaarrekeningen
  - Jaarverslag 2006
  - Jaarverslag 2007
  - Jaarverslag 2008
  - Jaarverslag 2009
- 12. Documenten met opvattingen van stakeholders
  - De stakeholders aan het woord
- 13. Verslagen van overleg met stakeholders
  - Verslag overleg huurdersvereniging
  - Notulen werkgroep Brummen
  - Verslag platform wonen
  - Notulen bestuurlijk platform
  - Notulen vergadering gezamenlijke wijkraden dorp Brummen
  - Uitdraai PowerPoint presentatie gemeenteraad en college van B&W Brummen
  - Uitdraai PowerPoint presentatie gemeenteraad, politieke partijen en college van B&W Brummen
- 14. Tevredenheidsonderzoeken onder stakeholders
  - Prestatie-index KWH
  - Optimaal wonen Brummen (huurdertevredenheidsonderzoek)
- 15. beoordeling van het CFV
  - Analyse CFV 2009
  - Samenvatting CFV 2009
  - Toelichting CFV 2009
- 16. Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming
  - Begroting 2010
  - Meerjarenraming 2010 – 2019
- 17. Accountantsverslag
  - Accountantsverslag 2009
  - Managementletter interim controle 2009
- 18. Kwartaalrapportage
  - 2<sup>e</sup> eindejaarsprognose
  - 2<sup>e</sup> eindejaarsprognose t.o.v. jaarrekening
- 19. Briefwisseling met CFV en WSW
  - Continuïteitsoordeel 2010
  - Continuïteitsoordeel 2009
  - Continuïteitsoordeel 2008
  - Solvabiliteitsoordeel 2010
  - Solvabiliteitsoordeel 2009
  - Solvabiliteitsoordeel 2008
  - Beoordeling verantwoordingsgegevens 2008
- 20. Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
  - Financierings- en beleggingsstatuut 2008 – 2013
  - Procuratiebevoegdheden

21. Documenten over toezicht
  - Diverse verslagen van de vergadering RvC
  - Diverse bestuursbesluiten/voortgangsrapportage
22. Algemeen
  - Statuut Woningstichting Brummen
  - Folder 'Zelf klussen in uw woning'
  - Folder 'Overlast...We lossen het samen op'
  - Folder 'Ondernemingsplan'
  - Folder 'Woningstichting Brummen Thuis Service'
  - Folder 'Geef lastig onderhoud uit handen'
  - Folder 'Onderhoud van uw woning van A tot en met Z'
  - Folder 'Buurtbudget'
  - Diverse brochures nieuwbouwwoningen
  - Open huis

## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- De heer M. Bielderman
- De heer mr. drs. J.H. van Breda
- De heer drs. F.T. Hendriks
- De heer J. Martens
- De heer G.W. Nijman

### Directeur/bestuurder

- De heer F. Visschedijk

### Managementteam

- De heer W. Buurman
- De heer K. van Kampen

### Medewerkers en OR

- Mevrouw M. Muijtjens
- De heer A. Schreuder
- Mevrouw B. van der Wiel

### Huurdersvereniging

- De heer Van Boven
- De heer Elshof
- Mevrouw Groot
- Mevrouw Lintvelt
- Mevrouw Manhave
- Mevrouw Verhoeven

### Collega-corporaties

- De heer De Man (Woningstichting Eerbeek / Loenen)
- Mevrouw Winkelhorst (De Groene Waarden)

### Gemeente (wethouders)

- De heer Bruning (Sociale zaken, Wmo, etc.)
- De heer Elbers (Financiën, bouwgrondexploitatie, EZ)
- Mevrouw Van Wensveen (Duurzaamheid, RO, volkshuisvesting)

### Zorg

- Mevrouw Ten Have (RIWIS Zorg en Welzijn)
- De heer Meijer (RIWIS)

### Welzijn

- Mevrouw Van Boheemen (Stichting Welzijn Brummen)
- Mevrouw Ten Holder (Stichting Welzijn Brummen)
- Mevrouw Massop (Stichting Welzijn Brummen)
- De heer Van de Meij (OGGZ)

## Telefonische interviews

- De heer Klos (manager Ruimte, gemeente Brummen)

## **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

### Personalia

Naam, titel, voorletters:

Mw. dr. E. H. Hooge

Geboorteplaats en -datum:

19-12-1967, Arnhem

Woonplaats:

Amsterdam



Huidige functie:

- Lector aan de Educatieve Hogeschool van Amsterdam (Ehva). Werkdomein: School en omgeving in de grote stad.

Onderwijs:

- 1998 Doctoraat in de Onderwijskunde, Universiteit van Amsterdam
- 1993-1994 Postdoctorale onderzoekopleiding voor de Bestuurskunde en Beleidswetenschap, Rijksuniversiteit Leiden
- 1992 – 1993 Postdoctorale onderzoekopleiding , Onderzoeksschool Pedagogische en Onderwijskundige Wetenschappen, Universiteit van Amsterdam.
- 1993 Cursus didactische vaardigheden, Universiteit van Amsterdam
- 1987 - 1992 Doctoraalstudie Onderwijskunde Faculteit der Pedagogische en Onderwijskundige Wetenschappen, Universiteit van Amsterdam
- 1980 – 1986 Gymnasium, St. Bonifatiuscollege te Utrecht

Loopbaan:

- vanaf 2007 Visitator Raeflex
- 2007 Lector 'School en omgeving in de grote stad' aan de Educatieve Hogeschool van Amsterdam, Onderwijs en Opvoeding
- vanaf 2005 Freelance onderzoeker en adviseur op het gebied van beleid, bestuur, organisatie en governance, met name bij onderwijsinstellingen en woningcorporaties
- 2004 - 2007 Lector Corporate Governance aan Avans Hogeschool, Breda - 's Hertogenbosch.
- 2001 - 2006 Stafid en onderzoeker bij het Max Goote Kenniscentrum voor de bve-sector, Universiteit van Amsterdam
- 2003 - 2004 Freelance Professor bij het Europese Tempus/Tacis project "Retraining Educational Administrators". Higher School of Economics, Moskou
- 2001 - 2004 Freelance docent MA- en doctoraalstudenten beleid en organisatie in het onderwijs. Universiteit van Amsterdam
- 2000 - 2004 Senior-adviseur bij Zunderdorp Beleidsadvies & Management te Den Haag
- 1999 - 2000 Eerste beleidsmedewerker onderwijs. Afdeling onderwijs, Sector Welzijn Onderwijs Sport, Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, Amsterdam
- 1995 - 1999 Strategisch beleidsmedewerker, Procesmanagement Basisvorming (PMB), vanaf 1996 samengegaan met de Stuurgroep Tweede Fase in het Procesmanagement Voortgezet Onderwijs (PMVO), Den Haag



- 1992 - 1996 Assistent in Opleiding, Vakgroep Onderwijskunde, Faculteit der Pedagogische en Onderwijskundige wetenschappen, Universiteit van Amsterdam

Nevenfuncties:

- vanaf 2010 Lid Bestuur Programmaraad voor Onderwijsonderzoek PROO bij NWO
- vanaf 2008 Lid Monitoring Commissie Governance Woningcorporaties in opdracht van de ledenraad van Aedes
- vanaf 2006 Lid redactie van het Nederlands Tijdschrift voor Onderwijsrecht en Beleid (NTOR).
- 2006 - 2009 Lid redactie tijdschrift Goed Bestuur
- 2006-2008 Voorzitter onafhankelijke Commissie Governance (Cie Hooge) in opdracht van de MBO raad
- vanaf 2006 Lid Raad van Advies van de Vereniging van Toezichthouders van Onderwijsinstellingen (VTOI).
- vanaf 2005 Secretaris van de Commissie 'Nieuw arrangement woningcorporaties-Rijk' (Cie de Boer), in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Aedes, brancheorganisaties van woningcorporaties.
- vanaf 2005 Lid Commissie "Professionalisering Toezicht" van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW)
- 2004 - 2009 Bestuurslid Stichting Spinoza Lyceum, Amsterdam.
- 2003-2008 Lid redactieraad Socialisme & Democratie, maandblad van de Wiardi Beckmanstichting.
- vanaf 2000 Secretaris van de Sint Jorisstichting, ter instandhouding van het Westersch Litterarisch Genootschap V.N.I.C.A.

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Brummen te Brummen

visitatieweek: 44 - 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 dr. E.H. Hooge

Geboortedatum : 19-12-1967

Handtekening : 

Datum : 12 april 2010

Fortisbank: 2422.82.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vs. 2.0

Raeflex Callwin/Postweg 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (020) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

## Commissielid

Naam, titel, voorletters:  
Blankenstein, ing, P.J.

Geboorteplaats en -datum:  
Amsterdam 19 maart 1946

Woonplaats:  
Hilvarenbeek



Huidige functie:

- Vml voorzitter Raad van Bestuur, van de personele Unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid

Onderwijs:

- NOIB (Nijenrode)
- HTS-bouwkunde
- HBS

Loopbaan:

- 2006 - heden:  
Zelfstandig adviesbureau;  
Visitor Raeflex;  
Voorzitter stichting Collectieve Herstructurering Westermarkt (**CHM**);  
Voorzitter Triborgh Bouwontwikkeling vof
- Voor 2007  
Voorzitter RvB van een personele unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid.  
Daar aan voorafgaand, algemeen directeur TBV Wonen
- Interim-manager bij NWR
- Directeur van de stichting Aristoteles (een monumenten restaurerende instelling te Amsterdam) en van Restauratie atelier Uijlenburg
- Hoofd financieel economische documentatie en voorlichting NWR
- Bestuurs- en organisatieconsulent NWR

Nevenfuncties:

- Bestuurslid van het Centrum voor architectuur en stedenbouw Tilburg en omstreken (Cast)
- Lid Raad van Toezicht stichting Kompaan en de Bocht (jeugdzorg /vrouwenopvang)

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Brummen te Brummen

visitatieweek: 44 - 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 ing. P.J. Blankenstein

Geboortedatum

: 14 maart 1946

Handtekening



Datum

: 25 maart 2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233758

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8058 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl) / [secretariaat@raeflex.nl](mailto:secretariaat@raeflex.nl)

## Secretaris

Naam, titel, voorletters:  
Blokland – Jans, MSc, J.M.

