



## Stichting PeelrandWonen

### Visitatierapport



*Utrecht, juli 2011*

#### **Colofon**

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

#### **Visitatiecommissie**

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)  
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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 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.

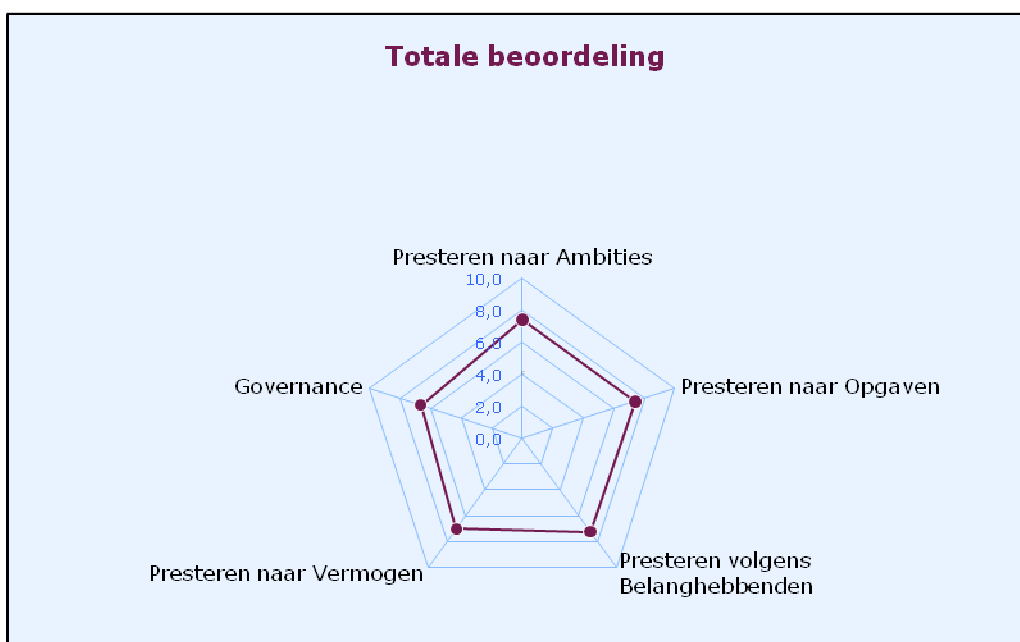


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In februari 2011 heeft Stichting PeelrandWonen te Boekel opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen maart 2011 en juli 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 april 2011.

**Stichting PeelrandWonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,4
Presteren naar Opgaven	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden	7,2
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,1</b>

De commissie komt tot de conclusie dat PeelrandWonen ruim voldoende presteert op alle prestatievelden. De commissie heeft grote waardering voor wat een corporatie met deze schaalomvang (600 woningen en zeven medewerkers) weet te realiseren aan activiteiten en prestaties in Boekel. Hieronder licht de commissie haar bevindingen en waardering kort toe.

### **Presteren naar Ambities/Presteren naar Opgaven**

Als enige woningcorporatie met bezit in de (plattelands)gemeente Boekel, vallen doelstellingen en opgave voor PeelrandWonen nagenoeg samen. Reden waarom de commissie beide prestatievelden op dezelfde wijze heeft beoordeeld.

Een corporatie met deze schaalomvang kan alleen goede prestaties leveren, wanneer zij zich concentreert op specifieke speerpunten. Zoals uit de prestaties blijken, heeft PeelrandWonen haar speerpunten voornamelijk gericht op het 'Huisvesten van bijzondere doelgroepen' en '(Des) investeren in vastgoed'. Op beide terreinen heeft PeelrandWonen goede prestaties behaald, boven datgene wat men mag verwachten. PeelrandWonen levert een essentiële bijdrage aan de voorzieningen en de huisvesting in het zorgpark St. Petrus in Boekel. Daarnaast heeft de corporatie opvallende prestaties geleverd in het investeren en desinvesteren in vastgoed, door in vier jaar tijd 95 huurwoningen nieuw te bouwen, 33 woningen te slopen en 26 koopwoningen waarvan 17 in Collectief Opdrachtgeverschap<sup>1</sup> voor starters te realiseren. De commissie heeft het laatste prestatieonderdeel met een 9 gewaardeerd.

De commissie waardeert de prestaties gericht op 'Huisvesting van de primaire doelgroep' en 'Kwaliteit van de woningvoorraad en het woningbeheer' met een ruime voldoende. De zorg voor de kwaliteit van de wijken in de kernen Boekel en Venhorst heeft zichtbaar minder aandacht gehad van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Desalniettemin beoordeelt de commissie de prestaties op dit veld als voldoende.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

Ook wat betreft het presteren volgens Belanghebbenden scoort PeelrandWonen ruim voldoende. Belanghebbenden zien dat PeelrandWonen de afgelopen vier jaar een sterke professionaliseringsslag heeft ondergaan. Voorheen heeft PeelrandWonen zich voornamelijk bezig gehouden met het beheer van de woningvoorraad. In de laatste vier jaar heeft BoekelWonen sterk geïnvesteerd in de relaties en in de ontwikkeling van nieuwe activiteiten, met name gericht op het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het (des) investeren van vastgoed. Ook de prestaties die de corporatie levert voor wat betreft het huisvesten van de primaire doelgroep, worden door belanghebbenden bovengemiddeld gewaardeerd.

### **Presteren naar Vermogen**

Gemiddeld waardeert de visitatiecommissie het presteren naar vermogen met een ruime voldoende: een 7. PeelrandWonen heeft een A status van het Centraal Fonds Volkshuisvesting in de afgelopen vier jaar kunnen behouden, ondanks de investeringen die zij heeft gedaan. De corporatie stuurt actief op het behoud van deze status door investeringen te beoordelen op het effect op de solvabiliteit.

PeelrandWonen heeft scherp zicht op haar kasstromen en heeft de afgelopen vier jaar positieve exploitatieresultaten behaald. De corporatie weet haar risico's afdoende te managen en zoekt naar alternatieve wijze van financieringen, indien een project wat betreft het risico het draagvlak van PeelrandWonen te boven gaat. De samenwerking met BrabantWonen in een specifiek zorgproject is daar een voorbeeld van. Hoewel niet uitputtend vastgelegd, heeft PeelrandWonen de afgelopen vier jaar heldere criteria gehanteerd voor haar investeringsbeslissingen. Nu het ondernemingsplan is vastgesteld, is een formeel toetsingskader voor handen. Het financieel beheer is op orde. De doelmatigheid van de organisatie eveneens.

---

<sup>1</sup> Een vorm van particulier opdrachtgeverschap, waarin in dit geval op initiatief van gemeente en corporatie een groep kopers volledige of nagenoeg volledige zeggenschap heeft over de te ontwikkelen woningen.

## **Governance**

De commissie waardeert de governance bij PeelrandWonen met een 6,7, ruim voldoende. De afgelopen vier jaar is de besturing en de bestuurlijke organisatie van PeelrandWonen sterk in ontwikkeling gekomen. In 2009 is de bestaande drielagen structuur met directeur, bestuur en raad van toezicht omgevormd naar een tweelagen structuur van directeur-bestuurder en raad van commissarissen. Tegelijkertijd is gestart met het opstellen van een ondernemingsplan, in samenspraak met belanghebbenden. Belanghebbenden geven aan de externe oriëntatie en de mogelijkheden tot beleidsbeïnvloeding bij PeelrandWonen te waarderen.

Daarnaast heeft PeelrandWonen een aantal processen binnen de organisatie aangescherpt en vastgelegd. De planning en control cyclus was al redelijk op orde, maar ontwikkelt zich nu sterker.

Een aantal leden van het voormalige bestuur heeft nu nog zitting in de raad van commissarissen. Dit is een gevolg van de recente overgang van een drielagen structuur met raad van toezicht, bestuur en directeur naar een tweelagen structuur met raad van commissarissen en directeur-bestuurder. De Governancecode is ten gevolge van deze recente ontwikkeling nog niet ten volle geïmplementeerd. De raad is zichtbaar betrokken bij de organisatie. Er is een uitgebreide commissiestructuur. Met alle waardering van deze betrokkenheid, concludeert de commissie dat de raad zich verder kan ontwikkelen in de toezichthoudende rol. Dit proces is al wel in gang gezet. Een concreet tijdpad en eindbeeld wordt echter –nog- niet nader aangegeven.

## Recensie

De commissie heeft PeelrandWonen leren kennen als een stevig in de Boekelse samenleving gewortelde wooncorporatie. De corporatie heeft de afgelopen jaren enthousiast en met veel daadkracht een aantal opvallende prestaties geleverd, gekoppeld aan een nuchtere en overwogen manier van werken. Daarmee toont PeelrandWonen zich een betrouwbare partner in wonen in Boekel: de corporatie doet wat ze zegt en zegt wat ze doet. Ook als het gaat om vernieuwende activiteiten zoals woningen realiseren in collectief opdrachtgeverschap en het gezamenlijk met een zorginstelling ontwikkelen van vernieuwende zorgconcepten weet de corporatie aansprekende prestaties te leveren.

De wooncorporatie heeft de afgelopen jaren zich echter op meerdere vlakken sterk ontwikkeld. De besturing van de organisatie is de afgelopen jaren zichtbaar geprofessionaliseerd. Ook extern ontwikkelt PeelrandWonen zich door zich openlijk in een interactief proces te laten beïnvloeden door haar belanghebbenden bij het opstellen van een nieuw ondernemingsplan.

PeelrandWonen toont zich als een kostenbewuste wooncorporatie. Vanuit de wil om zorgvuldig met financiële middelen om te gaan, heeft zij de bestaande woningvoorraad op een sobere en wat traditionele manier beheerd. De laatste twee jaar maakt de corporatie sterke slagen in het organiseren van een meer eigentijdse wijze van woningbeheer en klantgericht onderhoud. Ook op dit terrein is de corporatie uit eigen initiatief bezig zich sterk te ontwikkelen. Daarnaast zijn er nog wat punten op het terrein van governance en leefbaarheid, die aandacht behoeven. De commissie ziet echter dat PeelrandWonen deze verbeterpunten onderkent en aanpakt. Dat geeft vertrouwen in de verdere professionalisering van de corporatie.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>1 Stichting PeelrandWonen en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De visitatie	11
1.2 PeelrandWonen	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
<b>2 Presteren naar Ambities/Presteren naar Opgaven</b>	<b>13</b>
2.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	13
2.2 Missie en ambities	14
2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities/ Presteren naar Opgaven	16
2.4 Conclusies en motivatie	17
<b>3 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>21</b>
3.1 De belanghebbenden van Stichting PeelrandWonen	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	23
3.3 Conclusies en motivatie	23
<b>4 Presteren naar Vermogen</b>	<b>27</b>
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	27
4.2 Conclusies en motivatie	27
<b>5 Governance</b>	<b>31</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
5.2 Conclusies en motivatie	31
<b>6 Integrale scorekaart</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>51</b>



# 1 Stichting PeelrandWonen en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Stichting PeelrandWonen te Boekel (hierna PeelrandWonen) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties. De visitatie vond plaats tussen maart 2011 en juli 2011 waarin de definitieve versie van het eindrapport wordt opgeleverd. De visitatiegesprekken zijn gehouden op 26 april 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Stichting PeelrandWonen de mogelijkheid om de visitatie als leer- en verbeterinstrument in te zetten de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. De visitatie betreft de periode 2007-2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 PeelrandWonen

PeelrandWonen is opgericht in 1956 en is voortgekomen uit het Gemeentelijk Woningbedrijf in de gemeente Boekel. PeelrandWonen heeft 600 woningen in eigendom en werkt in één gemeente, de gemeente Boekel. Deze gemeente telt circa 10.000 inwoners, verdeeld over twee kernen: Boekel (ca. 8.200 inwoners) en Venhorst (circa 1.800 inwoners). Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Boekel, Huurdersbelangenvereniging 'Onder de Pannen', zorginstellingen BrabantZorg, Diomage en diverse andere maatschappelijke instellingen. Stichting PeelrandWonen werkt samen met Mooiland Maasland en BrabantWonen aan een beperkt aantal projecten, waarvan de huurwoningen na oplevering in bezit van PeelrandWonen zijn gekomen. In de gemeente Boekel zijn verder geen andere woningcorporaties actief. Bij PeelrandWonen werken zeven medewerkers; in totaal 5,71 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directie-bestuurder. Het intern toezicht bestaat uit acht leden, waarvan twee namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

## 1.3 Het werkgebied

Stichting PeelrandWonen is werkzaam in het oosten van de provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied is te kenmerken als een plattelandsgebied. De woningmarkt in deze gemeente bestaat voor circa 73 procent uit koopwoningen, 10 procent uit particuliere huurwoningen en 17 procent uit sociale huurwoningen. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen (circa 95 procent).

