



**Stichting Woningbeheer
Born-Grevenbicht**

Visitatierapport



Utrecht, februari 2012

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
De heer P. van Achteren BLL (secretaris)

Voorwoord

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

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

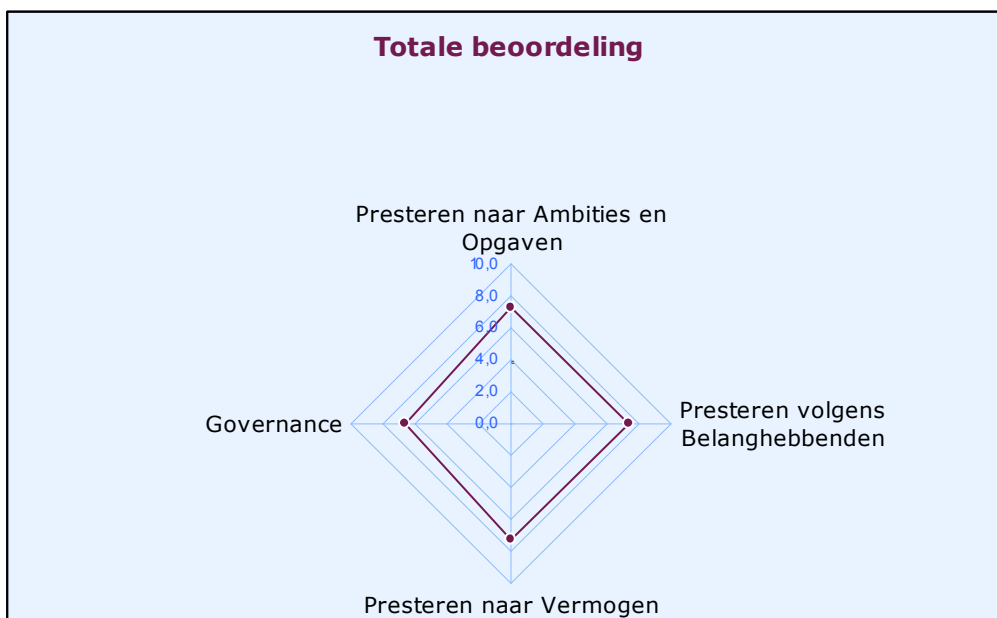
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In april 2011 heeft Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht (verder ook als WBG aangeduid) te Born opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen juni 2011 en februari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 1 december 2011.

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,2.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities en Opgaven	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,4
Presteren naar Vermogen	7,3
Governance	6,7
Gemiddelde score	7,2

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. Gemiddeld genomen beoordeelt de commissie WBG met een ruim voldoende. In deze samenvatting presenteert de commissie een overzicht van de beoordelingen. In de navolgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke onderdelen.

Presteren naar Ambities en Opgaven

De commissie heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid in de visitatiemethodiek om de hoofdstukken presteren naar ambities en presteren naar opgaven samen te nemen. Gemiddeld genomen presteert WBG op de onderdelen *Presteren naar Ambities* en *Presteren naar Opgaven* ruim voldoende.

Voor dit hoofdstuk zijn de prestatieafspraken met de gemeenten leidend geweest. De commissie heeft geconstateerd dat de prestaties ruim voldoende bijdragen aan het realiseren van de afspraken. Voor de onderdelen *huisvesting van de primaire doelgroep*, *huisvesting doelgroep d.m.v. specifieke aanpassingen*, *(des-)investeren in vastgoed en kwaliteit wijken en buurten* presteert de corporatie naar het oordeel van de commissie ruim voldoende. De prestaties op het gebied van *kwaliteit woningen en woningbeheer* worden als goed gewaardeerd.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van WBG. Zij waarderen de inzet van de corporatie in de gemeente en beoordelen het *presteren volgens belanghebbenden* gemiddeld (afgerond) als ruim voldoende.

De onderdelen *huisvesting primaire doelgroep*, *kwaliteit woningen en woningbeheer*, *huisvesting doelgroep door middel van specifieke aanpassingen* en *(des-)investeren in vastgoed* worden boven de norm (ruim voldoende) gewaardeerd. Het onderdeel *kwaliteit wijken en buurten* krijgt een score net onder de norm (score zeven).

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt *presteren naar vermogen* als ruim voldoende. De beoordeling is opgebouwd uit beoordelingen voor de onderdelen: financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en vermogensinzet. Deze onderdelen zijn weer onderverdeeld in subonderdelen. Op vrijwel alle onderdelen komt de commissie tot de conclusie dat de corporatie met een beoordeling ruim voldoende, volgens de normering presteert. Op enkele subonderdelen presteert de corporatie naar het oordeel van de commissie beter dan de norm, te weten: vermogenspositie, integrale kasstroomsturing en mogelijkheden.

Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld *governance* net onder de norm, maar afgerond als ruim voldoende. De *externe legitimatie* en de *besturing* worden als ruim voldoende beoordeeld. Het onderdeel *intern toezicht* wordt als voldoende beoordeeld, waarbij de commissie ruimte ziet voor verdere verbeteringen. De verbeteringen betreffen de subonderdelen: functioneren RvT en toepassing Governancecode.

Recensie

Woningbeheer Born-Grevenbicht is een corporatie met bijna negenhonderd woningen. De corporatie is werkzaam in de gemeente Sittard-Geleen en bedient daarbinnen vier woonkernen die onderdeel zijn van het stadsdeel Born, te weten: Born, Buchten, Grevenbicht en Holtum. De gemeente ligt in het overgangsgebied tussen Midden-Limburg en het Zuid-Limburgse heuvelland. Ondanks dat de kernen ieder hun eigenheid en karakteristieken kennen, hebben zij ook overeenkomsten die kenmerkend zijn voor veel plattelandskernen, zoals een sterk verenigingsleven en betrokkenheid bij de eigen leef- en woonomgeving.

De corporatie toont zich rolbewust. De opgaven zijn niet gering, kijkend naar de sterke vergrijzing en ontgroening in dit deel van Nederland. Er is een groeiende druk om het (dagelijkse) voorzieningenniveau en verenigingsleven vitaal te houden. De corporatie heeft over de afgelopen periode concrete prestatieafspraken gemaakt met de gemeente over de jaarlijkse bijdragen in haar werkgebied. De laatste versie van de prestatieafspraken beslaat meerdere jaren. In 2010 heeft de corporatie haar eerste ondernemingsplan ontwikkeld, met een visie op de eigen rol en toekomst. Voordien waren de lokale prestatieafspraken en het landelijk woonbeleid de voornaamste bronnen voor het plannen van activiteiten.

Nog steeds is WBG een doe-corporatie, die goed luistert naar de omgeving. Het ondernemingsplan illustreert echter het toenemende zelfsturende karakter van de corporatie. Waar zij in het verleden de geluiden van de omgeving vrijwel direct vertaalde naar activiteiten, worden met de komst van het ondernemingsplan activiteiten meer gestuurd vanuit een eigen visie op de bijdragen aan het werkgebied en een langetermijnvisie op de eigen woningvoorraad.

Met haar belanghebbenden onderhoudt de corporatie over het algemeen een goede relatie. Er is een volwassen relatie met de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente is over het algemeen tevreden over WBG en herkent met de komst van de nieuwe directeur een nieuw elan. Op veel vlakken vinden de corporatie en de gemeente elkaar, over een aantal onderwerpen wordt weleens wat langer gediscussieerd, hetgeen de volwassen relatie kenmerkt. Met de huurders heeft de corporatie een goede band. WBG streeft naar tevredenheid van haar klanten. Hoewel het opzetten van een formeel huurdersoverleg nog niet is geslaagd, is de betrokkenheid van huurders groot. Over het algemeen zijn de huurders tevreden over het functioneren van de corporatie.

In de afgelopen periode is voorzichtig maar gestaag een inhaalslag gepleegd op het gebied van governance. In 2012 zal de volledige raad van toezicht en de raad van bestuur vervangen zijn, waarmee naleving van geldende normen weer op orde is. Het rooster van aftreden is zodanig opgesteld dat de continuïteit in beide raden gewaarborgd blijft.

Samengevat is WBG een actieve corporatie die zich verder professioneel wil ontwikkelen. WBG doet wat men van een corporatie mag verwachten en zoekt samenwerking daar waar dat nodig is. De kleinschaligheid levert voordelen op die op een juiste manier ingezet worden ten behoeve van de volkshuisvesting.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	13
2 Presteren naar Ambities en Opgaven	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	15
2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities en Opgaven	16
2.4 Conclusies en motivatie	16
3 Presteren volgens Belanghebbenden	21
3.1 De belanghebbenden van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	22
3.3 Conclusies en motivatie	22
4 Presteren naar Vermogen	25
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	25
4.2 Conclusies en motivatie	25
5 Governance	29
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	29
5.2 Conclusies en motivatie	29
6 Integrale scorekaart	33
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	35
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	39
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	45
Bijlage 4 Definities	47
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	51

1 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht en het werkgebied

1.1 De visitatie

In april 2011 heeft Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht (verder ook als WBG aangeduid) te Born opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen juni 2011 en februari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 1 december 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter) en de heer P. van Achteren BLL (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, wil WBG de visitatie gebruiken als leerinstrument.

De visitatie betreft de periode 2007-2010. Daar de visitatie eind 2011 plaatsvond, heeft de commissie enkele activiteiten van de corporatie in 2011 mee kunnen nemen in de beoordeling. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht is ontstaan uit een fusie tussen woningvereniging Born en woningvereniging Grevenbicht in 1994. Een jaar later werd de rechtsvorm woningvereniging Born-Grevenbicht omgezet in Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht (kortweg WBG). WBG is werkzaam binnen de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente Sittard-Geleen telt circa 95.000 inwoners, daarmee is Sittard-Geleen de 28^e gemeente van Nederland. De gemeente is ontstaan na een fusie in 2001 van de gemeenten Sittard, Geleen en Born. Sittard-Geleen vormt naast Maastricht en Heerlen, één van de drie grote stedelijke gebieden in Zuid-Limburg. De gemeente ligt in het overgangsgebied tussen Midden-Limburg en het Zuid-Limburgse heuvelland.

Binnen de gemeenten Sittard-Geleen richt de WBG zich concreet op de kernen Born, Buchten, Grevenbicht en Holtum, samen het stadsdeel Born. Anno 2011 is WBG de grootste sociale volkshuisvester in het stadsdeel Born met een bezit van 865 woningen. In totaal telt het stadsdeel Born anno 2010 circa 19.500 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden van de corporatie zijn de huurders en de gemeente.

Binnen Sittard-Geleen zijn per 1 januari 2011 zes woningcorporaties actief, te weten:

- ZO Wonen met 9.986 woningen;
- Woonpunt Westelijke Mijnstreek met 974 woningen;
- Wonen Heuvelsteden (onderdeel van Wonen Limburg) met 867 woningen;
- WBG met 865 woningen;
- Woningstichting Limbricht met 278 woningen;
- Woningstichting Obbicht en Papenhoven met 187 woningen.

Naast WBG zijn in het stadsdeel Born de woningstichtingen Limbricht, Obbicht en Papenhoven en Woonpunt Westelijke Mijnstreek actief.

Bij WBG zijn anno 2011 zeven medewerkers in dienst, die 6,2 fte vertegenwoordigen. WBG werkt vanuit een drielagenstructuur, bestaande uit een raad van toezicht, een raad van bestuur en een werkorganisatie waaraan leiding wordt gegeven door een directeur. De raad van bestuur bestaat uit vier leden en de raad van toezicht uit drie leden. De directeur zorgt voor de dagelijkse leiding van de werkorganisatie en is eindverantwoordelijk voor de operationele taken en activiteiten van de corporatie.

1.3 Het werkgebied

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht is werkzaam in de gemeenten Sittard-Geleen en richt zich daarbinnen specifiek op het stadsdeel Born. Dit stadsdeel bestaat uit de kernen Born, Buchten, Grevenbicht en Holtum. Deze kernen hebben de volgende algemene globale typering¹:

- Born is de hoofdkern van de oude gemeente Born en bestaat uit de gebieden Born-West, Graetheide en Hondsbroek/Aldenhof. Born-West geldt als winkel- en voorzieningencentrum (w.o. onderwijs en ouderen) voor de omliggende kerkdorpen. Het nieuwe centrumplan op en rond de Bornermarkt heeft aan deze functie een verdere impuls gegeven. In het centrum van Born is ook het verzorgingstehuis St. Maarten gelegen, het enige zorgcentrum binnen het stadsdeel Born. Born kent een ruim, actief en rijk sociaal- en verenigingsleven. De laatste uitbreiding van Born dateert uit de jaren '90 met de realisatie van de nieuwbouwwijk Aldenhof. Born telt ca. 5.900 inwoners;
- Buchten is gelegen tussen de kernen Born en Holtum en is van agrarische lintbebouwing in de 18e eeuw gegroeid naar een aantrekkelijke landelijke woon- en leefkern in de 20e eeuw. Er wonen anno 2010 ongeveer 2.200 inwoners. Buchten is een hechte gemeenschap, met bloeiende verenigingen en veel actieve vrijwilligers die het verenigingsleven draaiende houden. Buchten beschikt over een redelijk voorzieningenniveau, met name voor dagelijkse aankopen. Net zoals in de andere kleine kernen bestaat het overgrote deel van het woningbezit uit koopwoningen (86 procent);
- Grevenbicht grenst aan de west- en noordzijde van de Maas, aan de oostzijde van het Julianakanaal. Grevenbicht telt ongeveer 3.300 inwoners en het woningaanbod bestaat voor 85 procent uit koopwoningen. Huishoudens met kinderen vormen de grootste groep inwoners (40 procent). Het dorp staat bekend om haar groot aantal verenigingen en het actieve verenigingsleven. Het dorp is door de jaren heen gegroeid naar een hechte gemeenschap. Grevenbicht beschikt nog over een redelijk voorzieningenniveau;
- Holtum ligt ruimtelijk ingeklemd tussen de A2 aan de oostzijde en het industriecomplex Holtum Noord aan de noordzijde. Het dorp telt ongeveer 1.250 inwoners en het woningaanbod bestaat voor 89 procent uit koopwoningen. Holtum is een kleine, hechte gemeenschap met een rijk geschakeerd verenigingsleven. Daarnaast is het lokale sociale leven georganiseerd rond de parochie, het gemeenschapshuis en de plaatselijke horeca. De afgelopen jaren is het voorzieningenniveau in Holtum sterk achteruit gegaan.

