



## Woningstichting de Zaligheden

### 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 F. Th. de Groot RB (voorzitter)  
Mevrouw drs. J. J. Tj. van den Hul-Omta  
Mevrouw drs. A. de Klerk (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.



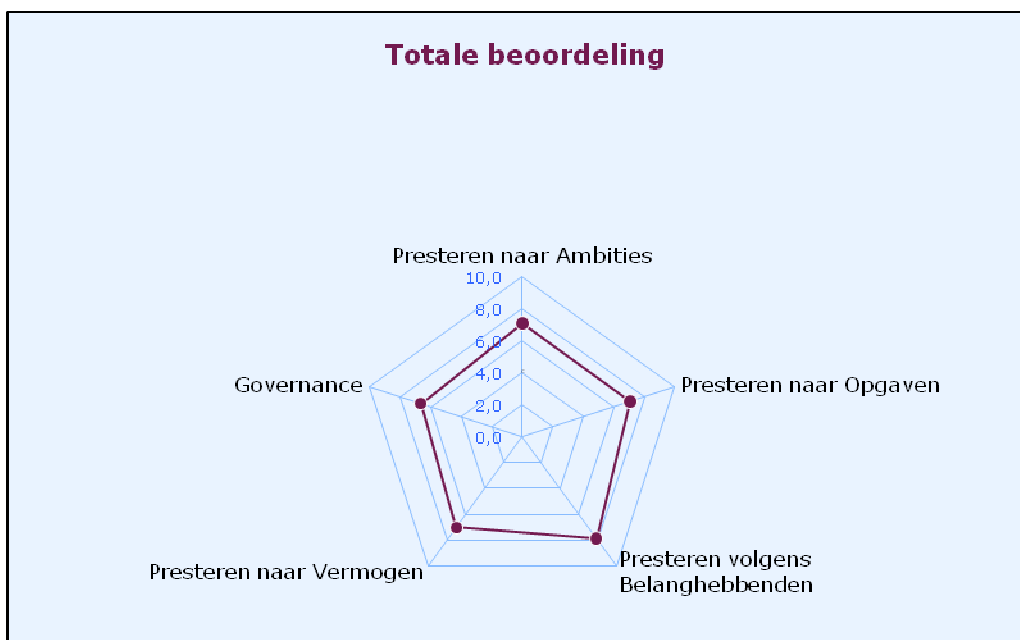
## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In december 2010 heeft Woningstichting de Zaligheden te Eersel (hierna WSZ) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen februari 2011 en juni 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 6 en 7 april 2011.

#### **WSZ wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.**

Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. Meer informatie over de wijze van beoordeling treft u in bijlage 3.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,1
Presteren naar Opgaven	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,9
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7</b>

De commissie komt tot de conclusie dat WSZ minimaal ruim voldoende presteert op alle prestatievelden. Dit betekent dat de corporatie over de gehele linie prestaties levert die voldoen aan haar eigen ambities en aan de opgaven gesteld in het werkgebied.

De commissie waardeert met name de prestaties op het gebied van energielabels, de realisatie van nieuwbouwprojecten, het ondersteunen van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, KoopGarant, de realisatie van bijzondere maatschappelijke voorzieningen en de wijze waarop de corporatie omgaat met welzijn en leefbaarheid. De belanghebbenden zijn buitengewoon tevreden over de corporatie. De corporatie zet haar vermogen goed in. De governance is voldoende met hier en daar nog enkele verbetermogelijkheden. De visitatiecommissie is onder de indruk van de prestaties, maar omdat in de jaarlijkse bedrijfsplannen geen SMART-geformuleerde ambities en doelen zijn opgenomen en omdat er geen prestatieafspraken met de gemeenten zijn, miste de visitatiecommissie een duidelijk ijkpunt voor haar beoordeling, welk ijkpunt wel in de visitatiesystematiek vereist is.

Hieronder volgt allereerst een beschrijving van de context waarbinnen WSZ opereert. Vervolgens wordt per veld een toelichting gegeven op de scores per prestatieveld.

### **Context waarbinnen WSZ opereert**

WSZ heeft 3.255 woningen in beheer en eigendom en werkt in 19 kerkdorpen behorende tot een viertal Kempen-gemeenten: Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden. Deze gemeenten samen tellen 67.950 inwoners. In de vijfde Kempen-gemeente Oirschot heeft de corporatie geen bezit. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied gelegen in de Stadsregio Eindhoven. De woningvoorraad in dit gebied bestaat voornamelijk uit particulier woningbezit. Het bezit van WSZ is nog relatief jong (95% niet ouder dan 40 jaar). In de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden is WSZ dé lokale corporatie en hier is eveneens het grootste deel van haar bezit te vinden. In de gemeente Bergeijk is het bezit van WSZ te vinden in vier van de zes kerkdorpen. In de gemeente Bergeijk zijn meerdere corporaties actief (zoals Vestia, Woningbelang). In Bladel is het Woonbedrijf actief met circa 100 woningen. Daarnaast is Woningstichting de Kempen in het werkgebied van WSZ actief met circa 300 seniorenwoningen.

### **Presteren naar Ambities**

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,1.

98% van de woningvoorraad van WSZ ligt onder de huurgrens van € 648. Ze biedt - gezien vanuit landelijk perspectief - een relatief hoge kwaliteit en woningen met lage energielasten tegen een gunstige huurprijs. Het aantal huurwoningen dat de corporatie jaarlijks toewijst is toegenomen en de gemiddelde wachttijd is iets afgenomen. Ze realiseert daarnaast koopwoningen in de nieuwbouw en biedt deze aan onder een Koopgarant-constructie<sup>1</sup>. Het betreft een twaalfstal projecten (121 woningen), waarvan een groot deel dankzij de corporatie onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) tot stand is gekomen.

WSZ heeft een kwalitatief goede woningvoorraad met een diversiteit die past in haar werkgebied. Bij nieuwbouwprojecten besteedt ze nadrukkelijk aandacht aan architectuur, duurzaamheid en leefbaarheid. Het planmatig onderhoud van de bestaande voorraad is een continu proces en gebeurt met regelmaat.

---

<sup>1</sup> Het principe van Koopgarant is eenvoudig: de koper krijgt een korting op de marktwaarde van de woning, maar wordt wel volledig eigenaar van de woning, met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, dan koopt de corporatie of ontwikkelaar de woning gegarandeerd weer terug, waarbij de waardeontwikkeling volgens een bepaalde formule wordt gedeeld.

Het ZAV-beleid<sup>2</sup> is geactualiseerd. De visitatiecommissie was met name onder de indruk van de relatief hoge energielabels van het bezit van WSZ.

WSZ heeft in de periode 2007 tot en met 2010 een groot aantal projecten voor senioren en (verstandelijk) gehandicapten gerealiseerd. Het gaat onder meer om woonzorgcentra, dagbestedingsfaciliteiten, gezondheidscentrum, bijna 200 servicewoningen, ruim 60 intramurale zorgplaatsen en diverse woningen voor verstandelijk gehandicapten. Daarnaast heeft de corporatie ruim honderd woningen aangepast (WMO). Een relatief nieuwe doelgroep voor WSZ (sinds 2008) zijn buitenlandse werknemers. Hiervoor heeft de corporatie reeds concrete plannen (logiesgebouw voor 80 arbeidsmigranten).

WSZ heeft in de periode 2007 tot en met 2010 645 nieuwbouwwoningen gerealiseerd op een veertigtal, met name kleinere, bouwlocaties. Daarnaast heeft ze meer dan tien maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd (onder meer klooster Bladel, dorps huis Den Aord, groepswoningen, centrum voor dagbesteding, gezondheidscentrum, kinderdagverblijven en een woonzorgboerderij). Eveneens is een groot aantal voorzieningen in voorbereiding. Bij 112 woningen was sprake van herstructurering.

De corporatie denkt bij de ontwikkeling van nieuwbouw na over leefbaarheid (voorzieningen) in de kernen en presteert hierop ruim voldoende. Ze heeft onder meer diverse ontmoetingsruimten, welzijnsvoorzieningen en parkeerkelders gerealiseerd. Ze geeft hierbij aandacht aan de buitenruimte, groen- en speelvoorzieningen. Tot slot heeft ze een Leefbaarheidsfonds dat ze inzet voor kleinschalige activiteiten.

### **Presteren naar Opgaven**

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,1.

WSZ realiseert betaalbare koop- en huurwoningen. Haar bezit is voor 98% betaalbaar en ze houdt de kernvoorraad op peil. Ze heeft woningen voor starters gerealiseerd.

WSZ heeft energielabels toegepast en scoort hierbij relatief hoog (87% van de woningvoorraad heeft minimaal label C). De corporatie heeft een rekenmethode ontwikkeld, waarbij een eventuele verhoging van de huurprijs nooit hoger is dan de te verwachten reductie aan woonlasten.

WSZ heeft, zoals eerder aangegeven, een groot aantal levensloopbestendige woningen en diverse voorzieningen (dagbesteding, woonzorgcomplexen) gerealiseerd voor senioren en verstandelijk gehandicapten. Naast senioren en verstandelijk gehandicapten, zijn er nog andere bijzondere doelgroepen, namelijk: ex-psiatrie patiënten, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagengedwongen. WSZ verhuurt in totaal 34 standplaatsen voor woonwagens. Eveneens zijn er concrete plannen voor logies voor arbeidsmigranten.

---

<sup>2</sup> ZAV-beleid is beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen in huurwoningen door huurders.

Voor wat betreft investeringen in maatschappelijke voorzieningen overtreft WSZ de (geformuleerde) opgave in alle gemeenten. Voor wat betreft de nieuwbouwpoging van woningen voldoet WSZ minimaal aan de opgaven in de gemeenten Bladel en Eersel. In de gemeenten Reusel-de Mierden en Bergeijk loopt ze iets achter op de opgave voor nieuwbouw van woningen. Ook in de herstructurering loopt ze iets achter op de opgave, maar de commissie rekent dit de corporatie niet zwaar aan, omdat de corporatie een kwalitatief goed woningbestand heeft en de vraag naar huurwoningen is toegenomen.