De meeste inwoners in de gemeente Boekel zijn traditioneel gericht op het eigen woningbezit, al dan niet in eigen beheer gebouwd. De vermogenspositie van de gemiddelde inwoner van Boekel is relatief hoog, terwijl het inkomen daarbij vergeleken relatief laag is.

Circa 30 procent van de huurwoningen is ontwikkeld in de jaren tussen 1945 en 1980. Ruim 50 procent van de woningen is gebouwd in de periode 1980 tot 2000. 20 Procent van de voorraad is gebouwd in het eerste decennium van deze eeuw. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen als 'Corporaties met een gemiddeld profiel'. Wanneer Stichting PeelrandWonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 122 corporaties in deze categorie.

## 1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2), gecombineerd met
- Presteren naar 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 hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

## **2 Presteren naar Ambities/Presteren naar Opgaven**

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting PeelrandWonen in relatie tot de ambities en de opgave waar zij voor staat. Gekozen is om beide prestatievelden in een hoofdstuk te behandelen. PeelrandWonen is de enige woningcorporatie in Boekel. De corporatie is nauw verweven met de gemeenschap en de gemeente van Boekel. Zo heeft de corporatie gezamenlijk met de gemeente inhoud gegeven aan de woonvisie. Omdat missie en ambities van PeelrandWonen naadloos aansluiten op de volkshuisvestelijke opgave voor een sociale verhuurder in Boekel, heeft de commissie besloten om beide onderdelen gelijkelijk te waarderen.

### **2.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied**

In 2007 is de Woonvisie van 2005-2015 geëvalueerd. De Woonvisie van 2005 richtte zich met name op het verschillende woningbouwlocaties. In totaal zou 20 procent van de woningvoorraad in Boekel uit huurwoningen moeten bestaan. De visie bevat voornemens om woningen met collectief particulier opdrachtgeverschap voor starters te realiseren, levensloopbestendig te bouwen en woningen voor mensen met een zorgvraag te ontwikkelen.

In 2009 heeft de gemeente Boekel opnieuw een woonvisie geformuleerd in samenspraak met PeelrandWonen. Belangrijkste conclusies in deze woonvisie: er is een dringende behoefte aan huurwoningen om starters en andere huishoudens die geen koopwoning kunnen financieren van huisvesting te voorzien. Afgesproken wordt om het aantal huurwoningen tot 30 procent van het nieuw te bouwen aantal woningen uit te breiden, om aan de vraag naar huurwoningen tegemoet te komen.

De komende tien jaar neemt het aantal ouderen in de gemeente sterk toe; van een kwart van de bevolking naar een derde van de bevolking. Daarmee stijgt ook de vraag naar kleinschalige woonvormen in combinatie met lichte vormen van extramurale zorg. Tot slot constateren de opstellers van de woonvisie dat er grote behoefte is om meer aandacht te besteden aan energieprestaties en duurzaamheid.

Het overleg tussen PeelrandWonen en de gemeente Boekel is geregeld in een convenant uit 2009. Kort samengevat komen de afspraken op het volgende neer:

#### **Huisvesting van de primaire doelgroep**

Ontwikkelen doelgroepenbeleid en woonvisie op basis van een woonbehoefteonderzoek.

#### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

Afgesproken is om het onderwerp 'De woningvoorraad' als agendapunt op de bestuurlijke overleggen tussen college van B&W en PeelrandWonen regelmatig aan de orde te stellen. Aandachtspunten daarbij zijn duurzaamheid en energieprestaties.

#### **Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften**

Er zijn diverse punten genoemd, waaronder het opstellen collectieve en individuele woonvoorzieningen op basis van de WMO en het opstellen uitvoeringsafspraken huisvesting statushouders.

### **Investeren in vastgoed**

Gemeente en PeelrandWonen hebben afspraken over de gewenste omvang huurwoningen in de nieuwbouwportefeuille (20 procent tot 2010, 30 procent vanaf 2010 tot 2013 om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen). Daarnaast zijn er afspraken over projecten zoals projecten op het Zorgpark en de projecten in collectief opdrachtgeverschap voor starters.

### **Vernieuwen van wijken en buurten**

Onderwerp van overleg zijn de aanleg en het beheer van de speelterreinen in de openbare ruimte en de deelname aan de aanleg van glasvezel.

### **Overige andere prestaties**

Hiertoe behoren het opstellen van uitvoeringsafspraken huurschulden en probleemgezinnen en –situaties.

De prestatieafspraken zijn tot nu toe weinig concreet omschreven. Gemeente en woningcorporatie hebben met elkaar afgesproken om in 2011 op basis van de meest recente woonvisie specifieke en beter meetbare prestatieafspraken te maken dan tot nu toe het geval was.

PeelrandWonen ziet haar opgaven vooral in het voorzien in betaalbare huisvesting voor met name starters en mensen met een hulp- en zorgvraag.

## **2.2 Missie en ambities**

PeelrandWonen heeft in 2010 een ondernemingsplan voor de jaren 2011 tot 2014 geformuleerd met als titel 'Naar klantgericht wonen en maatschappijgericht werken'. In dit ondernemingsplan heeft zij de volgende missie en ambities verwoord:

*PeelrandWonen biedt als maatschappelijke onderneming duurzaam en klantgericht wooncomfort aan betrokkenen bij de gemeente Boekel met extra aandacht voor bijzondere groepen. Samen met haar partners werkt PeelrandWonen maatschappijgericht aan de balans tussen wonen, welzijn, zorg, leren en werk.*

In de jaren daarvoor heeft PeelrandWonen niet over een ondernemingsplan beschikt. Wel heeft de woningstichting haar ambities verwoord in diverse beleidsdocumenten zoals het strategisch voorraadbeleid, begrotingen en activiteitenplannen voor de jaren 2007-2011.

De ambities, zoals door PeelrandWonen vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelen. Hieronder staat de indeling van de verschillende ambities naar prestatievelen verwoord.

### **Huisvesting primaire doelgroep**

PeelrandWonen streeft een zo groot mogelijke kernvoorraad na: alle woningen worden onder de grens voor Huurtoeslag aangeboden. In 2007 heeft zij besloten om de huurprijs bij mutatie en nieuwbouw te verhogen naar 65 procent van de maximaal redelijke huurprijs. In 2010 is dit percentage verder verhoogd naar 70 procent.

Peelrand Wonen hanteert nog geen inkomensgrens bij toewijzing. Om meer woningen ook voor starters toegankelijk te maken participeert PeelrandWonen in twee Koopgarant projecten.

### **Kwaliteit woningvoorraad en woningbeheer**

In 2008 heeft de organisatie een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd, waarin een aantal aanbevelingen zijn opgenomen. Deze aanbevelingen werkt de corporatie in de komende jaren uit. Tot 2010 was het onderhoudsbeleid voornamelijk gericht op het in stand houden van de woningen. In 2010 begint PeelrandWonen te investeren in klantgericht wooncomfort.

Het energiebeleid van de corporatie krijgt vanaf 2009 en 2010 meer vorm en inhoud. Vanaf 2011/2012 wil PeelrandWonen conform haar ondernemingsplan actief gaan werken met de energielabels en beleid ontwikkelen om woningbezit met een lagere energieprestatie te verbeteren.

### **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

De huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft Peelrandwonen tot speerpunt gekozen in de afgelopen jaren. Voorbeeld daarvan is het realiseren van projecten voor diverse doelgroepen op het zorgpark St. Petrus, in samenwerking met BrabantZorg en BrabantWonen.

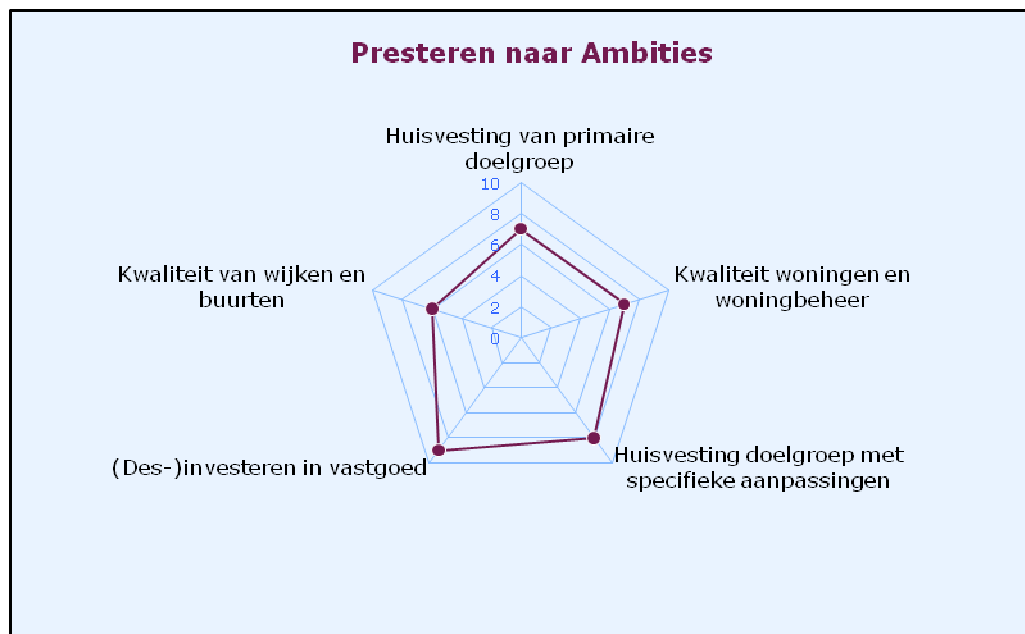
### **(Des) investeren in vastgoed**

PeelrandWonen heeft de afgelopen vier jaar diverse projecten in aanbouw genomen voor bijzondere doelgroepen, voor starters en als levensloopbestendige (huur)woningen. Het aandeel huurwoningen is laag in Boekel. Om de vraag naar huurwoningen op te vangen, wil PeelrandWonen 20 procent en na 2009 30 procent van de nieuw te bouwen woningen in Boekel als huurwoning realiseren, conform de woonvisie.