¹ Typering ontleend aan zelfevaluatie WBG

Ondanks dat ieder van de vier kernen zijn eigenheid en karakteristieken kent, hebben zij ook een aantal overeenkomsten die kenmerkend zijn voor plattelandskernen. Gemeenschapsleven en leefbaarheid zijn belangrijke drijvers voor elk dorp en deze is van een andere orde dan in een stad. Met uitzondering van Born worden de overige kernen geconfronteerd met een sterke vergrijzing en ontgroening, groeiende druk op het (dagelijkse) voorzieningenniveau en verenigingsleven.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de referentiegroep 5 in, dat wil zeggen een corporatie met een gemiddeld profiel.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities en Opgaven (hoofdstuk 2);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 3);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4);
- Governance (hoofdstuk 5).

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 slothoofdstuk 7 een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities en Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht in relatie tot de opgaven. Voor zover relevant worden de opgaven en prestaties gerelateerd aan de ambities van de corporatie.

2.1 Missie en ambities

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht verwoordt de volgende missie in het ondernemingsplan 2010-2015:

"Woningbeheer Born-Grevenbicht biedt passende huisvesting aan mensen die hierin zelf niet of moeilijk kunnen voorzien. Het bieden van passende huisvesting vat Woningbeheer Born-Grevenbicht breed op: we willen dat onze klanten wonen in een woning en omgeving waar ze zich thuis voelen en waar het prettig wonen is. Woningbeheer Born-Grevenbicht heeft een kleine maar doelgerichte en ondernemende organisatie die dicht bij haar klanten staat en die haar marktgebied goed kent en daardoor klachtgericht denkt en bovenal handelt."

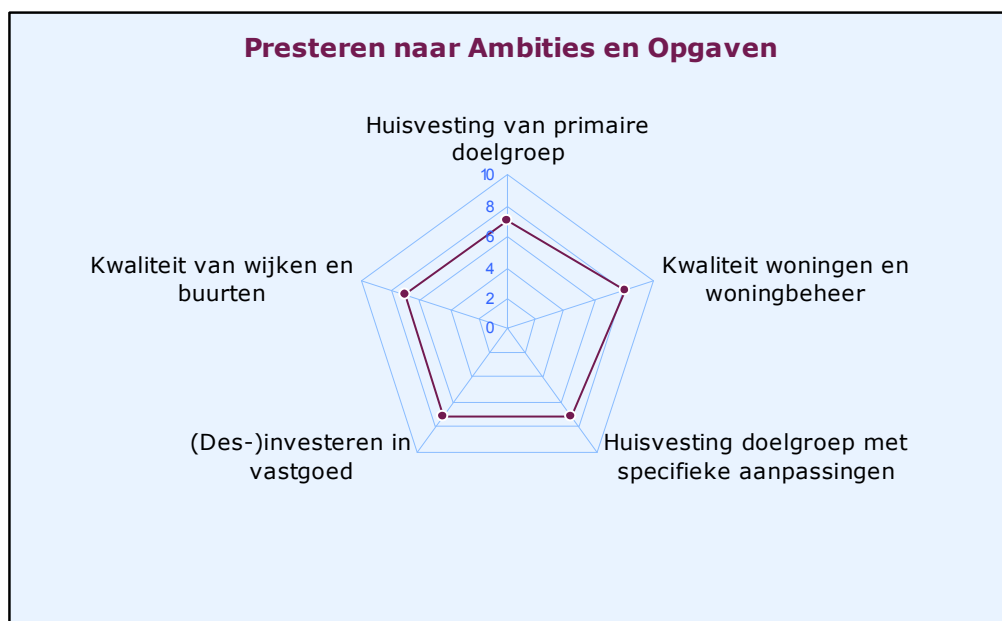
Het betreffende ondernemingsplan is het eerste ondernemingsplan van de corporatie. In de periode daarvoor kregen de plannen van de corporatie beslag in jaarplannen. De activiteiten van de corporatie waren in die voorgaande periode vrijwel uitsluitend ontleend aan de opgaven in het werkgebied. Dit maakt het voor de visitatiecommissie mogelijk om de onderdelen Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven gecombineerd te behandelen. De visitatiecommissie geeft daarmee invulling aan de mogelijkheid die in de visitatiemethodiek 4.0 wordt geboden: *de maatschappelijke visitatie voor corporaties met minder dan 1.000 verhuureenheden.*

2.2 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

In de eerste plaats erkent de corporatie de opgaven en taken die landelijk en regionaal voor woningcorporaties gelden op het gebied van bouwproductie, leefbaarheid en duurzaamheidprestaties. Op het gebied van beleidsvorming en uitvoering werkt de corporatie samen met de gemeenten en woningcorporaties binnen de Westelijke Mijnstreek. Op dit regionale niveau zijn in de afgelopen jaren onderzoeken en studies verricht naar het functioneren van de regionale woningmarkt, waaronder de woonmilieuvisie uit 2008, het woononderzoek naar vraagontwikkelingen uit 2009 en het krimpinstrumentarium voor de regionale woningmarkt 2010. Het beleid, opgaven en de uitvoering ervan zijn vastgelegd in de regionale woonvisie en daaraan gekoppelde woningbouwprogramma's. Voor de komende jaren is, mede in het kader van de bevolkingskrimp en de consequenties voor de regionale woningmarkt, het regionale woningbeleid vastgelegd in een sectorale structuurvisie wonen voor de Westelijke Mijnstreek 2011-2014. Binnen deze regionale kaders en programma's is de opgave voor de corporatie opgenomen.

Op basis van de genoemde landelijke en regionale kaders zijn in de periode 2007-2010 jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Sittard-Geleen gemaakt. Deze afspraken zijn duidelijk wat betreft de rol van WBG en de te leveren prestatie.

2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities en Opgaven



Presteren naar Ambities en Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,2

2.4 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities en Opgaven met een **7,2**. In dit gemiddelde cijfer komt tot uitdrukking dat WBG over het algemeen haar ambities waarmaakt en voldoet aan de opgaven in het werkgebied. Zij scoort op de verschillende onderdelen op of boven de ruim voldoende norm (cijfer 7). Op het prestatieveld *kwaliteit woningen en woningbeheer* presteert de corporatie naar het oordeel van de commissie boven de norm. Op de andere prestatievelden voldoet de corporatie aan de ruim voldoende norm. Hieronder volgt per prestatieveld een toelichting op het gegeven cijfer.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Dit cijfer geldt zowel voor Presteren naar Ambities als voor Presteren naar Opgaven. Voor de betaalbaarheid van woningen heeft de commissie onder meer gekeken naar de gemiddelde huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur. In de periode 2007-2010 heeft deze zich ontwikkeld van 65,6 procent in 2007 tot 68,5 procent in 2010.

De commissie constateert dat de corporatie daarmee goed invulling geeft aan de afspraken in de Woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 en in de jaarlijkse prestatieafspraken om zich te blijven inzetten voor de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad. In de zelfevaluatie geeft WBG aan dat er geen concrete ambities zijn vastgelegd op het gebied van het huurbeleid, maar dat de corporatie streeft naar een gemiddeld huurprijsniveau van 70 procent van de maximaal redelijke huur. In de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs herkent de commissie dit streven. Anno 2010 behoort ruim 98 procent van het bezit tot de categorieën goedkoop en betaalbaar, en het volledige bezit tot de categorie waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden. Naast de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van het bezit, gaat het bij dit prestatieveld ook over het bevorderen van het woningbezit. De corporatie voldoet ruimschoots aan de doelstelling om jaarlijks in ieder geval één woning te verkopen (zie bijlage 5).

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**. Dit cijfer geldt zowel voor Presteren naar Ambities als voor Presteren naar Opgaven. Dit prestatieveld valt uiteen in de onderdelen *woningkwaliteit*, *kwaliteit dienstverlening* en *energie en duurzaamheid*. In de opgaven (onder meer vanuit de prestatieafspraken) zijn geen concrete afspraken die betrekking hebben op de woningkwaliteit en de kwaliteit van de dienstverlening. Ook in de eigen ambities zijn er op deze onderdelen geen specifieke ambities benoemd. In de dagelijkse praktijk zijn het echter wel zaken die bij WBG veel aandacht krijgen. Zo doet de corporatie jaarlijks onderzoek naar de tevredenheid van huurders bij mutatie. In 2010 luidde het resultaat dat 92 procent tevreden tot zeer tevreden was over de dienstverlening. In 2010 is een klanttevredenheidsonderzoek verricht onder huurders, waarbij de tevredenheid over de dienstverlening is meegenomen. De algemene tevredenheid over de dienstverlening van de WBG is daarin beoordeeld met een voldoende tot ruim voldoende (3.3 op een vijfpuntsschaal). Vanuit bestudering van diverse stukken is de commissie positief over de woningkwaliteit. De CiP-gegevens over het jaar 2010 laten een gemiddeld aantal woningwaarderingpunten zien van 144, tegenover 139 en 131 op respectievelijk referentie- en landelijk niveau. De commissie heeft gezien dat de corporatie werkt aan de kwaliteit van haar bezit vanuit een strategisch voorraadplan, waarbij de woningen zijn gelabeld met een (toekomst)strategie (bijvoorbeeld: doorexploiteren, verbeteren of herbestemmen). Vanuit de verschillende geledingen die de commissie op de visitatiedag heeft gesproken, komt het beeld naar voren van een corporatie die veel aandacht besteedt aan het op peil houden en verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Voor het onderdeel *energie en duurzaamheid* geldt dat er met name opgaven en ambities voor de toekomst zijn geformuleerd. Zo zijn in de meerjaren prestatieafspraken 2011-2014 afspraken gemaakt dat bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad gestreefd wordt naar een energielabel tussen A en C. Verder geldt voor nieuwbouw de EPC-eis² van 0,6 of lager en een GPR-score³ van minimaal 7,0. De corporatie heeft ook concrete energiedoelstellingen opgesteld en begroot voor de periode 2012-2015, zoals het streven naar een gemiddeld energielabel C in 2015. In 2010 is voor alle woningen het energielabel uitgerekend. De woningen scoren gemiddeld label D, waarbij de helft van de woningen over een groen energielabel (A tot en met C) blijken te beschikken.

² EPC: Energieprestatiecoëfficiënt

³ GPR-score: Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

Voorts zijn er in de periode 2007-2010 duurzaamheidsmaatregelen genomen in materiaalgebruik en techniek. Er zijn 171 woningen voorzien van vochtwerende voorzieningen in de kruipruimtes en bij 190 woningen is de cv-ketel vervangen door een HR-ketel. Bij 53 woningen zijn de daken vernieuwd en geïsoleerd. De corporatie werkt voorts actief mee aan verzoeken van huurders om isolatievoorzieningen te treffen. In de periode 2007-2010 zijn 12 verzoeken ingewilligd.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Dit cijfer geldt zowel voor Presteren naar Ambities als voor Presteren naar Opgaven. In de prestatieafspraken over de visitatieperiode worden diverse bijzondere doelgroepen onderscheiden.

Substantiële aandacht gaat uit naar ouderen en mensen met een functiebeperking, onder meer door realisatie van zorgwoningen en nultredenwoningen en aanpassing van de bestaande woningvoorraad. De commissie constateert dat de WBG daar in de praktijk naar handelt. De opgeleverde nieuwbouwprojecten in de visitatieperiode zijn beide (Panneshofstraat te Holtum en Dorpsstraat te Buchten) specifiek geschikt voor deze doelgroep. Ook heeft de corporatie diverse activiteiten ondernomen om de toegankelijkheid van woningen te vergroten, onder andere door installatie van liften. Uit de meest recente CiP-gegevens komt naar voren dat het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen 21,4 procent is ten opzichte van de totale voorraad. De corporatie overstijgt daarmee ruimschoots de prestaties van de referentie en landelijke vergelijkingsgroep die respectievelijk 17,5 procent en 15,5 procent halen. Het aandeel toegankelijke nultredenwoningen is met 28,1 procent vergelijkbaar met de 29 procent van de landelijke vergelijkingsgroep en 29,5 procent van de referentiegroep. In 2010 is binnen de regio Westelijke Mijnstreek tussen gemeenten en de woningcorporatie een nieuw convenant in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning afgesloten. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde wet- en regelgeving op dit gebied en de behoefte aan meer uniformiteit en duidelijkheid over uitvoering van woningaanpassingen in het kader van deze wet. In de periode 2007-2010 is aan 119 verzoeken in het kader van de WVG/WMO⁴ tegemoet gekomen.

Een andere groep die in de prestatieafspraken wordt onderscheiden zijn de starters. Voor deze groep is in de afgelopen periode ingezet op verkoop van huurwoningen. De corporatie slaagt erin verkoop tot stand te brengen. In de visitatieperiode zijn ruim dertig woningen verkocht. Voorts zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van statushouders (jaarlijks) en het huisvesten van de doelgroep woonwagendwoneers. Voor wat betreft het huisvesten van statushouders merkt de commissie op dat de corporatie acties onderneemt om statushouders te huisvesten. In 2008 is een ontstane achterstand in de huisvesting weggewerkt. Wel blijkt in de praktijk dat het woningaanbod van de corporatie en de woonwensen van statushouders niet goed op elkaar aansluiten. Dit is vanwege de voorkeur van statushouders om in meer stedelijke gebieden gehuisvest te worden. De WBG heeft in 2010 vijf keer een aanvraag voor plaatsing van statushouders ontvangen. Vier keer is een toewijzing van een woning door de statushouder(s) geweigerd. Voor wat betreft de woonwagendwoneers is het oordeel van de commissie dat de activiteiten van de WBG passend zijn bij de opgaven.

⁴ WVG: Wet voorzieningen gehandicapten
WMO: Wet maatschappelijke ondersteuning

In de visitatieperiode heeft overdracht van woonwagenaanplaatsen van de gemeente aan de corporatie plaatsgevonden. Waar de overdracht oorspronkelijk gepland stond voor medio 2007, is de overdracht van 18 woonwagenaanplaatsen in 2009 notarieel bekrachtigd. Alles overziend is de commissie van oordeel dat de corporatie volgens de norm presteert.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Dit cijfer geldt zowel voor Presteren naar Ambities als voor Presteren naar Opgaven. Het prestatieveld (des-)investeren in vastgoed bestaat uit verschillende onderdelen: *nieuwbouw, sloop, maatschappelijk vastgoed, woningverbetering, en verkoop woningen*. Voor wat betreft nieuwbouw is in de woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 voor de gemeente Sittard-Geleen de uitbreidingsbehoefte tot 2010 bepaald op 2.240 woningen, waarvan 830 appartementen in de huur. Binnen dit woningbouwprogramma zijn de opgaven voor de WBG becijferd op 25 woningen. De corporatie heeft naar deze afspraak gehandeld. In 2008 is een complex opgeleverd met 16 woningen en in 2009 een complex met 9 woningen. WBG heeft momenteel 40 woningen in voorbereiding (waarvan 9 in ontwikkeling en 31 in de oriëntatiefase). Ook het onderdeel sloop verloopt volgens gemaakte afspraken. In de prestatieafspraken van 2008 zijn afspraken neergelegd over de sloop van vier woningen op de locatie Ankersweg/Martensweg te Holtum. Hieraan is voldaan. Voor de komende periode is in de meerjaren prestatieafspraken opgenomen dat nieuwbouw van WBG tussen 2011 en 2020 gecompenseerd dient te worden door een evenredige sloop (één erbij, één eraf).