De prestaties van WSZ op de kwaliteit en leefbaarheid van wijken en buurten zijn ruim voldoende.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

Gemiddeld scoort WSZ een 7,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghouders zijn op alle prestatievelden zeer tevreden over de corporatie. De tevredenheid is met name groot onder de zorg- en welzijnsinstanties. De samenwerking met de gemeenten is ook goed, maar kan versterkt worden op enkele punten.

De wachtlijst van woningzoekenden is op dit moment groot. Desalniettemin geven belanghebbenden aan dat er door WSZ genoeg aan wordt gedaan door nieuwbouw. De urgente woningzoekenden worden in ieder geval aan een woning geholpen. Bovendien waarderen ze het erg dat WSZ actief is om starters aan een woning te helpen. Ze heeft tal van projecten ondersteund voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en fungeert hierbij ook als achtervangfunctie bij de woningen in Koopgarant-constructie.

Belanghebbenden waarderen de kwaliteit van het bezit van WSZ over het algemeen als goed. Belanghebbenden geven aan dat onderhoud een continu proces is van WSZ en dat de corporatie zich goed aan het schema van onderhoud houdt. Huurders krijgen bij veranderingen aan de binnenkant (bijvoorbeeld keuken) diverse keuzemogelijkheden voorgelegd. Ook bij het klachtenonderhoud of incidenten is de corporatie er snel bij. De prestaties op het gebied van duurzaamheid worden ook positief gewaardeerd.

Belanghebbenden geven aan dat er een tekort is aan woningen voor senioren, maar dat de corporatie hieraan steeds meer aandacht geeft en woningen en voorzieningen voor deze doelgroep realiseert. Daarnaast realiseert de corporatie woningen voor andere doelgroepen die specifieke woonbehoeften hebben (bijvoorbeeld verstandelijk gehandicapten). Daarnaast doen ze erg hun best om statushouders te plaatsten. De gemeente waardeert het dat WSZ participeert in het netwerk voor wonen, zorg en welzijn.

Belanghebbenden geven aan dat WSZ continu bouwprojecten ontwikkelt en oplevert. Ze zijn tevreden over de architectuur en kwaliteit. Positieve geluiden zijn er te horen over de ondersteuning door WSZ van initiatieven voor starters in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Stakeholders zijn zowel tevreden over het proces als de kwaliteit die gerealiseerd is. Tevredenheid heerst ook over de wijze waarop vervangende nieuwbouw heeft plaatsgevonden.



WSZ wordt gezien als een goede samenwerkingspartner vooral bij het thema leefbaarheid. Er is een dekkende aanpak van buurtpreventie/buurtbemiddeling. WSZ stelt geld beschikbaar aan diegenen die een buurtvereniging willen beginnen. Er zijn (vrijwillige) huismeesters en bij de Kloostertuin is er bijvoorbeeld een klussendienst, waarbij WSZ een kleine vergoeding geeft voor klussen. De leefbaarheid (voorzieningen) in kleine kernen is een opgave die – ondanks de goede inzet van WSZ- nog wel lastig is te realiseren. Dat de leefbaarheidsopgave van kleine kernen lastig is, is een algemeen probleem in Nederland. WSZ is wel actief waar mogelijk en heeft bijvoorbeeld in Casteren een multifunctioneel gebouw met een brede school gerealiseerd. Daarnaast heeft ze diverse ontmoetingsruimten en andere welzijnsvoorzieningen gerealiseerd.

### **Presteren naar Vermogen**

Op alle onderdelen van Presteren naar Vermogen scoort WSZ een 7.

De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie, maar dient blijvend aandacht te geven aan positieve kasstromen. WSZ heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering te kunnen betalen. WSZ stuurt op kasstromen en heeft een positief exploitatieresultaat. WSZ hanteert informeel 3,75% als ijkpunt voor rendement, maar besluit alleen per project afzonderlijk wat het beoogd rendement moet zijn. Het beoogd rendement is dan afhankelijk van de exploitatie en de markt. WSZ waardeert haar portefeuille tegen bedrijfswaarde en kijkt hierbij tien jaar vooruit. WSZ hanteert een investeringsratio. Er staat circa veertig% uit aan leningen ten opzicht van de totale WOZ-waarde van het bezit van WSZ.

De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde. WSZ maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven in meerjarenramingen van tien jaar. Beiden zijn terug te vinden in het bedrijfsplan dat jaarlijks geactualiseerd wordt. De planning is realistisch en wordt jaarlijks met het actualiseren van het bedrijfsplan bijgesteld. Aan de hand van trimesterrapportages volgt de RvC de ontwikkelingen en stuurt deze waar nodig bij. Er is een positief accountantsoordeel. WSZ heeft haar treasury op orde. Ze heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. Het WSW heeft weliswaar recent berekend dat in eerste instantie de financieringsbehoefte groter is dan de beschikbare middelen, maar na overleg met WSW en door verdere sturing op herfinanciering, op verkopen en op verdere kostenbeheersing verwacht WSZ de komende tijd geen problemen met de borging.

De visitatiecommissie constateert dat WSZ een efficiënte organisatie is. WSZ heeft ondanks de sterke stijging de afgelopen jaren relatief gezien nog steeds zeer lage bedrijfslasten (65% ten opzicht van het gemiddelde van referentiecorporaties). De personeelskosten zijn wel bovengemiddeld, maar gezien de vele (nieuwbouw)projecten die de corporatie realiseert, vindt de visitatiecommissie dit acceptabel. WSZ is bewust bezig met het laag houden van de kosten van de organisatie. Ook de RvC is hier kritisch op.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd en maximaal in voor maatschappelijke prestaties. WSZ werkt vanuit een visie die zij heeft vastgelegd in haar bedrijfsplan en begroting. De corporatie heeft daarnaast een gedetailleerde risicoprofielberekening. Het te verwachten vermogen is op basis hiervan in marges weergegeven. Zoals eerder aangegeven, gaat de corporatie onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om haar vermogen te verruimen.

## Governance

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel 'Governance' gemiddeld een 6,7. Over het algemeen is sprake van voldoende goed bestuur. WSZ heeft een voldoende professioneel planningsproces. Ze beschikt over een jaarlijks bedrijfsplan met meerjarenbegroting, welke door de RvC wordt goedgekeurd. Zij betreft actief belanghebbenden bij concrete projecten en/of beleidsonderdelen. In het jaarverslag beschrijft de corporatie alle opgaven die voortvloeien uit afspraken met derden. De corporatie is alert op klachten en signalen die ze te horen krijgt van/via haar huurders, de dorpsraden, starters, ouderenorganisatie, maatschappelijk werk en samenwerkingspartners. Een andere belangrijke bron is de eigen WSZ-data. De visitatiecommissie constateert dat het planningsproces over het algemeen goed werkt. WSZ heeft wel degelijk 'in de hoofden' een visie op het werkgebied, maar deze is helaas (nog) niet helder en SMART vastgelegd in het bedrijfsplan. Daarnaast vinden gemeenten het wenselijk in een eerder stadium betrokken te worden en over strategische beleidsonderwerpen met elkaar van gedachten te wisselen. Zowel de corporatie als de gemeenten kunnen hierin het initiatief nemen.

WSZ monitort de prestaties per trimester via de managementrapportages. De visitatiecommissie constateert dat deze managementrapportages nog niet op alle onderdelen aansluiten bij de in het jaarlijkse bedrijfsplan geformuleerde doelen. De jaarlijkse verantwoording in het jaarverslag ziet er daarentegen bovengemiddeld goed en volledig uit. WSZ monitort besluiten en stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen. Vrijwel alle belanghouders hebben aangeven dat bij WSZ geldt 'afpraak=afpraak' en dat communicatie over afwijkingen (als die er al zijn) goed verloopt.

De RvC is een goed functionerend en samengesteld team. De RvC hanteert het jaarlijkse bedrijfsplan en meerjarenbegroting als toetsingskader. Uit de visitatiegesprekken en de verslagen van de zelfevaluatie(s) van de RvC blijkt dat er sprake is van een open cultuur, lerende houding en zelfreflectie. De RvC heeft een goede opvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord. Ze is in staat zelfstandig informatie te vergaren. Ze weet wat passend is bij de opgave. De RvC vervult haar rol als werkgever scherp. De visitatiecommissie constateert dat de RvC haar rol als toezichthouder nog kan versterken door aandacht te besteden aan de relatie met de gemeenten. Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat het op orde brengen van de Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO/IC) vertraging heeft opgelopen.

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. Zij heeft de bijbehorende Checklist ingevuld en in een eigen GovernanceCode vastgelegd. De visitatiecommissie waardeert het toepassen van de GovernanceCode ruim voldoende.

De beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden is voldoende. De visitatiecommissie signaleert dat WSZ in sommige gevallen beredeneerd afwijkt van de code danwel dat ze op termijn zal voldoen aan de gestelde vereisten.

## Recensie

WSZ is opgericht in 1963 en startte haar werkzaamheden in de gemeente Eersel. In de jaren na 1963 heeft ze diverse gemeentelijke woningbedrijven uit het Kempengebied overgenomen. In de Kempen is WSZ de grootste (zo niet de belangrijkste) lokale corporaties. WSZ is een corporatie met hart voor het Kempengebied.

De visitatiecommissie heeft een corporatie gezien met een nuchtere houding die veel prestaties levert. WSZ is een doe-corporatie. WSZ heeft gedurende de periode 2007 tot en met 2010 veel geïnvesteerd in vastgoed en een groot aantal projecten opgeleverd. Ze werkt volgens het principe 'afpraak is afspraak'. Ze wordt gezien als een gedegen en buitengewoon betrouwbare samenwerkingspartner. Zonder WSZ zouden bepaalde projecten niet tot stand zijn gekomen, zeggen belanghouders.

Uit de gesprekken is gebleken dat de corporatie zich de laatste jaren steeds meer naar buiten richt. Bij concrete plannen en projecten stopt ze veel tijd en energie in gesprekken met belanghebbenden en dat doet ze goed. Directe samenwerkingspartners en bewoners zijn hierover zeer tevreden. Ze vinden dat WSZ open en respectvol is: 'WSZ is coöperatief, denkt mee, komt met oplossingen en de lijnen zijn kort'.