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

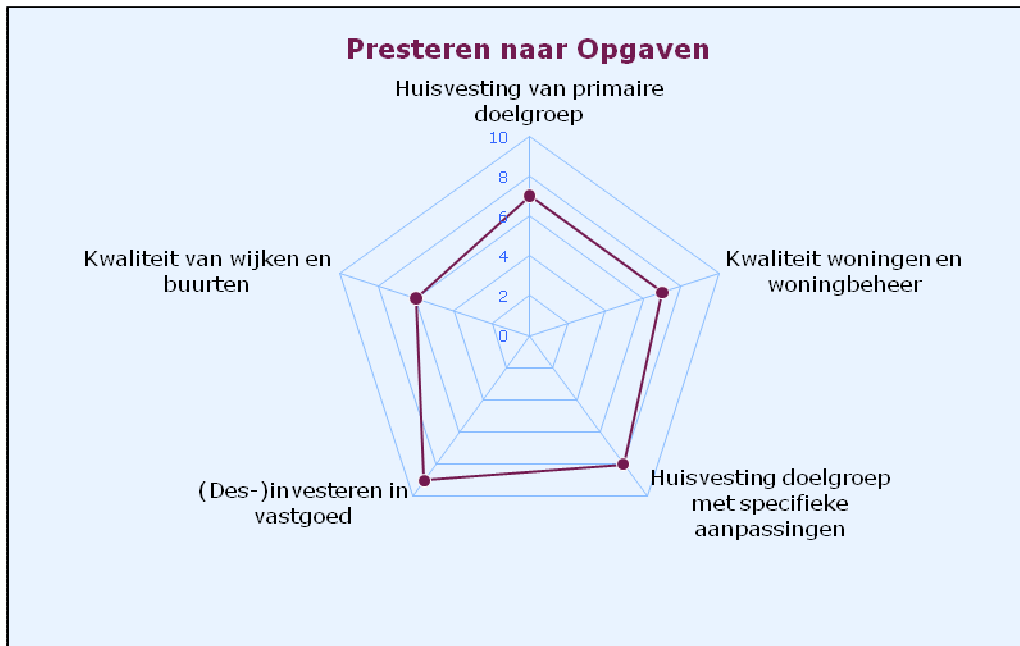
PeelrandWonen heeft geen specifieke ambities op het terrein van het investeren in de kwaliteit van wijken en buurten. Haar ambitie is om de leefbaarheid op peil te houden. Wel participeert de corporatie in een signaleringsplatform. Ook heeft zij het convenant aanpak illegale hennepwekerijen Gemeente Boekel ondertekend.

## 2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities/ Presteren naar Opgaven



<b>Presteren naar Ambities</b>	
<b>Prestatievelden</b>	<b>Cijfer</b>
Huisvesting van primaire doelgroep	<b>7,0</b>
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<b>7,0</b>
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	<b>8,0</b>
(Des-)investeren in vastgoed	<b>9,0</b>
Kwaliteit van wijken en buurten	<b>6,0</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,4</b>





Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	9,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,4</b>

## 2.4 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven met een 7,4; een ruime voldoende, waarbij zij geen onderscheid heeft gemaakt in de beoordeling voor Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgave, omdat ambities en opgave samenvallen.

PeelrandWonen is een corporatie, die binnen Boekel het verschil wil maken voor huurders, aspirant-huurders, starters en mensen met een zorgvraag. Op een aantal prestatievelden weet PeelrandWonen bovengemiddeld goed te presteren. Hieronder licht de commissie de verschillende waarderingen toe.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

PeelrandWonen heeft zich de afgelopen vier jaar ingespannen om passend in de woningmarkt van Boekel woningen aan te bieden van mensen die op de huurwoningenvoorraad zijn aangewezen. De corporatie heeft bewust afgezien van het verkopen van haar woningbezit om haar aandeel in de woningmarkt van Boekel in stand te houden. Dat aandeel is beperkt, met circa 20 procent van de totale Boekelse woningvoorraad.

Boekelse inwoners kiezen indien mogelijk voor een eigen woning, al dan niet in eigen beheer gebouwd. Om dit voor starters in Boekel mogelijk te maken heeft PeelrandWonen een tweetal projecten gerealiseerd, waar starters in collectief particulier opdrachtgeverschap zelf de opdracht geven voor het bouwen van een woning, die door PeelrandWonen betaalbaar is gehouden, dankzij de Koopgarantformule.

De betaalbaarheid van de woningvoorraad van PeelrandWonen is lager dan gemiddeld bij de referentiecorporatie: 64,6 procent van de maximaal redelijke huurprijs.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

PeelrandWonen heeft de afgelopen vier jaar zich met name gericht op het onderhouden van de woningen op een sobere doch doelmatige wijze. Vanaf 2010 werkt PeelrandWonen aan het vergroten van keuzemogelijkheden voor huurders en het vergroten van het woongerief.

Uit het zelf geïnitieerde klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat bewoners tevreden zijn over de kwaliteit van de woning en het woningbeheer en deze te waarderen met een 7.

De corporatie heeft de energieprestaties van de woningen in kaart gebracht. Gemiddeld scoort het woningbezit energielabel C. Een beperkt deel van het oudere woningbezit presteert minder goed (F- en G niveau). Er is een behoorlijke investering nodig om de energieprestatie van die woningen op een hoger niveau te brengen. In het nieuwe ondernemingsplan zijn daartoe voornemens geformuleerd.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

In Boekel heeft PeelrandWonen zich buitengewoon ingespannen om woningen in combinatie met voorzieningen voor ouderen, voor dementerenden met hun partner, voor jongeren met een zorgvraag en voor jong-dementerenden te ontwikkelen. De commissie is zeer te spreken over de prestaties die de corporatie op dit terrein weet te realiseren in samenwerking met zorginstelling en collega-corporatie. Projecten als 'Doe maar gewoon' ontwikkelt de woningcorporatie op een voortvarende manier. Ze weet voor bijzondere doelgroepen als jong dementerenden een bijzonder project te realiseren, op een verstandige manier, met oog voor de risico's die dit type project met zich meebrengt.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 9.

In de afgelopen vier jaar heeft PeelrandWonen haar woningvoorraad sterk uitgebreid met per saldo 62 woningen. De corporatie heeft 95 huurwoningen gebouwd, 33 woningen gesloopt, waarna deze zijn en worden vervangen door nieuwbouw. Daarnaast heeft de corporatie 26 koopwoningen gebouwd, waaronder 17 woningen voor starters.

Vooralsnog bouwt PeelrandWonen verder aan nieuwe projecten voor mensen met een zorgvraag. Ook zal PeelrandWonen de komende jaren een bijdrage blijven leveren aan het opvangen van de vraag naar sociale huurwoningen in Boekel, door extra woningen te bouwen.

De corporatie weet ondanks haar beperkte schaalomvang dankzij slim samenwerken met andere partijen en woningcorporaties projecten te ontwikkelen en te realiseren in een hoog tempo. De corporatie huurt expertise in bij grotere corporaties zoals Mooiland en dekt risico's af door met projecten gezamenlijk met bijvoorbeeld BrabantWonen te realiseren. De realisatie-index voor nieuwbouw is volgens het Centraal Fonds hoog in verhouding tot het landelijk gemiddelde: 0,89 voor PeelrandWonen t.o.v. 0,56 landelijk. Daarbij past een kanttekening. De realisatie-index kan sterk fluctueren bij projectvoornemens van een beperkte omvang. Het al dan niet tijdig opleveren van een of twee woningen kan bij kleinere projecten de index al beïnvloeden. Daarom is de commissie voorzichtig met het waarderen van dit indexcijfer. Niettemin heeft de visitatiecommissie zeer veel waardering voor de prestaties van PeelrandWonen op dit onderdeel.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

PeelrandWonen heeft zich de afgelopen vier jaar niet specifiek gericht op het vergroten of in stand houden van de leefbaarheid in Boekel. De corporatie ontplooit wel activiteiten zoals het ondersteunen van een buurtsuper in de kern Venhorst. Ook neemt zij deel aan het signaleringsoverleg met maatschappelijke partijen, om in geval van huurdersoverlast, dan wel bij problematische gezinssituaties te kunnen optreden. Zelf geeft de corporatie aan dat zij gekozen heeft om de speerpunten van haar activiteiten op andere prestatievelden te leggen, zoals bij het huisvesten van de bijzondere doelgroepen en investeringen in de ontwikkeling van vastgoed. Daarbij speelt een rol dat ook de gemeente Boekel geen expliciete opgave op het terrein van leefbaarheid heeft gedefinieerd in de afgelopen vier jaar.

### **Overige prestaties**

De commissie heeft geen overige ambities of opgaven aangetroffen.



## **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 bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van PeelrandWonen.

### **3.1 De belanghebbenden van Stichting PeelrandWonen**

#### **Huurdersorganisatie**

PeelrandWonen heeft in 2008 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Huurdersbelangenvereniging Onder de Pannen. In deze samenwerkingsovereenkomst erkent de woningstichting de huurdersbelangenvereniging als haar gesprekspartner en vertegenwoordiger van de huurders. Daarnaast regelt de overeenkomst een financiële tegemoetkoming in de kosten van de huurdersbelangenvereniging, de informatievoorziening, het overleg en de zaken waarover de huurdersbelangenvereniging initiatiefrecht, dan wel adviesrecht of instemmingsrecht heeft.

Een afgevaardigde van de Woonbond ondersteunt de huurdersbelangenvereniging in haar activiteiten. De kosten van deze ondersteuning zijn voor rekening van PeelrandWonen.

PeelrandWonen heeft regelmatig overleg met de huurdersbelangenvereniging. Het overleg vindt plaats in een open sfeer met de directeur-bestuurder en een medewerker. Er is geen afzonderlijk overleg met de commissarissen, die door de huurdersbelangenvereniging zijn voorgedragen. Een keer per jaar organiseert de woningstichting een avond voor alle huurders, waarbij een aanzienlijk deel van de huurders aanwezig is.

#### **Gemeente(n)**

Het overleg met de gemeente is geregeld in het convenant van 2009. Drie keer per jaar vindt er een multidisciplinair ambtelijk overleg plaats tussen gemeente en woningstichting. Een keer per jaar is er een formeel overleg tussen de besturen van de gemeente en de woningstichting.

De woonvisie van 2009 is ontstaan in gezamenlijke opdracht van de gemeente en de woningcorporatie. Deze woonvisie zal in 2011 worden vertaald in integrale prestatieafspraken tussen PeelrandWonen en de gemeente Boekel. Dergelijke afspraken bestaan nog niet.

Er is een convenant afgesloten tussen gemeente, woningstichting, politie, openbaar ministerie en energiebedrijf over de bestrijding van illegale hennepcultuur in Boekel.