Voor wat betreft maatschappelijk vastgoed is er één specifieke afspraak gemaakt in de visitatieperiode. Deze afspraak betreft de toekomst van de cafézaal Aurora. In 2010 heeft de WBG een garantstelling afgegeven voor de kafzak, waarmee voortbestaan is gegarandeerd. Zonder dat daar afspraken (opgaven en/of ambities) aan ten grondslag liggen, participeert de corporatie sinds enkele jaren in een projectgroep om te komen tot de ontwikkeling van één brede school en aanverwante functies voor de woonkern Grevenbicht-Obbicht. Momenteel vindt een haalbaarheidsstudie plaats. Ook voor het onderdeel woningverbetering binnen dit prestatieveld voldoet WBG aan de verwachtingen. Diverse activiteiten ter verbetering van de woningen hebben in de visitatieperiode plaatsgevonden teneinde de woningkwaliteit te verbeteren (zie bijlage 5).

Het laatste onderdeel van dit prestatieveld is de verkoop van woningen. Uit de notitie verkoopbeleid van de corporatie is een verkoopomvang van 245 woningen opgenomen. Het startjaar is 2001 en er is geen specifieke einddatum benoemd. In de jaarlijkse begroting wordt uitgegaan van een minimale verkoop van één woning. De prestaties van de WBG voldoen aan deze opgave/ambitie. In de periode 2007-2010 zijn zelfs 32 woningen verkocht. De commissie stelt vast dat de corporatie op het totale prestatieveld aan de gemaakte afspraken voldoet en waardeert dit met een ruim voldoende.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Dit cijfer geldt zowel voor Presteren naar Ambities als voor Presteren naar Opgaven. Dit prestatieveld valt uiteen in de onderdelen *leefbaarheid, vitale wijken en buurten* en *sociale stijging*.

In alle jaarlijkse prestatieafspraken is aandacht voor de leefbaarheid. Deze betreffen onder meer het opstellen van meerjaren stadsdeelplannen en het instellen van een leefbaarheidsfonds. Met inbreng van de corporatie zijn de stadsdeelplannen in 2008 gereed gekomen. In de jaarplannen zijn initiatieven en projecten van de WBG opgenomen die in de komende jaren tot uitvoering komen. De corporatie werkt daartoe samen met de gemeente en relevante maatschappelijke instanties. Ook zijn er reeds eerder convenanten gesloten ten behoeve van de leefbaarheid in het werkgebied. Zo werkt WBG mee aan de uitvoering van het eind 2006 gesloten hennepconvenant. Ook is er een programma Leefbaarheid & Veiligheid 2006-2008, waarbij vele activiteiten zijn ondernomen, zoals het plaatsen van verlichting, herstel van achterpaden, plaatsen van hang- en sluitwerk met politiekeurmerk bij woningen en beheer groenvoorziening bij gezamenlijke complexen (voor een gedetailleerd overzicht zie bijlage 5). De inzet voor vitale wijken en buurten is door de WBG onder meer vertaald naar het in stand houden van voorzieningen in een aantal wijken en buurten. Zo is er in 2010 een garantstelling door de WBG afgegeven voor de cafézaal Aurora, heeft de corporatie een subsidie verstrekt voor de realisatie van een Bijna Thuis-huis in Born en is men bezig met voorbereidingen om een brede school te ontwikkelen. De gehele visitatieperiode overziend is WBG niet altijd en overal wijk- en buurtgericht actief. De commissie is echter positief over de diverse activiteiten van de corporatie en acht deze passend bij gemaakte afspraken met belanghebbenden.

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn onder andere huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht.

3.1 De belanghebbenden van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht

Huurders

Het contact van de corporatie met de huurders verloopt via verschillende kanalen. In de eerste plaats hebben huurders, zowel in de raad van bestuur als in de raad van toezicht, een lid dat op voordracht van huurders kan worden benoemd, hetgeen praktijk is. Verder wordt tijdig en met regelmaat overleg gevoerd met huurders rondom nieuwbouw, renovatie en onderhoud, zowel rechtstreeks als via informatiebijeenkomsten. In 2010 is gestart met een huurdersparticipatietraject om te komen tot een structurele huurdersvertegenwoordiging (stichting/vereniging) voor de WBG, omdat dat tot dan toe niet bestond. Uit gehouden enquêtes onder alle huurders in 2010 bleek dat er weliswaar een geringe behoefte was aan structurele huurdersparticipatie, maar dat er toch wel huurders en onderwerpen zijn waarvoor dit belangrijk is. Het door WBG ingezette traject heeft geleid tot de vorming van een klankbordgroep van circa twaalf huurders. Deze huurders komen uit alle kerkdorpen in het werkgebied en willen vrijwillig en regelmatig overleg willen voeren met de WBG over toekomstige ontwikkelingen, beleid- en huurderszaken. Vanaf 2010 tot en met 2011 hebben circa tien bijeenkomst met het platform plaatsgevonden.

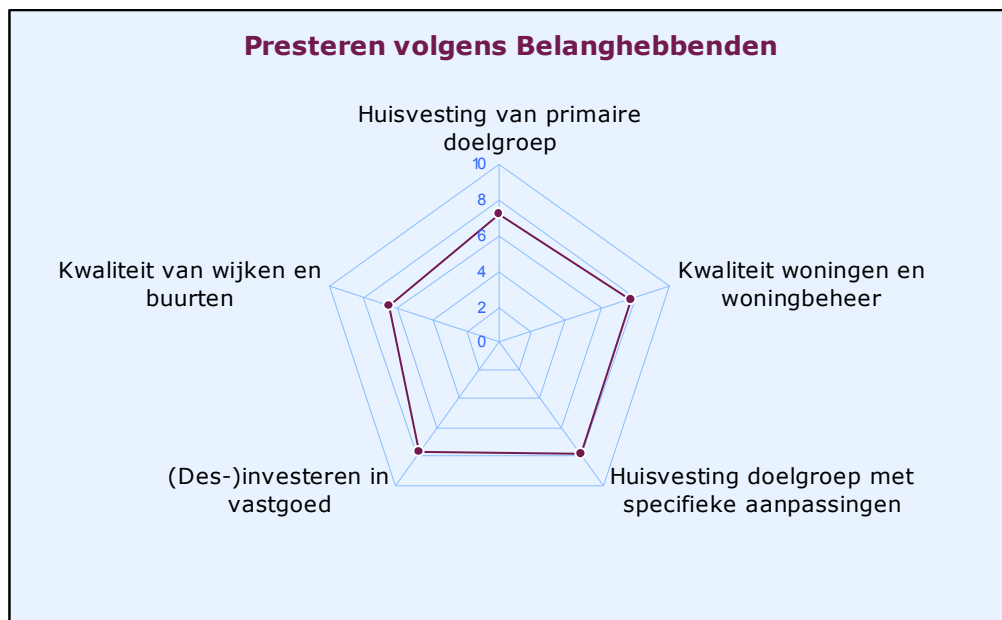
Gemeente Sittard-Geleen

Met de gemeente Sittard-Geleen vindt regelmatig overleg plaats op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. WBG werkt met de gemeente samen in de ontwikkeling en uitvoering van de stadsdeelprogramma's en plannen voor de kernen binnen haar werkgebied. Ambtelijk zijn er directe lijnen naar betrokken afdelingen/medewerkers van de gemeente, waarbij wordt samengewerkt rondom onder meer nieuwbouw, leefbaarheid, groen, bodem, WMO en huisvesting van specifieke doelgroepen. Deze samenwerking is in meerdere vormen schriftelijk verankerd, in de vorm van convenanten, overeenkomsten, contracten en prestatieafspraken. Op bestuurlijk niveau vindt minimaal tweemaal per jaar overleg plaats met de wethouder Volkshuisvesting van de gemeente. De agenda wordt bepaald door de prestatieafspraken, concrete projecten en de lopende/nieuwe ontwikkelingen rondom wonen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Over leefbaarheid vindt maandelijks een woon-zorgoverleg voor het stadsdeel Born plaats. Hierin participeren o.a. de gemeente en WBG. In het overleg worden ontwikkelingen, problemen en kansen in de wijken en buurten van Born besproken en indien nodig concreet opgepakt. Hierin participeren ook maatschappelijke organisaties, zoals wijkplatforms, PIW, politie en zorgpartijen.

Overige partijen

Met collega corporaties in de regio Westelijke Mijnstreek wordt zowel structureel als incidenteel overleg gevoerd. Structureel loopt dit via het SWWM (Samenwerkende Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek), een platform van corporaties actief in de regio Westelijke Mijnstreek, die een aantal keren per jaar bijeen komt om kennis en informatie uit te wisselen, samen onderzoek en studies uit te voeren en samen op te trekken rondom een aantal woonthema's (onder andere belangenbehartigingsfunctie). De regionale klachtencommissie is ook uit de SWWM ontstaan. Incidenteel vindt overleg plaats met verschillende corporaties rondom onder andere specifieke projecten, huisvesting woningzoekenden, taakstelling/plaatsing statushouders, WWZ en leefbaarheid.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,2
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,8
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,7
(Des-)investeren in vastgoed	7,6
Kwaliteit van wijken en buurten	6,5
Gemiddelde score	7,4

3.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht een **7,4** op het Presteren volgens Belanghebbenden. De commissie heeft tijdens de visitatiedag gesprekken kunnen voeren met vertegenwoordigers van de gemeente en de huurders.

Huisvesting van primaire doelgroep

Belanghebbenden beoordelen dit prestatievelde gemiddeld met een **7,2**. Hiermee geven belanghebbenden aan dat de corporatie op dit terrein beter presteert dan de norm. De omvang van het woningbezit is naar oordeel van de belanghebbenden passend. De huurprijs van de woningen is naar oordeel van de belanghebbenden over het algemeen goed. De beschikbaarheid van de voorraad is de laatste tijd verbeterd door aanpassing van het toewijzingsbeleid.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Belanghebbenden beoordelen dit prestatievelde gemiddeld met een **7,8**. De huurders zijn unaniem erg tevreden over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer, ook al zijn sommige woningen gedateerd. In het gesprek met huurders bleek dat WBG waar en wanneer nodig, adequaat onderhoud aan de woningen verricht. Over het algemeen zijn de prestaties van de corporaties op dit terrein goed, wat niet wil zeggen dat er geen opmerkingen zijn. De toekomstige activiteiten van de corporatie om de prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid te verbeteren, passen bij de opmerkingen van de huurders daarover. Ook de gemeente uit zich positief over genoemde aspecten.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Belanghebbenden beoordelen dit prestatievelde gemiddeld met een **7,7**. De gemeente uit zich positief over de activiteiten van de corporatie voor ouderen en mensen met een beperking. In de basis is de gemeente positief over activiteiten voor statushouders en de woonwagenbewoners, hetgeen niet betekent dat er geen enkele opmerking is. Voor ouderen zijn diverse activiteiten ondernomen die ook passen bij de afspraken die daarover met de gemeente zijn gemaakt, zoals de inzet op het realiseren voor geschikte woningen voor ouderen. De huurders zijn ook tevreden en herkennen de inzet specifieke doelgroepen als een speerpunt van de corporatie.

(Des-)investeren in vastgoed

Belanghebbenden beoordelen dit prestatievelde gemiddeld met een **7,6**. De huurders zijn zich bewust van de positie van de corporatie in het (krimp)werkgebied. Er is bewondering voor de prestaties die de corporatie toch weet te realiseren, zoals de bouw van twee complexen en daarbij de ontwikkeling van gemeenschappelijke ruimtes. De gemeente is over dat laatste ook zeker tevreden. Aangegeven wordt dat gesprekken over kosten van dergelijke ruimtes bij andere corporaties vaak moeizamer verlopen. De gemeente volgt de verkoopcijfers van de corporatie kritisch, omdat het er wat meer zijn dan vastgesteld in de prestatieafspraken.

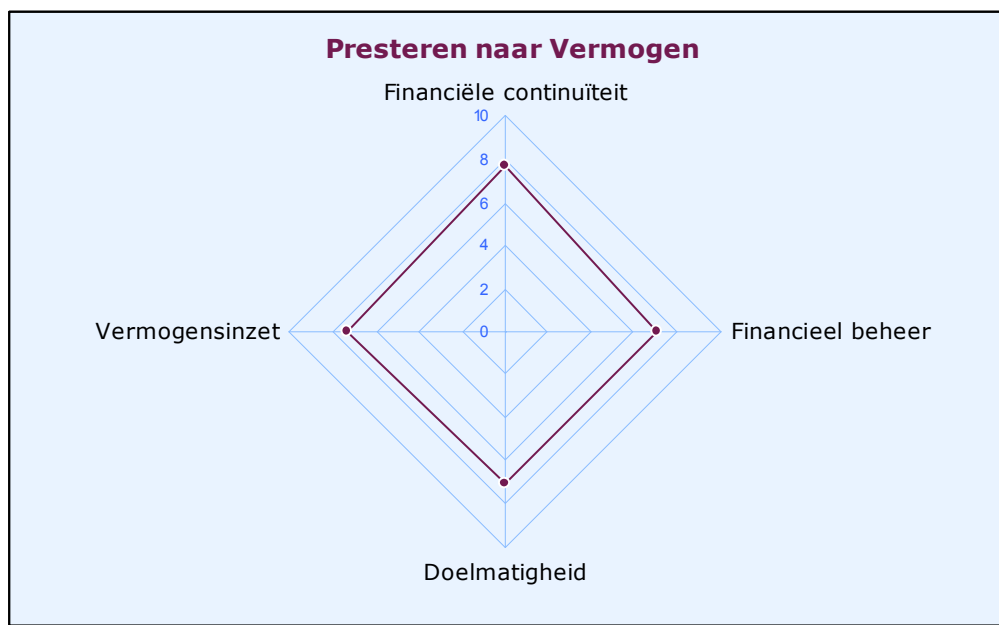
Kwaliteit van wijken en buurten

Belanghebbenden beoordelen dit prestatievelde gemiddeld met een **6,5**. In de optiek van de gemeente, is de corporatie de afgelopen twee jaren begonnen met het breder ontplooiën van activiteiten op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten. Daarvoor vonden dergelijke activiteiten ook wel plaats, maar was de reikwijdte beperkt tot één locatie en/of doelgroep. Vanuit de stadsdeelplannen worden nu activiteiten ondernomen. De huurders laten een verdeeld geluid horen. Aan de ene kant hebben ze waardering voor de hulp van de corporatie bij het in stand houden van bepaalde voorzieningen, aan de andere kant vragen ze zich af of dit voldoende is. Uit het gesprek van de commissie met de huurders blijkt dat de verwachtingen van de bijdrage van de corporatie op dit terrein uiteenlopen. Het voorzieningenniveau in meerdere kleine kernen loopt hard achteruit. Over het algemeen zijn de huurders wel van oordeel dat de leefbaarheid in het werkgebied nog voldoende is.