WSZ heeft geen bevlogen lange termijn visies op papier gezet (maar zit wel in 'de hoofden'), houdt geen brede stakeholdersbijeenkomsten en doet weinig aan publiciteit, maar haar prestaties zijn zonder meer indrukwekkend. Ze houdt hierbij voortdurend de financiële kaders in het oog. Ze is zich bewust van de rol die zij wil spelen in het werkgebied. Over wat zij wel en niet oppakt is zij helder. De visitatiecommissie heeft echter in de visitatiegesprekken gesignaleerd dat de goede prestaties niet altijd bekend zijn bij huurders en belanghebbenden. Soms staat WSZ zelfs bekend als een corporatie die alles teveel financieel benaderd en eigengereid of star is. Bij directe samenwerkingspartners staat ze daarentegen bekend als zeer betrokken en open.

De visitatiecommissie is van mening dat WSZ een corporatie is die er mag zijn. Ze heeft daarom ook alle vertrouwen in de toekomst. Ze verwacht dat WSZ de omslag in denken van nieuwbouw naar transformatie van de opgave goed kan maken. Het versterken van de relatie met strategische partners is hierbij van belang, onder meer door in gesprek te gaan over de belangrijke beleidsthema's van de toekomst. De RvC kan hierbij ook een rol spelen. Daarnaast kan ze beter voor het voetlicht brengen wat zij aan goede prestaties levert, waardoor ze het imago krijgt wat ze verdient.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>13</b>
<b>1 Woningstichting de Zaligheden en het werkgebied</b>	<b>15</b>
1.1 De visitatie	15
1.2 Woningstichting de Zaligheden	15
1.3 Het werkgebied	16
1.4 Leeswijzer	16
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>17</b>
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	19
2.3 Conclusies en motivatie	20
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>23</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	24
3.3 Conclusies en motivatie	25
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>27</b>
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting de Zaligheden	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	28
4.3 Conclusies en motivatie	29
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>33</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	33
5.2 Conclusies en motivatie	33
<b>6 Governance</b>	<b>37</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
<b>7 Integrale scorekaart</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>63</b>



# 1 Woningstichting de Zaligheden en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In december 2010 heeft Woningstichting de Zaligheden te Eersel (hierna WSZ) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen februari 2011 en juni 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 6 en 7 april 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer F.Th. de Groot RB (voorzitter), mevrouw drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta en mevrouw drs. A. de Klerk (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 er voor WSZ een andere reden om een visitatie te laten uitvoeren. WSZ heeft de afgelopen jaren veel (nieuwbouw)investeringen gedaan. De corporatie is op een omslagpunt aangekomen. In plaats van nieuwbouw zal de corporatie het accent (moeten) gaan verleggen naar beheer en de interne organisatie (kwaliteits- en efficiencyslag). De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010. 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 Woningstichting de Zaligheden

WSZ is opgericht in 1963. WSZ heeft 3.255 woningen in beheer en eigendom en werkt in een 19 kerkdorpen behorende tot een viertal Kempen-gemeenten: Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden. Deze gemeenten samen tellen 67.950 inwoners. In de vijfde Kempen-gemeente Oirschot heeft de corporatie geen bezit. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeenten, zorginstanties en de huurdersvereniging. In de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden is WSZ dé lokale corporatie en hier is eveneens het grootste deel van haar bezit te vinden. In de gemeente Bergeijk is het bezit van WSZ te vinden in vier van de zes kerkdorpen. In twee nevenkernen is WSZ de enige sociale verhuurder en in de hoofdkern Bergeijk en in één nevenkern heeft ze een zeer ondergeschikt aantal. Deze situatie vindt zijn oorsprong in een gemeentelijke herindeling eind negentiger jaren. In de gemeente Bergeijk zijn meerdere corporaties actief (zoals Vestia, Woningbelang). In Bladel is het Woonbedrijf actief met circa 100 woningen. Daarnaast is Woningstichting de Kempen in het werkgebied van WSZ actief met circa 300 seniorenwoningen

Bij WSZ werken 41 medewerkers in totaal 37,7 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeur/bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit zes leden, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

### 1.3 Het werkgebied

WSZ is werkzaam in vier Kempen-gemeenten in de provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied met veel kerkdorpen en gelegen in de Stadsregio Eindhoven. De woningmarkt in dit gebied bestaat voornamelijk uit particulier woningbezit. Het bezit van WSZ is nog relatief jong (95% niet ouder dan 40 jaar). Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen gemiddeld profiel. Wanneer WSZ wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 122 corporaties in deze categorie ingedeeld.

### 1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.



## 2 Presteren naar Ambities

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

### 2.1 Missie en ambities

WSZ heeft de volgende missie en ambities verwoord.

#### *Missie*

WSZ biedt op vraaggestuurde wijze woon- en vastgoeddiensten aan in de Kempen aan de gehele bevolking en maatschappelijke organisaties. Het realiseren van maatschappelijk rendement is direct dan wel indirect de doelstelling en het waarborgen van de (financiële) continuïteit is een voorwaarde. Alle activiteiten moeten direct dan wel indirect bijdragen aan deze doelstelling en/of bijdragen aan de continuïteit. De missie kent weliswaar een breed taakveld maar het betekent niet dat alles wat inpasbaar is met dezelfde prioriteit wordt omarmd. De belangrijkste kerntaak is en blijft de zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen en inspelen op de vraag van de onderkant van de woonmarkt. De mate waarin andere taakvelden worden bediend is in sterke mate afhankelijk van de financiële mogelijkheden. Daarnaast is ook de maatschappelijke context inclusief de wet- en regelgeving een sterk bepalende factor. (Bron: Bedrijfsplan 2011)

#### *Beleid 2007 tot en met 2010*

Eind 2006 verwachtte WSZ reeds dat de woningmarkt op termijn meer ontspannen zou raken en dat dit gevolgen zou hebben voor de vastgoedwaardering. Duidelijk was dat de woningbouwproductie niet egaal verliep en dat er na een rustige periode 2001-2006 een piek in productie is te verwachten in de periode 2007-2011. Omwille van de continuïteit was het voor WSZ belangrijk zich niet enkel door de actuele vraag te laten leiden, maar ook nadrukkelijk te kijken naar de vraagontwikkeling op lange termijn en investeringen te toetsen aan het criterium toekomstwaarde. In 2007 waren de kernpunten van het strategisch beleid:

- Maximaal investeren in een breed taakveld zoals gedefinieerd in de missie. In eerste instantie direct in woningen maar ook in grondposities met toekomstige bouwpotentie;
- Inkomsten uit huur moeten boven inflatie toenemen en mogen minder marktcontrair worden dan nu het geval is;
- Handhaven van de bouwtechnische kwaliteit van de voorraad;
- Blijvend doorontwikkelen van de kwaliteit van dienstverlening met relatief gezien gelijkblijvende overheadkosten;
- Open staan voor samenwerking en/of schaalvergroting;
- Blijven investeren in communicatie en participatie door klanten, maatschappelijk middenveld, gemeenten en marktpartijen.

### Beleid vanaf 2010

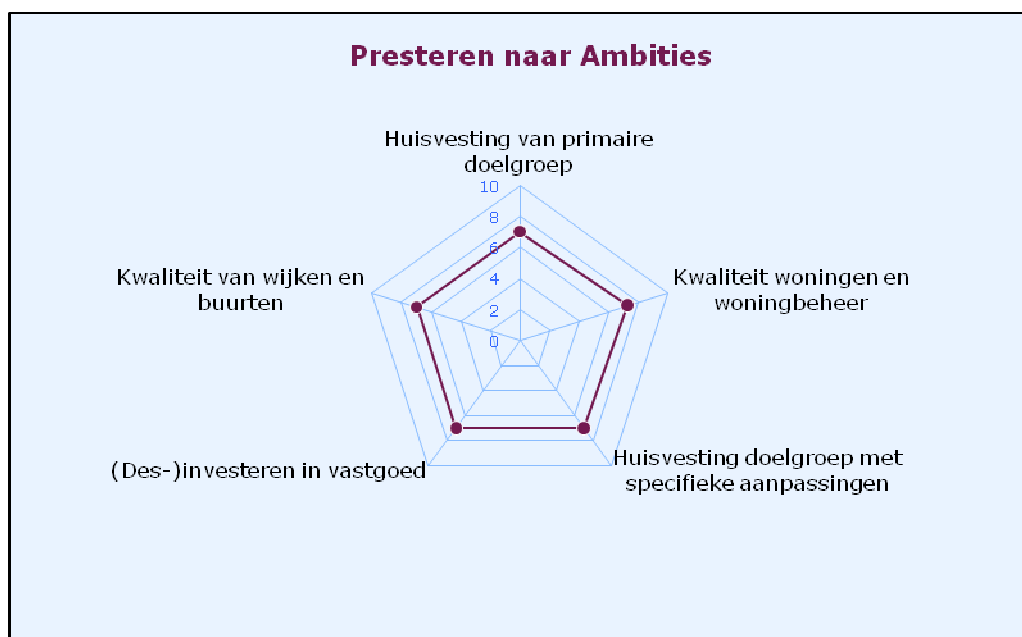
In het bedrijfsplan 2010 geeft WSZ aan dat zij genoodzaakt is rekening te houden met veranderende marktomstandigheden: 'De algemene verwachting is dat op termijn de druk op de woonmarkt afneemt, althans in kwantitatieve zin op macroniveau. Voor de investeringen betekent dit dat het accent op middellange en lange termijn verschuift van nieuwbouw naar vervangende nieuwbouw en wellicht ingrijpende renovatie. Met een woningbestand van 3.500 vhe en een veronderstelde gemiddelde levensduur van 50 jaar dienen we uiteindelijk gemiddeld 70 woningen per jaar in herstructurering te betrekken. Als we in kwantitatieve zin niet willen inboeten moeten we deze 70 woningen herbouwen of verkopen (uitponden) en het verkochte aantal middels reguliere nieuwbouw compenseren.' (Bron: Beleid en begroting 2007, Bedrijfsplan 2010)

De ambities zoals door WSZ vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden. In het schema hieronder staat de indeling van de verschillende ambities.