### **Zorg- en Welzijnspartijen**

PeelrandWonen werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen aan de ontwikkeling van wonen- zorg en welzijnsprojecten. De woningstichting werkt nauw samen met BrabantZorg en Diomage in het realiseren van zorgwoningen in het Zorgpark St. Petrus. Samen met BrabantZorg zijn op basis van eigen onderzoek initiatieven ontplooid voor de ontwikkeling van woningen voor dementerenden en hun partner in het project 'Doe maar Gewoon'. Daartoe heeft de woningstichting een projectmatige samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze initiatieven hebben geleid tot de bouw van 3 x 12 woningen, waarvan de eerste woningen worden opgeleverd in oktober 2011. Met Diomage heeft PeelrandWonen woningen voor jongeren met een beperking op hetzelfde zorgpark gerealiseerd.

In samenwerking met GGZ Noord-Oost Brabant is PeelrandWonen een project gestart om voormalige patiënten terug te begeleiden naar de samenleving.

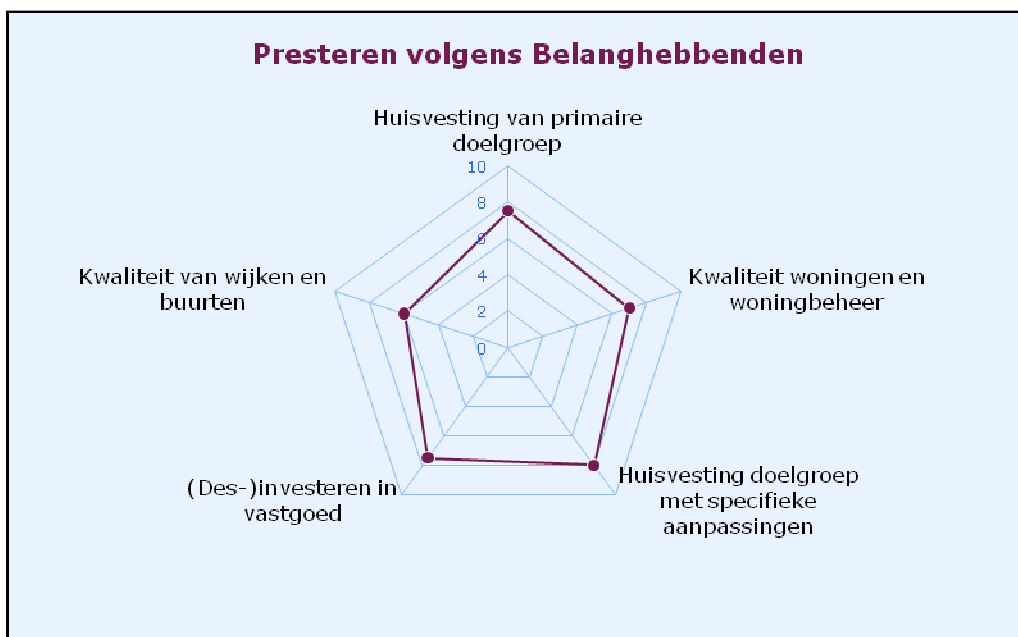
Met de gemeente Boekel, GGZ, Politie, AMW (Maatschappelijk Werk) en de leerplichtambtenaar neemt PeelrandWonen deel aan een signaleringsoverleg voor problematische woonsituaties.

### **Overige partijen**

PeelrandWonen werkt samen met twee woningcorporaties aan de ontwikkeling van projecten. Met Mooiland Maasland ontwikkelt PeelrandWonen een herstructureringsproject op de locatie van de voormalige gemeentewerf.

BrabantWonen neemt 50 procent van de financiering van een kleinschalig wonen project met 12 woningen voor dementerenden en hun partners voor haar rekening. De visitatiecommissie heeft in het visitatietraject gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging, de gemeente en zorg- en welzijnspartijen.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren naar Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,2
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,2</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort PeelrandWonen een 7,2 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden zien dat PeelrandWonen de afgelopen vier jaar een sterke professionaliseringsslag heeft ondergaan. Voorheen heeft PeelrandWonen zich voornamelijk bezig gehouden met het beheer van de woningvoorraad. Met name de laatste vier jaar heeft PeelrandWonen sterk geïnvesteerd in de relaties en in de ontwikkeling van nieuwe activiteiten.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> De vertegenwoordiger van de zorginstelling heeft onvoldoende zicht op dit prestatieveld om een oordeel te kunnen vellen.

PeelrandWonen weet volgens huurders en gemeente ruim voldoende tot goed in te spelen op de woningvraag van mensen met een bescheiden inkomen en een bescheiden vermogen. Daarbij kiest PeelrandWonen niet alleen voor het aanbieden en ontwikkelen van sociale huurwoningen, maar ook voor het realiseren van KoopGarantwoningen<sup>3</sup> voor starters.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

Huurders, gemeente en zorginstelling beoordelen dit prestatieveld met een 7,2 gemiddeld.

De bouw en de verhuur van de nieuwe woningen loopt goed; de oudere woningen zijn wat betreft wooncomfort wat gedateerd. Er is weinig onderhoud geweest waarbij ook het woongerief is verbeterd. Daarin heeft PeelrandWonen tot voor kort terughoudend in geopereerd.

De bestaande woningen staan er aan de buitenkant goed bij. Partijen constateren dat de woningcorporatie het laatste jaar meer dan voorheen keuzemogelijkheden biedt aan huurders bij groot onderhoud en nieuwbouw. Het vooraf doorspreken van woningverbetering en onderhoud is nog niet altijd vanzelfsprekend. Wel is zichtbaar dat PeelrandWonen daarin stappen voorwaarts zet.

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

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0. Alle belanghebbenden zijn unaniem in hun waardering voor de inspanningen en de resultaten die PeelrandWonen op dit terrein weet te realiseren. De corporatie heeft buitengewoon goed invulling gegeven aan de vraag. De corporatie is actief op zoek naar mogelijkheden om aan de vraag van specifieke doelgroepen te voldoen, zoals bij jongeren met een autistisch spectrum. Daarnaast denkt PeelrandWonen actief mee in de mogelijkheden om verschillende doelgroepen met elkaar in contact te brengen, zoals bijvoorbeeld het inzetten van jongeren als vrijwilliger voor ouderen. De bemoeienis gaat wat dat betreft verder dan het ontwikkelen van vastgoed maar raakt ook het creëren van een goed leefklimaat op het Zorgpark.

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

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De nieuwe woningen zoals bijvoorbeeld in het Zorgpark St. Petrus zien er goed uit en kunnen wat dat betreft de concurrentie met de gerealiseerde koopwoningen aan. Wel missen de verschillende belanghebbenden de investeringen in bestaande bouw (zie ook kwaliteit van de woningvoorraad). Om die reden waarderen een aantal belanghebbenden het investeren in vastgoed niet met een 8 maar met een 7.

---

<sup>3</sup> Koopgarant woningen zijn woningen die worden verkocht aan een specifiek op inkomen geselecteerde doelgroep, waarbij de verkopende partij( o.h.a. de woningcorporatie) bij verhuizing van de kopers een nader af te spreken verkoopopbrengst garandeert.



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

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,0.

Belanghebbenden zoals de gemeente en de huurders zien dat PeelrandWonen geen duidelijke speerpunten heeft benoemd in het vergroten van de kwaliteiten van wijken en buurten. Tegelijkertijd constateren de belanghebbenden ook dat er geen heldere opgave is geformuleerd in de gemeente. Ook erkennen de belanghebbenden de beperkingen, die een corporatie met 20 procent van de woningvoorraad ondervindt, bij het invullen van een nadrukkelijke maatschappelijke rol in de leefbaarheid. Desondanks vindt met name de gemeente dat PeelrandWonen meer had kunnen doen in het investeren in een multifunctionele accommodatie in Boekel en een wijkcentrum in Venhorst.

### **Overige/andere prestaties**

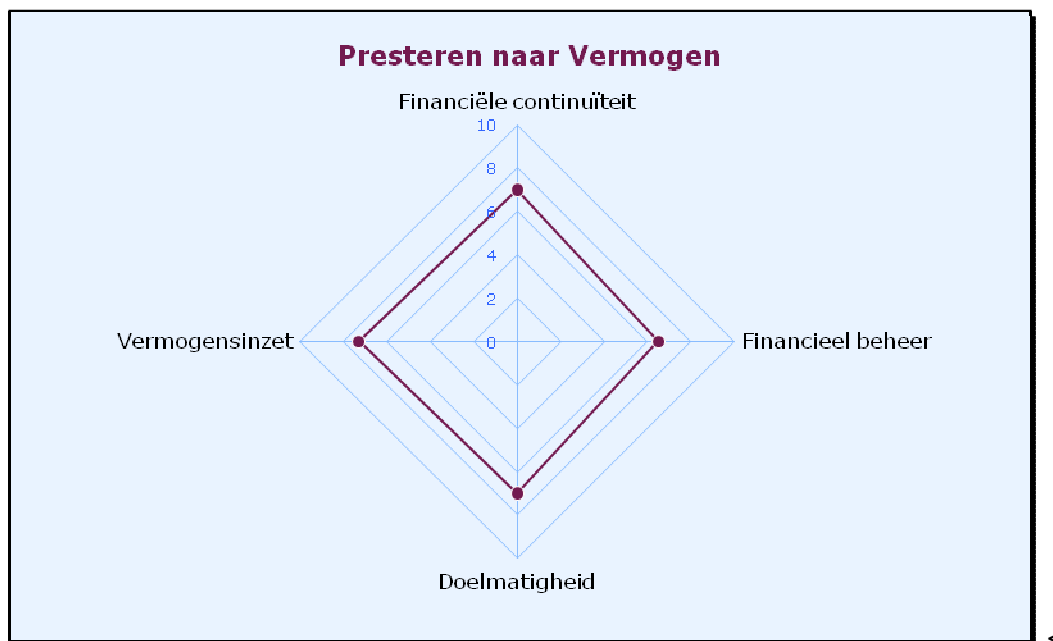
De belanghebbenden hebben geen overige of andere prestaties benoemd.



## 4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting PeelrandWonen, 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	7,0	20%
Financieel beheer	6,5	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,3	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,0</b>	

### 4.2 Conclusies en motivatie

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. Niet alle onderdelen, waarop de methodiek toetst, zijn uitputtend vastgelegd. De corporatie kan daarentegen in de ogen van de commissie ruim voldoende aantonen dat zij haar financiële continuïteit heeft gewaarborgd.

#### Vermogenspositie

De afgelopen vier jaar heeft PeelrandWonen continu het hoogste waarderingsoordeel van CFV: het A-ordeel en in 2010 het A 1 oordeel.

Het volkshuisvestelijk vermogen besloeg ultimo 2009 29,3 procent van de balanstotaal. Ter vergelijking: de referentiecorporatie beschikte ultimo 2009 over 32,8 procent. Landelijk is het volkshuisvestelijk vermogen op een zelfde niveau als bij PeelrandWonen: 29,3 procent.

PeelrandWonen beschikt niet over een schriftelijk beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde, maar weet wel de ontwikkeling van het vermogen scherp in het oog te houden. PeelrandWonen beoordeelt plannen en investeringen op de langere termijneffecten op het financieel vermogen, waarbij als norm geldt dat de A-status van het CFV niet in gevaar mag komen.