4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,7	20%
Financieel beheer	7,0	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,3	40%
Gemiddelde score	7,3	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,7**. De beoordeling is het gemiddelde van de beoordeling van de onderdelen vermogenspositie, middelen en kasstromen die hieronder worden toegelicht.

Vermogenspositie

De vermogenspositie van de corporatie is positief. In de meest recente oordeelsbrief van de minister krijgt de WBG een positief continuïteits- en solvabiliteitsoordeel (A-oordeel). Ook in de jaren daarvoor heeft de WBG het A-oordeel mogen ontvangen, hetgeen inhoudt dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie.

De corporatie beschikt niet over een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde, maar op basis van historische kosten is er een minimale solvabiliteitsdoelstelling opgenomen in het treasurystatuut. Jaarlijks wordt het vermogen wel berekend op basis van bedrijfswaarde en wordt de jaarlijkse mutatie geanalyseerd. Dit wordt vastgesteld in de door de raad van toezicht goedgekeurde jaarrekening. Uit beleidsdocumenten en notulen blijkt dat WBG haar vermogenspositie nauwgezet bewaakt en het vermogen beheerst inzet. Door middel van gerichte woningverkoop wordt stil vermogen bewust geactiveerd. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 8,0.

Liquiditeit

De WBG beschikt over voldoende middelen en faciliteringsvolume om de toekomstige investeringsopgaven te kunnen realiseren. Dit blijkt onder meer uit de beoordeling van de kredietwaardigheid van het WSW. Het kredietwaardigheidsoordeel van het WSW over de referentieperiode was positief. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 7,0.

Integrale kasstroomsturing

De corporatie stuurt op kasstromen, zo blijkt uit de kwartaalrapportages in de periodieke verslaglegging (3 maal per jaar) en de kasstroomoverzichten in de jaarbegroting en de meerjarenbegroting. Het jaarresultaat in 2010 en verwachte jaarresultaten in 2012 en 2014 zijn soms negatief, maar worden door WBG wel bewust en gecalculeerd genomen en in andere jaren opgevangen. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 8,0.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. De beoordeling komt voort als gemiddelde van de beoordeling van de onderdelen planning en controlcyclus en Treasurymanagement die hieronder worden toegelicht.

Financiële planning en controlcyclus

Het algemene oordeel van de commissie is dat de financiële planning en controlcyclus op orde is. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. Voorafgaand aan elk boekjaar wordt er een financiële meerjarenbegroting en een liquiditeitsbegroting opgesteld. Bij besluitvorming over uitgaven wordt getoetst aan de begroting. De corporatie geeft in de zelfevaluatie aan dat door deze werkwijze er nauwelijks overschrijdingen plaatsvinden bij projecten, in de bedrijfs- en onderhoudskosten. Bij afwijkingen wordt een budgetwijziging aan de RvC voorgelegd. De planning en controlcyclus is vastgelegd in een gelijknamig document, dat uitgewerkt is naar een Balanced Score Card. Daarin heeft de WBG onder meer doelen en normen (plan) neergelegd voor haar financiën, zoals: solvabiliteit, liquiditeit, gemiddelde rentevoetleningen, gemiddelde bedrijfswaarde per woning, maximaal jaarlijks renterisico en bedrijfsresultaat -2 procent aflossingsfictie. Bij afwijkingen (check) wordt de oorzaak benoemd en worden activiteiten ter bijsturing (act) afgesproken. De commissie is hier positief over.

Treasurymanagement

De corporatie beschikt over een treasury statuut en het treasury jaarplan is opgenomen als onderdeel van de jaarlijkse begroting. Het treasury statuut is door de RvB vastgesteld en door de RvC goedgekeurd. De commissie stelt vast dat er sprake is van gedegen treasurymanagement. In een financiële meerjarenbegroting zijn de kasstromen voor de komende tien jaren opgenomen. Hierin zijn nieuwe en herfinancieringen verwerkt. Financieringsvoorstellen worden in de treasurycommissie besproken. WBG maakt wat betreft aan te trekken vermogen enkel gebruik van traditionele producten met een laag risicoprofiel. Uit te zetten vermogen (overtollige liquiditeiten) worden grotendeels belegd in risicoloze producten (spaarrekeningen en deposito's). De overige beleggingsportefeuilles worden aangehouden met een vastgesteld defensief risicoprofiel. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 7,0.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.182	1.308	1.355
Toename netto bedrijfslasten	16,2%	14,1%	8,4%
Aantal vhe per fte	172	91	87
Personeelskosten per fte	78.846	63.680	63.134

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

Bij het beoordelen van de doelmatigheid maakt de WBG gebruik van de CiP-gegevens van het voorgaande jaar. Het doel van de WBG is om ruim binnen de marges van de gemiddelde referentie en landelijke scores te blijven. De toename van de netto bedrijfslasten is enigszins hoger dan de referentiegroep, maar daar staat tegenover dat de netto bedrijfslasten per vhe ruim onder de scores liggen van het referentie- en landelijk gemiddelde. Op grond van de kengetallen uit het CiP concludeert de commissie dat de WBG doelmatig werkt conform hetgeen in de branche gebruikelijk is en van corporaties verwacht mag worden.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,3**. Deze beoordeling komt voort als gemiddelde uit de beoordeling van de onderdelen visie, middelen en maximalisatie die hieronder worden toegelicht.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in (visie)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. De WBG heeft naar oordeel van de commissie een duidelijke visie op de inzet van haar vermogen. De middelen worden hoofdzakelijk ingezet voor haar kerntaak: het leveren van sociale huisvesting aan de doelgroep. Door bewust diepte-investeringen te doen in de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door het plaatsen van liften en het uitvoeren van renovaties, wordt de economische en technische levensduur verlengd. De corporatie werkt voorts met een Balanced Score Card, waarmee zij beargumenteerd tot inzet van het vermogen komt. Voor nieuwbouwprojecten wordt bijvoorbeeld een norm gesteld voor de maximale onrendabele investering en op het niveau van de corporatie zijn normen gesteld voor financiële kengetallen, waarmee de ruimte wordt bepaald voor het handelen van de corporatie.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 8,0. De corporatie is zich bewust van de mogelijkheden om het vermogen te verruimen. Allereerst beoordeelt het WSW de corporatie in 2011 onveranderd als kredietwaardig. In dezelfde brief informeert het WSW dat er een faciliteringsvolume (circa 2 mln. euro) voor drie jaar wordt vrijgegeven. Daarbij onderzoekt en gebruikt de corporatie ook haar bezit om het vermogen te verruimen. Zo is er een verkoopagenda en werkt de corporatie naar een gemiddelde huurprijs van 70 procent van de maximaal redelijke huur (in 2010: 68,5 procent).

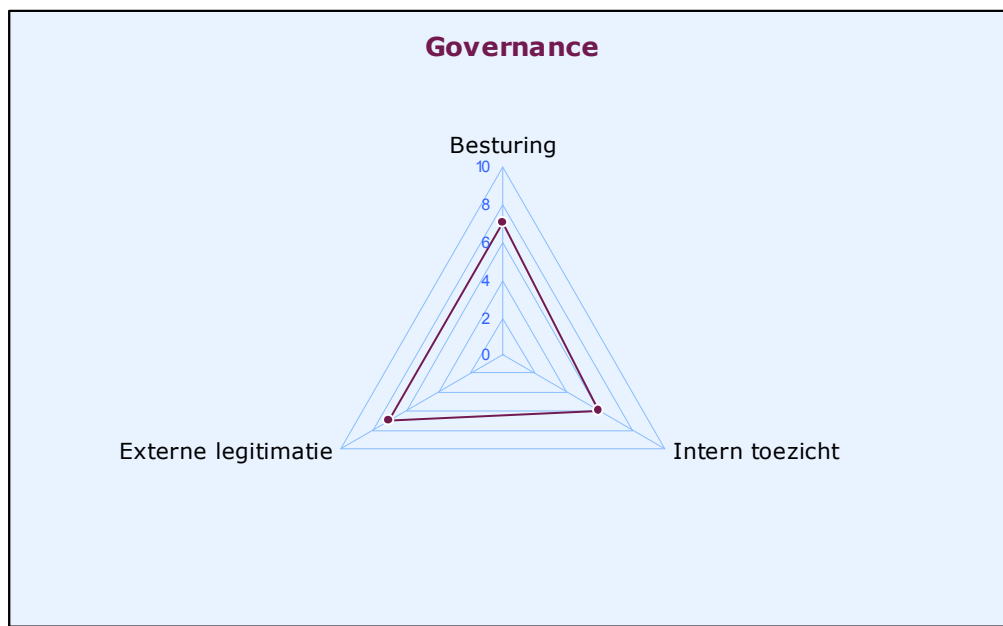
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. In de begrotingen heeft de commissie gezien dat de corporatie haar vermogen beredeneerd inzet ten behoeve van maatschappelijke prestaties. De corporatie beschikt over een A-oordeel. Door een actief verkoopbeleid is optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden om activiteiten met eigen middelen te financieren. WBG beschikt niet over strategisch voorraadbeleid, maar ontwikkelt dit wel. Het is in 2012 gereed. WBG werkt bovendien nog niet met rendementsdoelstellingen ten aanzien van het gehele woningportfolio. Gegeven de omvang van de corporatie en het weloverwogen en actief verkopen en verbeteren van het woningbezit, zijn dit naar het oordeel van de commissie geen grote minpunten.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	7,0
Intern toezicht	6,0
Externe legitimatie	7,0
Gemiddelde score	6,7

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. De beoordeling is opgebouwd uit het gemiddelde van de cijfers van de commissie voor de onderdelen: *plan*, *check* en *act*.

Plan, check en act

De commissie is van oordeel dat de corporatie volgens de norm (ruim voldoende) presteert op de onderdelen *plan*, *check* en *act*. Plannen van de corporatie zijn vastgelegd in documenten, zoals de jaarlijkse prestatieafspraken, convenanten en voor de periode 2010 – 2015 heeft de corporatie voor het eerst haar interne doelen vastgelegd in een ondernemingsplan.

De commissie is onder de indruk van de wijze waarop de afgelopen periode jaarlijks concrete afspraken zijn gemaakt met de gemeente over de activiteiten van de WBG (zie ook hoofdstuk presteren naar belanghebbenden). Met het ondernemingsplan geeft de corporatie ook duidelijker vanuit haar visie aan welke bijdrage zij wil leveren. De commissie vindt dit een positieve ontwikkeling. Belanghebbenden worden adequaat betrokken bij het ophalen van de opgaven en worden geïnformeerd over de realisatie. Met de gemeente is dit een continue proces. De betrokkenheid van huurders is recent versterkt met het instellen van een klankbordgroep. Alle belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op een conceptversie van het ondernemingsplan. De raad van toezicht is, aldus de commissie, betrokken bij de visie en planvorming, dit blijkt uit het gesprek met hen en vanuit bestudeerde documenten (verslagen RvT). Door middel van kwartaalrapportages en de vergaderingen wordt de RvT op de hoogte gehouden van de activiteiten van de WBG. In de jaarverslagen (en bij het opstellen ervan) vindt de *check* plaats of voorgenomen activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarbij wordt ook de Balanced Score Card gebruikt om bij te houden of de corporatie binnen eigen gestelde kaders blijft opereren.

De commissie is voorts van oordeel dat de corporatie ruim voldoende invulling geeft aan het onderdeel *act*. De commissie heeft dit onder meer gezien in de Balanced Score Card. Zo is in de BSC van 2010 een oorzaak aangegeven voor het niet realiseren van negen nieuwbouw sociale huurwoningen. Dit is vertaald naar een activiteit voor begin 2011 waar de omgevingsvergunning geregeld moet zijn en een activiteit vanaf juni 2011 betreffende de bouw van de woningen. Alles overziend beoordeelt de commissie de subonderdelen alle met een 7,0.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**. Deze beoordeling komt voort als gemiddelde uit de beoordeling van de onderdelen *functioneren RvT*, *toetsingskader* en *toepassing governancecode*, die hieronder worden toegelicht.

Functioneren RvT

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0. Bij de beoordeling heeft de commissie gekeken naar de elementen: open cultuur, zelfreflectie, de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en de samenstelling van de raad van toezicht. De commissie maakt opmerkingen bij het onderdeel samenstelling van de RvT en de rolopvatting.

De WBG werkt met een drielagenstructuur, te weten de werkorganisatie, een raad van bestuur (RvB) en raad van toezicht (RvT). De RvB bestaat uit vier leden, waar vijf leden het statutair minimum is. De RvT bestaat uit de vereiste drie leden. De leden hebben verschillende professionele achtergronden en zijn allen woonachtig in het werkgebied. Op het terrein van financiën en vastgoedontwikkeling is de expertise binnen de RvT en de RvB beperkt aanwezig. In 2010 heeft de corporatie profielen opgesteld, aan de hand waarvan werving van nieuwe leden plaatsvindt.

Binnen de RvT en in de relatie tussen de RvT en de RvB is sprake van een open cultuur. De commissie heeft de verslagen van de RvT gelezen en stelt vast dat relevante onderwerpen worden besproken. Gezamenlijk hebben de RvT en de RvB op basis van de VTW checklist het eigen functioneren geëvalueerd en getoetst aan de Governancecode. Dit heeft in 2010 geleid tot een werkprogramma en beleidsvoornemens om noodzakelijk veranderingen door te voeren.

De leden van de RvT zijn bekend met de lokale gemeenschap en goed benaderbaar voor huurders. De RvT laat zich goed informeren over het beleid en de ontwikkelingen in het eigen werkgebied. De commissie constateert echter dat de RvT zeer dicht op de uitvoeringspraktijk functioneert. Dat blijkt voor de commissie onder meer uit de vergaderingen van de RvT die in het verlengde van de bestuursvergaderingen en de directie over alle beleidsmatige en operationele zaken worden georganiseerd. De RvT vergadert nooit zonder aanwezigheid van leden van de RvB. Dit leidt tot de conclusie van de commissie dat er door de RvT te weinig afstand wordt gehouden van de RvB om van voldoende onafhankelijk toezicht te kunnen spreken. Niet tegenstaande deze conclusie beschikken de leden van de RvT over een stevig kritisch vermogen en is de RvT als team zich bewust van haar rol om belangrijke besluiten te toetsen aan de missie, begrotingen en het meerjarenbeleid van de WBG, en deze desnoods tegen te houden. De RvT is kritisch geweest ten aanzien van investeringsvoorstellen en vraagt extra informatie als ze dat nodig vindt. Vanuit het perspectief van de huurders van WBG en woonveiligheid heeft de RvT zich bijvoorbeeld met succes ingezet om de kwaliteit van een liftproject op een hoger plan te krijgen.