Geformuleerde ambities	Prestatieveld
<ul style="list-style-type: none"><li>• Voldoende betaalbare huurwoningen;</li><li>• Terughoudendheid met verkoop van bestaande huurwoningen;</li><li>• Zorg voor rechtvaardige verdeling woningen;</li><li>• Huursom (in principe) gerelateerd aan kwaliteit woningen;</li><li>• Huurbeleid inflatievolgend;</li><li>• Voldoende betaalbare woningen in koop;</li><li>• Starters ondersteunen bij realisatie woningen.</li></ul>	Huisvesten van primaire doelgroep
<ul style="list-style-type: none"><li>• Voldoende diversiteit en kwaliteit woningen;</li><li>• Planmatig onderhoud van circa 570 tot 815 woningen per jaar;</li><li>• Investeren in toekomstwaarde bij nieuwbouw door een goede woonomgeving en aandacht voor goed stedenbouwkundige ontwerp; voldoende afmetingen, comfort en voldoende gebruiksmogelijkheden en; aandacht voor architectuur;</li><li>• Aandacht voor beperking woonlasten en energiezuinig bouwen;</li><li>• Dynamisch voorraadbeleid om woningvoorraad uit te breiden bijvoorbeeld door aankoop (in beperkte mate);</li><li>• Optimalisatie en doorontwikkelen van de kwaliteit van dienstverlening;</li><li>• Zav-beleid actualiseren;</li><li>• Energiebesparing.</li></ul>	Kwaliteit woningen en woningbeheer
<ul style="list-style-type: none"><li>• Speerpunt wonen, zorg en welzijn: vastgoed/ nieuwbouw; optimaliseren leefbaarheid woonclusters; sociaal beheer regelen in overleg met partners; uitbreiding en verbetering van woonservicezones en servicewoningcomplexen;</li><li>• Bijdragen aan WVG/WMO-aanpassingen;</li><li>• Een relatief nieuwe doelgroep voor WSZ zijn de buitenlandse werknemers. WSZ rekent deze mensen tot de doelgroep omdat onze samenleving nadrukkelijk vraagt om de inzet van deze mensen en daarmee de verplichting op zich neemt zorg te dragen voor passende huisvesting;</li><li>• Doelgroep van beleid: Mensen met een zorg- en/of welzijnsvraag.</li></ul>	Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatieve groei van het woningbestand;</li> <li>• Bouw en exploitatie van woningen in het duurdere en dure segment (huur en koop);</li> <li>• Bouw en exploitatie in non-profit maatschappelijk vastgoed;</li> <li>• Bouw en exploitatie van commercieel vastgoed mits er sprake is van ondergeschikt belang en er een directe relatie ligt met de non profit taken;</li> <li>• Focus op nieuwbouw en niet op vervanging. Kansen voor nieuwbouw volop benutten. Bestand WSZ is relatief jong. Complexen van meer dan 40 jaar en ouder komen niet voor;</li> <li>• Herstructurering: 243 woningen in verschillende kernen;</li> <li>• Nieuwbouw: 579 woningen in verschillende kernen.</li> </ul>	(Des-)investeren in vastgoed
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overlastpreventie en overlastbestrijding in en om de woningen;</li> <li>• Aanbrengen van achterpadverlichting;</li> <li>• Invoering en inzetten Leefbaarheidsfonds;</li> <li>• Bouwen van relatief lage dichtheden;</li> <li>• Parkeerkelders bouwen;</li> <li>• Investeren in maatschappelijk vastgoed: ontmoetingsruimten c.q. welzijnsruimten in nieuwbouwprojecten;</li> <li>• Aandacht voor de collectieve ruimten in de directe woonomgeving van WSZ woongebouwen;</li> <li>• Aandacht voor een groene woonomgeving;</li> <li>• Bijdragen in verfraaiing van buurtparkjes en speelplaatsen.</li> </ul>	Vernieuwen van wijken en buurten

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,1</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,1. WSZ presteert over de gehele linie ruim voldoende. De visitatiecommissie merkt op dat ze onder de indruk is van de prestaties. WSZ heeft in haar jaarlijkse bedrijfsplannen echter geen SMART-geformuleerde ambities en doelen opgenomen, waardoor de visitatiecommissie geen duidelijk ijkpunt had om te meten of de prestaties hoger waren dan beoogd. Wellicht was de beoordeling voor de prestaties dan hoger geweest.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

98% van de woningvoorraad van WSZ ligt onder de huurgrens van € 648. Ze biedt, gezien vanuit landelijk perspectief, een relatief hoge kwaliteit en woningen met lage energielasten tegen een gunstige huurprijs. Het aantal huurwoningen dat de corporatie jaarlijks kon toewijzen is in de periode 2007 tot en met 2010 toegenomen. In 2007 werden jaarlijks 234 woningen toegewezen. In 2010 waren dit er 294. De gemiddelde wachttijd is daardoor vanaf 2008 afgenomen en bedraagt nu 45 maanden. Het aantal woningzoekenden is echter wel toegenomen (van 4.620 begin 2007 tot 5.286 eind 2010), waaruit blijkt dat er nog steeds een grote vraag is naar huurwoningen. Mede om die reden heeft WSZ ervoor gekozen om terughoudend te zijn met de verkoop van bestaande huurwoningen. Ze realiseert daarentegen wel koopwoningen in de nieuwbouw en biedt deze aan onder een Koopgarant-constructie zodat ze beschikbaar blijven voor starters. Het aantal Koopgarant-woningen dat ze verkocht heeft in de periode 2007 tot en met 2010 is 121. Het betreft een twaalfstal projecten, waarvan een groot deel dankzij de corporatie onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap CPO) tot stand is komen. Via de woonruimteverdeling houdt de corporatie in de gaten of er voor bepaalde doelgroepen niet onevenredig lange wachttijden ontstaan. Is dit wel het geval dan stuurt ze bij door aanpassingen in de toewijzingscriteria. Het huurprijsbeleid is inflatievolgend en objectgericht. Dit laatste wil zeggen dat de corporatie de hoogte van de huur relateert aan de kwaliteit van de woning (op basis van het landelijk gehanteerde puntensysteem).

### Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,3.

WSZ voldoet in ruime mate aan haar eigen ambities en doelen. Ze heeft een kwalitatief goede woningvoorraad met een diversiteit die past in haar werkgebied. Bij nieuwbouwprojecten besteedt ze nadrukkelijk aandacht aan architectuur, duurzaamheid en leefbaarheid. De kwaliteit hiervan wordt - op enkele uitvoeringsdetails na - positief gewaardeerd door belanghebbenden. Het planmatig onderhoud van de bestaande voorraad is een continu proces en gebeurt met regelmaat. Het ZAV-beleid is geactualiseerd. De visitatiecommissie was met name onder de indruk van de hoge energielabels van het bezit van WSZ (87 procent van haar woningvoorraad heeft een groen label oftewel minimaal label C). Hiermee presteert de corporatie namelijk ver boven het landelijk gemiddelde. Hetgeen ervoor gezorgd heeft dat de commissie de 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' een hogere score heeft gegeven dan een 7.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

WSZ heeft een groot aantal projecten voor senioren en (verstandelijk) gehandicapten gerealiseerd. In de periode 2007 tot en met 2010 heeft ze woonzorgcentra, dagbestedingsfaciliteiten, bijna 200 servicewoningen, ruim 60 intramurale zorgplaatsen en diverse woningen voor verstandelijk gehandicapten gerealiseerd. Nieuwbouw van dergelijke voorzieningen zijn ook voor de komende jaren in voorbereiding. Daarnaast heeft de corporatie ruim honderd woningen aangepast in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De corporatie geeft hierbij aandacht aan preventieve maatregelen en maakt ze op eigen kosten bepaalde wooncomplexen toegankelijk. Een relatief nieuwe doelgroep voor WSZ (sinds 2008) zijn buitenlandse werknemers. Hiervoor heeft de corporatie reeds concrete plannen (logiesgebouw voor 80 arbeidsmigranten).

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

WSZ heeft in de periode 2007 tot en met 2010 645 nieuwbouwwoningen op een veertigtal, met name kleinere, bouwlocaties. Dit is meer dan het geplande aantal van 579 woningen. Daarnaast heeft ze meer dan tien maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd (onder meer klooster Bladel, dorps huis Den Aord, groepswoningen, centrum voor dagbesteding, gezondheidscentrum, kinderdagverblijven en een woonzorgboerderij). Eveneens is een groot aantal voorzieningen in voorbereiding. Voor wat betreft herstructurering had ze in 2007 aangegeven circa 250 woningen te willen slopen tussen 2007 en 2011. In deze periode heeft ze circa 110 woningen gesloopt, bij circa 50 woningen de uitvoering doorgeschoven na 2010 en het resterende aantal geplande woningen van de lijst geschrapt. Samengevat geeft de visitatiecommissie een 8 voor nieuwbouw en maatschappelijke voorzieningen en voor herstructurering een 5. Gemiddeld is de score dan een 7.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De opgave voor leefbaarheid in wijken en buurten is beperkt in het werkgebied van WSZ. De belangrijkste opgave ligt in het behoud van de leefbaarheid (voorzieningen) van de kernen. De corporatie denkt hierover na bij de ontwikkeling van nieuwbouw en presteert hierin ruim voldoende. Ze heeft bij nieuwbouw diverse ontmoetingsruimten, welzijnsvoorzieningen en parkeerkelders gerealiseerd. Ze geeft hierbij aandacht aan de buitenruimte, groen- en speelvoorzieningen. Daarnaast bouwt ze in relatief lage dichtheden, omdat dit volgens de corporatie het beste aansluit bij de vraag in haar werkgebied. Tot slot heeft ze een Leefbaarheidsfonds dat ze inzet voor kleinschalige activiteiten.



### 3 Presteren naar Opgaven

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

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

De woningmarkt in het werkgebied van WSZ is te typeren als plattelandskernen, waar sprake is van vergrijzing. De belangrijkste opgaven zijn niet alleen bouwen voor senioren, maar eveneens om jongeren en gezinnen aan te trekken en het voorzieningen- en het bevolkingsniveau op peil te houden. Dit geldt in principe voor alle 19 kernen waar de corporatie bezit heeft. De belangrijkste opgave voor WSZ is de zorg voor voldoende betaalbare (huur)woningen in het werkgebied. Daarbij richt WSZ zich niet alleen op de financieel zwakke groepen maar op iedereen die hulp nodig heeft bij het vinden van passende huisvesting. Naast aandacht voor reguliere woningen gaat dan ook veel aandacht uit naar de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Naast zorgbehoevende inwoners gaat het bijvoorbeeld om statushouders, woonwagengewoners en arbeidsmigranten. Een ander belangrijk punt is de zorg voor functionele en technische kwaliteit van de geboden woonegelegenheden en de kwaliteit van de dienstverlening in algemene zin. Weer een ander belangrijk aandachtgebied is de zorg voor leefbaarheid. Deze zorg uit zich op zeer uiteenlopende wijzen zoals de realisatie van financieel niet renderend maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld welzijnsruimten) tot het ondersteunen van lokale klussendiensten.