### **Middelen**

De komende jaren beschikt PeelrandWonen naar het oordeel van het WSW over voldoende middelen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Dit oordeel is de afgelopen vier jaar onveranderd gebleven.

### **Kasstroom**

Bij de beoordeling van de kasstromen heeft de visitatiecommissie gekeken naar de operationele kasstromen, de portfolio kasstromen en de financieringskasstromen. De exploitatieresultaten zijn de afgelopen vier jaar positief geweest. Ook de rentedekkingsgraden zijn de afgelopen jaren weliswaar afgenomen in verband met het aantrekken van financiering in verband met projectontwikkeling, maar wel boven de norm van het WSW gebleven. De rentedekkingsgraad was volgens het CiP 2010 1,6 in 2009; dat is ruim 0,2 procent boven de WSW-norm.

Bij nieuwbouwprojecten stelt PeelrandWonen bedrijfswaardeberekeningen op. Daar waar zich een onrendabele investering voordoet, zoekt de woningstichting allereerst dekking in de financiële ruimte binnen de product-marktcombinatie waar de te ontwikkelen woningen toe behoren. Als daar onvoldoende ruimte is, dan vindt afboeking plaats. De commissie vindt dat de corporatie voldoende in staat is haar kasstromen te beheersen en als sturing te gebruiken.

PeelrandWonen zoekt naar mogelijkheden om zoveel mogelijk intern te financieren en daar waar mogelijk de investeringen zoveel mogelijk uit de lopende exploitatie te laten dekken. Voor nieuwbouwprojecten trekt de corporatie leningen aan. De loan to value verhouding is toereikend.

### **Financieel beheer**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

### **Financiële planning en controlecyclus**

De woningstichting stelt eens per drie jaar een meerjaren begroting op die ieder jaar vertaald wordt in een jaarbegroting. Iedere drie maanden rapporteert de organisatie de voortgang van haar activiteiten en de kosten die daarbij gemaakt worden. Iedere drie maanden wordt daarmee ook het verloop van de kasstromen gerapporteerd. Uitgaven vinden slechts plaats na toetsing aan de begroting. De overschrijdingen zijn beperkt.

De accountant beoordeelt de administratieve organisatie en de verantwoording van een aantal processen waaronder onderhoudsproces en nieuwbouwproces over het algemeen als voldoende. Gedane aanbevelingen worden over het algemeen opgevolgd.

## Treasury

De commissie heeft geconstateerd dat kasstroomoverzichten deel uit maken van de jaarbegrotingen en de meerjarenbegrotingen. In de meerjarenbegrotingen zijn deze voor iedere vijf jaar opgenomen. Dat is een kortere periode dan de maatstaven die in de visitatiemethodiek worden gehanteerd. In de methodiek geldt als toetsingsnorm dat corporaties de kasstromen voor een periode van tien jaar hebben geprognosticeerd. Er is in 2006 een treasurystatuut opgesteld dat jaarlijks vertaald wordt in een treasuryjaarplan. Het treasurystatuut behoeft actualisering.

## Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.345	€ 1.252	€ 1.293
Toename netto bedrijfslasten	34,4 procent	21,6 procent	19,5 procent
Aantal vhe per fte	86	93	88
Personeelskosten per fte	68.529	62.852	61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

Het aantal fte en daarmee ook de personeels- en netto-bedrijfslasten zijn in 2009 tijdelijk hoger geweest vanwege de vervroegde uittreding van de manager Vastgoedbeheer & Projecten. Het aantal fte bedroeg in 2009 6,84. Het aantal fte nu bedraagt 5,8, waardoor de verhouding vhe (600 in 2010) per fte op 103,4 uitkomt; ruim boven het landelijk gemiddelde en de referentiecorporatie.

In 2010 is PeelrandWonen gestart met het opnieuw beschrijven en op elkaar afstemmen van de werkprocessen. De commissie constateert dat de corporatie bezig is zich op een adequate manier passend bij haar schaalomvang doelmatig te professionaliseren.

## Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

### De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in

Uit de verslagen met de raad van commissarissen, de jaarverslagen en de begrotingen blijkt dat PeelrandWonen haar vermogen gericht inzet ten behoeve van maatschappelijke prestaties. De noodzaak om te investeren in sociale huurwoningen en in huisvesting voor bijzondere doelgroepen vormen de leidraad bij de investeringsbeslissingen, zonder daarmee het risico van een te grote investering uit het oog te verliezen. Een voorbeeld daarvan is het project 'Doe maar gewoon', wat een belangrijke bijdrage levert aan de huisvesting van jong dementerenden. Gezien de risico's en de hoge investeringen in de doelgroepgerelateerde voorzieningen heeft PeelrandWonen samenwerking gezocht en gevonden met BrabantWonen. Iedere partij financiert het project voor 50 procent. PeelrandWonen is 100 procent eigenaar. Op deze wijze heeft PeelrandWonen de risico's weten te beperken, zonder haar maatschappelijke opgave uit het oog te verliezen.

### **De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen**

Om het vermogen te verruimen heeft PeelrandWonen haar huurbeleid benut door bij harmonisatie en nieuwbouw uit te gaan van 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Daarnaast ontwikkelt de woningcorporatie een verkoopbeleid van bestaand bezit, om daarmee investeringen in het woongerief van ander woningbezit te kunnen bekostigen. Leidraad daarbij is dat de positie van mensen met een bescheiden inkomen op de Boekelse woningmarkt niet aangetast mag worden. Financieel gezien zijn er ruim voldoende mogelijkheden om het vermogen te verruimen, volgens de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting van 2010.

### **De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties**

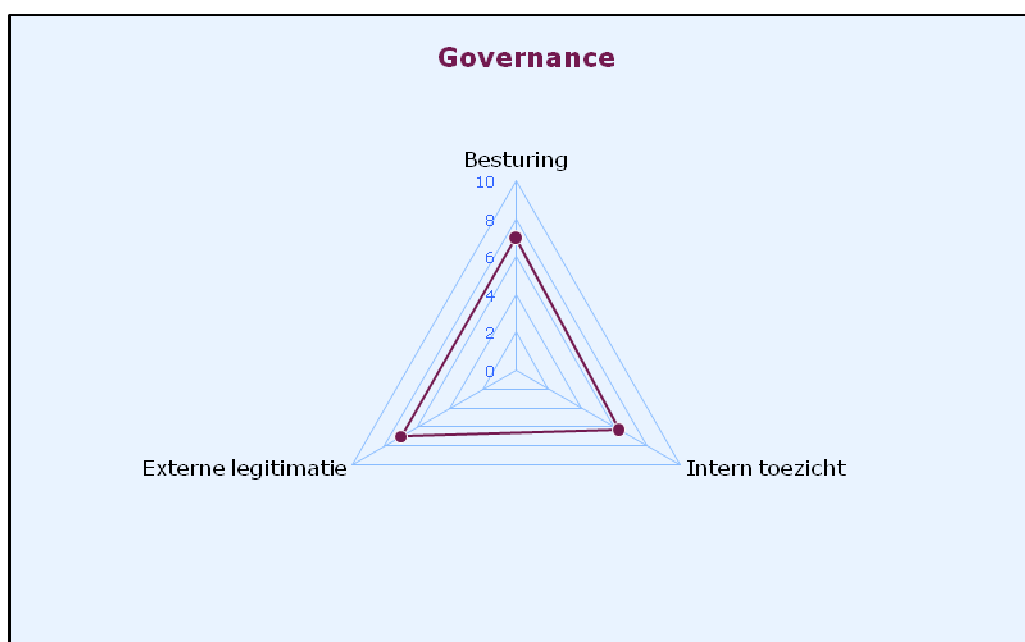
PeelrandWonen beschikt over een A1 oordeel van het Centraal Fonds. De commissie heeft voldoende maatschappelijke investeringen en voornemens aangetroffen om te constateren dat PeelrandWonen haar vermogen ruim voldoende inzet voor de maatschappelijke prestaties.

## 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.

De governance heeft bij PeelrandWonen een sterke verandering ondergaan. In 2009 is de bestaande drielagen structuur met directeur, bestuur en raad van toezicht omgevormd naar een tweelagen structuur van directeur-bestuurder en raad van commissarissen.

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	7,0
Intern toezicht	6,0
Externe legitimatie	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,7</b>

### 5.2 Conclusies en motivatie

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De commissie constateert dat PeelrandWonen een sterke ontwikkeling heeft ondergaan in de afgelopen vier jaar op het gebied van planmatig werken. Op dit moment heeft de corporatie haar besturing gebaseerd op een omschreven

ondernemingsplan. Tot nu toe beschreef de corporatie haar doelstellingen in activiteitenplannen, waarover ieder kwartaal werd gerapporteerd in een kwartaalrapportage. Ook nu rapporteert de corporatie vier keer per jaar over haar voortgang van haar activiteiten en de financiële ontwikkelingen. Deze kwartaalrapportage staat ieder kwartaal op de agenda van de raad van commissarissen.

De commissie heeft in de documentatie en de gesprekken kunnen vaststellen dat PeelrandWonen zich bewust is van de risico's die zij loopt in haar activiteiten. De organisatie stuurt daar ook consequent op bij. Het in het vorige hoofdstuk benoemde project 'Doe maar gewoon' is daar een voorbeeld van.

Ook de rapportages van de accountant geven aan de PeelrandWonen haar risico's voldoende onderkent en waar nodig maatregelen treft om de risico's in te perken. Tot slot heeft PeelrandWonen in 2008 een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd, waarin zij heeft nagegaan hoe klanten hun huisbaas, hun woning en de dienstverlening waarderen. Op basis van dit onderzoek heeft PeelrandWonen een aantal verbeteractiviteiten opgesteld. Zo is er nu meer aandacht voor het wooncomfort in de woning en het aanbrengen van geriefverbeteringen.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De commissie constateert dat met de omvorming van de drielagen structuur naar een tweelagen structuur een aantal zaken in gang is gezet, waardoor de Governancecode beter wordt nageleefd en de besturing zich verder professionaliseert.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat partijen zich verder kunnen ontwikkelen in hun rol. Vanuit een grote betrokkenheid bij de organisatie en de wens om zorgvuldig om te gaan met investeringen in bijzondere projecten, heeft de raad van commissarissen het karakter van een 'te warme deken'. Dat blijkt ondermeer uit de verhouding tussen het aantal leden van de raad van commissarissen (acht leden) in verhouding tot de schaalomvang van de corporatie (5,7 fte). Daarnaast bestaat een uitgebreide commissiestructuur, waarbij commissarissen in commissies gericht op bijvoorbeeld wonen, techniek en financiën de gang van zaken bij PeelrandWonen bespreken.

De commissie constateert dat de raad van commissarissen open staat voor verdergaande professionalisering. De cultuur is open, zaken zijn bespreekbaar en de interne wens tot reflectie is sterk aanwezig. Een keer per jaar vindt een zelfevaluatie van de raad plaats.