Geboorteplaats en –datum:  
Elburg, 3 januari 1984

Woonplaats:  
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur bij Laagland'advies en Usus te Houten

Onderwijs:

- Leergang Vilans Versnelt; over ondernemen, verbinden en inspireren, Vilans i.s.m. SIOO
- 2006 – 2007 Master of Science Public Policy, Erasmus Universiteit
- 2003 – 2006 Bachelor of Science Bestuurskunde, Erasmus Universiteit
- 1996 – 2002 Gymnasium, J. Fruytier Scholengemeenschap

Loopbaan:

- 2010 – heden Secretaris Raeflex
- 2010 – heden Adviseur bij Laagland'advies en Usus te Houten
- 2007 – 2010 Programmamedewerker wonen - zorg bij Vilans, kenniscentrum voor de langdurende zorg te Utrecht
- 2007 Afstudeeronderzoek 'Wet Maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en regiefunctie gemeente'



### Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Brummen te Brummen

visitatieweek: 44 - 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, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw J.M. Blokland MSc

Geboortedatum : 03-01-1954

Handtekening : J.M. Blokland

Datum : 22-11-2010

ABN AMRO : 2422.62.791  
KvK : 30233756  
© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Casuarijweg 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl) / [secretariaat@raeflex.nl](mailto: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

### Gebruikte afkortingen:

OP: Ondernemingsplan

JP: Jaarplan (+ jaartal)

JV: Jaarverslag

SVB: Strategisch voorraad beheerplan 2006

MJR: Meer jaren raming

PA: prestatieafspraken

CFV: rapport CFV 2009

FBS: Financierings- en beleggingsstatuut 2008-2013

KWP: kwalitatief woonprogramma

In onderstaande tabel wordt zichtbaar dat Woningstichting Brummen haar doelen en ambities in zeven hoofdpunten opsplitst. De doelstellingen onder het eerste punt 'Maatschappij' (klantgroepen, kwaliteit van de woningvoorraad, leefbare wijken en buurten, wonen en zorg) komen grotendeels overeen met de gestelde opgaven in het BBSH (kwaliteit van de woningvoorraad, leefbare wijken en buurten, bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg). Om die reden komen deze onderdelen van de ambities aan de orde binnen het hoofdstuk 'Presteren naar opgaven'. De overige zes hoofdpunten die Woningstichting Brummen benoemt - klant, financiële continuïteit, innovatief vermogen, maatschappelijk rendement, stakeholders - worden in het hoofdstuk 'Presteren naar ambities en doelen' belicht, uitgezonderd financiële continuïteit die terugkomt bij het hoofdstuk 'Presteren naar vermogen'.

1. Klant (klantengroepen)
2. Innovatief vermogen
3. Maatschappelijk rendement
4. Belangenhouders

### Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2011-2015	Cijfer
1. Klant <i>Klantgroepen</i>	Het in de markt houden van 1.350 woningen als kernvoorraad, op die manier moet de kernvoorraad groot genoeg zijn om in 2020 de aandachtsgroep te huisvesten. Door nieuwe definitie van aandachtsgroep hoeft woningvoorraad niet noodzakelijk te groeien. Huurprijs van alle woningen optrekken tot ten minste 65% van de maximaal redelijke huurprijs (SVB)  Aantal woningen in de gemeente Brummen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1350 woningen als kernvoorraad 'bereikbaar' (ongeveer 95% van het totale aanbod die genoemd wordt in prestatieafspraken met gemeente) (SVB en PA)</li> <li>• Doelgroepenbeleid is meegenomen in strategisch voorraadbeleid (JP 2006).</li> <li>• Er zijn 214 woningen meer opengesteld voor 1- en 2-persoonshuishoudens door aanpassing</li> </ul>	Er worden geen huurwoningen definitief verkocht die deel uitmaken van de kernvoorraad 'bereikbaar', 95% van kernvoorraad 'bereikbaar' houden (1350 woningen) (SVB / PA)  <u>OP 2009-2015:</u> Terugbrengen van de wachttijd naar maximaal 1 jaar  Uitgangspunten op nieuwbouwlocaties: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenminste 50%</li> </ul>	9,0

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2011-2015	Cijfer
	<p>neemt toe met 1.818 woningen tot 2014 (2005-2009: 1.243, 2010-2014: 575) (PA 2008 – 2011)</p> <p>Aantrekken van jonge gezinnen en starters door woningvoorraad. Doorstroom stimuleren door bieden van eengezinswoningen, zodat schaarste minder wordt en woningen beschikbaar worden voor starters (SVB)</p> <p>Aanbod passende woningen senioren (levensloopbestendige woningen) en een- en tweepersoonshuishoudens vergroten (SVB)</p> <p>WSB zorgt voor voldoende woningaanbod op maat voor de primaire doelgroep met aandacht voor levensfase (jongeren / ouderen) en bijzondere behoeften (bijv. door handicap).</p> <p>Bij nieuwbouw: 50% is bereikbaar voor starters, 20% wordt daadwerkelijk toegewezen aan starters, tenminste 30% is geschikt voor senioren, in het buitengebied wordt minimaal 25% multifunctioneel gebouwd (OP 2009-2011)</p> <p>Realiseren van projecten gericht op bijzondere doelgroepen (Buiten de Veste, Iselgouw, Philadelphia, Tolzicht, M. Putstraat) (JP 2005). Bouwen in uitbreidingsgebied Elzenbos (JP 2007) – 1/3 geschikt voor senioren (OP 2009-2011)</p> <p>Actief bijdragen aan ondersteuning zelfredzaamheid van bewoners. WSB neemt initiatieven om samen te werken met</p>	<p>woonruimteverdeling (SVB)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1391 woningen van WSB zijn bereikbaar voor huishoudens met lage inkomens. WSB heeft 943 gereguleerde woningen (SVB)</li> </ul> <p>Aantal woningzoekenden in werkgebied WSB: 2006: 1.395 2007: 1.392 2008: 1.501 2009: 1.878</p> <p>Inschrijfduur (alle woningtypen): 2006: &gt; 3.5 jaar 2007: &gt; 3.5 jaar 2008: &gt; 3.5 jaar 2009: &gt; 3.5 jaar (JV 2006-2009)</p> <p>Bestrijden van woonfraude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verscheidene acties (verspreid over de jaren)</li> <li>Samenwerking met Budget Advies Centrum (JV 2006-2009)</li> </ul> <p>2008: Oplevering 10 dure huurappartementen voor senioren (Brunheim)</p> <p>2008: oplevering 7 starterswoningen en 10 seniorenappartementen (Brunheim)</p> <p>2008: oplevering 24 woningen voor lichamelijk/verstandelijk beperkten aan Stichting Philadelphia</p> <p>2008: oplevering 32 zorgwoningen voor RIWIS</p> <p>2008: Buiten de Veste: Opgeleverd in 2008: 16 appartementen cliënten begeleid wonen, 10 appartementen intramuraal, 6 appartementen beschermd wonen, 3 groepswoningen voor 18 cliënten, dagbesteding en bedrijfsruimtes (JV 2008).</p>	<p>bereikbaar voor starters</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tenminste 20% daadwerkelijk toegewezen aan starters</li> <li>Tenminste 30% geschikt voor senioren (binnen Brummen)</li> <li>In buitengebied minimaal 25% multifunctioneel gebouwd</li> </ul> <p>Bovenstaande uitgangspunten gelden ook voor herstructurering en inbreiding. Daarbij kan de invulling echter mede door bewoners bepaald worden. (OP 2009-2015)</p> <p>Aandacht gericht houden op behouden starters en bedienen senioren (OP 2009-2015)</p> <p>Opheffen schaarste, zodat wachttijd op een betaalbare woning in 2015 maximaal één jaar wordt. Ingezet beleid woonfraude handhaven.</p> <p>Elzenbos: Fase 1: verdere uitvoering 133 woningen, waarvan 58 huur Fase 2 t/m 5: bouw ca. 290 huurwoningen (2010-2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop 6 huurwoningen Koppelenburgerweg en start 6 woningen nieuwbouw</li> </ul> <p>2011-2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop 8 huurwoningen Buurtweg nieuwbouw 12 huur en 4 koopwoningen</li> <li>Sloop 8 huurwoningen Voorsterweg Nieuwbouw 10 huurwoningen</li> </ul>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2011-2015	Cijfer
	<p>zorginstellingen, wanneer win-win en meerwaarde voor huurders en WSB.</p> <p>Ontwikkelen van doelgroepenbeleid</p> <p>WSB biedt ook woningaanbod voor andere doelgroepen, naast de primaire doelgroep, die aansluiten bij de wens van de klant en de gemeenschapszin ondersteunen, zoals woningen voor mensen met een hoger besteedbaar inkomen, dit genereert geld dat wordt ingezet voor de primaire doelgroep.</p> <p>Projecten voor de secundaire doelgroep – waaronder ontwikkelen luxe pakketten voor secundaire doelgroep (JP 2005)</p> <p>In 2007 onderzoek doen naar behoeften secundaire doelgroep. (OP: 2003-2008)</p> <p>Naast reguliere doelgroepen daar waar mogelijk en met gepaste maat ook richten op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mensen met inkomen boven modaal</li> <li>• Senioren die iets meer te besteden hebben</li> <li>• Mensen met een specifieke zorgvraag</li> <li>• Wooninitiatieven zoals woonleefgroepen. (OP 2009-2015)</li> </ul>	<p>Akkergeelster 16 seniorenappartementen, geplande oplevering in 2008 (JV 2007)</p> <p>2009: Oplevering 10 appartementen begeleid wonen (Pothof) aan Philadelphia</p> <p>2010: oplevering 22 van de 58 sociale huur nieuwbouwwoningen Elzenbos, fase 1 (hiervan 29 seniorenwoningen en 29 eengezinswoningen) Restant wordt opgeleverd in oktober/november</p> <p>2010: uitvoering grootschalige renovatie 103 PeGe-eengezinswoningen (van gemiddeld E naar A/B label)</p>	<p>2014-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop 20 app Bongerd 30 app voor senioren Nieuwbouw</li> </ul> <p>2015: renovatie of sloop 25 woningen Wethouder Giermanstraat</p> <p>2015 ev: sloop en vervangende nieuwbouw De Hofjes (50 seniorenwoningen)</p>	
Klantgedreven	<p>Klantgedreven werken en de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van klanten ondersteunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maatwerk leveren en aansluiten bij de behoefte van de klant (klant volgen en door aanbod klant sturen)</li> <li>▪ WSB wil woongerelateerde diensten aanbieden en/of hierbij bemiddelen.</li> <li>▪ Klanten krijgen meer keuzevrijheid in</li> </ul>	<p>Klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren (ook gekeken naar imago). Alle onderdelen scoorden hoger dan een 7. (JV/JP 2006)</p> <p>Keuzevrijheid vergroot door nieuw ZAV/vergoedingen beleid: "alles kan mits" (JP 2007)</p> <p>Keuzevrijheid vergroot door SOM (keukenrenovatie op verzoek)</p> <p>Keuzevrijheid door</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2011-2015	Cijfer
	<p>producten (bijv. huurvarianten / woningaanpassingen) en meer vrijheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kennis van behoeften en wensen klanten (onderzoek)</li> <li>▪ Proces van betrokkenheid bewoners bij een project in beeld brengen en ontwikkelen, realiseren met woonconsulent (OP 2003-2008 / 2009-2015)</li> </ul> <p>Imago: Bekend staan als een kleinschalige, vroeg volgende, onderscheidende organisatie (betrouwbaar en standvastig, betrokken en enthousiast, klantgericht, actief, meedenkend en oplossingsgericht, daadkrachtig, pragmatisch en efficiënt, goed samenspel tussen hard- en software):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plan van aanpak mbt imago realiseren / organisatie die past bij ambities (JP 2005/2006), o.a. ontwikkelen huisstijl en logo</li> <li>▪ Imago: Doorbouwen op goede reputatie. Daarbij over aantal jaren herkend en erkend worden als een klantgerichte organisatie die:</li> <li>• Initiatiefnemer is op de door haar in het OP benoemde terreinen</li> <li>• Laagdrempelig en betrouwbaar</li> <li>• Veel oog heeft voor menselijke maat</li> <li>• Keuzevrijheid en stimuleren onafhankelijkheid</li> <li>• Helder waar WSB voor staat (OP 2009-2015)</li> </ul> <p>Cultuur: WSB wil intern en extern klantgericht zijn en elkaar behandelen met respect.</p>	<p>verbeteringenbeleid op verzoek (in het algemeen) 2007-2008 e.v. keuzevrijheid door Te Woon (JP 2007)</p> <p>Imago: Transparantie vergroten door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Governance code verder invoeren en implementeren</li> <li>• Website aanpast en vernieuwd</li> <li>• Huisstijl (schrijfstijl en folders / logo) met behulp van Van het Loo/Van Eck aangepast</li> <li>• Organisatiebrede cursussen communicatie/ schrijfstijl</li> <li>• WSB is alle werkdagen geopend (vergroten bereikbaarheid)</li> <li>• Afdelingsbrede cursussen klant&amp;vastgoed omgaan met weerstand/ agressie</li> <li>• 2008: Digitalisering van archieven en postproces (Square) en bijbehorende cursussen (JP 2006/2007/2009)</li> <li>• OP 2009-2015 is opgesteld na intensief onderzoek/interviews met groot aantal stakeholders met behulp van een externe.</li> </ul>	<p>Imago:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig toetsen of gewenste beeld herkenbaar en zichtbaar is bij partners (belangenhoudersoverleg, KWH en visitatie)</li> <li>• Bevorderen eigen woningbezit (en daarmee dus onafhankelijkheid en zelfstandigheid huurders)</li> <li>• Visitatie in 2010 (OP 2009-2015)</li> </ul>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2011-2015	Cijfer
	<p>JP 2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereikbaarheid voor klanten vergroten</li> <li>▪ Opstellen plan van aanpak verbetering dienstverlening</li> </ul> <p>Dienstverlening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden KWH label</li> <li>• Behalen van nog 1 of 2 KWH labels/ kwaliteitslabels</li> <li>• Verder vormgeven aan interne en externe klantgerichtheid</li> <li>• Professionalisering van de organisatie en borgen van kwaliteit en proactiviteit</li> </ul> <p>Huurbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtvaardige verdeling van schaars goed</li> <li>• Geld genereren om maatschappelijke opgaven te kunnen realiseren</li> <li>• Redelijke verdeling naar draaglast bevorderen</li> </ul> <p>WSB wil marktconform verhuren (JP 2005)</p> <p>Voorkomen van onnodige huurachterstanden (JP 2006)</p>	<p>Pilot gestart met 10 kleine corporaties om binnen 2 jaar conform KWH-huurlabel te werken (JV 2006)</p> <p>2008 en 2009: KWH label behaald. Totaal 2<sup>e</sup> plaats met een cijfer van 8.17 2010: KWH gehaald en licht verbeterd t.o.v. 2009 (JV 2009)</p> <p>2008: verbeteringenbeleid en kwaliteitsniveau per woning vastgesteld in het SVB</p> <p>Huurbeleid: Marktconform huurbeleid is ontwikkeld. Begin 2006 harmonisatie bij mutatie tot 65/70% (aangepast in 2009 naar 75%/80%)</p> <p>Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x €1): 2,56 (CFV) Verschil huurprijs goedkoopste en duurste huurwoningen: 150 - 175 euro (SVB)</p> <p>Incassobeleid is ontwikkeld, afgestemd met werkprocessen en geïmplementeerd (JP 2006). Huurbeleid: Vastgesteld plan van aanpak onderzoek rechtvaardige huurverdeling (JP 2009).</p>	<p>Dienstverlening: Behouden KWH label</p> <p>Huurbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderzoeken van inkomens-afhankelijke huur</li> </ul>	
2. Innovatief vermogen	<p>Minimaal één nieuw project per jaar ontwikkelen die past bij vragen van de klant en doelgroepenbeleid (JP 2005)</p> <p>WSB wil vernieuwend zijn als daar behoefte aan is en zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Net als voorgaande jaren trendvolger zijn</li> <li>• Te Woon blijven ontwikkelen voor een groot deel van het bezit</li> </ul>	<p>Project keuken op maat gerealiseerd (JP 2006/2007)</p> <p>'Te Woon' ontwikkeld samen met 5 andere regionale kleine corporaties Te Woon ingevoerd in 2007-2008. (JV 2006)</p> <p>2005: deelname aan Woningstichting Brummen thuiservice (gratis voor alle</p>	<p>Stimuleren energiebesparend gedrag van bewoners (o.a. via BeterPeter, de digitale besparingscoach)</p> <p>4 energieneutraal-woningen in fase 2 van Elzenbos (2010-2011) (JP 2010)</p>	7,0