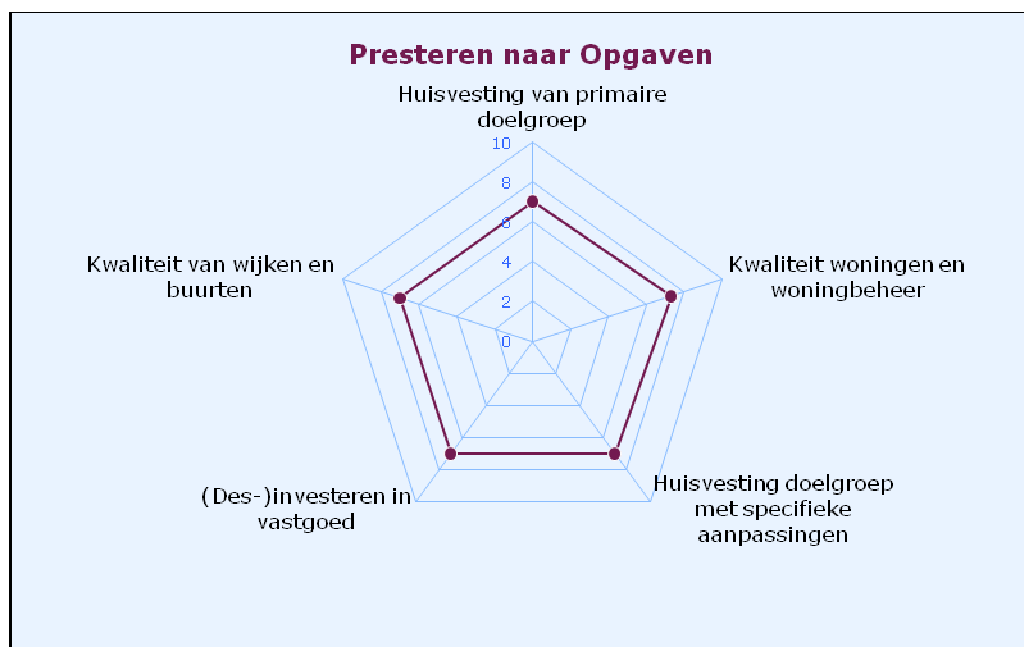
De gemeenten in de Kempen vormen onderdeel van de veel grotere Stadsregio Eindhoven (SRE). Voor de SRE zijn regionale woonvisies en woningmarktanalyses opgesteld. Voor de Kempen is dat niet het geval. Wel is er enkele jaren geleden geprobeerd gezamenlijk met WSZ prestatieafspraken op te stellen, maar dit proces is gestagneerd. Er is uitsluitend een concept-document uit 2005.

De opgaven zijn gebaseerd op relevante zaken uit de (vigerende) woonvisies en dorpenontwikkelingsplan. In de bijlage treft u een samenvatting van voor WSZ relevante zaken hieruit.

Geformuleerde opgaven	Prestatieveld
<ul style="list-style-type: none"><li>• Meer betaalbare koop en huur om stagnatie in de woningmarkt op te lossen;</li><li>• Kernvoorraad op peil houden;</li><li>• Inzetten woningtoewijzingsinstrumenten;</li><li>• Meer woningen voor starters (huur en koop) onder meer door in te zetten op Collectief Particulier; Opdrachtgeverschap en vormen tussen huur en koop (zoals Koopgarant).</li></ul>	Huisvesten van primaire doelgroep
<ul style="list-style-type: none"><li>• Maken van nadere afspraken over duurzaamheid.</li></ul>	Kwaliteit woningen en woningbeheer
<ul style="list-style-type: none"><li>• Meer levensloopbestendige woningen;</li><li>• Realisatie van woonserviceontwikkeling danwel woonzorgcomplexen;</li><li>• Bijzondere doelgroepen: verstandelijk gehandicapten, ex-psychiatrische patiënten;</li><li>• Taakstelling statushouders en GP-ers;</li><li>• Structurele huisvesting voor arbeidsmigranten;</li><li>• Woonwagengewoners.</li></ul>	Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inschatting van reëel aandeel van WSZ in de nieuwbouwoopgave per gemeente in de periode 2007 tot en met 2010 (op basis van gemeentelijke woonvisies): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bergeijk: 15-30 woningen/jaar;</li> <li>○ Bladel: 70-90 woningen/jaar in 2008 en 2009;</li> <li>○ Eersel: 80-90 woningen/jaar;</li> <li>○ Reusel-de Mierden: 30-50 woningen/jaar;</li> </ul> </li> <li>• Sloop en vervangende nieuwbouw 45-65 woningen/jaar in het werkgebied van WSZ (globale inschatting);</li> <li>• Aanbod van voorzieningen (sport, recreatie, cultuur, onderwijs, welzijn, zorg) passend bij de kernen.</li> </ul>	(Des-)investeren in vastgoed
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorpsvernieuwingproject gemeente Eersel.</li> </ul>	Vernieuwen van wijken en buurten

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,1</b>



### **3.3 Conclusies en motivatie**

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,1. De commissie waardeert met name de prestaties op het gebied van energielabels, de realisatie van nieuwbouwprojecten, het ondersteunen van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, de verkoop van een groot aantal woningen onder KoopGarant, de realisatie van bijzondere maatschappelijke voorzieningen en de wijze waarop de corporatie omgaat met welzijn en leefbaarheid. De commissie heeft echter wel geconstateerd dat er geen actuele prestatieafspraken met de gemeenten van het werkgebied zijn. De beoordeling van de prestaties is daarom gerelateerd aan de opgaven, die geformuleerd zijn in de verschillende gemeentelijke woonvisies. De commissie heeft een inschatting gemaakt van het aandeel van de opgave, waarvan men redelijkerwijs mag verwachten dat WSZ dit kan realiseren. Aangezien de corporatie in de drie gemeenten Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden de enige (grote) corporatie is, heeft ze hier een relatief groot aandeel van de opgave. In de gemeente Bergeijk is WSZ actief in een aantal kleine kernen van de gemeente en is haar rol beperkter.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

WSZ scoort op alle onderdelen ruim voldoende. Ze realiseert betaalbare koop- en huurwoningen, waardoor er jaarlijkse meer huurwoningen beschikbaar komen. Haar bezit is voor 98% betaalbaar en ze houdt de kernvoorraad op peil. Ze heeft woningen voor starters gerealiseerd. Een twaalfstal projecten bevat Koopgarant woningen (121) en is deels onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gerealiseerd. Daarnaast zet ze het woningtoewijzingsysteem in voor huisvesting van de primaire doelgroep.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,3.

Over de kwaliteit van woningen en woningbeheer worden weinig opgaven benoemd in de woonvisies. Een van de woonvisies geeft wel aan nadere afspraken te willen maken over duurzaamheid, maar deze zijn nog niet gemaakt. De landelijke brancheorganisatie Aedes heeft wel een convenant ondertekend. In dit 'Convenant Energiebesparing corporatiesector' (2008) heeft Aedes aangegeven zich er voor in te spannen dat energiebesparende maatregelen tot (meer dan evenredig) lagere woonlasten voor huurders leiden en dat energieprestaties in beeld worden gebracht door energielabels. WSZ heeft energielabels toegepast en scoort hierbij relatief hoog (87% van de woningvoorraad heeft minimaal label C). De corporatie heeft een rekenmethode ontwikkeld, waarbij een eventuele verhoging van de huurprijs nooit hoger is dan de te verwachten reductie aan energiekosten.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Vanwege de vergrijzing, willen alle gemeenten in het werkgebied van WSZ meer levensloopbestendige woningen en willen ze werken aan woonserviceontwikkelingen en/of woonzorgcomplexen.

Zoals reeds bij Presteren naar Ambities is aangegeven heeft WSZ een groot aantal levensloopbestendige woningen en diverse voorzieningen (dagbesteding, woonzorgcomplexen) gerealiseerd voor senioren en verstandelijk gehandicapten. Naast senioren en verstandelijk gehandicapten, zijn er nog andere bijzondere doelgroepen, namelijk: ex-psychiatrische patiënten, statushouders en woonwagengewoners. WSZ verhuurt in totaal 34 standplaatsen voor woonwagens. Eveneens zijn er concrete plannen voor logies voor arbeidsmigranten. De taakstelling van statushouders is steeds lastiger te behalen omdat er steeds vaker sprake is van alleenstaanden in plaats van gezinnen. Desalniettemin slaagt WSZ erin om het grootste aandeel van de taakstelling uit te voeren. In de periode 2007 tot en met 2010 zijn er 35 woningen verhuurd aan statushouders (een aantal woningen is geweigerd).

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De commissie heeft de (geschatte) opgave voor WSZ over de periode 2007 tot en met 2010 vergeleken met de prestaties van WSZ. Hierbij heeft de commissie onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw van woningen, van maatschappelijke voorzieningen en van herstructurering. Voor wat betreft maatschappelijke voorzieningen overtreft WSZ de (geformuleerde) opgave in alle gemeenten. Voor wat betreft de nieuwbouwopgave van woningen overtreft WSZ de opgaven in de gemeente Bladel. In de gemeente Eersel voldoet ze aan de opgaven. In de gemeenten Reusel-de Mierden en Bergeijk loopt ze iets achter op de opgave voor nieuwbouw van woningen. De nieuwbouwopgaven zijn in deze gemeenten echter aanzienlijk kleiner dan in Eersel en Bladel en wegen dus minder zwaar mee in de beoordeling. De in de woonvisies geformuleerde herstructureringsopgave schat de visitatiecommissie op basis van de woonvisies op circa 55 woningen/ jaar verspreid over de verschillende gemeenten. De vraag naar huurwoningen is echter in de loop van de periode 2007 tot en met 2010 toegenomen. Hierdoor vindt de commissie het niet meer dan logisch dat het aantal door WSZ gesloopte woningen minder is dan destijds beoogd. WSZ scoort voor investeringen in de nieuwbouw van woningen een zes, realisatie van maatschappelijke voorzieningen een acht en de uitvoering van sloop/nieuwbouw een zes. De gemiddelde score voor het onderdeel (des)investeringen is daarmee een zeven.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Er zijn weinig opgaven geformuleerd ten aanzien van het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten'. Desalniettemin constateert de commissie dat de prestaties van WSZ hierop ruim voldoende zijn. Voor meer informatie verwijzen we naar tabel 5 en de toelichting op dit prestatieveld bij Presteren naar Ambities en doelen.

## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

### 4.1 De belanghebbenden van Woningstichting de Zaligheden

#### Huurdersorganisatie Stichting Huurdersraad de Kempen

WSZ heeft met Stichting Huurdersraad de Kempen een samenwerkingsovereenkomst gesloten in 2009. De corporatie informeert de huurdersraad onder meer over zaken als sloop, toewijzingsveleid, huurprijzenbeleid, pakket van diensten. In de samenwerkingsovereenkomst is eveneens een lijst opgenomen waarin is opgenomen op welke punten de huurdersraad adviesrecht kan uitoefenen.

#### Gemeenten en samenwerkingsverbanden tussen gemeenten

De gemeenten in de Kempen vormen onderdeel van de veel grotere Stadsregio Eindhoven (SRE). Voor de SRE zijn regionale woonvisies en jaarlijkse woningmarktmonitors opgesteld. Sinds 2003 werken de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden intensief samen op diverse gebieden onder het samenwerkingsverband de Kempengemeenten. De samenwerking betreft ondermeer een servicebureau, personeelzaken en de uitvoering van de WMO. Op het gebied van wonen is de samenwerking nog beperkt. Wel hebben de Kempen gemeenten enkele jaren geleden geprobeerd gezamenlijk met WSZ prestatieafspraken op te stellen, maar dit proces is in 2005 gestagneerd. WSZ heeft met name contacten met de gemeenten op projectniveau (nieuwbouw, herstructurering). Wanneer er een nieuw college is, zorgt ze voor een presentatie. In alle vier de gemeenten realiseert WSZ nieuwbouwwoningen. In de gemeente Eersel is de afgelopen jaren het grootste aantal woningen opgeleverd. Het bezit van WSZ is als volgt verdeeld over de vier gemeenten:

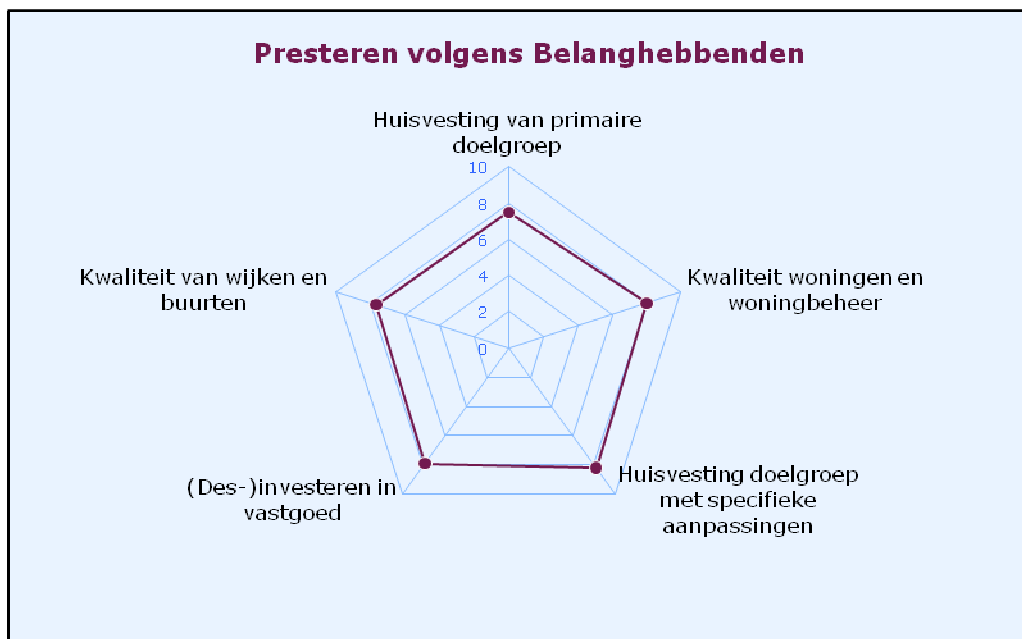
- Bergeijk: WSZ heeft 219 woningen in deze gemeente;
- Bladel: WSZ heeft 1.083 woningen in deze gemeente;
- Eersel: WSZ heeft 1.330 woningen in deze gemeente;
- Reusel-de Mierden: WSZ heeft 602 woningen in deze gemeente.

#### Zorg- en Welzijnspartijen

- Lunet Zorg biedt in Brabant een breed en gevarieerd pakket van zorg voor en ondersteuning aan mensen van alle leeftijden met een beperking: van wonen tot werk, van dagbesteding tot vrije tijd, van 24-uurs intensieve zorg tot beperkte of incidentele ondersteuning. Lunet Zorg (daarvoor 'De Plaatsse' en daarvoor 'De Donksbergen') heeft een langdurende relatie met WSZ. WSZ verhuurt een groot aantal verhuureenheden aan Lunet variërend van kleine zelfstandige appartementen met een gemeenschappelijke ruimte tot groepswoningen voor mensen met een meervoudig complexe handicap.

- Regionale Stichting Zorgcentra de Kempen (RSZK) is een maatschappelijke onderneming, die staat voor een goede kwaliteit van leven voor haar cliënten. Zij biedt daarvoor aan senioren alles wat noodzakelijk is: huisvesting in allerlei variaties, alle vormen van zorg, behandeling en begeleiding, een breed spectrum aan welzijnsservices en activiteiten in een sfeervolle en stimulerende leefomgeving. In Eersel heeft WSZ een verzorgingshuis (De Wiekenborg) dat vanaf de oprichting tot 2008 werd gehuurd door RSZK. Vanaf 2008 is RSZK gehuisvest in een nieuw gebouw op locatie Kerkebogten in Eersel.
- GOW Welzijnswerk (Gecoördineerd Ouderenwerk) wil met haar inzet het zelfstandig wonen en functioneren, de maatschappelijke integratie en het welzijn bevorderen van ouderen, mensen met een functiebeperking en chronisch zieken. Het GOW werkt voor alle inwoners van 55 jaar en ouder, die woonachtig zijn in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden en Waalre. Het GOW wordt door WSZ betrokken bij alle projecten die WSZ uitvoert voor de doelgroep senioren.
- Steunpunt Kloostertuin is weliswaar eigendom van de gemeente Bladel maar maakt tevens deel uit van een complex servicewoningen dat eigendom is van WSZ.
- Georganiseerd Burger Overleg Hapert (GBOH) is opgericht om een rol te kunnen spelen bij een groot aantal ontwikkelingen die spelen in de kern Hapert.

## 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,2
(Des-)investeren in vastgoed	7,9
Kwaliteit van wijken en buurten	7,7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,9</b>

### 4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort WSZ een 7,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghouders zijn op alle prestatievelden zeer tevreden over de corporatie. De laagste score is een 7,5 en betreft het prestatieveld 'huisvesting van de primaire doelgroep'. De hoogste score is een 8,2 en betreft het prestatieveld 'huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen' zoals senioren en gehandicapten. Hieronder volgt een korte toelichting op de scores per prestatieveld. De tevredenheid is zeer groot onder de zorg- en welzijnsinstanties. De samenwerking met de gemeenten is ook goed, maar kan versterkt worden op enkele punten.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

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

De wachtlijst van woningzoekenden is op dit moment groot en daarom scoort dit prestatieveld het laagst van alle prestatievelden<sup>3</sup>. Desalniettemin zijn belanghebbenden positief over de wijze waarop het tekort aan (huur)woningen besproken kan worden met WSZ en de prestaties die WSZ levert om hier iets aan te doen. Belanghebbenden zouden een hogere score geven als de corporatie nog meer woningen zou bouwen dan ze nu al doet, maar tegelijkertijd realiseren ze zich dat de corporatie er goed aan doet om hiermee voorzichtig te zijn. WSZ moet er namelijk rekening mee houden dat de bevolking in de toekomst terug kan lopen en het is niet goed dat er dan leegstand ontstaat. Belanghebbenden geven aan dat er genoeg wordt gedaan om in ieder geval urgente woningzoekenden aan een woning te helpen. Bovendien waarderen ze het erg dat WSZ actief is om starters aan een woning te helpen. Ze heeft tal van projecten ondersteunt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en fungeert hierbij ook als achtervangfunctie bij de woningen in Koopgarant-constructie.

#### Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Belanghebbenden waarderen de kwaliteit (inclusief de prijs/kwaliteit verhouding) van het bezit van WSZ over het algemeen als goed. Stakeholders geven aan dat onderhoud een continu proces is van WSZ en dat de corporatie zich goed aan het schema van onderhoud houdt. Iedere vijf jaar wordt er geschilderd en ook keukens worden om de vijftien tot twintig jaar vervangen. Huurders krijgen bij veranderingen aan de binnenkant (bijvoorbeeld keukens) diverse keuzemogelijkheden voorgelegd. Ook bij het klachtenonderhoud of incidenten is de corporatie er snel bij. Belanghebbenden geven wel enkele verbeterpunten (controle op onderhoud, problemen bij oplevering nieuwbouw, verouderde seniorenwoningen) aan, maar rekenen de corporatie dit niet zwaar aan omdat er altijd goed overleg over wordt gevoerd en de corporatie over het algemeen snel actie onderneemt. De prestaties op het gebied van duurzaamheid worden ook positief gewaardeerd. Met groot onderhoud wordt het energielabel verbeterd.

---

<sup>3</sup> Overigens zijn er kanttekeningen te zetten bij dit hoge aantal woningzoekenden. Veel woningzoekenden schrijven zich in 'uit voorzorg'.