Een van de aandachtspunten betreft de samenstelling van de raad van commissarissen. Voor een belangrijk deel is deze nu gevormd door oud-bestuursleden. Dit is een gevolg van de recente overgang van een drielagen structuur met raad van toezicht, bestuur en directeur naar een tweelagen structuur met raad van commissarissen en directeur-bestuurder. Gekozen is voor een organische ontwikkeling om binnen redelijke termijnen aan alle vereisten van de Governancecode te voldoen. De Governancecode is dan ook nog niet ten volle geïmplementeerd. De visitatiecommissie verwacht dat in de loop van de komende jaren de verhouding tussen toezicht en werkorganisatie zich meer conform de strekking van de Governancecode zal ontwikkelen, met meer ruimte voor de bestuurder en meer afstand voor de toezichthouders.

De commissie constateert tot slot dat de raad van commissarissen over een toetsingskader beschikt, waarin besluiten en investeringen beredeneerd worden afgewogen. Dit toetsingskader is meer waarden gedreven dan uitputtend in een



geformaliseerd kader vastgelegd. Uit de vergaderstukken en de verantwoordingsdocumenten komt het toetsingskader echter helder naar voren.

De corporatie past de Governancecode, behoudens het bovenstaand benoemde, over het algemeen toe. Daar waar zij afwijkt, heeft de corporatie te kennen gegeven met ingang van het jaarverslag van 2010 meer invulling te geven aan de expliciete uitleg daarbij.

### **Externe legitimatie**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

PeelrandWonen heeft de afgelopen vier jaar veel geïnvesteerd in haar netwerk. Lokaal in Boekel heeft de corporatie een stevige positie. De corporatie onderhoudt informele en formele contacten met de meeste belanghebbenden. In 2009 heeft PeelrandWonen haar belanghebbenden gevraagd om mee te praten over de toekomstige koers van de organisatie. Op basis van deze bijeenkomst is het nieuwe ondernemingsplan opgesteld en in concept aan belanghebbenden voorgelegd. Het nieuwe ondernemingsplan is onlangs vastgesteld.

De verhouding met de huurdersorganisatie is goed. De corporatie betreft de huurdersbelangenvereniging bijtijds bij plannen en activiteiten. Tot slot organiseert PeelrandWonen jaarlijks een bewonersavond voor alle huurders, waarin zij tekst en uitleg geeft over het gevoerde beleid en het te voeren beleid.



## 6 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Ambities</b>									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,0	8,0	9,0	6,0		7,4	1,0	<b>7,4</b>
<b>Presteren naar Opgaven</b>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	8,0	9,0	6,0		7,4	nvt	<b>7,4</b>
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,5	7,2	8,0	7,5	6,0		7,2	nvt	<b>7,2</b>
<b>Presteren naar Vermogen</b>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie		7,0			7,0	20%	<b>7,0</b>	
	Liquiditeit		7,0						
	Integrale kasstroomsturing		7,0						
Financieel beheer	Planning en controlcyclus		7,0			6,5	20%		
	Treasurymanagement		6,0						
Doelmatigheid		7,0			7,0	20%			
Vermogensinzet	Visie		7,0			7,3	40%		
	Mogelijkheden		8,0						
	Maximalisatie		7,0						
<b>Governance</b>									
Besturing	Plan		7,0			7,0	33%		
	Check		7,0						
	Act		7,0						
Intern toezicht	Functioneren RvC		6,0			6,0	33%		
	Toetsingskader		7,0						
	Toepassing		5,0						
	Governancecode								
Externe legitimatie		7,0			7,0	33%			
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>									<b>7,1</b>
<b>* Prestatievelden</b>									
<b>1</b> Huisvesting van primaire doelgroep						<b>4</b> (Des-)investeren in vastgoed			
<b>2</b> Kwaliteit woningen en woningbeheer						<b>5</b> Kwaliteit van wijken en buurten			
<b>3</b> Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						<b>6</b> Overige/andere prestaties			



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief/Ratio	Documenten
Diversen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfevaluatie PeelrandWonen</li> </ul>
Presteren naar Ambitie (PnA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begroting 2007 – 2008 – 2009 – 2010</li> <li>• Activiteitenplan 2007 – 2008 – 2009 – 2010</li> <li>• Treasury Statuut</li> <li>• Jaarverslag 2007 – 2008 – 2009</li> <li>• Volkshuisvestingsverslag 2007 – 2008 – 2009</li> <li>• Strategisch Voorraadbeleid versie juni 2008</li> <li>• Notitie Verkoopbeleid PeelrandWonen</li> <li>• Verslag beleidsdag PeelrandWonen 3 april 2009</li> <li>• Evaluatie resultaten beleidsdag PeelrandWonen 3 april 2009</li> <li>• Woningmarktonderzoek 2009</li> <li>• Ondernemingsplan 2011-2014</li> </ul>
Presteren naar Opgaven (PnO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie Woonvisie 2007</li> <li>• Woonvisie Gemeente Boekel 2010-2020</li> <li>• Convenant PeelrandWonen – Gemeente Boekel</li> <li>• Convenant aanpak illegale hennepkwekerijen</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst HBV “Onder de Pannen”</li> <li>• Strategische visie gemeente Boekel tot 2025</li> <li>• Ondernemingsplan BrabantZorg 2010-2014</li> </ul>
Presteren vls Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belanghebbenregister</li> <li>• Klanttevredenheidsonderzoek oktober 2008</li> <li>• Convenant Gemeente Boekel</li> </ul>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporatie in Perspectief 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Continuïteitsbrief CFV 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Solvabiliteitsbrief CFV 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Oordeelsbrief Min. VROM 2008, 2009 en 2010</li> <li>• WSW Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Jaarrekening en jaarverslag 2007, 2008, en 2009 en conceptjaarverslag 2010</li> <li>• Meerjarenbegroting 2007 – 2011, 2009 – 2013</li> <li>• Kwartaalrapportages 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwartaal over 2007, 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Managementletter accountant 2007, 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Accountantsverslag jaarrekening 2007, 2008 en 2009</li> </ul>
Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agenda RvC vergaderingen 2009 en 2010</li> <li>• Notulen RvC vergaderingen 2009 en 2010</li> <li>• Statuten PeelrandWonen</li> <li>• Reglement Raad van Commissarissen / directeur</li> <li>• Profielschets leden Raad van Commissarissen</li> <li>• De honorering leden Raad van Commissarissen</li> <li>• Het rooster van aftreden leden Raad van Commissarissen</li> </ul>

## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- De heer R. Vorstenbosch (voorzitter)
- Mevrouw M. Brans
- De heer T. Van der Ven
- De heer W. van Zutven

### Directeur/bestuurder

- De heer S. Canjels

### Managementteam

- De heer G. van Gemert (manager financiën)
- De heer S. van Gemert (manager beheer en projecten)

### Huurdersbelangenvereniging

- Mevrouw F. Jacobs (bestuur huurdersvereniging 'Onder de Pannen')
- De heer J. Aal (Woonbond)

### Gemeente Boekel

- De heer P.M J.H. Bos (Burgemeester)
- De heer T.A.M. van de Loo (wethouder onder meer ruimtelijke ordening en volkshuisvesting)
- De heer H. Willems (wethouder onder meer welzijn en zorg)
- De heer M.J.G. Marcic (gemeentesecretaris)

### Zorginstelling

- Mevrouw W. van der Laar (locatiemanager BrabantZorg)

## **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:  
Santen, drs. H. van

Geboorteplaats en -datum:  
Kedichem, 24 juli 1952

Woonplaats:  
Gorinchem



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- HBS-A
- Prop. Nederlands recht
- Doct. fiscale bedrijfseconomie

Loopbaan:

- 2002 – heden: visitator Raeflex
- 1998-2010: Wethouder: o.a. RO, vhv, grondzaken BWT, P&O, verkeer en vervoer, lid (regionale) colleges
- 1994-1998: Raadslid en fv (lokaal en regionaal)
- 1985-1998: Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1980 - heden: Diverse bestuurslidmaatschappen binnen en buiten de vhv
- 1980 – heden: Commissariaten binnen de vhv, waterleidingsector en een ontwikkelingsmaatschappij

Nevenfuncties:

- 2011 - heden: Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland
- 2010- heden: Voorzitter Raad van Commissarissen MerwedeLingeLijn Beheer BV
- 2010- heden: Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum, Gorinchem
- 2010- heden: Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen
- 2008- heden: Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 1999 - heden: Voorzitter van de Huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal



## Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

PeelrandWonen te Boekel

visitatieweek: 16 - 2011

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

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum : 24-7-1952

Handtekening : 

Datum : 23-2-2011

**Secretaris:**

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

Geboorteplaats en -datum:  
's-Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:  
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

PeelrandWonen te Boekel

visitatieweek: 16 - 2011

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 02-07-1950

Handtekening : 

Datum : 22-2-11



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

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting PeelrandWonen

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 PeelrandWonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 9 mei 2011

Handtekening

## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

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

### Balanced Scorecard

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

### Bedrijfslasten

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

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

### Bedrijfswaarde

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

### Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

## **Eigen vermogen**

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

## **Leningenportefeuille**

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

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

## **Netto bedrijfslasten**

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

## **Netto kasstroom**

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

## **Onderhoudskosten**

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

## **Rentedekkingsgraad**

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

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

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



## **Schuldverdienratio**

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

## **Solvabiliteit**

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

## **Vermogensovermaat**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

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

## **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

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

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

## **WMO**

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

## **WOZ-waarde**

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

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

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer																																													
<b>Huisvesting van primaire doelgroep</b>		7		7																																													
<p>Beschikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kernvoorraad Conform beleid uitgevoerd.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="170 635 752 826"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>117</td> <td>115</td> <td>112</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>427</td> <td>442</td> <td>466</td> <td>473</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Duur &gt; toeslag-grens</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>* Analyse CFV 2010 + jaarrekening 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau. Bij nieuwbouw worden de uitgangspunten zoals beschreven in het Strategisch Voorraadbeleid gehanteerd.</li> <li>Passend toewijzen en tegengaan van woonfraude</li> </ul> <p>Toewijzingen 2007-2010</p> <table border="1" data-bbox="170 1166 752 1342"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Passend</th> <th>Te duur</th> <th>Te goedkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>86</td> <td>25</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>52</td> <td>14</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>59</td> <td>13</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>43</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Analyse CFV 2010 + bijlage E 31-12-2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keuzevrijheid voor de doelgroep</li> </ul>		2007	2008	2009	2010	Goedkoop	117	115	112	112	Betaalbaar	427	442	466	473	Duur	8	8	15	15	Duur > toeslag-grens					jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop	2007	86	25	6	2008	52	14	2	2009	59	13	2	2010	43	3	4	<p>Er is geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot de omvang van de kernvoorraad. PeelrandWonen. PeelrandWonen houdt bij de bepaling van de huurprijs van nieuwbouw of bij mutatie rekening met de maximale grens voor huurtoeslag. Overschrijding van deze grens kan alleen na voorafgaande toestemming van de RvC.</p> <p>In het <b>Strategisch Voorraadbeleid</b> zijn per woningtype en betaalbaarheid minimale criteria voor oppervlaktes en uitrusting opgenomen</p> <p>PeelrandWonen heeft geen inkomenseis voor toewijzingen geformuleerd.</p> <p>Woonfraude komt nagenoeg niet voor zodat er geen beleid geformuleerd is.</p> <p>Alle huurwoningen van PeelrandWonen worden onder de grens voor Huurtoeslag aangeboden. Dit betekent dat alle aangeboden huurwoningen in principe voor iedereen beschikbaar zijn.</p>		<p>In de gemeentelijke <b>Woonvisie 2005-2015</b> is opgenomen dat PeelrandWonen primair zorg draagt voor de realisatie van betaalbare huurwoningen.</p> <p>De gemeente Boekel maakt in haar <b>Woonvisie</b> onderscheid tussen verkoop van kavels aan particulieren, projectmatige woningbouw koop, projectmatige woningbouw huur. In de woonvisie van de gemeente Boekel is opgenomen dat PeelrandWonen 20% van de nieuw te bouwen woningen realiseert als sociale huurwoningen.</p> <p>De gemeente Boekel stelt in haar Woonvisie geen richtlijnen op met betrekking tot passend toewijzen.</p>	
	2007	2008	2009	2010																																													
Goedkoop	117	115	112	112																																													
Betaalbaar	427	442	466	473																																													
Duur	8	8	15	15																																													
Duur > toeslag-grens																																																	
jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop																																														
2007	86	25	6																																														
2008	52	14	2																																														
2009	59	13	2																																														
2010	43	3	4																																														