De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. In de zelfevaluatie schrijft de RvT dat zij een reeks aan documenten gebruikt als toetsingskader. Het gaat om de prestatieafspraken, het jaarplan, de meerjarenbegroting, het treasury statuut, het treasury jaarplan, de strategische visie van de WBG (ondernemingsplan 2010-2015), de AO-procedures en het strategisch voorraadbeleid (vanaf 2012 bruikbaar voor RvT). Deze beleidsstukken bieden naar oordeel van de commissie een uitgebreid toetsingskader. In de Balanced Score Card zijn doelen/normen vastgelegd waaraan plannen door de RvT getoetst kunnen worden. De commissie is van oordeel dat de RvT het toetsingskader kan verbeteren door het versterken van de financiële deskundigheid in de raad.

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0. De corporatie is lokaal goed ingebed en voldoet op belangrijke punten aan de Governancecode. Een aantal formele punten dient de corporatie nog verder aan te scherpen. Sinds 2007 is WBG bezig om de eigen praktijk meer in overeenstemming te brengen met de regels voor good governance. In de managementletters van de accountant wordt in opeenvolgende jaren op het belang daarvan gewezen. Een belangrijk onderdeel waaraan de corporatie niet voldoet zijn de zittingstermijnen. Deze worden ruim overschreden. Voor zowel de RvT als de RvB is daarom een rooster opgesteld waaruit blijkt dat beide raden in 2012 volledig vervangen zijn. Voorts zijn er ook onomkeerbare besluiten genomen die naleving van de Governancecode in 2012 moet garanderen. De commissie is positief over de voornemens, maar neemt de huidige situatie mee in haar oordeel.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. De visitatiecommissie constateert op basis van de gesprekken met WBG en belanghouders, dat WBG tot voor een paar jaar geleden sterk haar eigen koers uitstippelde en zelfs als tamelijk autonoom werd beschouwd. Met het aantreden van de nieuwe directeur is dit duidelijk in positieve zin veranderd. De corporatie doet veel meer moeite om op een gestructureerde manier belanghebbenden bij de beleidsontwikkeling te betrekken, zoals bij het opstellen van het ondernemingsplan en het verbeteren van de leefbaarheid in verschillende dorpen. Ook wordt veel energie gestopt in het opzetten van een huurdersvertegenwoordiging. Maar liefst dertien huurders hebben zich in het afgelopen jaar gemeld en hebben inmiddels circa tien keer overleg gevoerd met WBG om zaken te bespreken en vast te leggen. Dit heeft er nog niet toe geleid dat er een formele huurdersvertegenwoordiging is in de zin van de Overlegwet, maar er is wel een uitgangssituatie gecreeërd om dat voor elkaar te krijgen.

6 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief/ Ratio	Documenten
Presteren naar Ambities (PnA)	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan 2010-2015 (zie Governance) • Begroting 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 (zie Governance) • Jaarverslag en jaarrekening 2007, 2008, 2009, 2010 (zie PnV, Governance) • Activiteitenplan 2007 (zie Governance) • Kwartaalrapportages 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 (zie PnV en Governance) • Strategische visie "WBG in beweging" en uitvoeringsprogramma, 2010 (zie Governance) • Treasury statuut en treasury jaarplan 2011 (zie PnV, Governance) • Strategisch Voorraadbeleid: marktanalyse en portefeuillestrategie, 2011 • Verkoopbeleid, 2010 • WWZ-beleid, 2011 • Rapporten Atriensis energielabeling woningbezit WBG 2010 • Energiebeleid WBG, 2010 • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming WBG 2007-2011 • Meerjaren onderhoudsbegroting WBG • Leefbaarheidsfonds en reglement WBG en uitvoering, 2010 • Stadsdeelprogramma en plannen stadsdeel Born 2008 e.v. • Wijkvisies stadsdeel Born, 2007 • E,til prognoses inwoners, huishoudens en woningvoorraad WM 2010-2030, 2010 • Gegevens Geoconsult inzake leefbaarheid, voorzieningen, inwoners en woningmarkt stadsdeel Born en onderliggende wijken/buurtten, 2010 • Woningmarkt cijfers Westelijke Mijnstreek 2009 • Woningmarkt cijfers Sittard-Geleen 2010, 2011 • Woningmarkt cijfers stadsdeel Born 2008, 2009, 2010 • Provinciale Woonmonitor – regio Westelijke Mijnstreek 2008, 2009 • Klanttevredenheidsonderzoek WBG – onderdeel woningbehoefte, 2010 (zie PvB)
Presteren naar Opgaven (PnO)	<ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Westelijke Mijnstreek 2005-2010 + woningbouwprogramma Westelijke Mijnstreek 2005-2010 • Sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011-2015 • Woononderzoek Westelijke Mijnstreek, 2009 • Woonmilieuonderzoek Westelijke Mijnstreek, 2008 • Rapport ontwikkeling sociale kernvoorraad Westelijke Mijnstreek, 2010 • Krimpinstrumentarium woningmarkt Westelijke Mijnstreek, 2010 • Meerjaren ISV-beleid gemeente Sittard-Geleen 2010-2014 • Prestatieafspraken 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 (zie PvB, Governance) • Meerjarenafspraken gemeente Sittard-Geleen en woningcorporaties 2011-2014 (zie PvB, Governance) • Diverse verslagen taakstelling statushouders 2007-2010

	<ul style="list-style-type: none"> • WMO-convenant Westelijke Mijnstreek, 2010 • Convenant hennepeteelt Westelijke Mijnstreek • Convenant en projectplan energieteams in de wijk • Convenant veiligheidshuis Sittard-Geleen • Stadsdeelprogramma en plannen stadsdeel Born 2007-2010
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbendenregister en beleid WBG, 2010 • Klanttevredenheidsonderzoek WBG, 2010 • Verslagen bestuurlijk overleg gemeente Sittard-Geleen en WBG 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 • Prestatieafspraken 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 (zie Governance) • Meerjarenaafspraken 2011-2014 (zie Governance) • Convenant leerling-bouwplaatsen in Limburg, 2010 • Diverse documenten klachtencommissie Westelijke Mijnstreek 2007 e.v. • Verslagen woon-zorg overleg stadsdeel Born 2007-2010 • Verslagen overleg met huurders / huurdersparticipatie 2010, 2011 • Convenant en verslagen Samenwerkende Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek 2007 e.v. • Convenant, verslagen en evaluatie regionale klachtencommissie Westelijke Mijnstreek, 2008 e.v. • Relevante documenten Domaas-overleg en platform Limburgse woningcorporaties 2008 e.v. • Verslagen brede schoolontwikkeling Grevenbicht-Obbicht 2008-2011
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Corporatie in Perspectief 2007, 2008, 2009, 2010 • Continuïteitsbrief CFV 2007, 2008, 2009, 2010 • Solvabiliteitsbrief CFV 2007, 2008, 2009 • Oordeelsbrief Min. VROM / WWI / BZK 2007, 2008, 2009, 2010 (zie Governance) • WSW – dpi en dvi rapportages en voorlopers 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 • WSW – uitslagbrief 2008, 2009, 2010, 2011 • Jaarrekening en jaarverslag 2007, 2008, 2009, 2010 (zie Governance) • Meerjarenbegrotingen WBG, diverse jaren • Kwartaalrapportages 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 (zie Governance) • Meerjaren onderhoudsbegroting 2007-2011 (zie PnA) • Managementletter accountant 2007, 2008, 2009, 2010 (zie jaarverslag) • Accountantsverklaring en rapport van bevindingen 2007, 2008, 2009, 2010 (zie jaarverslag) • Planning en controlecyclus WBG (zie Governance) • Treasury statuut en treasury jaarplan 2011 (zie Governance) • AO-procedures, risico's en maatregelen WBG
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Agenda RvB en RvT vergaderingen 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 • Notulen RvB en RvT vergaderingen 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 • Statuten WBG, 2005 • Reglement en profielschets leden RvB en RvT 2010 • Bezoldigingsbeleid leden RvB en RvT 2010 • Integriteitscode WBG, 2009 • Werkprogramma Governancecode en Aedes code, 2010 • Plan van aanpak visitatie, 2010

	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfevaluatie visitatie WBG, 2011 • Controle facturen en aanbestedingsbeleid WBG 2009, 2010, 2011 • Planning en controlecyclus WBG, 2010 • Prestatieafspraken 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 • Meerjaren prestatieafspraken 2011-2014 • Treasury statuut en treasury jaarplan 2011 • Ondernemingsplan 2010-2015 • Begroting 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 • Jaarrekening en jaarverslag 2007, 2008, 2009, 2010 • Activiteitenplan 2007 • Kwartaalrapportages 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 • Strategische visie "WBG in beweging" en uitvoeringsprogramma, 2010 • Prestatieafspraken WBG – gemeente, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 • Meerjaren prestatieafspraken 2011-2014 • Oordeelsbrief minister VROM / WWI / BZK, 2007, 2008, 2009, 2010 • Diverse convenanten en contracten (zie PvB) • Woonvisies en onderzoeken (zie PnO)
--	--

Geïnterviewde personen

Raad van toezicht

- De heer Chel Cox – voorzitter raad van toezicht
- De heer Jules Hermans – lid raad van toezicht
- Mevrouw Maria Knarren-Nijskens – voormalig lid raad van toezicht

Directie en raad van bestuur

- De heer Michiel Sluijsmans – directeur
- De heer Jacq Aarts – voorzitter raad van bestuur
- De heer Bert Kreuze – secretaris raad van bestuur
- De heer Wim Meulenberg – penningmeester raad van bestuur
- De heer Jo Cramers – bestuurslid

Gemeente Sittard-Geleen

- De heer Ruud Guyt – wethouder volkshuisvesting en wonen
- Mevrouw Daphne Kagelmaker – senior beleidsmedewerker volkshuisvesting en wonen

Vertegenwoordiging huurders

- De heer Harry Kessels – huurder in Born
- Mevrouw Anja Geelen-Mackow – huurster in Buchten
- Mevrouw Quenny Ruber – huurster in Grevenbicht
- De heer Ron Smeets – huurder in Holtum

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Grashof, drs. A.H.

Geboorteplaats en -datum:
Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:
Bennekom



Huidige functie:

- Vennoot, senior adviseur,
Woonlab Ondernemen | Innoveren | Gebiedsontwikkeling

Onderwijs:

- 1995 – 1997: Nederlandse Opleiding Vastgoedmanagement (NOVAM)
- 1986 – 1991: Doctoraal Bestuurs- en Beleidswetenschappen (RU Nijmegen)
- 1988 Opleiding Tutor Probleemgestuurd Onderwijs (IOWO)
- 1985 – 1986: Propedeuse Politicologie (RU Nijmegen)
- 1983 – 1985: VWO (H.S.G. "De Bouwmeester" Haaksbergen)
- 1978 – 1983: HAVO (H.S.G. "De Bouwmeester" Haaksbergen)

Loopbaan:

- 2009 – heden: Lid Orde van Organisatiekundigen en Adviseurs
- 2008 – heden: Vennoot, Senior adviseur Woonlab BV
- 2007 – heden: Visitator Raeflex
- 2005 – 2008: Vennoot, Senior Adviseur KOCK BV
- 2001 – 2004: Senior consultant en Interim manager Quintis BV
- 1998 – 2001: Accountmanager belangenbehartiging en projectleider
brancheorganisatie
- 1997 – 1998: Projectleider bedrijfsintegratie Woningstichting Mitros Utrecht.
Adjunct-portfoliomanager Mitros Wonen
- 1995 – 1997: Lid directieteam Woningbouwvereniging Nieuwegein,
verantwoordelijk voor woonbeleid en strategisch voorraadbeleid.
- 1993 – 1995: Waarnemend hoofd afdeling Verhuur – bewonerszaken.
Beleidsmedewerker Woningbouwvereniging Onze Woning Nieuwegein.
Administrateur voor een aantal VvE's.
- 1991 – 1993: Wetenschappelijk medewerker Bestuurskunde ministerie VROM,
directoraat generaal volkshuisvesting, waaronder voorbereiding implementatie
BBSH, BWS en BLS.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht te Born

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 mei 1966

Handtekening : 

Datum : 11 mei 2011

Secretaris

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

Geboortedatum:
8 september 1983

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- NQA Auditor/Adviseur (Sr.)