De Huurdersraad spreekt ook uitgebreid over dit onderwerp met de corporatie en de wijze waarop een en ander wordt doorberekend in een huurverhoging. WSZ houdt de huurverhoging hierbij beperkt. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat - ondanks de goede prestaties - WSZ nog niet bij alle belanghebbenden (met name gemeenten) bekend staat als een corporatie die voorop loopt in duurzaamheid. Hieraan zou de corporatie volgens deze gemeenten best meer bekendheid mogen geven.

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

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,2.

Belanghebbenden geven aan dat er een tekort is aan woningen voor senioren, maar dat de corporatie hieraan steeds meer aandacht geeft en (een combinatie van) woningen en voorzieningen voor deze doelgroep realiseert. Daarnaast realiseert de corporatie woningen voor anderen doelgroepen die specifieke woonbehoeften hebben (bijvoorbeeld verstandelijk gehandicapten). Daarnaast doen ze erg hun best om statushouders te plaatsten. De gemeente waardeert het dat WSZ participeert in het netwerk voor wonen, zorg en welzijn.

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

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,9.

Belanghebbenden geven aan dat WSZ continu bouwprojecten ontwikkelt en oplevert. Ze zijn tevreden over de architectuur en kwaliteit, maar signaleren dat sommige aspecten in de uitvoering net iets beter hadden gekund (bijvoorbeeld verwarming haalt net geen label A). Belanghebbenden signaleren dat WSZ vasthoudt aan haar visie om appartementen beperkt te ontwikkelen en uitsluitend in (het centrum van) de grote kernen. Wanneer een gemeente dit wenst, wil de corporatie hier en daar wel 'de hoogte in' en participeren in appartementencomplexen, maar uitsluitend als een complex is gelegen nabij een winkelvoorzieningen en er op lange termijn behoefte aan is in de woningmarkt. Dit leidt tot discussie met sommige belanghebbenden, maar andere belanghebbenden vinden het voor de lange termijn terecht dat WSZ deze visie hanteert. Bij sommige gemeentebesturen leeft de wens nog meer huurwoningen te bouwen in plaats van koopwoningen. Een enkele stakeholder geeft aan herstructurering van verouderde seniorenwoningen wenselijk te vinden. Positieve geluiden zijn er te horen over de ondersteuning door WSZ van initiatieven voor starters in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De Zandstraat in Casteren was een primeur op dat gebied. Belanghebbenden zijn zowel tevreden over het proces als de kwaliteit die gerealiseerd is. Tevredenheid heerst ook over de wijze waarop vervangende nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Over de investeringen in woningen en voorzieningen zijn met name de zorg- en welzijnsinstanties lovend: 'WSZ kijkt heel goed wat lokaal nodig is, zonder uit het oog te verliezen wat financieel haalbaar is. Ze hebben een goede open manier van beleidsontwikkeling. Vanaf de start kijken ze heel breed en betrekken ze alle partijen erbij'. Enkele belanghebbenden hebben ervaren dat WSZ 'te financieel' bezig is. Andere belanghebbenden herkennen dit beeld niet.

## **Kwaliteit van wijken en buurten**

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

WSZ wordt gezien als een goede samenwerkingspartner daar waar het gaat om leefbaarheid. Er is een dekkende aanpak van buurtpreventie/buurtbemiddeling. WSZ legt stelt geld beschikbaar voor diegenen die met een buurtvereniging willen beginnen. Er zijn (vrijwillige) huismeesters en bij de Kloostertuin is er bijvoorbeeld een klussendienst, waar WSZ een kleine vergoeding geeft voor klussen. Met name huurders en welzijns- en zorginstanties zijn zeer positief: 'Ik zou niet weten waar WSZ nog meer kon betekenen'. Ze zijn buitengewoon positief over de samenwerking: 'WSZ heeft korte lijnen, ze denken mee. Als wij met een redelijk voorstel komen, dan gaan ze daarin mee. We kunnen goede afspraken met WSZ maken.' De kwaliteit van de wijken en buurten is over het algemeen goed in het werkgebied van WZS. De zelfredzaamheid van burgers is groot. De leefbaarheid kleine kernen is een opgave die – ondanks de goede inzet van WSZ - nog wel lastig is te realiseren. Dit drukt de score op dit prestatieveld. Het gaat dan met name om het behoud van voorzieningen zoals scholen, winkels en ontmoetingsruimten. Desalniettemin zijn er wel goede prestaties. WSZ heeft bijvoorbeeld in Casteren een multifunctioneel gebouw met een brede school gerealiseerd. WSZ staat er voor open ook in andere gemeenten de realisatie en het beheer van (brede) scholen op zich te nemen, maar dat vinden niet alle gemeenten nodig. Zoals eerder gemeld heeft WSZ ook diverse ontmoetingsruimten en andere welzijnsvoorzieningen gerealiseerd. Door WSZ zijn veel zaken mogelijk gemaakt, geven belanghebbenden aan.

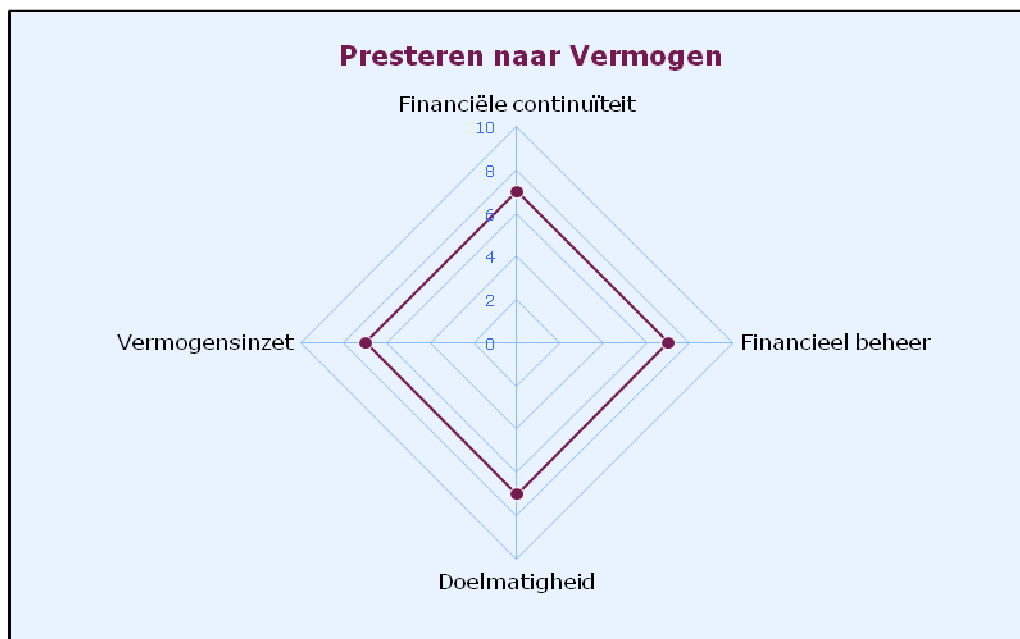




## 5 Presteren naar Vermogen

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

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



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

### 5.2 Conclusies en motivatie

Op alle onderdelen van Presteren naar Vermogen scoort WSZ een 7.

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie. Dit blijkt ondermeer doordat WSZ van het CFV een continuïteitsoordeel A heeft ontvangen. Daarnaast heeft ze een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde. Ze heeft bovendien berekende risicobuffers. Voor het subonderdeel 'vermogenspositie' scoort WSZ ruim voldoende.

De corporatie heeft voldoende middelen. Dit blijkt uit het feit dat ze van het WSW een positieve kredietwaardigheid heeft gekregen, maar ze dient wel kritisch te blijven sturen op positieve kasstromen om deze adequaat te blijven afstemmen op de opgave (zie paragraaf: oordeel commissie over vermogensinzet). WSZ heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering te kunnen betalen. Voor het subonderdeel 'liquiditeit' scoort WSZ ruim voldoende.

WSZ stuurt op kasstromen en heeft een positief exploitatieresultaat. De rentedekkingsgraad lag in de periode 2006 tot en met 2009 tussen de 1,4 en 1,8 en voldoet hiermee aan de norm van minimaal 1,3. WSZ heeft geen visie (norm/ijkpunt) op papier vastgelegd ten aanzien van de rendementseis. WSZ hanteert in algemene zin wel informeel 3,75% als uitgangspunt en legt per project vast wat de rendementseis is. Zij ziet het genoemde rendementpercentage als IRR (internal rate of return). Daarnaast vormen het exploitatiemodel en de marktwaarde tevens het uitgangspunt. WSZ waardeert haar portefeuille tegen bedrijfswaarde en kijkt hierbij minimaal tien jaar vooruit. WSZ hanteert een investeringsratio. Haar visie is dat de loan to value (op basis van de WOZ) niet meer dan vijftig procent mag bedragen. Er staat op dit moment circa veertig procent uit aan leningen ten opzicht van de totale WOZ-waarde van het bezit van WSZ (circa € 625 miljoen). WSZ scoort op het subonderdeel 'integrale kasstroomsturing' ruim voldoende.

### **Financieel beheer**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde. WSZ maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven in meerjarenramingen van tien jaar. Beiden zijn terug te vinden in het bedrijfsplan dat jaarlijks geactualiseerd wordt. De planning is realistisch en wordt jaarlijkse met het actualiseren van het bedrijfsplan bijgesteld indien nodig. Aan de hand van trimesterrapportages volgt de RvC de ontwikkelingen en stuurt deze waar nodig bij. Er is een positief accountantsoordeel. De score voor het subonderdeel 'Planning en controlcyclus' is ruim voldoende.

WSZ heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde. Ze heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. Zij beschouwt verkopen als sluitsteen van haar kasstroombeleid, hetgeen nauwkeurige monitoring vergt. WSZ beschikt over een integraal treasurydocument als onderdeel van het bedrijfsplan. De waardering voor het subonderdeel 'treasurymanagement' is ruim voldoende.