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
Er worden alleen criteria met betrekking tot leeftijd en gezinssamenstelling gehanteerd.				
<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurprijsbeleid Nieuwbouw en mutatiewoningen worden conform beleid verhuurd.</li> <li>- Huur – inkomensverhouding Woningen worden geadverteerd zonder criteria voor inkomen op te nemen.</li> <li>- Overige woonlasten Deelname aan het glasfonds voor € 0,91 per maand.</li> </ul>	<p>Bij de vaststelling van het <b>Strategisch Voorraadbeleid</b> in 2007 is besloten om nieuwbouwwoningen te verhuren tegen de gemiddelde puntprijs en mutatiewoningen op te hogen naar minimaal 65% van de maximaal redelijke huurprijs. In 2010 is besloten om zowel voor nieuwbouw, als voor mutatiewoningen uit te gaan van 70% van de maximale huurprijs. Overschrijding van dit percentage kan alleen na voorafgaande goedkeuring van de RvC.</p> <p>PeelrandWonen heeft in haar <b>Toewijzingsbeleid</b> geen beperkingen opgenomen met betrekking tot de hoogte van het inkomen. Er worden bij de aanbidding enkel criteria met betrekking tot leeftijd en gezinsgrootte aangegeven.</p> <p>Zittende huurders kunnen vrijwillig deelnemen aan het glasfonds van PeelrandWonen. Voor nieuwe huurders maakt het glasfonds deel uit van de huurovereenkomst.</p>		zie boven	
<p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkoop woningen De verkoop van nieuwbouwwoningen heeft zich beperkt tot 9 koopappartementen op het Zorgpark Sint Petrus (2009) en twee woningen in Venhorst (project Peelhorst) en twee woningen in Lage Schoense te Boekel (Pinksterbloem). De twee woningen in Venhorst zijn in verband met gebrek aan belangstelling verhuurd. Van de twee woningen aan de Pinksterbloem is er één verkocht en staat er</li> </ul>	<p>PeelrandWonen heeft een defensief beleid met betrekking tot de verkoop van bestaand woningbezit. Dit komt vooral door de aanhoudend hoge wachtlijst voor huurwoningen.</p> <p>Er is beleid vastgesteld met betrekking tot niet verkochte koopwoningen.</p> <p>Mooiland Maasland en PeelrandWonen ontwikkelen gezamenlijk het terrein van de voormalige gemeentewerf in Boekel. De herstructurering omvat</p>		<p>De gemeente Boekel heeft in haar <b>Woonvisie</b> aangegeven dat PeelrandWonen zich primair moet richten op de bouw van huurwoningen</p> <p>De gemeente Boekel heeft in 2007 besloten de herstructurering van de voormalige gemeentewerf in Boekel te gunnen aan Mooiland Maasland.</p> <p>De gemeente Boekel heeft in haar <b>Woonvisie van 2006</b> aangegeven Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk te maken. Voor de labeling van de woningen (starters) is gekozen</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer										
<p>nog één te koop.</p> <p>In het gezamenlijke project van Mooiland Maasland en PeelrandWonen (herstructurering voormalige gemeentewerf in Boekel) zijn in totaal 15 woningen te koop aangeboden. Er zijn in 2010 de navolgende woningen opgeleverd: 2 levensloopbestendige koopwoningen verkocht en gebouwd; 4 starterkoopwoningen</p> <p>- Tussenvormen In 2007 zijn 17 Koopgarant woningen voor starters opgeleverd.</p> <p>Oplevering van 19 starterwoningen in Boekel vindt in 2010 plaats. De oplevering van de 7 starterwoningen in Venhorst in 2011.</p>	<p>de realisatie van 4 levensloopbestendige huurwoningen, 3 levensloopbestendige koopwoningen, 4 starterkoopwoningen, 2 starterhuurwoningen en 8 twee-onder-een kap koopwoningen.</p> <p>Het bestuur van PeelrandWonen heeft besloten om te participeren in het in de gemeentelijke woonvisie opgenomen Koopgarant project voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Binnen dit project worden 17 woningen gerealiseerd.</p>		<p>voor de constructie van Koopgarant. PeelrandWonen is gevraagd om enerzijds de regeling uit te voeren en anderzijds als achtervang op te treden tijdens de realisatiefase. In 2007 zijn 17 koopgarant starterwoningen opgeleverd.</p> <p>In de <b>Woonvisie van 2007</b> heeft de gemeente Boekel een 2<sup>e</sup> CPO project opgenomen met 7 woningen in Venhorst en 19 woningen in Boekel. PeelrandWonen neemt opnieuw de achtervang positie in en voert de regeling uit.</p>											
<p><b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b></p>		7		7										
<p><i>Woningkwaliteit</i></p> <p>- Prijs-kwaliteitverhouding</p> <table border="1" data-bbox="264 963 640 1102"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>% maximaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>61,5</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>64,5</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>64,6</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>Nog niet bekend</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Bron: Corporatie in perspectief CFV</p> <p>- Conditie en onderhoudstoestand De conditie en onderhoudstoestand van de bestaande woningen is gemiddeld voldoende. De uitrusting van oudere woningen vraagt om extra aandacht. Door Planmatig onderhoud, DMO en strategische verkoop(toekomstig) gaat het gemiddeld niveau omhoog.</p>	jaar	% maximaal	2007	61,5	2008	64,5	2009	64,6	2010	Nog niet bekend	<p>In het Strategisch Voorraadbeleid, vastgesteld in 2007 is besloten nieuwbouwwoningen en nieuw te verhuren woningen te verhuren tegen 65% van de maximale huurprijs. Per 1 januari 2009 is besloten dit percentage op te trekken naar 70%.</p> <p>Het beleid met betrekking to onderhoud van het woningbezit was sober en doelmatig. Sinds 2010 wordt uitgegaan van klantgericht wooncomfort, gericht op een lange termijn oplossing.</p> <p>PeelrandWonen streeft een hoge mate van klanttevredenheid na. Eerder werd dit afgemeten aan het aantal geschillen die aangebracht werden bij de geschillenadviescommissie.</p>		<p>De opgave is niet bekend en ook niet door PeelrandWonen onderzocht.</p> <p>In 2008 heeft PeelrandWonen door Companen een klanttevredenheidsonderzoek laten verrichten. Hierbij is ook de tevredenheid over de woning meegenomen. (7,4)</p>	
jaar	% maximaal													
2007	61,5													
2008	64,5													
2009	64,6													
2010	Nog niet bekend													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p>De conditie en onderhoudstoestand van nieuwbouwwoningen is goed. De materiaalkeuze is duurzaam, de installatietechnieken zijn duurzaam en het Strategisch voorraadbeheer levert de uitgangspunten voor oppervlakte en uitrustingsniveau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tevredenheid over de woning Er zijn niet of nauwelijks geschillen aangebracht bij de geschillenadviescommissie. De huurders van PeelrandWonen beoordelen hun woning gemiddeld met een 7,4.</li> </ul>				
<p><i>Kwaliteit Dienstverlening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tevredenheid over de dienstverlening De algemene tevredenheid van de huurders over PeelrandWonen in het klanttevredenheidsonderzoek van oktober 2008 is uitgedrukt met het cijfer 7,3. De kwaliteit van de dienstverlening is beoordeeld met een 7,1.</li> </ul>	<p>PeelrandWonen heeft voorafgaande aan het klanttevredenheidsonderzoek geen ambitie verwoord. Naar aanleiding van de resultaten het onderzoek heeft de directie in november 2008 een lijst van actiepunten aangeboden aan het bestuur.</p>		<p>In 2008 heeft PeelrandWonen door Companen een klanttevredenheidsonderzoek laten verrichten. Hierbij is ook de tevredenheid over de dienstverlening meegenomen (7,1).</p>	
<p><i>Energie en duurzaamheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoen aan energienormen 8% van de woningen van PeelrandWonen heeft een energielabel opgesteld door een extern adviesbureau. De overige woningen zijn gelabeld op basis van bouwjaar. De woningen van PeelrandWonen scoren gemiddeld label C. Beleid voor opwaardering wordt in 2011 geformuleerd. Alle nieuwbouwwoningen worden met de vereiste EPC –norm gerealiseerd.</li> <li>- Beleid en uitvoering duurzaamheid PeelrandWonen wil per 1 januari 2012 actief gaan werken met energielabels. Beleidsontwikkeling vindt plaats in de loop van 2011/2012.</li> </ul>	<p>PeelrandWonen wilde per 1 januari 2011 het energielabel invoeren bij het adverteren van beschikbare, bestaande woningen. Daarnaast zou, indien wettelijk vastgelegd, voor de huurverhoging per 1 juli 2011 het energielabel van toepassing zijn in het WWS.</p>		<p>In de woonvisie 2007 van de gemeente Boekel zijn nog geen wensen met betrekking tot energie en duurzaamheid opgenomen. In de woonvisie 2010-2020 zijn uitgangspunten met betrekking tot beperking van energieverbruik en duurzaamheid opgenomen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
Met betrekking tot duurzaamheid gaan alle genomen maatregelen uit van toepassing van duurzaamheid in techniek en materialisatie.				
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b>		<b>8</b>		<b>8</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte CIP 2010 28,3 procent ouderen en – gehandicapten woningen versus 16,4 referentiecorporatie en 15,0 procent landelijk</li> </ul>	In- en aanleunwoningen realiseren (zie ook aparte bijlage nieuwbouw)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt; 65) Zie "Ontwikkeling woningbezit 2007-2011.</li> </ul>	Woningen voor jongeren met een beperking en groepswoning voor jongeren met een beperking		Diomage uit Gemert en MEE begeleidt een ouderinitiatief; project "Gewoon Doen". Huisvesting voor jongeren met een beperking. Ondersteuning vindt plaats vanuit Diomage.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen. Experiment opgezet met betrekking tot huisvesten van een Klant van de GGZ in een "omklapwoning". Afspraak: GGZ huurt van PeelrandWonen; klant krijgt een behandeltraject van één jaar. Na succesvolle afronding van het behandeltraject gaat de woning over naar de betreffende klant.</li> </ul>	Huisvesten van klanten van GGZ kan alleen wanneer er randvoorwaarden afgesproken worden met betrekking tot begeleiding.		Verzoek tot samenwerking GGZ. Ambulante begeleiding van klanten door de GGZ binnen een reguliere woonsetting.	
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>		<b>9</b>		<b>9</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw Zie hiervoor de aparte bijlage "Nieuwbouw".</li> </ul>	zie aparte bijlage		De gemeente Boekel heeft in haar Woonvisie tot 2009 opgenomen dat PeelrandWonen 20% van de nieuw te bouwen toegewezen krijgt voor de bouw van huurwoningen. In de nieuwe gezamenlijke woonvisie (opgesteld op basis van een woonbehoefte onderzoek) is het	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
			percentage gehandhaafd met dien verstande dat het tijdelijk opgehoogd is naar 30% to dat de discrepantie tussen vraag en aanbod (ongeveer 40 woningen) is ingelopen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sloop, samenvoeging Zie hiervoor de aparte bijlage "Nieuwbouw".</li> </ul>	zie aparte bijlage			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkoop Zie hiervoor de aparte bijlage "Nieuwbouw".</li> </ul>	zie aparte bijlage			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maatschappelijk vastgoed Ontmoetingsruimte Meester Mennehof te Venhorst wordt door PeelrandWonen verhuurd aan de Stichting Meester Mennehof</li> </ul>	PeelrandWonen heeft een terughoudend beleid met betrekking tot investeringen in Maatschappelijk Vastgoed. Daarnaast is er nog weinig vraag vanuit de belanghebbenden gekomen om (mee) te investeren in Maatschappelijk Vastgoed			
<b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>		<b>6</b>		<b>6</b>
<p><i>Leefbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schoon heel en veilig In 2006 is er met een aantal partijen een Hennepconvenant opgesteld en ondertekend.</li> </ul> <p>PeelrandWonen maakt deel uit van het Signaleringsoverleg. Gemeente Boekel, Politie AMW, GGZ aangevuld met andere disciplines bespreken 2 maandelijks ongewenste of zorgwekkende situaties in Boekel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving</li> <li>- Tevredenheid over de leefbaarheid in de buurt Klanttevredenheidsonderzoek Deelname aan Signaleringsoverleg Actief reageren bij meldingen van overlast.</li> </ul>	<p>Veiligheid, primair voor klanten van PeelrandWonen.</p> <p>Geen beleid geformuleerd.</p> <p>Leefbaarheid minimaal op huidig peil houden.</p> <p>Geen beleid geformuleerd tot 2010. In Ondernemingsplan 2011-2014 opgenomen.</p>		<p>Opstellen Hennepconvenant geïnitieerd door Gemeente Boekel en Politie.</p> <p>Continuering Signaleringsoverleg op basis van evaluatie oktober 2006.</p> <p>In 2008 heeft PeelrandWonen door Companen een klanttevredenheidsonderzoek laten verrichten. Hierbij is ook de tevredenheid over de dienstverlening meegenomen. Voor de resultaten verwijs ik naar de rapportage.</p>	
<i>Vitale buurten en wijken</i>	PeelrandWonen heeft aangegeven een initiatief voor realisatie van een buurtwinkel in Venhorst		Stichting Leefbaar Venhorst heeft initiatieven	