Onderwijs:

- Politicologie Universiteit van Amsterdam
- Sociaal Juridische Dienstverlening Hogeschool Utrecht

Loopbaan:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht te Born

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Naam : de heer P. van Achteren BLL

Geboortedatum : 8 september 1983

Handtekening : 

Datum : 9 Mei 2011



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 20 februari 2012

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010																																					
<p>Huisvesten van primaire doelgroep 7,0</p> <p>Beschikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kernvoorraad Conform beleid uitgevoerd. <table border="1" data-bbox="91 576 719 738"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>119</td> <td>114</td> <td>113</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>750</td> <td>759</td> <td>757</td> <td>755</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen 2007-2010</p> <ul style="list-style-type: none"> - Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau. De WBG kent een gemêleerd woningbezit met meerdere woningtypen voor verschillende doelgroepen. De laatste jaren is in de nieuwbouw ingezet het aanbod van seniorenhuisvesting in de vorm van appartementen verruimd, conform ondernemingsplan en woonvisie. Het onderhoudsniveau van de woningen zijn van een voldoende tot goed niveau. De grondgebonden woningen zijn de laatste jaren voorzien van hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk. - Passend toewijzen en tegengaan van woonfraude <p>Toewijzingen 2007-2010</p> <table border="1" data-bbox="91 1289 719 1394"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Passend</th> <th>Te duur</th> <th>Te goedkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>76</td> <td>3</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>74</td> <td>1</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>		2007	2008	2009	2010	Goedkoop	119	114	113	107	Betaalbaar	750	759	757	755	Duur	3	3	3	3	Duur > toeslaggrens	0	0	0	0	jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop	2007	76	3	5	2008	74	1	8	<p>Eén van de doelstellingen in het ondernemingsplan 2010-2015 is het betaalbaar en bereikbaar houden van de huurwoningen voor de primaire doelgroep. Hoewel geen specifiek beleid inzake de omvang van de kernvoorraad is geformuleerd, behoren bijna alle woningen van de WBG tot de goedkope en betaalbare huurklasse. De WBG heeft geen woningen die boven de huurliberalisatiegrens liggen. Bestaand woningbezit gemiddeld onder de 70% maximaal redelijke huur. Bij nieuwbouw hoger als gevolg van stijgende onrendabele toppen en doelgroep waarvoor gebouwd wordt.</p> <p>In het ondernemingsplan 2010-2015 is aangegeven dat de WBG zich inzet voor de bouw van sociale huurwoningen en woningen tot de huurtoeslaggrens. Voor de senioren wordt levensloopbestendig gebouwd. De bestaande woningen aangepast aan de toekomstige eisen op het gebied van veiligheid, kwaliteit en energie.</p> <p>De WBG gaat bij toewijzing van een woning uit van een passende aanbieding. Belangrijke criteria daarbij zijn huur/inkomensverhouding en huishoudensamenstelling. Voor de primaire doelgroep wordt de inkomensgrenzen t.b.v. huurtoeslag aangehouden.</p>	<p>In de woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 en in de jaarlijkse prestatieafspraken 2007-2010 is aangegeven dat de corporaties zich blijven inzetten voor de betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad. In het woononderzoek Westelijke Mijnstreek uit 2008 wordt geconstateerd dat er een groeiende behoefte is aan betaalbare huurwoningen in de vorm van appartementen en nultredenwoningen. Met de nieuwbouw en haar bestaand bezit heeft de WBG op deze ontwikkeling ingespeeld.</p> <p>In de woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 is de doelstelling geformuleerd te werken aan meer differentiatie in het woningbezit, om daarmee de fricties tussen aanbod en vraag te verkleinen. Voor Sittard-Geleen is een nieuwbouwprogramma opgenomen met o.a. 830 appartementen in de huur. Het aandeel sociale huurwoningen (tot huurliberalisatiegrens) in de nieuwbouw is 30% waarmee kan worden voldaan aan de vraagontwikkeling van de kernvoorraad.</p> <p>In de woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 zijn geen afspraken opgenomen over passend toewijzen.</p>
	2007	2008	2009	2010																																			
Goedkoop	119	114	113	107																																			
Betaalbaar	750	759	757	755																																			
Duur	3	3	3	3																																			
Duur > toeslaggrens	0	0	0	0																																			
jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop																																				
2007	76	3	5																																				
2008	74	1	8																																				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010				Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
2009	56	2	1	Woonfraude komt nagenoeg niet voor zodat er geen beleid geformuleerd is.	In de woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 zijn enkele algemene uitgangspunten opgenomen over differentiatie van het woningbezit en het zorgdragen voor een betere match tussen vraag en aanbod, zowel in bestaand als nieuw bezit.
2010	69	1	2		
Bron: Corporatie in Perspectief 2007, 2008, 2009, 2010 - Keuzevrijheid voor de doelgroep Bij toewijzing wordt uitgegaan van de woonwensen van de woningzoekenden zoals aangegeven op het inschrijfformulier (buurt, type woning, huurprijs). In de meeste gevallen kan match worden gemaakt.				In het ondernemingsplan 2010-2015 heeft WBG de doelstelling opgenomen te zorgen voor passende huisvesting van woningzoekenden. Door uit te gaan van de woonwensen van woningzoekende en de toewijzing daarop te richten, wordt aan deze doelstelling invulling gegeven.	
Betaalbaarheid - Huurprijsbeleid WBG volgde het inflatievolgend huurbeleid van het kabinet. Gemiddelde huurverhoging: 2007: 1,1% 2008: 1,6% 2009: 2,5% 2010: 1,2% Bestaande voorraad sociale verhuur 66,4% van maximaal redelijke huur. Bij nieuwbouw 76,7% van maximaal redelijke huur.				Hoewel er geen concrete ambities op het gebied van huurprijsbeleid zijn vastgelegd, zet de WBG zich in voor het betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad voor de primaire doelgroep. De WBG voert al jaren een sociaal huurbeleid, waarbij zij bij bestaand bezit streeft naar een gemiddeld huurprijsniveau van max. 70% van de maximaal redelijke huur. Bij nieuwbouw worden sociale tot marktconforme huurprijzen gehanteerd, op basis van gemiddelde puntprijzen van de woningen conform WWS.	De jaarlijkse huurstijgingen zijn vastgelegd door kabinetsbeleid en worden gevolgd. In de woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 (p. 13) zijn algemene uitgangspunten opgenomen over passende en betaalbare huisvesting en woningen. Voor nieuwbouw is in de woonvisie voor Sittard-Geleen een bouwprogramma opgenomen, uitgesplitst naar segment, type en huur/koopprijs.
- Huur – inkomensverhouding Bij toewijzing wordt rekening gehouden met de huur/inkomenseisen voor huurtoeslag.				In het kader van de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad houdt de WBG bij haar toewijzing rekening met de huur/inkomensgrenzen tbv aanspraak op huurtoeslag.	Zie boven.
- Overige woonlasten Voor de collectieve woongebouwen zijn servicekosten aan de huurders in rekening gebracht. Voor de nieuwbouwcomplexen Panneshof te Holtum en Dorpstraat te Buchten zijn de servicekosten bepaald en vervolgens jaarlijks bijgesteld op basis van werkelijke kosten in het voorafgaande jaar.				Bewoners van collectieve woongebouwen betalen naast de huur ook servicekosten t.b.v. gemeenschappelijk licht, water, groenonderhoud en schoonmaak. De servicekosten maken onderdeel uit van het huurcontract. De servicekosten voor nieuwe gebouwen worden bepaald aan de hand van ervaringscijfers van andere gebouwen en worden vervolgens jaarlijks aangepast op basis van werkelijke cijfers van het voorafgaande jaar;	Zie ambitie.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010										
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkoop woningen In het bestaand bezit zijn de volgende aantallen verkocht: 2007: 5 woningen 2008: 8 woningen 2009: 12 woningen 2010: 7 woningen en 1 standplaats op een woonwagenlocatie - Tussenvormen Nvt 	<p>In 2000 is met goedkeuring van gemeente en WSW een verkoopprogramma van het bestaand bezit opgesteld en in uitvoering genomen. Het gaat daarbij om een potentieel verkoopbezit van 245 woningen. In het ondernemingsplan 2010-2015 is de verkoop van 'vertand' bezit aan eengezinswoningen als één van de doelstellingen opgenomen.</p> <p>In de begroting van de WBG wordt uitgegaan van 1 te verkopen woning per jaar. Er is beleid vastgesteld rondom verkoop van woningen en met betrekking tot niet-verkochte woningen.</p>	<p>In de prestatieafspraken 2007-2010 heeft de gemeente Sittard-Geleen het belang onderschreven van het verkoopprogramma van de WBG, gericht op meer differentiatie en bevordering eigen woningbezit. Focus daarbij ligt op de verkoop van het 'vertand' bezit. Er is geen opgave gedefinieerd. In de begroting gaat de WBG als opgave uit van 1 te verkopen woning per jaar.</p>										
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer 8,0</p>												
<p>Woningkwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prijs-kwaliteitverhouding <table border="1" data-bbox="185 754 566 890"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>% maximaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>65,64</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>65,67</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>65,80</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>68,49</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: DVI 2007 t/m 2010</p> - Conditie en onderhoudstoestand De conditie en onderhoudstoestand van de bestaande woningen is gemiddeld voldoende tot goed. De gemiddelde onderhoudsuitgaven per woning binnen het bestaand bezit lagen in de afgelopen jaren hoger dan het sectorgemiddelde. Tussen 2007-2010 zijn de jaarlijkse onderhoudsbegroting binnen de financiële kaders gerealiseerd. Vanaf 2010 wordt actief gestuurd om de gemiddelde onderhoudskosten bij te stellen, zonder daarbij op kwaliteit en dienstverlening in te boeten. T.a.v. woningen die voor verkoop zijn aangemerkt, wordt een sober onderhoudsbeleid gevoerd gericht op het plegen van het noodzakelijk onderhoud. Met de meerjaren onderhoudsbegroting, het verkoopbeleid, het beleid rondom energie en duurzaamheid en de dienstverlening rondom klachtenonderhoud gaat het gemiddeld niveau omhoog. 	jaar	% maximaal	2007	65,64	2008	65,67	2009	65,80	2010	68,49	<p>De WBG voert al jaren een sociaal huurbeleid, waarbij zij bij bestaand bezit streeft naar een gemiddeld huurprijsniveau van max. 70% van de maximaal redelijke huur. Bij nieuwbouw worden sociale tot marktconforme huurprijzen gehanteerd, op basis van gemiddelde puntprijzen van de woningen conform WWS.</p> <p>In het ondernemingsplan 2010-2015 heeft WBG de doelstelling opgenomen om bestaande woningen aan te passen aan de toekomstige wooneisen op het gebied van veiligheid, kwaliteit en energie. Met de meerjaren onderhoudsbegroting, de energielabeling, het beleid rondom energie en duurzaamheid en de veiligheidsprogramma's wordt hier verdere invulling aan gegeven.</p>	<p>De opgave is niet bekend en ook niet door WBG onderzocht.</p> <p>De opgaven t.a.v. onderhoud en uitrusting zijn vastgelegd in de meerjaren onderhoudsbegroting en de jaarlijkse begroting van de WBG. Daarin zijn de investeringskaders en onderhoudswerkzaamheden per complex bepaald.</p>
jaar	% maximaal											
2007	65,64											
2008	65,67											
2009	65,80											
2010	68,49											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>De conditie en onderhoudstoestand van nieuwbouwwoningen is goed. De materiaalkeuze is kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, de installatietechnieken zijn duurzaam en de uitgangspunten voor oppervlakte en uitrustingsniveau zijn conform de eisen die door de doelgroep worden gesteld (bouwbesluit, woonkeur plus).</p> <p>- Tevredenheid over de woning Tussen 2007 en 2010 zijn alleen in 2009 2 klachten bij de regionale klachtencommissie gedeponereerd die beiden niet-ontvankelijk zijn verklaard. Voor het overige zijn er geen klachten bij de klachtencommissie aangedragen. Uit het klanttevredenheidsonderzoek in 2010 blijkt dat de huurders van WBG hun woning gemiddeld als voldoende tot ruim voldoende beoordelen (3,32 op een vijfpunt schaal)</p>	<p>De nieuwbouwwoningen worden uitgerust conform de hedendaagse eisen t.a.v. materiaal, installatie, inrichting en maatvoering. Indien gebouwd wordt voor een specifieke doelgroepen, worden eventuele extra eisen/wensen meegenomen. Bij nieuwbouw wordt vraaggerichte inrichting toegepast, dat wil zeggen dat de huurder mag meebepalen bij de keuze van een keuken, sanitair en tegelwerk.</p> <p>In het ondernemingsplan 2010-2015 is opgenomen dat de WBG wil dat haar klanten wonen in een woning en omgeving waar ze zich thuis voelen en waar het prettig wonen is.</p>	<p>Zie ambitie.</p> <p>In 2010 heeft de WBG een groot klanttevredenheidsonderzoek verricht onder haar huurders. Hierbij is ook de tevredenheid over de woning meegenomen.</p>
<p>Kwaliteit Dienstverlening</p> <p>- Tevredenheid over de dienstverlening Jaarlijks wordt bij mutatie de (vertrekkende) huurders gevraagd een oordeel te geven over de tevredenheid over de WBG. De resultaten zijn als volgt: 2008: 79% tevreden tot zeer tevreden 2009: 98% tevreden tot zeer tevreden 2010: 92% tevreden tot zeer tevreden</p> <p>De algemene tevredenheid van de huurders over de dienstverlening van de WBG in het klanttevredenheidsonderzoek van 2010 is beoordeeld met een voldoende tot ruim voldoende (3,3 op een vijfpuntsschaal).</p>	<p>WBG heeft in haar ondernemingsplan 2010-2015 de ambitie geformuleerd om klantgericht te denken en vooral ook te handelen. Daarbij hoort een adequate dienstverlening naar onze huurders.</p> <p>De resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek uit 2010 zijn met bestuur en raad van toezicht besproken. Daaruit zijn enkele actiepunten geformuleerd die verder worden opgepakt.</p>	<p>WBG voert jaarlijks onderzoek over de tevredenheid van huurders bij mutatie. In 2010 heeft de WBG een groot klanttevredenheidsonderzoek verricht onder haar huurders. Hierbij is ook de tevredenheid over de dienstverlening meegenomen.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>Energie en duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voldoen aan energienormen In 2010 zijn voor alle woningen een energielabel opgesteld door adviesbureau Atriensis. De woningen scoren gemiddeld label D, waarbij de helft van de woningen reeds over een groen energielabel (label A t/m C) beschikt. In 2011 is op basis van energielabels beleid geformuleerd op het gebied van energie en duurzaamheid. Focus daarbij ligt op de aanpak van de woningen met lagere energielabels (label E t/m G). Concretisering vindt plaats via het SVB en vervolgens in de begroting vanaf 2012. Alle nieuwbouwwoningen zijn met de vereiste EPC – norm gebouwd waarbij extra energiebesparende voorzieningen zijn gerealiseerd (hogere isolatie, plaatsen Climirad). Daarnaast werkt de WBG actief mee aan verzoeken van huurders om isolatievoorzieningen te treffen: 2007: 2 verzoeken met een bedrag van € 2384,45 2008: 6 verzoeken met een bedrag van € 3493,36 2009: 2 verzoeken met een bedrag van € 710,86 2010: 2 verzoeken met een bedrag van € 2751,20 - Beleid en uitvoering duurzaamheid WBG werkt vanaf 2011 actief met de energielabels. Er is beleid opgesteld en dit wordt geconcretiseerd in de onderhoudsbegroting en algemene begroting vanaf 2012. Op het gebied van duurzaamheid volgt WBG de ontwikkelingen en past toe daar waar dit aan de orde is. In de periode 2007-2010 zijn bij bepaalde complexen duurzaamheidsmaatregelen genomen in materialisatie en in techniek. Er zijn 171 woningen voorzien van vochtwerende voorzieningen in de kruipruimtes en bij 190 woningen is de CV-ketel vervangen door HR-ketel. Verder zijn bij 53 woningen de daken vernieuwd en geïsoleerd. 	<p>Invoering van het energielabel per 1 januari 2011 conform wettelijke voorschriften. Daarnaast zal, indien wettelijk vastgelegd, voor de huurverhoging per 1 juli 2011 het energielabel van toepassing zijn in het WWS.</p> <p>Concrete energiedoelstellingen voor WBG in de komende 4 jaar (2012-2015) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Het verder investeren in het 'vergroenen' van ons woningbezit, waarbij wij streven naar een gemiddelde energielabel C van ons woningbezit in 2015 •Een verbetering van de gemiddelde energie-index van alle woningen van de WBG met minimaal 20% in 2015; •Het realiseren van een besparing op het verbruik van gas en elektra per woning van gemiddeld 15% in 2015 ; - Een reductie van de CO2-uitstoot van alle woningen van de WBG met gemiddeld 15% in 2015; <p>Bij nieuwbouw conform geldende EPC-normen en eisen bouwbesluit. Extra aandacht voor energiebesparende maatregelen (o.a. isolatie, Climirad) en gebruik van duurzame materialen.</p> <p>Bron: rapport Atriensis energielabels WBG, energiebeleid WBG.</p>	<p>In de woonvisie Westelijke Mijnstreek (p. 29) zijn algemene uitgangspunten geformuleerd inzake het vrijwillig toepassen van duurzaamheidsmaatregelen conform het basispakket Duurzaam Bouwen. Er is geen opgave geformuleerd.</p> <p>In de meerjaren prestatieafspraken 2011-2014 is afgesproken dat bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad gestreefd wordt naar een energielabel tussen A en C. Verder geldt voor nieuwbouw de EPC-eis van 0,6 of lager en een GPR-score van minimaal 7,0.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010									
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften 7,0											
<ul style="list-style-type: none"> - Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte Gelet op sterke vergrijzing in werkgebied zet WBG sinds enkele jaren op realisatie van nultredenwoningen (appartementen) voor senioren. In 2008 is het project Panneshof (16 appartementen en gemeenschappelijke ruimte) gerealiseerd en in 2009 het project Dorpstraat te Buchten (9 appartementen). 	<p>In het ondernemingsplan 2010-2015 is de realisatie van nultredenwoningen en seniorenwoningen in alle kerkdorpen binnen het werkgebied als een van de doelstellingen opgenomen.</p>	<p>In de woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 is de behoefte aan nultredenwoningen in de huur voor de gemeente Sittard-Geleen gekwantificeerd van 830 woningen en de behoefte aan zorgwoningen van 385 woningen (in de huur).</p>									
<ul style="list-style-type: none"> - Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (< 65): 1 kandidaat gehuisvest in de periode 2007-2010 <p>Aantal verzoeken om woningen aan te passen conform WVG/WMO: 2007: 36 verzoeken met een totaalbedrag van € 33.373,24 2008: 32 verzoeken met een totaalbedrag van € 43.303,67 2009: 42 verzoeken met een totaalbedrag van € 20.796,90 2010: 9 verzoeken met een totaalbedrag van € 26.225,-</p>	<p>Mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking behoren tot de primaire doelgroep waar de WBG huisvesting verleent. Huisvesting vindt plaats wanneer er afspraken zijn met betrekking begeleiding, ondersteuning en zorg van de klant.</p>	<p>Geen opgave bekend. Aanpassingen aan de woning vinden plaats via WVG/WMO-convenant.</p>									
<ul style="list-style-type: none"> - Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen. In de periode 2007-2010 zijn drie kandidaten gehuisvest. 	<p>Huisvesten van klanten van GGZ kan alleen wanneer er randvoorwaarden afgesproken worden met betrekking tot begeleiding.</p>	<p>Geen opgave bekend.</p>									
(Des-)investeren in vastgoed 7,0											
<p>Nieuwbouw Accent ligt op levensloopbestendig en appartementen voor de doelgroep senioren. We liggen op schema om geplande nieuwbouwportefeuille te realiseren</p> <table border="1" data-bbox="98 1201 651 1401"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Gerealiseerde nieuwbouw</th> <th>Projecten in voorbereiding (incl. koop)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>0</td> <td>54 (waarvan 16 in ontwikkeling en 38 in de oriëntatiefase)</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>16</td> <td>47 (waarvan 9 in</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Projecten in voorbereiding (incl. koop)	2007	0	54 (waarvan 16 in ontwikkeling en 38 in de oriëntatiefase)	2008	16	47 (waarvan 9 in	<p>Nieuwbouw Door sterke vergrijzing in alle kerkdorpen is groeiende behoefte aan huisvesting senioren. Nieuwbouw WBG is gericht op uitbreiding van woningaanbod nultredenwoningen / seniorenwoningen om in te spelen op behoefte. Bron: Ondernemingsplan 2010-2015 / jaarplannen 2007-2010</p>	<p>Nieuwbouw Inspelen op de lokale woonbehoefte in de regio. In woonvisie Westelijke Mijnstreek 2006-2010 is voor Sittard-Geleen de uitbreidingsbehoefte tot 2010 bepaald op 2240 woningen, waarvan 830 appartementen in de huur. Binnen dit woningbouwprogramma is de opgave voor de WBG becijferd op 25 woningen.</p>
Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Projecten in voorbereiding (incl. koop)									
2007	0	54 (waarvan 16 in ontwikkeling en 38 in de oriëntatiefase)									
2008	16	47 (waarvan 9 in									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010			Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
		ontwikkeling en 38 in de oriëntatiefase)		
2009	9	47 (in de oriëntatiefase)		
2010	0	47 (waarvan 9 in ontwikkeling en 38 in de oriëntatiefase)		
Bron: Jaarverslagen 2007-2010				
<p>Sloop In 2008 zijn een viertal duplexwoningen op de hoek Martensweg/Ankersweg gesloopt. Dit is gedaan i.v.m. de herontwikkeling van het gebied gericht op een nieuwbouw van 6 woningen. Bron: jaarplan 2008</p>			<p>Sloop Op basis van bevolkingsprognoses uit de woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek is in 2008 is geconstateerd er een overschot dreigde aan grondgebonden eengezinswoningen in de huursector. Het woningbezit van de WBG is op dit type doorgelicht waarbij eventueel sprake kan zijn van sloop. Er is één mogelijke toekomstige slooplocatie bepaald van vier eengezinswoningen in Grevenbicht.</p> <p>Op basis van de sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek dient nieuwbouw tussen 2011-2020 één op één gecompenseerd te worden door sloop. In 2011 is gestart met het in kaart brengen van het SVB van de WBG. De resultaten van het SVB eind 2011 geven inzicht in de aard en omvang van een sloopprogramma tot 2020.</p>	<p>Sloop In de prestatieafspraken 2008 zijn afspraken gemaakt over het slopen van de 4 duplexwoningen op de locatie Ankersweg / Martensweg te Holtum. Verder heeft de WBG in 2008 een verkoop- en sloopprogramma van de WBG opgesteld waarbij één locatie van vier woningen binnen het woningbezit aangemerkt is als mogelijke toekomstige slooplocatie. In de meerjaren prestatieafspraken 2011-2014 is opgenomen dat nieuwbouw van de WBG tussen 2011 en 2020 gecompenseerd dient te worden door een evenredige sloop (één erbij, één eraf).</p>
<p>Maatschappelijk vastgoed In 2010 heeft WBG een garantstelling afgegeven voor cafézaal Aurora in Grevenbicht waarmee voortbestaan is gegarandeerd. Verder participeert de WBG sinds enkele jaren in een projectgroep om te komen tot de ontwikkeling van één brede school en aanverwante functies (kinderopvang, huisartsenpost, fysiotherapie, apotheek) voor Grevenbicht-Obbicht. Momenteel vindt overleg met gemeente Sittard-Geleen plaats en wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd.</p>			<p>Maatschappelijk vastgoed WBG bezit c.q. beheert momenteel geen maatschappelijk vastgoed. WBG ziet als maatschappelijke ondernemer wel een rol weggelegd te participeren in maatschappelijk vastgoed binnen haar werkgebied, mits zich dit voordoet en past binnen de financieel mogelijkheden. Bron: Ondernemingsplan 2010-2015.</p>	<p>Maatschappelijk vastgoed In de stadsdeelplannen voor Grevenbicht uit 2009 is de toekomst van cafézaal Aurora als speerpunt opgenomen. Deze zaal fungeert als belangrijke ontmoetingsplek voor verenigingen en maatschappelijke instanties binnen Grevenbicht. Middels een garantstelling kan het voortbestaan worden gegarandeerd.</p>
Woningverbetering			Woningverbetering	Woningverbetering
Tussen 2007-2010 zijn in het kader van planmatig onderhoud de			De WBG streeft naar een goede woon- en	De overall opgave voor de komende tien jaar is