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2011-2015	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gat tussen huur en koop verkleinen</li> <li>Inspelen op de vraag die ter plekke leeft door landelijke ontwikkelingen en producten te vertalen naar de markt van WSB (OP 2009-2015)</li> </ul>	<p>huurders).</p> <p>Milieu: 27 woningen Brunheim als pilot met warmtepompsysteem uitgevoerd (met topkoeling)</p> <p>2009: 90 jarig bestaan van de corporatie gratis uitgifte van een doos spaarlampen ter waarde van 25,- per huishouden (of zelf kiezen bij lokale Blokker)</p> <p>JP 2010: bewoners kunnen gratis deelnemen aan Beter Peter energiebesparingprogramma via internet (of op kantoor)</p>		
3. Maatschappelijk rendement	<p>Bepalen wat WSB onder maatschappelijk rendement verstaat en acties bepalen (JP 2005)</p> <p>Duurzaam en milieubewust bouwen: vaststellen uitgangspunten. (JP 2007)</p> <p>Als maatschappelijk ondernemer voor alle betrokkenen zichtbaar maken wat WSB heeft bereikt en met welke middelen (OP 2009-2015)</p>	<p>Plan van aanpak bepalen maatschappelijke rendement aanwezig (JP 2006)</p> <p>2008: Ondernemingsplan opgesteld met input van alle belanghouders (interviews en bijeenkomsten) + presentatie daarvan</p> <p>2009: bijeenkomst met gemeente (politiek en ambtenaren) over plannen en mogelijkheden WST Brummen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>opzetten plan van aanpak om naar situatie toe te groeien waarin sprake is van beïnvloeding van partners en gekwalificeerd advies.</li> <li>Visitatie 2010</li> <li>Participeren in nieuwe invulling van het dorpscentrum (JP 2010)</li> </ul>	6,0
4. Stakeholders	<p>Bewonersparticipatie is onderdeel van het proces.</p> <p>WSB wil samen met anderen diensten en producten bieden aan huurders en particulieren. Waar nodig / wenselijk voor behalen opgaven WSB: samenwerking met derden.</p> <p>Nagaan welke (nieuwe) expertise ingezet moet worden om ambities te realiseren en op welke wijze daarover te beschikken. (OP 2003-2008)</p> <p>Betrouwbaar en duidelijkheid in samenwerking met partners: interactieve beleidsvorming en transparantie (JP 2007)</p>	<p>Strategisch voorraadbeleid is voorgelegd en besproken met huurdersvereniging. Het beleid is ook gepresenteerd aan het college en de gemeenteraad (JP 2006)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij groot-onderhoudsprojecten worden bewoners geïnformeerd en wordt een bewonerscommissie gevormd. Daarmee worden de plannen verder uitgewerkt.</li> <li>Voorlichtingsmateriaal aangevuld, vernieuwd en verbeterd. Informatiemap opgesteld voor alle huurders en huis-aan-huis verspreid.</li> <li>GO/sloop en herstructureringsprojecten (103 PeGe woningen, 8 woningen Buurtweg, 8 woningen Voorsterweg, 20</li> </ul>	<p>In 2010 laten visiteren</p> <p>Contracten/convenanten aangaan met zorgpartners om op terrein van WWZ diensten aan te bieden. Rol WSB hierin vooral bouwer, facilitator, financier.</p> <p>Bij ontwikkeling zorggerelateerde nieuwbouw afstemmen van visies met partners en doorvertalen in haalbare plannen. (OP 2009-2015)</p>	8,0



Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2011-2015	Cijfer
	<p>Versterken positie tov gemeente. (JP 2005)</p> <p>Relatie met partners verder ontwikkelen naar een beïnvloeding door haar partners, waarbij sprake is van gekwalificeerd advies</p> <p>Houden aan de governance code (OP 2009-2015)</p> <p><u>Versterken overleg met huurders</u> Betrekken van huurders bij beleid en beheer (OP 2009-2015)</p> <p><u>Huurderparticipatie</u> Actief betrekken van bewonersgroepen bij groot onderhoud en renovatie (OP 2003-2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbeteren informatievoorziening naar klant</li> <li>▪ Stimuleren functioneren huurdersvereniging Brummen</li> <li>▪ Onderhouden contacten bewonerscommissies en wijkraden (JP 2005)</li> </ul> <p>Betrekken van bewoners bij beleid en beheer. WSB wil een goede dialoog en samenwerking met alle betrokkenen. Proces van betrokkenheid bewoners bij een project in beeld brengen, ontwikkelen en realiseren met woonconsulent. (OP 2009-2015).</p>	<p>woningen Bongerd: alle bewoners tekenen sociaal plan en werken mee). Bewoners hebben inspraak op nieuwbouw (JV 2006)</p> <p>OP 2009-2015 is gecommuniceerd met stakeholders. In 2008: stakeholdersinterviews en stakeholdersoverleg (JP 2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaand beleid handhaven</li> <li>• Regelmatig overleg met huurdersvereniging</li> <li>• Voordracht 2 leden voor de RvC door Huurdersvereniging</li> <li>• Betrekken bij projecten</li> <li>• Individueel advies bij ZAV of overige aanpassingen</li> <li>• 3x per jaar Bewonersblad</li> <li>• Website is aangepast (2009)</li> <li>• Voorlichtingsmateriaal wordt continu verbeterd (JV 2006-2009)</li> </ul>	<p>Structureel versterken van positie bewoners bij projecten door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle stappen inzichtelijk te maken voor betrokkenen</li> <li>• Initiatief te nemen richting bewoners en duidelijk aangeven wat hun rol en inbreng kan zijn</li> <li>• Verder ontwikkelen bovenstaand proces mbv de woonconsulent (OP 2009-2015)</li> </ul> <p>JP 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleren functioneren huurdersvereniging</li> </ul> <p>Onderhouden contacten met bewonerscommissies en wijkraden</p>	

## Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
a. Zorg dragen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen	<p><u>Gelderse opgaven:</u> Bevolkingsgroei neemt af na 2035, maar woningbehoefte blijft gelijk door individualisering.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleenstaande huishoudens groeien van 32% (2005) naar 40% (2040), huishoudens met kinderen nemen af (38% naar 34%) (Primos 2005 / bevolkingsprognose 2007)</li> <li>• Behoeftedure huur neemt af: van 9% (KWP 2) naar 4% (Primos 2005/ WoON 2006) Vraag naar dure koop neemt af van 32% naar 24%.</li> <li>• Achterstand woningproductie wegwerken -&gt; levering nodig van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- huurwoningen (nl. 37% - tot 2006 is levering van 20% tot 24% gerealiseerd)</li> <li>- betaalbare woningen (nl. 42% (KWP2) / 53% (WoON 2006), aandeel bij nieuwbouw 45% (coalitieakkoord 2007-2011 Gelderland)</li> </ul> </li> </ul> <p>Ontwikkelen van KWP 3 (2010-2019) met woningcorporaties en gemeenten en elke 2 jaar KWP evalueren.</p> <p><u>Opgaven Stedendriehoek / Brummen:</u> Gezamenlijk opstellen gemeentelijke woonvisie op basis van uitkomsten onderzoeken m.b.t. behoefte / vraag op gebied van wonen in regio (Memo woonvisie Brummen, 2010)</p> <p>Behoeftedure huurwoningen, middeldure woningen en nulredewoningen in de stedendriehoek Aandacht nodig voor</p>	<p>1350 woningen als kernvoorraad 'bereikbaar' (ongeveer 95% van het totale aanbod die genoemd wordt in prestatieafspraken met gemeente) (SVB en PA).</p> <p>Inkomensvoorwaarden gewijzigd in 2006, 1391 woningen bereikbaar voor kleine huishoudens met lage inkomens / 943 gereguleerde woningen (SVB / JP 2006)</p> <p>Percentage woningbezit goedkoop/betaalbaar (&lt;huurtoeslaggrens) vanaf 2005 -2009: tussen 98%-100% (CFV)</p> <p>Gemiddelde huurprijs in % van max. redelijke huurprijs is verhoogd van 59% in 2005 naar 60% in 2008 en 61% in 2009 (CFV).</p> <p>Inzet van woonruimteverdelingsmethodiek: doel tegemoetkomen lokale woonbehoefte (PA 2008-2011).</p> <p>2006-2007: Woonruimteverdeling is aangepast. Daarbij 214 woningen meer beschikbaar gekomen voor startende(eenpersoons) huishoudens (SVB)</p> <p>2005-2007: strategisch voorraadbeheer (SVB) opgesteld 'van ambities naar realisatie' (JV 2006).</p> <p>Financiële gevolgen SVB: € 4,9 mln in de plus, € 10.7 mln verkoop (SVB): hiermee investeren in betaalbare huurwoningen Elzenbos</p> <p>Te Woon' ontwikkelt samen met 5 andere regionale kleine corporaties, koopgarantregeling (woningen beschikbaar houden voor doelgroep) (JV 2006).</p> <p>Te woon aangeboden / verkocht 2007: 122 / 7 2008: 318 / 36 2009: 169 / 17 2010: 21 (verkoop) en 2 terugkoop</p> <p>2009: 169 woningen extra te woon gelabeld totaal komt nu op 737 aangewezen woningen.</p>	<p>Er worden geen huurwoningen definitief verkocht die deel uitmaken van de kernvoorraad 'bereikbaar', 95% van kernvoorraad 'bereikbaar' houden (1350 woningen) (SVB / PA)</p> <p>Stimuleren van verkoop van 737 woningen middels 'Te Woon' (bron aantal: vastgestelde lijst woningen + JV 2009, OP 2009-2015)</p> <p>2010: verdergaande huurharmonisatie</p> <p>Komende jaren streeft WSB naar een minimale huurprijs in % van max. redelijke huurprijs van 65% per woning. Enkele woningen met bijzonder goede ligging worden opgetrokken tot 70%. Hierbij is uitgangspunt dat ten minste 6% vd woningen elk jaar naar de 65% wordt opgehoogd (SVB).</p> <p>In 2009 is het harmonisatie beleid aangepast naar 75% en 80% (na overleg met de huurdersvereniging Brummen)</p> <p>De schaarste in de markt opheffen zodat in 2015 de wachttijd is teruggebracht tot minimaal 1 jaar (OP 2009-2015)</p>	7,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>mogelijke tussenvormen huur/koop (memo woonvisie Brummen, 2010)</p> <p>KWP3: netto toevoeging van 15.000 woningen aan woningvoorraad stedendriehoek 2005-2014, zoals vermeld in KWP 2, is teveel: er dreigt bij deze toevoeging een overschot van 2.800 woningen (provinciale woningmarktanalyse / JV 2009).</p> <p>Huurwoningvoorraad: overschot van 1.600 woningen, koopsector: tekort van 1.600 woningen, er is een totaal tekort van 1.300 woningen in de regio. 17% van huishoudens in de Stedendriehoek zou eigen huurwoning willen kopen (Woningmarktonderzoek 2006).</p> <p><i>In Stedendriehoek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toename vraag betaalbare huur en koopwoningen naar 37% (Woon 2006).</li> <li>- Groei vraag goedkope huurwoningen naar 16% = 3/4 van de groei in dit segment</li> <li>- Markt middeldure huurwoningen lijkt verzadigd</li> <li>- Afname vraag dure koopwoningen naar 25% - verschuiving naar middeldure koop.</li> </ul> <p><i>In Brummen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grote druk op woningmarkt (PA 2005/2006)-&gt; tegemoet komen aan de lokale woonbehoefte.</li> <li>- (SVB 2006): jongeren / mensen tussen 20-35 jaar aantrekken door aanbieden van geschikte woningen; ondermeer vergroten aanbod door nieuwbouw voor starters en jonge huishoudens.</li> </ul> <p><u>Bevolkingsprognose Brummen</u></p>	<p><i>Productie:</i> Nieuwbouw Elzenbos (grootste deel betaalbare woningen): Voorbereidingen fase 1 gereed (133 woningen in totaal waarvan 58 in de sociale huursector). Alle 58 woningen zijn toegewezen (29 woningen hiervan zijn bestemd voor senioren en 29 woningen eengezinswoningen), 22 woningen zijn opgeleverd in 2010 (JP 2009/2010).</p> <p>Nieuwbouw Elzenbos: in totaal zijn hier 738 woningen gepland (van de 1.800 die tot 2014 gebouwd mogen worden in de gehele gemeente), er is een bouwclaimovereenkomst gesloten met betrokken partijen en gemeente. WSB is voor 50% eigenaar van de aangekochte grond in 2005 en 2006. (JV 2006).</p> <p>Buiten de Veste: Opgeleverd in 2008: 16 appartementen cliënten begeleid wonen, 10 appartementen intramuraal, 6 appartementen beschermd wonen, 3 groepsappartementen voor 18 cliënten, dagbesteding en bedrijfsruimtes (JV 2008).</p> <p>Philadelphia: 24 appartementen voor cliënten van Philadelphia, opgeleverd in 2008 – onderdeel van Elzenbos (JV 2008).</p> <p>Akkergeelster 16 appartementen voor senioren met gemeenschappelijke ruimte, geplande oplevering in 2008 (JV 2007)</p> <p>Brunheim Ontwikkeling M. Putstraat / Jan Somerstraat (waaronder luxe appartementen/dure huurwoningen / onderzoek naar behoefte in 2007): Sloop 17 woningen, nieuwbouw 20 seniorenappartementen en 7 starterswoningen. Opgeleverd in 2008.</p> <p>Hiernaast samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaars met grondposities (JV 2006). Actief grondposities verwerven (JP 2010)</p> <p>De Wezenboom: 5 woningen omgebouwd tot 10</p>	<p><i>Productie:</i> Elzenbos: Fase 1: verdere uitvoering Fase 2 t/m 5 bouw woningen (Elzenbos heeft in totaal 320 huurwoningen, 2010-2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop 6 huurwoningen Koppelenburgerweg en start 6 woningen nieuwbouw</li> </ul> <p>2011-2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop 8 huurwoningen Buurtweg</li> <li>• Sloop 8 huurwoningen Voorsterweg</li> </ul> <p>2014-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop 20 app Bongerd</li> <li>• 30 app voor senioren Nieuwbouw</li> </ul> <p>2015: renovatie of sloop 25 woningen Wethouder Giermanstraat</p> <p>2015 ev: sloop en vervangende nieuwbouw De Hofjes (50 seniorenwoningen)</p> <p>Actief grondposities/panden verwerven (JP 2009)</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>Totaal aantal huishoudens neemt licht af; nieuwbouw en bestaande bouw afstemmen op oudere bewoners. Behoeftes aan comfortabele woningen met minder kamers. Ruimte voor lichte verhoging woonuitgaven (inkomens nemen toe) (Huishoudensprognose, 2004-2020).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huishoudens boven 45 jaar sterk vertegenwoordigd (Huishoudensprognose, 2004-2020), vooral mensen tussen 55-65 jaar (18% in 2004)</li> <li>- Groep twintigers sterk ondervertegenwoordigd.</li> <li>- In 2020 wonen in de kern zo'n 600 bewoners minder, is daling van 7% (afname vanaf 2010), toename mensen 60-75 jaar is 29% (400 personen), afname mensen 30-45 jaar (34%) (Huishoudensprognose, 2004-2020)</li> <li>- Tweeouderhuishoudens met kinderen neemt af: van 45% naar 28% (2004 en 2020), toename kleine huishoudens en eenoudergezinnen (Huishoudensprognose, 2004-2020).</li> <li>- Huishoudens met 1,5 modaal: 39% in 2004 naar 51% in 2020.</li> <li>- Aandachtsgroep neemt af tot 13-19% (was 23%) – dit zijn vooral eenoudergezinnen en alleenstaanden vanaf 65 jaar.</li> </ul> <p><u>Ambitie gemeente Brummen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60% sociaal en 40% vrije sector</li> <li>- 50% koop en 50% huur</li> <li>- 20% starterswoningen (1/3 van sociaal segment) – het bouwen voor starters heeft prioriteit aldus gemeente (startnotitie)</li> </ul>	<p>appartementen voor Philadelphia (opgeleverd in 2008)</p>		

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>woningbouw 2004)</p> <p><u>Gemeente Brummen in relatie tot woningcorporaties WSB en WSE (prestatieafspraken):</u>            Jaarlijks monitoren en vaststellen projectenlijst m.b.t. woonverbetering, renovatie en nieuwbouw WSB/WSE en gemeente, op basis hiervan onderlinge afspraken maken voor realisatie binnen planning.</p> <p>PA 2005-2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bevorderen eigen woningbezit</li> <li>- Er moeten starterswoningen en woningen voor jonge gezinnen gebouwd worden met toekomstgerichte kwaliteit.</li> <li>- eind 2009 is de kernvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil (= nieuwbouw van 550 betaalbare woningen, kernvoorraad van 3.000 woningen)</li> <li>- zorgen voor passende woonruimteverdeling</li> <li>- het aantal nieuwe toewijzingen van woningen boven aftoppingsgrens aan huursubsidiegerechtigden is niet hoger dan 4%.</li> <li>- Zorgvuldige toepassing huursubsidie</li> <li>- Sloop van 50 woningen en vervanging voor eind 2009 door woningcorporaties</li> <li>- Geen concrete transformaties tot eind 2009 in PA. Wel aandacht voor Marten Putstraat: noodzakelijke transformatie van de voorraad tot 2015 is voor eind 2009 op hoofdlijnen vastgesteld (PA 2005).</li> </ul> <p>PA 2008-2011 (niet ondertekend)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwopgave koop- en huurwoningen voor de gehele</li> </ul>			

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>gemeente: 1.818 woningen tot 2014 in KWP2 (2005-2009: 1.243, 2010-2014: 575)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Juiste woning, juiste moment en juiste doelgroep realiseren</li> <li>- handhaven 95% van voorraad in de categorie 'betaalbaar'</li> <li>- Voldoende passend aanbod om doorstroming te bevorderen</li> </ul> <p><u>Opgave WSB uit SVB</u> in Brummen: 1.300 woningzoekenden, met name starters, opgave om te zorgen voor doorstroom door te zorgen voor eengezinswoningen (SVB 2006).</p>			