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versterken voorzieningen in de wijk Realisatie Buurtwinkel in Venhorst</li> <li>- Versterken sociale infrastructuur</li> <li>- Versterken economische infrastructuur</li> </ul>	<p>financieel te willen steunen. Verder geen beleid geformuleerd tot 2010.</p> <p>Geen beleid geformuleerd tot 2010.</p> <p>Geen beleid geformuleerd tot 2010. In ondernemingsplan 2011-2014 opgenomen.</p>		<p>ontplooid om een buurtwinkel in Venhorst te realiseren.</p> <p>Gemeente Boekel wil PeelrandWonen betrekken bij Inrichting Speeltuinen, aanleg glasvezelnet.</p>	
<p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeugd</li> <li>- Langdurig werklozen</li> <li>- Immigranten/Statushouders PeelrandWonen verzorgt huisvesting voor vergunninghouders. Per 31 december 2010 dienen nog 2 personen te worden gehuisvest. Van de totale opgave zijn 99 personen van huisvesting voorzien waarvan 35 personen gedurende de referentieperiode.</li> </ul>	<p>Geen beleid geformuleerd tot 2010. In Ondernemingsplan 2011-2014 opgenomen.</p> <p>Geen beleid geformuleerd tot 2010. In Ondernemingsplan 2011-2014 opgenomen.</p> <p>In de convenant met de gemeente Boekel is afgesproken dat PeelrandWonen woonruimte aanbiedt aan Vergunninghouders.</p>		<p>Taakstelling cumulatief 101 personen conform opgave Directoraat-Generaal WWI.</p>	
<p><b>Overige/andere prestaties</b></p>		-		-
<p>PeelrandWonen heeft een groot stuk grond in bruikleen gegeven aan een stichting. Deze stichting heeft het terrein geschikt gemaakt voor volkstuinjtes.</p>	<p>Geen ambitie geformuleerd</p>		<p>Geen lokale opgave bekend. Gezien de ruime wachtlijst is er wel behoefte aan een volkstuintje</p>	

**Ontwikkeling Woningbezit PeelrandWonen Periode 2007-2010**

Jaar	Woonvisie Gemeente Boekel	Eigen ambitie	Realisatie
2007	<p><b>Zorgpark Sint Petrus, Boekel</b>                      Realisatie van 101 (zorg)woningen                      5 inleun huurwoningen (gerealiseerd 2006)                      5 huurwoningen voor jongeren met beperking (realisatie 2006)                      28 koopappartementen (projectontwikkelaar realisatie 2006)                      35 aanleun huurwoningen                      15 zorg huurwoningen                      1 huurwoningen voor 4 jongeren met een beperking                      9 koopappartementen PeelrandWonen</p> <p><b>Lage Schoense III</b>                      76 woningen waarvan 15 woningen huurwoningen</p> <p><b>Peelhorst, Venhorst</b>                      33 kavels                      7 koopgarantwoningen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap                      2 koopwoningen twee onder een kap PeelrandWonen                      1 vrijstaande woning PeelrandWonen                      3 huurwoningen levensloopbestendig                      4 huurwoningen starters</p>	<p>35 aanleun huurwoningen                      15 zorg huurwoningen                      1 huurwoningen voor 4 jongeren met een beperking                      9 koopappartementen PeelrandWonen</p> <p>15 huurwoningen</p> <p>2 koopwoningen twee onder een kap PeelrandWonen                      1 vrijstaande woning PeelrandWonen                      3 huurwoningen levensloopbestendig                      4 huurwoningen starters</p>	<p>35 aanleun huurwoningen</p> <p>Sloop: 29 woningen Zorgpark Sint Petrus</p> <p>Uit exploitatie: 2 woningen Luciusstraat</p> <p>12 huurwoningen</p>
2008	<p><b>Uitbreidingsgebied De Donk, Boekel</b>                      281 woningen in 2 fases                      56 huurwoningen (20%)                      Overige woningen betreft koopwoningen te bouwen door projectontwikkelaars en eigen bouw op kavels.</p> <p><b>Herstructurering Gemeentewerf, Boekel</b>                      3 koopwoningen levensloopbestendig                      4 koopwoningen starters                      8 koopwoningen tweekappers                      4 huurwoningen levensloopbestendig                      2 huurwoningen starters</p>	<p>Gefaseerd realiseren van huurwoningen (4 x 14 woningen)</p>	<p><b>Zorgpark Sint Petrus, Boekel</b>                      15 zorg huurwoningen                      1 huurwoningen voor jongeren met een beperking                      9 koopappartementen</p>
2009	<p><b>Uitbreidingsgebied De Donk, Boekel</b>                      Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)                      19 woningen voor starters in Fase 1. Achtervang en</p>	<p><b>Luciusstraat, Boekel</b>                      Sloop 2 woningen, nieuwbouw 4 woningen voor senioren of jongeren met een beperking</p>	<p>4 woningen voor senioren of jongeren met een beperking</p>

	<p>uitvoering Koopgarant door PeelrandWonen.</p> <p><b>Peelhorst, Venhorst</b> Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 7 woningen voor starters. Achtervang en uitvoering Koopgarant door PeelrandWonen.</p>	<p>Medewerking verlenen voor de realisatie van woningen voor starters onder Koopgarant. PeelrandWonen neemt de achtervang positie in voor niet verkochte woningen en voert de regeling uit (juridisch eigenaar van de grond, zorgt voor aan- en verkoop van de woningen.</p> <p><b>Lage Schoense III</b> 4 grote levensloopbestendige huurwoningen voor gezinnen waarvan 1 of meer gezinsleden een beperking hebben 2 grote levensloopbestendige koopwoningen.</p>	<p><b>Uitbreidingsgebied De Donk, Boekel</b> 14 huurwoningen</p> <p><b>Peelhorst, Venhorst</b> 3 huurwoningen levensloopbestendig 4 huurwoningen starters 2 koopwoningen twee onder een kap (deze woningen zijn in verband met teruglopende belangstelling voor koopwoningen verhuurd)</p> <p>De vrijstaande woning is niet gebouwd. Het perceel is in portefeuille.</p> <p>Sloop: 1 woning Wanroyseweg, Venhorst (ligging in buitengebied, tijdelijke woonbestemming eindigt)</p>
2010	<p><b>Uitbreidingsgebied De Donk, Boekel, fase 2</b> <i>Planaanpassing op basis van Woonvisie 2010</i> Realisatie van 55 huurwoningen in fase 2</p> <p><b>Woonzorgcomplex Zorgpark Sint Petrus</b> 18 woningen voor dementerenden en hun partner</p>	<p><b>Herstructurering Gemeentewerf, Boekel</b> Gezamenlijk project van Mooiland Maasland en PeelrandWonen. Resultaat koopwoningen wordt gelijkmatig over beide partijen verdeeld. PeelrandWonen koopt de huurwoningen voor eigen exploitatie</p> <p><i>Planwijziging 2010:</i> 4 koopwoningen tweekappers worden omgezet in 5 huurwoningen levensloopbestendig</p> <p>Gefaseerde realisatie van 50 huurwoningen in de periode tot en met 2020</p> <p>3 x 12 woningen voor dementerenden en hun partner Huisvesting voor alleenstaande dementerenden en mensen met een beperking die dementie hebben</p>	<p>2 koopwoningen levensloopbestendig 4 koopwoningen starters 5 huurwoningen levensloopbestendig 2 huurwoningen starters</p> <p>Oplevering 1<sup>e</sup> fase van 12 woningen voor dementerenden en hun partner oktober 2011</p> <p><b>Lage Schoense III</b> Oplevering van 4 grote levensloopbestendige huurwoningen voor gezinnen waarvan 1 of meer gezinsleden een beperking hebben en 2 grote levensloopbestendige koopwoningen (1 woning is nog niet verkocht).</p> <p><b>Uitbreidingsgebied De Donk, Boekel</b> Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 19 woningen voor starters in Fase 1. Oplevering in 2010.</p> <p><b>Peelhorst, Venhorst</b> Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 7 woningen voor starters. Oplevering deels in 2010 en deels in 2011.</p>