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010												
<p>volgende aantallen woningen en werkzaamheden verricht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij 190 woningen vervangen van de CV door HR-ketel; - Bij 164 woningen is verlichting aangebracht in de gemeenschappelijke paden; - Bij 166 woningen is voorzien van hang- en sluitwerk en politiekeurmerk; - Bij 204 woningen zijn vochtwerende voorzieningen gerealiseerd (kruipruimtes, buitenmuren); - Bij 24 woningen zijn nieuwe schoorstenen geplaatst; - Bij 89 woningen zijn de dakgoten vernieuwd; - Bij 826 woningen is buitenschilderwerk uitgevoerd; - Bij 82 woningen is de dakbedekking vernieuwd; - Bij diverse complexen is badkamer, toilet en tegelwerk vernieuwd en metsel- en voegwerk vernieuwd; - Bij 96 woningen zijn de balkons gerenoveerd; - Bij 24 woningen is het binnenterrein opnieuw bestraat. <p>2007: 394 woningen en gemiddeld bedrag van € 3.813 per woning 2008: 460 woningen en gemiddeld bedrag van € 2.742 per woning 2009: 533 woningen en gemiddeld bedrag van € 1.655 per woning 2010: 367 woningen en gemiddeld bedrag van € 2.872 per woning</p> <p>De maatregelen om de bouwtechnische en woontechnische staat van de woningen te onderhouden c.q. te verbeteren worden in een periode van gemiddeld 15 uitgevoerd. Zoals eerder gezegd gelden er voor de verschillende voorzieningen en installaties in de woning vaste afschrijvingstermijnen. Bron: jaarverslagen, meerjaren onderhoudsbegroting WBG</p>	<p>leefkwaliteit van haar woningbezit die past bij de hedendaagse wensen en eisen. Woningverbeteringen (bouw- en woontechnisch) worden op basis van conditiemetingen opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting. Steeds nadrukkelijker wordt in het kader van het planmatig onderhoud extra aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen en het gebruik van duurzame materialen. Bron: meerjaren onderhoudsbegroting en ondernemingsplan 2010-2015</p>	<p>opgenomen in een meerjaren onderhoudsbegroting van de WBG. In de meerjaren onderhoudsbegroting wordt gewerkt met vaste afschrijvingstermijnen voor voorzieningen en installaties van/in de woning. Ieder jaar wordt op basis van de werkelijke conditie en de behoefte van de huurder de onderhoudsbegroting opgesteld. De opgave per jaar wordt vastgelegd in de begroting van de WBG. In de periode 2007-2010 stonden woningverbetering gepland met een totale investering van € 4.172.745,- euro.</p>												
<p>Verkoop woningen</p> <table border="1" data-bbox="91 1235 692 1391"> <thead> <tr> <th>Jaarverslagen</th> <th>Verkopen</th> <th>Netto opbrengsten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>10 woningen</td> <td>€ 1.109.996</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>5 woningen</td> <td>€ 575.379</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>8 woningen</td> <td>€ 910.694</td> </tr> </tbody> </table>	Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten	2006	10 woningen	€ 1.109.996	2007	5 woningen	€ 575.379	2008	8 woningen	€ 910.694	<p>Verkoop woningen</p> <p>Verkoop is gericht op het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt in Born, in het bijzonder van huur naar koop. Daarmee zet de WBG zich in om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroten kansen voor starters op de 	<p>Verkoop woningen</p> <p>In de jaarlijkse begroting wordt uitgegaan van verkoop van 1 woning.</p>
Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten												
2006	10 woningen	€ 1.109.996												
2007	5 woningen	€ 575.379												
2008	8 woningen	€ 910.694												