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
b. Kwaliteit van woongelegheden en diensten	<p>Uitvoering van het strategisch voorraadbeleid (OP 2009-2015)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanbieden van goede kwaliteit woningen (veilig, bruikbaar, flexibel, aangepast eisen van de tijd)</li> <li>Voor woningen in verschillende marktsegmenten: basiskwaliteitsniveaus benoemen en vaststellen (in 2004)</li> <li>Actieve inzet bij het verwerven grondposities, zodat WSB beter kan inspelen op veranderingen in de behoefte</li> <li>Continu ontwikkelen van strategisch voorraadbeleid (met bijzondere aandacht voor starters, senioren, bijzondere woonbehoeften, kwaliteit, diversiteit en flexibiliteit van woningbezit)</li> <li>Borgen van kwaliteit en flexibiliteit in strategisch voorraadbeleid</li> <li>Realisatie nieuwe projecten (zoals Marten Putstraat) – JP 2005</li> <li>Stimuleren eigen woningbezit</li> <li>Klanten krijgen meer vrijheid (bijv. om zelf voorzieningen aan te brengen in de woning) (OP 2003-2008)</li> </ul> <p>Uiterlijk 5 jaar voor einde levensduur wordt strategie voor een woning bepaald. Daar wordt vervolgens de begroting al op aangepast (SVB).</p> <p>Onderzoeken welke mogelijkheden van sloop en vervanging t.a.v. 126 woningen (SVB). Totaal 101 woningen slopen (SVB).</p> <p>Aandacht wenselijk voor energie en klimaat (memo woonvisie gemeente):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CO2 uitstoot in 2020 met 20% reduceren in bestaande woningvoorraad (adviesnotitie KWP3)</li> <li>Energie labels in kaart brengen en zo nodig maatregelen treffen</li> <li>Bij renovatie energiebesparende maatregelen</li> </ul>	<p>Voorraad WSB in 2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>64 alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens</li> <li>273 senioren</li> <li>711 grote eengezinswoningen</li> <li>298 kleine eengezinswoningen</li> <li>99 zorgwoningen (verhuurd aan huurders met zorgindicatie)</li> <li>4 woningen voor woonwagewoonders</li> </ul> <p>Totaal: 1449 woningen waarvan 1391 woningen in Brummen (SVB)</p> <p><u>Samenstelling van het bezit</u> (in % vd voorraad corporatiewoningen):  eengezinswon.: 82,1 %  Meergezinswoning zonder lift: 3,8 %  Mge met lift: 7,0%  Hoogbouw: 0,0%  Eenheden verzorging: 3,5%  Overig: 3,6% (CFV)</p> <p><u>Bouwperiode:</u>  Tot 1945: 1 %  1945-1959: 24,2 %  1960-1969: 24,1 %  1970-1979: 16,2%  1980-1989: 11,1%  1990-1999: 19,5%  2000 en later: 3,8 %</p> <p>2006-2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strategisch voorraadbeleid is vastgesteld (kwaliteitseisen per complex vastgelegd)</li> <li>Projectenlijst/actielijst renovatie en onderhoud opgesteld (SVB).</li> <li>Kwaliteit woningbezit is vastgesteld in strategisch voorraadbeleid.</li> <li>Overleg met gemeenten en grondeigenaren over verwerven grondposities (JP 2006)</li> <li>JP 2007/2009: Rabobank / Buurtweg aangekocht</li> <li>ZAV-beleid is vastgesteld (JP 2007)</li> <li>Realisatie nieuwe projecten: Marten Put en Jan Somerstraat, Sloop 17 woningen, nieuwbouw 20 seniorenwoningen en 7 starterswoningen, opgeleverd in 2008.</li> </ul> <p>2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Groot onderhoud 54 woningen omgeving Nachtegaalstraat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beleid opstellen op de thema's energiezuinigheid / milieu en duurzaamheid in nieuwbouw en herstructurering</li> <li>Vergroten diversiteit en differentiatie d.m.v. groot onderhoud, sloop en (vervangende) nieuwbouw</li> <li>Stimuleren van verkoop van 318 woningen middels 'Te Woon' (bron aantal: vastgestelde lijst woningen) 17 woningen verkopen per jaar</li> <li>Vergroten keuzevrijheid van huurder tav aanpassingen in de woning</li> <li>Aandacht gericht houden op behouden starters en bedienen senioren (OP 2009-2015)</li> </ul> <p><u>JV 2009</u>  Sloop en vervangende nieuwbouw:  2010-2011:  <ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop 6 huurwoningen Koppelenburgerweg en start 6 woningen nieuwbouw</li> </ul> 2011-2012:  <ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop 8 huurwoningen Buurtweg nieuwbouw 12 huur en 4 koopwoningen</li> <li>Sloop 8 huurwoningen Voorsterweg Nieuwbouw 10 huurwoningen</li> </ul> 2014-2015:  <ul style="list-style-type: none"> <li>Sloop 20 app Bongerd 30 app voor senioren nieuwbouw</li> </ul> 2014-2015: SVB  <ul style="list-style-type: none"> <li>grootschalige renovatie 160 HUCO woningen (naar gemiddeld A/B label)</li> </ul> 2015: renovatie of sloop (discussie speelt nog) 25 woningen Wethouder Giermanstraat  2015 ev: sloop en vervangende nieuwbouw De Hofjes (50 seniorenwoningen)  2010-2018 20% CO-2</p>	8,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>toepassen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zorg dragen voor goede voorlichting aan huurders mbt energiebesparing</li> <li>- Oude woningen vervangen door energiezuinige nieuwbouwwoningen</li> <li>- duurzaamheid actief toepassen</li> </ul>	<p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sloop 6 woningen en start 6 woningen nieuwbouw omgeving Koppelenburgerweg</li> <li>▪ uitvoering grootschalige renovatie 103 PeGe- eengezinswoningen, Buitenschil woningen vervangen en isoleren. (van gemiddeld E naar A/B label)</li> </ul> <p><u>In JV 2006-2009:</u> Klachten en mutatieonderhoud (x1.000): 2005: 596 2006: 475 2007: 634 2008: 498 2009: 489</p> <p>Overig dagelijks onderhoud (x1.000): 2005: 148 2006: 132 2007: 130 2008: 126 2009: 217</p> <p>Woningverbetering (x1.000): =&gt; groot onderhoud bij mutatie 2005: 450 2006: 551 2007: 620 2008: 294 (48 verbeteringen) 2009: 128 (30 verbeteringen)</p> <p>Planmatig onderhoud (x1.000): 2005: 1.126 2006: 1.293 2007: 860 2008: 1.467 2009: 1050</p> <p>Servicefondsdeelnemers (aantal huurders / %) 2006: 1279 / 86.4 % 2007: 1274 / 86.7 % 2008: 1212 / 79.6 % 2009: 1268 / 83.7 %</p> <p>Gratis verstrekken energiekraan</p> <p>2009: 90 jarig bestaan van de corporatie gratis uitgifte van een doos spaarlampen ter waarde van 25,- per huishouden (of zelf kiezen bij lokale Blokker)</p> <p>JP 2010: bewoners kunnen gratis deelnemen aan Beter Peter energiebesparingprogramma via internet (of op kantoor)</p>	<p>reductie Investeren op energiebesparende maatregelen (bij mutatie onderhoud) zodat in 2018 gehele bezit gemiddeld niveau B heeft. Huren worden bij mutatie verhoogd.</p> <p>Vergroten keuzevrijheid van huurder tav aanpassingen in de woning (OP 2009-2015)</p> <p>In Meerjarenraming 2010-2014: Klachtenonderhoud (x1.000): 2010: 440 2011: 440 2012: 433 2013: 433 2014: 428</p> <p>Mutatieonderhoud (x1.000): 2010: 155 2011: 155 2012: 155 2013: 153 2014: 151</p> <p>Woningverbetering (x1.000) : 2010: 190 2011: 190 2012: 189 2013: 187 2014: 187</p> <p>Groot onderhoud bij mutatie (x1.000): 2010: 450 2011: 450 2012: 448 2013: 441 2014: 433</p> <p>Dagelijks onderhoud (x1.000): 2010: 219 2011: 219 2012: 219 2013: 230 2014: 219</p> <p>Planmatig onderhoud (x1.000): 2010: 6.667 2011: 1.360 2012: 3.351 2013: 3.556 2014: 5.125</p> <p>De bovenstaande onderhoudsposten zorgen voor de volgende totalen (x1.000):</p>	



Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>JV 2006: KWH-huurlabel behalen in 2009</p> <p>Minimaal 55% van de te bouwen woningen voldoet aan de basiseisen van woonkeur. Waar nodig en mogelijk woningen opplussen (PA 2005-2006).</p> <p>Huurderparticipatie is onderdeel van onderhoudsprojecten. Actief betrekken van bewonersgroepen bij groot onderhoud en renovatie (OP 2003-2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbeteren informatievoorziening naar klant</li> <li>▪ Stimuleren functioneren huurdersvereniging Brummen</li> <li>▪ Onderhouden contacten bewonerscommissies en wijkraden (JP 2005)</li> </ul> <p>Betrekken van bewoners bij beleid en beheer. WSB wil een goede dialoog en samenwerking met alle betrokkenen. Proces van betrokkenheid bewoners bij een project in beeld brengen, ontwikkelen en realiseren met woonconsulent. (OP 2009-2015).</p>	<p>KWH-huurlabel behaald in 2008-2009- 2010 (met continue verbetering) 2009 2<sup>de</sup> plaats</p> <p>Strategisch voorraadbeleid is voorgelegd en besproken met huurdersvereniging (JV 2006)</p> <p>Veranderen functioneren huurdersvereniging niet mogelijk; bestaand beleid is gehandhaafd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmatig overleg met huurdersvereniging (indirect) en bewonerscommissies en wijkraden (JP 2006)</li> <li>• Voordracht 2 leden voor de RvC door Huurdersvereniging</li> <li>• Betrekken bij projecten</li> <li>• Individueel advies bij ZAV of overige aanpassingen – ZAV-beleid is gecommuniceerd met bewoners (JP 2007)</li> <li>• 3x per jaar Bewonersblad</li> <li>• Website is aangepast (2009)</li> <li>• Voorlichtingsmateriaal wordt continu verbeterd (JV 2006-2009)</li> </ul> <p>Gesprekken met bewoners over wensen mbt woning en keuzepakketten (JP 2007)</p> <p>Bewonerscommissie betrokken bij groot onderhoud en renovatie Sloopplannen Buurtweg en Koppelenburgerweg gecommuniceerd met bewoners (JP 2008)</p>	<p>2010: 8.121 2011: 2.814 2012: 4.796 2013: 4.998 2014: 6.542</p> <p>Doorlopende benchmark laten uitvoeren door KWH</p> <p>Behoud certificering KWH-huurlabel</p> <p>Continuëren servicefonds</p> <p>Onderzoek meer KWH labels mede afhankelijk van uitkomst visitatie (JP 2010)</p> <p>In stand houden goede relatie met huurdersvereniging</p> <p>Structureel versterken van positie bewoners bij projecten door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle stappen inzichtelijk te maken voor betrokkenen</li> <li>• Initiatief te nemen richting bewoners en duidelijk aangeven wat hun rol en inbreng kan zijn</li> <li>• Verder ontwikkelen bovenstaand proces mbv de woonconsulent (OP 2009-2015)</li> </ul>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
c. Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	<p>Vergroten leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Brummen Vergroten sociale cohesie (PA)</p> <p>JV 2006: Recentelijk gehouden leefbaarheids onderzoeken door verschillende wijkraden geven enkel een paar kleine aandachtspunten=&gt; verbetering hang- en sluitwerk en extra verlichting achterpaden</p> <p>Aanbieden begeleiding en dagbesteding aan daklozen. Er is een sluitende ketenaanpak door alle relevante partijen (waaronder woningcorporaties) nodig (KWP 2)</p> <p>Afstemmen van onderhoudsplanningen openbare ruimte en 1x per jaar overleg (PA 2005-2006) tussen corporaties en gemeente.</p> <p>Stimuleren sociale <u>differentiatie</u> in wijken (PA 2005-2006)/ diversiteit in leefstijlen (SVB). 165 woningen verkopen vanaf 2006, hierdoor sociale differentiatie (SVB 2006).</p> <p>Wijs met groen en grijs (intentieovereenkomst, gemeentebreed met alle ketenpartners): Realiseren van goede en logisch gestructureerde <u>voorzieningen</u> wonen, welzijn en zorg.</p> <p>Doelmatige en efficiënte oplossing vinden voor toenemende vraag naar ondersteunende voorzieningen</p>	<p><u>JV 2006 -2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijkraden worden waar nodig financieel ondersteund door WSB op gebied van leefbaarheid (en facilitair).</li> <li>• Project: 'Lekker leven' (gemakdienst vooral voor ouderen en tweeverdieners)</li> <li>• Project buurtbemiddeling, leveren van financiële bijdrage en inhoudelijke bijdrage aan buurtbemiddeling 2008- heden</li> <li>• Buurtbudget ( 2008)</li> </ul> <p>Totale uitgaven leefbaarheid: 2006: € 23.500 2007: € 12.800 2008: € 13.900 2009: € 21.100 (zoals bijdrage aan kerstfestiviteiten in Brummen, JV 2009)</p> <p>Instrumenten verkoop huurwoningen (Tewoon, koopgarantregeling/ koopcomfort) 2006-2010: Te Woon ingevoerd (circa 700 woningen aan zittende huurders): vergroten keuzevrijheid, differentiatie van wijken en financiële mogelijkheden. Verkocht 2008: 34 2009: 17 2010: 21 (en 2 teruggekocht) Doelstelling: 17 woningen per jaar</p> <p>Initiatief nemen om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huur- en koopwoningen te mixen</li> <li>• Samen met partners kijken wat nodig is om leefbaarheid te behouden of te verbeteren</li> </ul> <p>Onderzoeken mogelijkheden om ontwikkelende rol te spelen in het versterking centrumfuncties van Brummen (SVB). Overleg met betrokkenen, uitzetten bij makelaars (JP 2010)</p> <p>Invoeren van overlastbeleid: woonconsulent is aangetrokken, structurele afstemming via het</p>	<p>In stand houden huidig peil van leefbaarheid</p> <p>Voorzetten huidige projecten</p> <p>Voortzetten TeWoon (OP 2009-2015)</p> <p>Actief betrokken zijn bij plannen in het centrum van Brummen (JP 2010), actief grondposities / panden verwerven (JP 2009)</p>	5,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>Er is meer buurtopbouw nodig Onvoldoende structureel verband tussen jong en oud</p> <p>Ontwikkelen project in Pothof Brummen (geen voorzieningen, veel ontgroening) en Enk (Eerbeek) (ontbreken voorzieningen, onvoldoende sociale cohesie, vergrijzing)</p> <p>Betrekken bewoners bij de woonomgeving (SVB), Inzetten leefbaarheidsbudget voor stimuleren inwonersinitiatieven (PA 2008-2011)</p> <p>Ontwikkelen tweede kansbeleid (OP 2009-2015)</p> <p>Ontwikkelen beleid overlastsituaties (JP 2005)</p> <p>Aanbieden van woningen die staan in een prettige en leefbare buurt.</p> <p>Actieve bijdrage aan leefbaarheid en buurtbeheer, in samenwerking met de bewoners, particuliere eigenaren en de gemeente. (OP 2003-2008)</p> <p>SVB 2006: onderzoeken mogelijkheden om rol te spelen bij versterking centrumfuncties (nieuwbouw).</p>	<p>Leefbaarheidsoverleg (JP 2006)</p> <p>Actieve deelname en verwijzing naar schuldhulpverlening.</p> <p>Huurachterstanden van circa 1,5% in 2005 naar 0,35% in 2010 (actief incassobeleid en samenwerking met SWB)</p> <p>Tweede kansbeleid ontwikkeld en samen met Stichting Welzijn Brummen ingevoerd in 2009 (sindsdien 2x ingezet) (voorloper 2<sup>de</sup> kansbeleid in periode vanaf 2006 14 maal ingezet) 2008: Hennepconvenant gesloten (JV 2008) Handhaven Hennepconvenant (2 ontruiming uitvoerd) Activering van bewoners door inzetten van Buurtbudget: financieren en inhoudelijke ondersteunen van buurtinitiatieven</p> <p>Diverse aanvragen t.a.v. buurtbudget toegekend (JP 2008)</p> <p>Deelname WSB aan werkgroep centrum.</p>	<p>Toepassen tweede kansbeleid Samen met partners hennepsteelt aanpakken (OP 2009-2015)</p> <p>Blijven werken aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbetering van openbare ruimtes</li> <li>• Buurtbemiddeling</li> <li>• Schuldhulpverlening</li> <li>• Activering van bewoners (OP 2009-2015)</li> </ul> <p>Voortzetten huidige projecten.</p> <p>Actief betrokken zijn bij plannen in het centrum van Brummen (JP 2010) Zichtbaar maken van regierol in leefbaarheid voor de corporatie</p>	
d. Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg).	<p>24% van de bevolking is 65 plus in 2035, daarna een afname (2010: 14% 65 plus).</p> <p>2023: 1 op 5 Gelderlanders is 65 jr of ouder (in de stedendriehoek al in 2016), in 2015: 21,2%, in 2035: 28,5% in Brummen (Bevolkingsprognose 2007).</p> <p>Vraag naar 3.600 woningen in 2006-2008 van ouderen in regio (woningmarktonderzoek</p>	<p>Verhuur appartementen en verpleeghuisplaatsen in woonzorgcentrum RIWIS (54 extramuraal en 45 intramuraal)</p> <p>Appartementencomplex 'Molenhorst' voorzieningen aangebracht om zorg te kunnen bieden. Huismeester van RIWIS en gemeenschappelijke ruimte aanwezig. 2/3 van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan geïndiceerde</p>	<p>November 2010: oplevering kleinschalige zorg op maat project, 2 woningen aan Stichting Heimdal (locatie Elzenbos)</p> <p>1/3 deel van de nieuwbouw op locatie Elzenbos geschikt voor senioren (OP 2009-2015)</p> <p>2014-2015: 20 app Bongerd in ruim 30</p>	7,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>2006). 40% wil zelfstandige woningen, 30% wil woonvorm voor ouderen. 86% wil huurwoning – ouderen zijn grootste groep woningzoekenden (wens: seniorenwoning).</p> <p>Er is meer levering nodig van ouderenwoningen, 38% ( KWP 2, evaluatie).</p> <p>Levensloopbestendige woningen (nultredewoningen): 55% nodig in nieuwbouw, percentage kan omlaag wanneer meer aanpassingen in bestaande woningvoorraad. (WoON 2006) – 5.000 woningen in Gelderland per jaar (2006-2015: 44.000 nodig). 35% van nieuwbouw is geschikt voor ouderen (coalitieakkoord 2007-2011).</p> <p>55% van nieuwe woningen voldoen aan basisprogramma woonkeur (PA 2005-2006)</p> <p><u>Wijs met groen en grijs</u> (intentieovereenkomst, gemeentebreed met alle ketenpartners):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 419 bewoners in Brummen hebben in 2015 combinatie wonen en zorg nodig.</li> <li>- 125 mensen (hele gebied) hebben intensieve zorg nodig</li> <li>- Sterke toename kleinschalig groepswonen verwacht</li> <li>- in 2007 53 mensen op wachtlijst AWBZ-zorg, deze behoefte groeit.</li> <li>- Geclusterd zelfstandig wonen: vraag in 2015 drie keer zo groot dan in 2005.</li> <li>- Er is in 2007 een tekort aan zelfstandig wonen met thuiszorg (maar in 2015 is deze behoefte lager dan aanbod).</li> <li>- 16% is 65 plus in 2007. ook grote groep 55-59 jaar: mobiliteitsproblemen</li> <li>- Realiseren woonvoorziening die toegevoegde waarde</li> </ul>	<p>ouderen (SVB) net als 1/3 van de 33 vrijkomende woningen aan het Graaf van Limburg stirumplein.</p> <p>In verslagjaar geen woningen opgeleverd (JV 2006 en 2007)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw complex 'Buiten de Veste' bestaande uit 16 app.</li> <li>• Woonzorgcomplex Elzenbos: 24 app</li> <li>• Akkergeelster: complex met 16 app senioren</li> <li>• Brunheim (M. Putstraat en Jan Somerstraat): 20 seniorenappartementen (JV/JP 2008)</li> </ul> <p>Woongebouw Wezeboom verbouwd van 5 naar 10 woningen voor cliënten stichting Philadelphia (JV 2009)</p> <p>WSB verhuurt 16 woningen en een gemeenschappelijke ruimte aan de Woonleefgemeenschap voor ouderen</p> <p>2009: bouw gestart van 29 senioren woningen in Elzenbos (JV 2006-2009)</p> <p>Ontwikkeling beleid wonen, welzijn en zorg en koppelen aan doelgroepbeleid (JP 2006). Pilotprojecten bevinden zich buiten werkgebied WSB (JP 2008). In 2009 stilgelegd door de gemeente (JP 2009). Inmiddels weer opgestart in 2010.</p> <p>Project 'Lekker leven' (gemakdienst vooral voor ouderen en tweeverdieners) getoetst en conclusies getrokken.</p>	<p>app voor senioren nieuwbouw (JV 2009)</p> <p>Levensloopbestendig wonen: Bijdrage aan de realisatie van levensloopbestendige woningen =&gt; voorlopig bij 3 kleine projecten 10 woningen (Koppelenburgerweg, Buurtweg fase 1 en Voorsterweg) (Op 2009-2015)</p> <p>Ontwikkelen beleid op terrein van Wonen, Zorg en Welzijn en maken van keuzen op dit gebied koppelen aan doelgroepenbeleid (JP 2010)</p> <p>Bij herstructurering in de wijk bestaande voorraad deels vervangen door geschikte senioren woningen</p> <p><u>OP 2009-2015:</u> Ontwikkeling in het buitengebied: 50% multifunctionele woningen geschikt voor senioren/minder validen en gezinnen.</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>biedt aan bestaande woonvormen (Lombok Eerbeek)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realiseren Buiten de Veste</li> </ul> <p>Wonen zorg en welzijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WSB wil haar bewoners optimaal ruimte bieden om in eigen woning en woonomgeving te blijven.</li> <li>• Aanbieden van samenhangend aanbod samen met partners (OP 2009-2015)</li> </ul> <p>Voorzien in ouderenwoningen in alle prijsklassen (KWP 2); nieuwbouw en bestaande woningvoorraad aanpassen.</p> <p>SVB 2006: huisvesting voor ouderen na 2020 ook aantrekkelijk voor andere huishoudens (kwaliteit), aanbod concentreren op ouderen (naast starters)</p> <p>In 2007: aantallen van bijzondere doelgroepen en ambities t.a.v. huisvesting overeenkomen door gemeenten en WSB / WSE (PA 2008-2011)</p> <p>Bevorderen en realiseren van samenhangend en in voldoende mate op vraag beantwoordend aanbod op gebied wonen, welzijn en zorg (Integraal Zorgberaad Brummen, samenwerking van ketenpartners).</p> <p>Aandacht voor dak- en thuislozen (memo woonvisie), aanpak evalueren en nagaan of er een sluitende ketenaanpak is, waaronder beschikbaarheid voldoende woningen (vanuit provincie, in 2010) – (adviesnotitie KWP – alle corporaties in de stedendriehoek); opgave is om goede dagbesteding te bieden (door alle ketenpartners wonen, welzijn en zorg).</p> <p>Levensloopbestendig wonen: Inzetten op een toename van het aantal levensloopbestendige woningen binnen de woningvoorraad van WSB</p>			
e. Bouwproductie	Bouwen in Elzenbos Ontwikkelen en realiseren	<u>2006:</u> geen woningen opgeleverd en/of	<u>IV 2009:</u> Project Elzenbos:	8,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	benoemde projecten in SVB (OP 2009-2015)	<p>in aanbouw (JV)</p> <p><u>2007:</u> geen woningen opgeleverd (JV)</p> <p><u>2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw complex 'Buiten de Veste' bestaande uit 32 app.</li> <li>• 3 groepsappartementen voor 18 cliënten van RIBW (nu Riwis): turnkey project.</li> <li>• Woonzorgcomplex Elzenbos: 24 zorgapp. voor Philadelphia</li> <li>• Akkergeelster: complex met 16 app senioren</li> <li>• Brunheim 20 senioren woningen + 7 starterswoningen (2008)</li> </ul> <p><u>2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woongebouw Wezeboom van 5 naar 10 woningen verbouwd (2009)</li> <li>• Elzenbos, Fase 1 is gestart met bouw van 111 woningen (van de geplande 133) waarvan WSB 58 huurwoningen bouwt (29 eengezinswoningen en 29 senioren woningen). 22 woningen zijn reeds opgeleverd (restant 36 woningen wordt in oktober/november opgeleverd)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Start verkoop eerste woningen project Elzenbos eind 2010- begin 2011.</li> <li>• Laatste woningen Elzenbos in 2019 gerealiseerd.</li> <li>• Bouwproductie van 35 woningen per jaar.</li> </ul> <p>Bouwen en verhuren 58 huurwoningen Elzenbos Fase 1 (JP 2010)</p> <p>Nieuwbouw Elzenbos 2010-2018: Totaal 740 woningen, waarvan 350 huurwoningen. Het restant op te leveren woningen van fase 1 wordt in oktober en november 2010 opgeleverd. Prognose te bouwen huurwoningen per jaar: 35 (naar beneden bijgesteld van 44 naar 35 wegens crisis) Afhankelijk van verloop van bouwfase I wordt Fase II ontwikkeld. Dit gaat om circa 230 woningen waarvan 45% sociale huur.</p>	
f.Dorps- vernieuwing	SVB 2006: Totaal 101 woningen slopen	<p>2008: groot onderhoud 54 eengezinswoningen omgeving Nachtegaalstraat.</p> <p>2008: Brunheim sloop 17 woningen en nieuwbouw 20 senioren en 7 starterswoningen</p> <p>2010: uitvoering grootschalige renovatie 103 PeGe- eengezinswoningen (van gemiddeld E naar A/B label)</p>	<p>JV 2009: Sloop en vervangende nieuwbouw:</p> <p>2010-2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop 6 huurwoningen Koppelenburgerweg en nieuwbouw 6 woningen (reeds gestart)</li> </ul> <p>2011-2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop 8 huurwoningen Buurtweg nieuwbouw 12 huur en 4 koopwoningen</li> <li>• Sloop 8 huurwoningen Voorsterweg Nieuwbouw 10 huurwoningen</li> </ul> <p>2014-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop 20 app Bongerd 30 app voor senioren nieuwbouw</li> </ul> <p>2014-2015: SVB grootschalige renovatie</p>	5,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
			<p>160 HUCO woningen (naar gemiddeld A/B label)</p> <p>2015: renovatie of sloop (discussie speelt nog) 25 woningen Wethouder Giermanstraat</p> <p>2015 ev: De Hofjes sloop 50 seniorenwoningen en nieuwbouw circa 50 (senioren)woningen. Mede in relatie tot ontwikkelgebied tussenliggende school)</p>	

## Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken Met stakeholders	Prestaties (2006-2010)	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>PA met gemeente en WSE:</u> ongeveer 95% van het totale aanbod betaalbaar houden.=&gt; dat zijn 1.350 woningen van WSE (Strategisch voorraad beleid (2007))</p> <p>WSB realiseert alle sociale huur op de Elzenbos (45% van de nieuwbouw) Op nieuwbouw locaties houden partijen zich aan het KWP als het gaat over de verdeling sociaal/vrije sector en huur/koop.</p> <p><u>PA t.a.v. met gemeente en WSE 2005-2006:</u> Aandeel toewijzingen boven aftoppingsgrens aan huursubsidiegerechtigden niet boven de 4%</p> <p>Regio stedendriehoek: participatie WSB in regionaal woonruimteverdeelsysteem</p>	<p>Zie punt a vorige tabel</p> <p>Prestatieafspraken met gemeente en collega corporatie opgesteld voor 2005-2006 en voor 2008-2011</p> <p>Aantal toewijzingen boven de aftoppingsgrens zijn niet overschreden (uitzonderingen in overleg bepaald)</p> <p><u>PA met gemeente en WSE 2005-2006:</u> Onderzoeken of deelname gewenst is. Discussie is in het platform Wonen (DB en wethouders) gevoerd. Voorlopig is besloten niet deel te nemen.</p>	<p><u>SVB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Er worden geen huurwoningen definitief verkocht die deel uitmaken van de kernvoorraad 'bereikbaar' (1350 woningen)</li> </ul> <p>Jaarlijks worden projecten van WBS (en WSE) opgenomen in projectenlijst van gemeente en worden vastgesteld en gemonitord</p>	8,0
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p>Stakeholder huurders: Behalen van KWH-huurlabel</p> <p><u>PA met gemeente en WSE:</u> Projecten van WSB op gebied van renovatie en woningverbetering voortvloeiend uit SvB worden jaarlijks opgenomen in projectenlijst en ter kennis gebracht aan gemeente</p> <p><u>PA met gemeente en WSE:</u> Tenminste 55% van de nieuw te realiseren woningen voldoen aan basisprogramma Woonkeur</p>	<p><u>JV 2006:</u> pilot gestart met 10 kleine corporaties om binnen 2 jaar conform KWH-huurlabel te werken</p> <p><u>JV 2009:</u> 2008 en 2009: KWH label behaald. Totaal tweede plaats met een cijfer van 8.17 2010: KWH label behaald en verbeterd.</p>	<p>Doorlopende benchmark laten uitvoeren door KWH</p> <p>Behoud certificering KWH-huurlabel</p> <p>Onderzoek meer KWH labels mede afhankelijk van uitkomst visitatie (JP 2010)</p>	9,0
c. Leefbaarheid	<p><u>PA met gemeente en WSE:</u> WSB zal met oog op</p>	<p>2008: opzet laatste kansbeleid samen met stichting Welzijn</p>		5,0



Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken Met stakeholders	Prestaties (2006-2010)	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
	<p>gevarieerde wijkopbouw (of financiële motieven) bestaande woningen te koop aanbieden. Verkoopplanning wordt vooraf besproken.</p> <p>WSB stelt WSE en gemeente op de hoogte van beheersactiviteiten</p>	<p>Brummen (sindsdien 2x ingezet) (voorloper 2<sup>de</sup> kansbeleid in periode vanaf 2006 14 maal ingezet)</p> <p>2008: Henneconvenant district ijsselstreek (met 15 partijen) (2 ontruiming)</p> <p>Inzet buurtbudgetten</p> <p>2008-nu: Bijdrage (financieel en ondersteunend) aan buurtbemiddeling</p> <p>Actieve deelname aan leefbaarheids netwerk</p> <p>Terugdringen huurachterstanden en voorkomen huisuitzettingen (huurachterstanden teruggelopen van 1,5% naar 0,35%). Actieve samenwerking met SWB/BAC</p> <p>Actieve deelname aan wijkraden overleggen</p>		
d. Bijzondere doelgroepen	<p><u>PA met gemeente en WSE 2005-2006:</u> Daar waar mogelijk woningen opplussen</p>	<p>Convenant gesloten met integraal zorgberaad Brummen</p> <p>2007: gebiedsgerichte aanpak wonen, welzijn en zorg vergroot de leefbaarheid</p> <p><u>CFV:</u> 433 ouderen en gehandicapten woningen (27,8 % van totale bezit) 504 toegankelijk voor senioren (nultredenwoning) (32,3% van het totale bezit)</p>		7,0
e. Bouwproductie	<p><u>PA met gemeente en WSE 2008-2011:</u> WSB realiseert haar deel van de projectplanning (50% van 740 woningen Elzenbos en de eigen projecten) PA met gemeente en WSE 2005-2006 en 2008-2011: WSB sluit bouwen in CPO niet uit en verleent medewerking als gewenst.</p>	<p><u>JV 2006:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijeenkomsten georganiseerd met gezamenlijke grondeigenaren in plangebied Elzenbos. Dit resulteerde in: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ samenwerkingsovereenkomst tussen marktpartijen en WSB</li> <li>○ bouwclaimovereenkomst tussen marktpartijen, WSB en gemeente</li> </ul> </li> </ul> <p>2007: bouwclaimovereenkomst Elzenbos</p> <p>2009: Fase 1 is gestart met bouw van 111 woningen (van de geplande 133) waarvan WSB 58 huurwoningen bouwt (29 eengezinswoningen en 29 senioren woningen).</p>	<p><u>PA 2005-2006 met gem en WSE:</u> Uitgangspunten op nieuwbouwlocaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ten minste 60% sociaal waarvan 1/3 geschikt voor starters (totaal 20%) verdeling: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 45% sociaal huur</li> <li>○ 10% sociaal koop</li> <li>○ 5% sociaal koop</li> </ul> </li> <li>• 40% vrije sector woningen verdeling: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5% duur huur</li> <li>○ 15% duur koop</li> <li>○ 20% duur koop</li> </ul> </li> </ul>	8,0

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken Met stakeholders	Prestaties (2006-2010)	Geprogrammeerde prestaties (2011-2015)	Cijfer
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal 55% voldoet aan woonkeur</li> </ul>	
f. Dorps- vernieuwing	PA met gemeente en WSE <u>2005-2006:</u> eind 2009 hoofdlijnen vastgesteld van noodzakelijke transformatie voorraad	2010: uitvoering grootschalige renovatie 103 PeGe- eengezinswoningen (van gemiddeld E naar A/B label)	Prognose te bouwen huurwoningen per jaar: 35 (naar beneden bijgesteld van 44 naar 35 wegens crisis) Afhankelijk van verloop van bouwfase I wordt Fase II ontwikkeld. Dit gaat om circa 230 woningen waarvan 45% sociale huur.	5,0
g. Ambities en doelen	PA gemeente en WSE: <ul style="list-style-type: none"> <li>Actief Duurzaamheid woningen verhogen</li> <li>Actief Keuzevrijheid bewoners vergroten</li> </ul>	<p>Inzet 'BeterPeter' een interactief bespaarprogramma voor huurders bewoners actief stimuleren energie zuiniger te zijn. Oa door inzet van beterPeter (digitaal advies programma)</p> <p>programma 'te woon' opgezet en geïmplementeerd</p> <p>Warmtepompsysteem (topkoeling) Brunheim 27 woningen</p> <p>90-jarig bestaan WST Brummen: energie zuinig lampenpakket twv 25 aan alle huurders verstrekt.</p> <p>Keuzevrijheid: nieuw verbeteringenbeleid, nieuw ZAV beleid, SOM-beleid, Lekker Leven (WST Brummen thuis service), Te Woon.</p> <p>2009: samen met 5 kleine regionale corporaties de weg naar 20% CO2 reductie in kaart gebracht en vastgesteld.</p>	<p><u>JP 2010:</u> renovatie 103 woningen. Buitenschil vervangen en isoleren, zodat ze uiteindelijk label A/B krijgen.</p> <p><u>MJR 2010-2014:</u> 2010-2018 20% CO-2 reductie</p> <p><u>MJR 2010-2014:</u> Investeren op energiebesparende maatregelen (bij mutatie onderhoud) zodat in 2018 gehele bezit gemiddeld niveau B heeft. Huren worden bij mutatie verhoogd.</p> <p>Actief woningen blijven aanbieden via 'te woon'.</p>	7,0

## Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Woningstichting Brummen op economisch rendement vermogen.