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010			Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
2009	12 woningen	€ 1.422.156	<p>woningmarkt;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Te investeren in de binding van (jonge) mensen aan de wijken en buurten waar de WBG werkzaam is, waaronder mensen uit het gebied zelf; • Vrijmaken financiële middelen voor kwaliteit bestaand bezit en nieuwbouw. <p>Ambitie: verkoop van 245 woningen, start 2001, geen eind bepaald. Bron: Notitie verkoopbeleid WBG</p>	
Kwaliteit van wijken en buurten			7,0	
<p>Leefbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schoon heel en veilig <p>WBG werkt met gemeente en maatschappelijke instanties samen in het kader van de uitvoering van het stadsdeelprogramma voor Born. WBG maakt onderdeel uit van het maandelijkse woon-zorgoverleg waarbij met gemeente en andere maatschappelijke instanties de situatie, kansen en problemen in de buurten van Born wordt besproken en waar nodig actie wordt ondernomen. WBG werkt mee aan de uitvoering van het eind 2006 gesloten hennepconvenant in de Westelijke Mijnstreek, voor haar werkgebied en woningbezit. Er is nauwe samenwerking met PIW en wijkagent bij calamiteiten in buurten waar huurders van de WBG bij betrokken zijn. In 2007 is een buurtschouw voor Born-West gehouden en zijn een aantal projecten benoemd waar uitvoering is gegeven (zie onderdeel vitale kernen en buurten).</p>			<p>In het ondernemingsplan heeft WBG aangegeven dat zij haar huurders 'thuis' en veilig wil laten voelen in hun directe woonomgeving. Via eigen initiatieven en projecten (o.a. leefbaarheidsfonds, programma Veiligheid, groenonderhoud) en via nauwe samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners wordt actief ingezet op leefbaarheid en buurtbeheer.</p>	<p>In het kader van wijkgericht werken zijn door de gemeente Sittard-Geleen in 2008 voor het stadsdeel Born voor alle wijken een wijkanalyse, een stadsdeelprogramma 2009-2012 en stadsdeelplannen per jaar opgesteld. Deze zijn mede met inbreng van WBG tot stand gekomen. In de jaarplannen zijn een aantal initiatieven en projecten van de WBG opgenomen die in de komende jaren tot uitvoering komen.</p> <p>Organiseren van buurtschouwen. In 2007 een buurtschouw voor Born-West, in 2011 voor Hondsbroek.</p> <p>Deelname aan het woon-zorgoverleg voor het stadsdeel Born in het kader van de uitvoering van de stadsdeelplannen.</p> <p>In het kader van de bestrijding van de hennepeteelt is eind 2006 een hennepconvenant vastgesteld voor de Westelijke Mijnstreek. Uitvoering loopt. Er vindt jaarlijkse evaluatie plaats. Convenant wordt in 2011 herzien o.b.v. nieuwe wet- en regelgeving.</p> <p>Bron: jaarverslagen 2007-2010.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>- Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving <u>Uitvoering programma Leefbaarheid & Veiligheid:</u> 2007: bij 77 woningen achterpaden verlicht, totale investering € 14.734, bij 126 woningen hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk, totale investering € 27.202,-; 2008: bij 229 woningen onderhoud brandpaden verricht, totale investering € 1656,-, bij 247 woningen hang- en sluitwerk aangepast conform politiekeurmerk, totale investering € 19.382,-, bij 30 woningen onderhoud aan groen en parkeerplaatsen gepleegd, totale investering € 2838,-bij 66 woningen achterpaden verlicht, totale investering € 13.605,- 2009: bij 44 woningen hang- en sluitwerk aangepast conform politiekeurmerk, totale investering € 18.523,-, bij 86 woningen politiekeurmerk afgegeven, totale investering € 2.147,-, bij 91 woningen achterpaden verlicht, totale investering € 6.382,-, bij 30 woningen is onderhoud aan groenvoorziening gepleegd, totale kosten € 1711,-, bij diverse complexen is onderhoud aan achterpaden gepleegd en bij 1 complex de brandveiligheid verbeterd, totale kosten € 3367,-; 2010: bij 22 woningen hang- en sluitwerk aangepast conform politiekeurmerk, totale investering € 9590. Bij 126 woningen zijn de achterpaden verlicht, totale kosten € 20.853. Bij 44 woningen zijn Herbestratingwerkzaamheden verricht in de brandgangen, totale Kosten € 2.425.</p> <p>- Tevredenheid over de leefbaarheid in de buurt In het klanttevredenheidsonderzoek uit 2010 wordt door de huurders de huidige woonomgeving als voldoende gewaardeerd. De tevredenheid en belangrijkheid van veiligheid en bereikbaarheid scoort hoog.</p>	<p>Zie boven.</p> <p>Zie boven.</p>	<p>Uitvoering programma Leefbaarheid & Veiligheid 2006-2008 gericht op plaatsen verlichting en herstel van achterpaden, plaatsen van hang- en sluitwerk met politiekeurmerk bij woningen en beheer groenvoorziening bij gezamenlijke complexen. Bron: jaarverslagen 2007-2010.</p> <p>In 2010 heeft de WBG een eigen klanttevredenheidsonderzoek laten verrichten. Hierbij is ook de waardering van de huidige woonomgeving meegenomen. Bron: klanttevredenheidsonderzoek "Werken aan continue verbetering" WBG</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>Vitale buurten en wijken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versterken voorzieningen in de wijk In 2007 heeft de renovatie van de binnenplaatsen van Wijngaardskamp plaatsgevonden, in 2009 de binnenplaatsen van Diepdal. WBG heeft de binnenterreinen van Diepdal opnieuw bestraat en van verlichting voorzien. Tevens is een speeltoestel beschikbaar gesteld. Totale kosten € 10930,- <p>WBG heeft € 1000,- in het kader van haar leefbaarheidsfonds beschikbaar gesteld voor de komst van een inloop café voor senioren, gehandicapten en/of langdurig zieken in Grevenbicht.</p> <p>In 2010 is garantstelling door WBG afgegeven voor café Aurora in Grevenbicht waarmee voortbestaan van dit café als trefpunt en lokaal voor lokale verenigingen en instanties is gegarandeerd.</p> <p>In 2011 is een subsidie van € 25.000,- verstrekt t.b.v. de realisatie van een Bijna thuis huis in Born.</p> <p>Er is draagvlak gecreëerd bij betrokken partijen om brede schoolontwikkeling te bezien, afwachtende houding van gemeente. Opstart van haalbaarheidsstudie in 2011.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versterken sociale infrastructuur <p>Leefbaarheidsfonds</p>	<p>WBG neemt haar verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving. Inzet is om leefbaarheid minimaal in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. In het kader van de buurtschouw Born-West eind 2007 vraagt de aanpak van de binnenplaatsen van de complexen in Wijngaardskamp en Diepdal aandacht.</p> <p>WBG heeft aangegeven de exploitatie van een inloop café voor senioren, gehandicapten en/of langdurig zieken in Grevenbicht financieel te willen steunen.</p> <p>WBG heeft aangegeven garantstelling te willen afgeven voor behoud van café Aurora in Grevenbicht als trefpunt en lokaal voor lokale verenigingen en instanties.</p> <p>Door een aantal instanties waaronder de WBG is initiatief genomen om te komen tot een brede schoolontwikkeling voor Grevenbicht en Obbicht. Dit als reactie op de krimp van het aantal kinderen op beide basisscholen en het dalend voorzieningenniveau in beide dorpen.</p> <p>Inzet leefbaarheidsfonds voor initiatieven van bewoners/buurt om leefbaarheid duurzaam te verbeteren. Jaarlijks wordt € 10.000,- door WBG beschikbaar gesteld. Bron: notitie leefbaarheidsfonds WBG</p>	<p>WBG is door de gemeente gevraagd te participeren in het opknappen en opnieuw inrichten van de binnenplaatsen in Wijngaardskamp en Diepdal (Born-West).</p> <p>Subsidieverzoek stichting De Zonnebloem om financieel te participeren voor de komst van een inloop café in Grevenbicht.</p> <p>Begin 2010 is verzoek van gemeente gekomen om garantstelling voor café Aurora in Grevenbicht.</p> <p>In 2010 is een verzoek van de stichting "Bijna thuis huis Swentibold" om de realisatie van een Bijna thuis huis in Born financieel te ondersteunen.</p> <p>In 2009 is een projectgroep geformeerd die de mogelijkheden van een brede schoolontwikkeling voor Grevenbicht en Obbicht beziet. Inzet van WBG is om een versnelling aan te brengen in deze ontwikkeling middels het plegen van een stuk voorfinanciering.</p> <p>Geen opgave bekend. Gedurende het jaar worden initiatieven voor bijdragen ingediend bij WBG.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>WBG heeft €1000,- in het kader van haar leefbaarheidsfonds beschikbaar gesteld voor de komst van een inloop café voor senioren, gehandicapten en/of langdurig zieken in Grevenbicht.</p> <p>WBG heeft in het kader van het leefbaarheidsfonds € 1000,- bijgedragen aan de realisatie van een dagvoorziening voor gehandicapten in Holtum.</p> <p>WBG draagt financieel bij aan de komst van een bijna thuis huis in het oude klooster in Born. Hiervoor is een bedrag van € 25.000,- gereserveerd voor verbouwingkosten.</p> <p>Via SWWM participeert de WBG in het veiligheidshuis en OGGZ voor Sittard-Geleen/Westelijke Mijnstreek</p> <p>- Versterken economische infrastructuur</p>	<p>WBG heeft aangegeven garantstelling te willen afgeven voor behoud van café Aurora in Grevenbicht als trefpunt en lokaal voor lokale verenigingen en instanties.</p> <p>Zorgdragen voor kwetsbare doelgroepen. Bron: ondernemingsplan 2010-2015</p> <p>Geen ambities/beleid.</p>	<p>Begin 2010 is verzoek van gemeente gekomen om garantstelling voor café Aurora in Grevenbicht.</p> <p>Verzoek leefbaarheidsfonds om te participeren in dagvoorziening voor gehandicapten in Holtum.</p> <p>Verzoek van de stichting "Bijna thuis huis Swentibold" om de komst van een bijna thuis huis in Born te ondersteunen.</p> <p>Eind 2007 is een convenant getekend voor een veiligheidshuis en OGGZ voor de regio Sittard-Geleen / Westelijke Mijnstreek.</p> <p>Zie ambitie.</p>
<p>Sociale stijging en emancipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jeugd - Langdurig werklozen - Immigranten/Statushouders <p>WBG zorgt met de andere woningcorporaties voor de huisvesting voor vergunninghouders binnen Sittard-Geleen. In de periode 2007-2010 zijn de volgende aantallen statushouders door de WBG gehuisvest:</p> <p>2007: 1 regulier en 1 generaal pardon 2008: 9 regulier en 4 via omklapregeling 2009: taakstelling gehaald door extra plaatsingen in 2008 2010: 0 (5 weigeringen en voor 1 woning geen enkele kandidaat)</p>	<p>Geen beleid geformuleerd.</p> <p>Geen beleid geformuleerd.</p> <p>Gemeente Sittard-Geleen en de actieve woningcorporaties werken nauw samen bij de huisvesting van statushouders. Sinds 2006 wordt gewerkt met een aanbodmodel waarbij corporatie de gemeente een vrijkomende woning aanbieden via een website. Deze woningen worden gepubliceerd door het COA. Geïnteresseerde vergunninghouders kunnen reageren. Uitgangspunt voor de WBG is dat de woning maximaal drie maanden wordt aangeboden via het COA. Bij geen reactie valt de betreffende woning terug in de vrije verhuur. Jaarlijks worden met gemeente afspraken gemaakt over de taakstelling per woningcorporatie.</p>	<p>Zie ambitie.</p> <p>Zie ambitie.</p> <p>In het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken is de taakstelling van de WBG voor huisvesting statushouders vastgelegd. Deze taakstelling was: In 2007: 3 regulier en 2 generaal pardon In 2008: 3 In 2009: 5 In 2010: 4 Vanaf 2011 geldt geen harde taakstelling per corporatie maar zijn de woningcorporaties verantwoordelijk voor de jaarlijkse taakstelling statushouders van de gemeente Sittard-Geleen.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
Overige/andere prestaties		
Het programma liftinstallaties is conform opgave uitgevoerd. De totale investering bedroeg € 1.274.098.	In 2005 is besloten om bij een aantal complexen een liftinstallatie te plaatsen om de bereikbaarheid, toegankelijkheid en het wooncomfort van de woningen te vergroten. Dit programma is in 2007 in uitvoering genomen en in 2009 volledig gerealiseerd. In totaal gaat het plaatsen van liften bij een viertal seniorencomplexen. Bron: jaarplan 2007 en 2008	Het programma liftinstallaties is in 2007 in uitvoering genomen: In 2007: plaatsen liftinstallatie bij complex 28 (Putstraat Born); In 2008: plaatsen liftinstallatie bij complex 21 (Burg. Lebensstraat / St. Catharinahof Buchten); In 2009: plaatsen liftinstallatie bij appartementen raadhuisstraat te Born. Bron: jaarplan 2007, 2008 en 2009
Gemeenschappelijke ruimte in nieuwbouw Panneshof te Holtum in 2008 gerealiseerd. Investering volledig ten laste van de WBG. De ruimte wordt regelmatig gebruikt door bewoners van het complex en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale cohesie binnen het complex.		Realisatie van een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners van de nieuwbouw Panneshof te Holtum (2008). Bron: jaarverslag 2008
Eind 2010 zijn alle huurders aangeschreven en is een informatiebijeenkomst gehouden. In 2011 is enquête onder huurders gehouden inzake de bereidheid om lid te worden van een HBV voor WBG. Geringe animo en nauwelijks response. Groep van 10 huurders geformeerd die op vrijwillige en regelmatige basis met WBG overleg voeren over beleid, huurderszaken, ontwikkelingen etc.	Klantgericht denken en handelen. Bron: ondernemingsplan 2010-2015	In 2010 is door WBG initiatief genomen te komen tot een structurele vorm van huurdersparticipatie binnen haar corporatie.
Energieteams in de wijk: in de periode 2007-2010 zijn binnen ons woningbezit 400 huishoudens met een lager inkomen door energieteams bezocht. Deze huishoudens hebben uitleg gekregen over energiebesparing en duurzaamheid en hebben enkele energiebesparende voorzieningen ontvangen.	Op basis van convenant "Energieteams in de wijk" uit 2007 is de doelgroep voor Sittard-Geleen op 4500 huishoudens bepaald.	De opgave voor WBG is conform afspraken in het convenant, zijnde 400 huishoudens.



**WONINGBEHEER
BORN-GREVENBICHT**

Correspondentie Postbus 34, 6120 AA Born
Bezoekadres Parkweg 3, Born
Telefoon 046-4854240
Fax 046-4858980
Rabobank 10.83.00.420
E-mail info@swbg.nl
Internet www.swbg.nl

Raeflex
t.a.v. mevrouw W. de Water
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT

Nr.:
120168

Uw brief van:

Onderwerp:
Reactie visitatierapport WBG

Bijlage(n):

Born,
22 februari 2012

Geachte mevrouw de Water,

Met veel belangstelling hebben wij kennis genomen van het visitatierapport van onze woningcorporatie. De inhoud en resultaten van dit rapport zijn op 9 februari jl. besproken met ons bestuur en Raad van Commissarissen. Naar aanleiding hiervan berichten wij u als volgt.

Het rapport is voor ons helder en geeft een herkenbaar beeld over de wijze waarop wij als maatschappelijke organisatie functioneren. De hoge beoordelingen voor onder meer ons beheer en onderhoud van het woningbezit en onze financiële continuïteit zijn voor ons een bevestiging en waardering voor onze inzet en aandacht op deze gebieden in de afgelopen periode. Overall kunnen wij dan ook instemmen met de inhoud en conclusies van de visitatie. Wel willen wij een korte toelichting geven op twee onderdelen van het prestatieveld 'Governance'.

In de verhouding tussen bestuur en Raad van Toezicht wordt terecht gesteld dat sprake is van een open cultuur. De Raad van Toezicht wordt over alle relevante zaken en onderwerpen van de corporatie tijdig, volledig en juist geïnformeerd. Dit maakt het mede mogelijk dat onze woningcorporatie snel en adequaat kan inspelen op ontwikkelingen en veranderingen in de markt of binnen de organisatie. Dit laat onverlet dat de Raad van Toezicht hierin haar eigen, zelfstandige rol en verantwoordelijkheid als toezichthouder vervult. Wij zien deze cultuur dan ook vooral als een belangrijke kracht en meerwaarde voor onze woningcorporatie. Wij zullen echter waakzaam blijven voor voldoende afstand en scheiding tussen bestuurlijk en toezichthoudende verantwoordelijkheden.

De constatering dat wij momenteel niet voldoen aan de geldende zittingstermijnen op basis van de Governancecode bearmen wij. Vanaf eind 2010 zijn wij gestart met een traject dat ultimo 2012 moet leiden tot een volledige vernieuwing van ons bestuur en Raad van Toezicht. Het uitgangspunt hierbij is dat kwaliteit en zorgvuldigheid boven snelheid gaat en gekozen is voor een gradueel proces van vernieuwing waarbij de continuïteit van de woningcorporatie en een optimale kennisoverdracht wordt gewaarborgd. Inmiddels hebben per 1 januari 2012 de eerste vernieuwingen binnen het bestuur en Raad van Toezicht plaatsgevonden. Voor de nieuwe leden hanteren wij uiteraard de voorgeschreven zittingstermijnen van de Governancecode.

Tot slot zullen wij de aandachtspunten in het rapport betrekken bij onze plannen en ontwikkelingen in de komende periode. Rest ons u er de visitatiecommissie te bedanken voor het prettige en constructieve verloop van onze visitatie en verzoeken u dit schrijven aan ons visitatierapport toe te voegen.

Met vriendelijke groet,
Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ch. co O.' with a small horizontal line underneath the 'o'.

Dhr. J.M. Cox,
Voorzitter Raad van Toezicht.