Visie en doelstellingen t.a.v.	Meetbare opgave / Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Economisch rendement vermogen	<p><u>OP 2009-2015</u> <u>Jaarverslagen,</u> <u>Meerjarenraming</u> <u>2011-2014</u></p> <p>Zorg dragen voor de continuïteit van de corporatie door voeren van goed en gezond financieel beleid.</p> <p><u>JP 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zo goedkoop mogelijk leningen aantrekken en financieringslasten minimaliseren</li> <li>• Voldoende opbrengsten uit verkoop genereren.</li> </ul>	<p>De operationele cashflow voldoet aan de criteria van het WSW, waardoor sprake is van een continue toegang tot de kapitaalmarkt.</p> <p>In de jaren 2006 tot en met 2009 is aan dit criterium voldaan. Ook de komende jaren stuurt WSB hierop aan en verwacht daaraan te voldoen.</p> <p>Financiële gevolgen SVB: € 4,9 mln in de plus, waarvan € 10.7 mln verkoop (SVB): hiermee investeren in betaalbare huurwoningen Elzenbos</p> <p>JP 2008: Treasury-statuut geüpdatet. Signalering m.b.t. opbrengsten verkoopprogramma.</p>	5,0
		<p>In 2006: hogere weerstandspositie dan minimaal noodzakelijke weerstandspositie.</p> <p>Het volkshuisvestelijk vermogen voldoet aan het CFV criterium 'A-status'.</p> <p>In de jaren 2007-2010 is hieraan voldaan. Ook de komende jaren verwacht WSB hieraan te blijven voldoen</p>	
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma	<p><u>Jaarverslagen,</u> <u>Meerjarenraming</u> <u>2011-2014</u></p> <p><u>FBS 2008-2013:</u> Interne Solvabiliteitseis: 10 %</p> <p><u>OP 2003-2008:</u> Behouden en versterken van financieel gezonde organisatie. WSB wil het waar maken van opgaven garanderen. Het streven is een solvabiliteit van 15%. Het behalen van prestaties heeft hierbij de eerste prioriteit.</p> <p>Wanneer nodig/wenselijk voor het behalen van de opgaven van WSB: samenwerking met derden of fusie. Evt. partners moeten</p>	<p><u>Solvabiliteitsoordeel mbt:</u> <u>2007: voldoende</u> <u>2008: voldoende</u> <u>2009: voldoende</u></p> <p><u>JV 2009</u> Solvabiliteit 2006-2009: 2006: 18,41 % 2007: 16,71 % 2008: 19,74 % 2009: 16,64 %</p> <p><u>MJR 2011-2014</u> Toekomst verwachtingen laten een licht dalende tendens zien a.g.v. het aantrekken van meer leningen 2010: 20 % 2011: 18,6 % 2012: 17,7 % 2013: 16,8 % 2014: 13,3 %</p>	8,0

Visie en doelstellingen t.a.v.	Meetbare opgave / Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
	handelen in de geest van WSB.		
	<p>Vanaf 2010 zal meer aandacht besteed worden aan de risicoanalyse onder meer door de ontwikkeling van een systeem</p> <p>Consequenties vennootschapsbelasting op investeringen zichtbaar maken</p>	<p>JP 2009: systeem voor zorgvuldigere transparante risicoanalyse ontwikkeld</p> <p>JP 2009: effecten Vennootschapsbelasting voor komende 10 jaar in kaart gebracht</p> <p><u>OP 2009-2015:</u> Streven naar een solvabiliteit van 15%</p> <p>Indien noodzakelijk/gewenst mogelijke fusie niet uitsluiten om continuïteit</p> <p>Implementeren systeem ter bevordering van zorgvuldige risicoanalyse</p> <p><u>SVB</u> In complexen met huurniveau onder de 65% van max redelijke huurprijs wordt deze opgetrokken naar dit niveau (inmiddels aangepast naar 75%/80%).</p> <p>JP 2010: voldoende opbrengst uit verkoop genereren (taakstellend)</p>	
Inzet van overmaat:		Continuïteitsoordeel 2009 (CFV): voorgenomen activiteiten 2009-2013 zijn passend bij de financiële mogelijkheden van WSB	
Efficiënte bedrijfsvoering:		<p><u>FBS 2008-2013:</u> WSB beschikt over een schema van informatieverstrekking op financieel gebied (op verschillende niveau's: strategisch, tactisch, operationeel en verantwoording). Hierin zijn 8 middelen opgenomen met taak, verantwoordelijke en de periode.</p> <p>JV 2008: opgesteld financierings- en beleggingsstatuut 2008-2013</p> <p>Aantal verhuureenheden per FTE: 123</p>	5,0

## 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>JV 2007: opstellen beginselen 'Good Governance' en eraan voldoen</p> <p>OP 2009-2015: Voldoen aan 'Governance Code'</p> <p>Zittingsduur RvC is maximaal drie termijnen (1 termijn is 4 jaar), elk jaar functioneringsgesprek met bestuur.</p>	<p>JV 2009: Nadere uitwerking en implementatie van 'Governance Code'. Volgende stukken zijn vastgesteld en op de website gepubliceerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Governance principes en uitwerkingen</li> <li>• Protocol belangenverstrengeling</li> <li>• Statuten Woningstichting Brummen</li> <li>• Directiestatuut woningstichting Brummen</li> <li>• Integriteitscode en klokkenluidersregeling</li> <li>• Beginselen 'Good Governance' voor RvC</li> </ul> <p>JV 2009: Afwijkingen van de 'Governance Code' (gepubliceerd op website en in JV met toelichting):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeidscontract bestuurder voor onbepaalde tijd (vanwege het respecteren van in het verleden gemaakte afspraken). Voor toekomstig bestuurders zal dit principe worden toegepast.</li> <li>• er is geen audit en remuneratie-commissie aangesteld. De RvC treedt als zodanig op (RvC bestaat niet uit meer dan 5 leden) .</li> <li>• Wst Brummen benoemt haar externe controller jaarlijks (ipv voor 4 jaar)</li> <li>• Wst Brummen heeft geen interne controller. Het voltallige MT is aanwezig bij RvC vergaderingen ter verantwoording en rapportage van risicobeheersing en contolesystemen.</li> <li>• RvC is niet aanwezig bij het overleg met belanghouders, maar wordt geïnformeerd over het verloop ervan.</li> <li>• RvC is aanwezig op belanghoudersbrede bijeenkomsten (vb: terugkoppeling ondernemingsplan en presentatie plannen aan gemeenten)</li> <li>• 1x per jaar overlegt de RvC met de huurdersvereniging</li> </ul>	7,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen	<p>OP 2009-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks publiektoegankelijke jaarverslag en jaarrekening</li> <li>• Geplande visitatie in 2010</li> <li>• Ontwikkelen naar situatie waarin partners/belanghebbers het beleid van wst Brummen beïnvloeden en sprake is van gekwalificeerd advies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. Het jaarverslag wordt aan sommige belanghouders toegestuurd en via de website beschikbaar gesteld.</li> <li>• 1 x per 2 jaar een integraal belanghoudersoverleg</li> <li>• Bewonersblad 3x per jaar toegezonden aan alle huurders en aan een selectie van stakeholders.</li> </ul>	7,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	<p>OP 2009-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks publiektoegankelijke jaarverslag en jaarrekening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. Het jaarverslag wordt aan alle belanghouders toegestuurd en via de website beschikbaar gesteld.</li> </ul>	5,0

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geplande visitatie in 2010</li> <li>Komen tot concrete afspraken over te behalen resultaten met belangenhouders/partners en bijbehorende consequenties als niet gerealiseerd.</li> <li>Jaarlijks worden projecten van WBS (en WSE) opgenomen in projectenlijst van gemeente en worden vastgesteld en gemonitord (PA met gemeente en WSE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 x per 2 jaar een integraal belanghoudersoverleg vanaf 2008</li> <li>Bewonersblad 3x per jaar toegezonden aan alle huurders</li> </ul> <p><u>PA met gemeente en WSE:</u> Jaarlijks rapporteren WSB, WSE en gemeente gezamenlijk over de voortgang van de realisatie van de diverse taakstellingen uit de PA aan de gemeenteraad resp. RVC c.q. RVt</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	<p>OP 2009-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarlijks publiektoegankelijke jaarverslag en jaarrekening</li> <li>Geplande visitatie in 2010</li> <li>Ontwikkelen naar situatie waarin partners/belanghebbers het beleid van wst Brummen beïnvloeden en sprake is van gekwalificeerd advies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2008: onderzoek naar opvattingen/verwachtingen/verbeterpunten voor Wst Brummen volgens belanghebbenden (individuele gesprekken) en terugkoppeling in plenaire sessie</li> <li>1 x per 2 jaar een integraal belanghoudersoverleg</li> <li>Structureel overleg individuele belanghouders</li> <li>Incidentele bijeenkomsten specifieke belanghouders (gemeenteraad)</li> <li>Visitatie in 2010</li> <li></li> </ul>	8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	<p>OP 2009-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarlijks publiektoegankelijke jaarverslag en jaarrekening</li> <li>Jaarlijkse accountantsverklaring</li> <li>Voldoen aan WSW en CFV normen</li> <li>Financieel rendement zichtbaar maken door meten kosten en dit afzetten tegen toename van tevredenheid van huurder/andere partners en/of de toename van het gevoel van veiligheid</li> </ul>	<p>JV 2006-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar (via de website beschikbaar) en worden aan alle belanghouders toegestuurd.</li> <li>Accountantsverklaring</li> <li>(meer-jaren)Begroting</li> </ul> <p><u>PA met gemeente en WSE:</u> Elk jaar stelt WSB de goedgekeurde financiële beoordelingen van het CFV en het ministerie van VROM ter beschikking aan de gemeente.</p>	6,0

## **Bijlage 5      Definities**

(bron: CFV, 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.