### **Doelmatigheid**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De visitatiecommissie constateert dat WSZ een efficiënte organisatie is. WSZ heeft ondanks de sterke stijging de afgelopen jaren relatief gezien nog steeds zeer lage bedrijfslasten (65% ten opzicht van het gemiddelde van referentiecorporaties). De personeelskosten zijn wel bovengemiddeld, maar gezien de vele (nieuwbouw)projecten die de corporatie realiseert, vindt de visitatiecommissie dit acceptabel. WSZ is bewust bezig met het laag houden van de kosten van de organisatie. Ook de RvC is hier kritisch op.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten 2009 (per VHE)	839	1.317	1.396
Toename netto bedrijfslasten 2006-2009	47,1%	21,6%	19,5%
Aantal vhe per fte in 2009	86	93	88
Personeelskosten per fte	€ 65.520	€ 62.852	€ 61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010* en WSZ

### Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in. WSZ had in haar beleidsplan en begroting 2007 een visie hierop vastgesteld. Deze visie is dat de driehoek uitgaven, inkomsten en vermogenspositie in balans moeten zijn. De corporatie heeft daarnaast een gedetailleerde risicoprofielberekening. Het te verwachten vermogen is op basis hiervan in marges weergegeven. De visitatiecommissie waardeert het subonderdeel 'visie op vermogensinzet' als ruim voldoende.

Het WSW had kort geleden berekend dat de financieringsbehoefte groter is dan de beschikbare middelen. De corporatie ziet zich daarom genoodzaakt te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om haar vermogen te verruimen. Ze kijkt hierbij naar extra financieringsruimte; beschikbare risicobuffers en; extra verdienpotenties door onder meer huurharmonisatie, verkoop, inkoop, efficiency werkapparaat. Inmiddels heeft recent overleg tussen de corporatie en het WSW geborgde verruiming opgeleverd. De score voor het subonderdeel 'mogelijkheden vermogensinzet' is ruim voldoende.

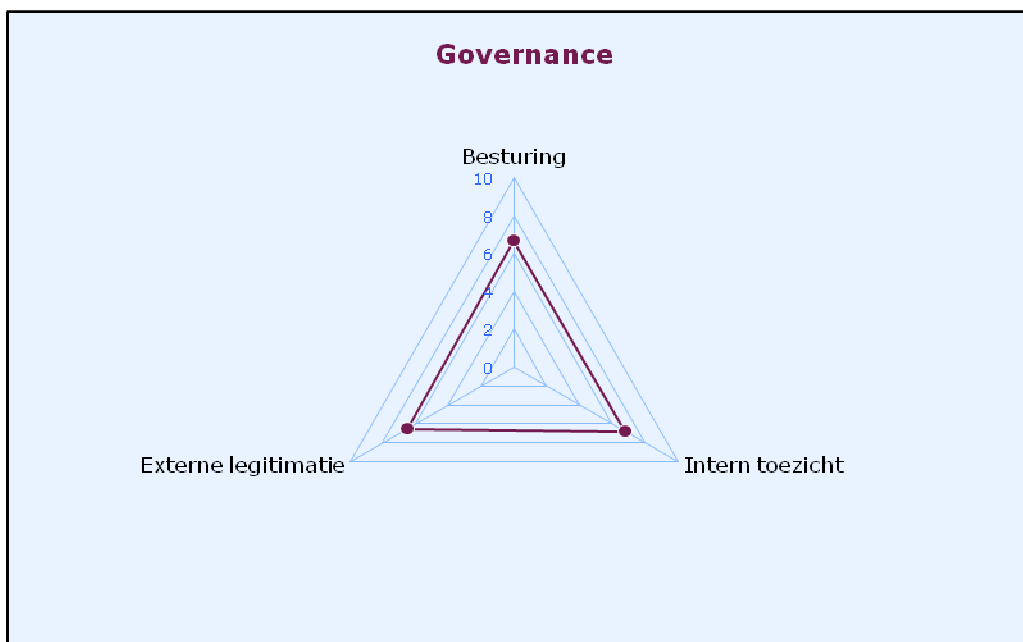
WSZ zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties. In haar jaarlijkse bedrijfsplannen is dit terug te vinden. Het CFV heeft een A-oordeel gegeven. De commissie waardeert 'de maximalisatie van vermogensinzet' ruim voldoende.



## 6 Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,7
Intern toezicht	6,8
Externe legitimatie	6,5
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,7</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel 'Governance' gemiddeld een 6,7. Over het algemeen is sprake van voldoende goed bestuur, maar er zijn wel verbeterpunten op onderdelen. Hieronder wordt hier verder op ingegaan.

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

WSZ heeft een voldoende professioneel planningsproces. Ze beschikt over een jaarlijkse bedrijfsplan met meerjarenbegroting. Hierin bekijkt ze onder meer welke veranderingen zich hebben voorgedaan op de woningmarkt en het overheidsbeleid en houdt hiermee rekening.

Het bedrijfsplan en de meerjarenbegroting worden door de RvC goedgekeurd. Zij betreft actief belanghebbenden bij het opstellen van haar beleid. Dit doet zij niet bij overkoepelend beleid (jaarlijkse bedrijfsplan), maar de corporatie heeft er bewust voor gekozen belanghouders te betrekken bij concrete projecten en/of beleidsthema's. In het jaarverslag beschrijft de corporatie alle opgaven die voortvloeien uit afspraken met derden. De corporatie is alert op klachten en signalen die ze te horen krijgt van/via haar huurders, de dorpsraden, starters, ouderenorganisatie, maatschappelijk werk en samenwerkingspartners. Een andere belangrijke bron is de eigen WSZ-data die beschikbaar komt uit de woonruimteverdeling, urgentieverstrekking, klachtenregistratie, planmatig onderhoud en interviews met huurders (bij nieuwe verhuringen). Er zijn echter geen klanttevredenheidsonderzoeken. De visitatiecommissie constateert op basis van de visitatiegesprekken dat het planningsproces over het algemeen goed werkt. WSZ heeft 'in de hoeden' visie op het werkgebied, maar deze is niet expliciet gemaakt en niet helder en SMART vastgelegd in het bedrijfsplan. Daarnaast vinden gemeenten het wenselijk in een eerder stadium betrokken te worden bij strategische beleidsonderwerpen en daarover eerder met elkaar van gedachten te wisselen. De visitatiecommissie is van mening dat dit de relatie met de gemeenten ten goede zou komen. De visitatiecommissie waardeert het subonderdeel 'planningsproces' met een voldoende.

WSZ monitort de prestaties per trimester via de managementrapportages. De visitatiecommissie constateert dat deze managementrapportages op een aantal onderdelen wel, maar nog niet op alle onderdelen aansluit bij de in het jaarlijkse bedrijfsplan geformuleerde doelen. Het jaarlijkse verantwoording in het jaarverslag ziet er daarentegen bovengemiddeld goed en volledig uit. De gemiddelde score voor het subonderdeel 'Check' is daarom ruim voldoende.

WSZ monitort besluiten en stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen. Vrijwel alle belanghouders hebben aangegeven dat bij WSZ geldt 'afpraak=afpraak' en dat communicatie over afwijkingen (als die er al zijn) goed verloopt. De commissie beoordeelt het subonderdeel 'Act' met een ruime voldoende.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8.

De RvC is een goed functionerend en samengesteld team. Het besluitvormingsproces komt op een professionele wijze tot stand en het toezicht wordt op professionele wijze uitgevoerd. Uit de visitatiegesprekken en de verslagen van de zelfevaluatie(s) van de RvC blijkt dat er sprake is van een open cultuur, lerende houding en zelfreflectie. Integriteit krijgt ruim voldoende aandacht. De RvC heeft een goede opvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord. Ze is in staat zelfstandig informatie te vergaren en doet dat ook waar nodig. Ze weet wat passend is bij de opgave. De RvC vervult haar rol als werkgever scherp. De visitatiecommissie constateert dat de RvC haar rol als toezichthouder nog kan versterken door aandacht te besteden aan de relatie met de gemeenten. Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat het op orde brengen van de Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO/IC) vertraging heeft opgelopen. Weliswaar zijn er gegronde bestuurlijke redenen, die aan de vertraging ten grondslag lagen, maar de toezichthouder kan scherper aansturen om de vertraging te bekorten.

Het formele overleg en verantwoording naar belanghebbenden voert de RvC niet structureel uit vanwege de veelheid aan informele contacten. Gemiddeld scoort 'het functioneren van de RvC' een ruime voldoende.

De RvC hanteert het jaarlijkse bedrijfsplan en meerjarenbegroting als toetsingskader. Dit omvat alle relevante beleidsaspecten en richt zich daarnaast onder meer op risicomanagement. De waardering voor 'het toetsingskader' is voldoende. Op een aantal punten kunnen normen formeel vastgelegd en aangescherpt worden (bijvoorbeeld rendementseisen, normen ten aanzien van marktwaarde en onrendabele toppen).

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. Zij heeft de bijbehorende Checklist ingevuld en in een eigen GovernanceCode vastgelegd. De visitatiecommissie waardeert het toepassen van de GovernanceCode ruim voldoende.

### **Externe legitimatie**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

De beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden is voldoende. De visitatiecommissie signaleert dat WSZ in sommige gevallen beredeneerd afwijkt van de code danwel dat ze op termijn zal voldoen aan de gestelde vereisten. Het betreft:

- Medio 2011 zal WSZ een belanghebbendenregister op de website plaatsen;
- WSZ heeft er voor gekozen af te wijken van de regel om 'minimaal een keer per jaar overleg te hebben met belanghebbenden, door bestuur vastgesteld en door RvC goedgekeurd'. WSZ geeft aan bewust te kiezen voor decentrale overlegvormen. De commissie heeft geconstateerd dat dit over het algemeen voldoende werkt, maar geeft aan dat bepaalde belanghouders wel behoefte hebben aan strategisch overleg;
- WSZ stelt de Huurdersraad aan om advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid. In dit verband merkt ze de Huurdersraad aan als vertegenwoordiger van de belanghebbenden;
- WSZ wijkt af van de regel om als 'bestuur en RvC voltallig aanwezig te zijn bij belanghebbendenoverleg'. Een of twee leden van de RvC nemen deel aan de overlegvergaderingen met de Huurdersraad;
- WSZ is van plan dit visitatierapport inclusief het bestuursstandpunt te bespreken in de Huurdersraad en toe te sturen aan een aantal overige belanghebbenden met daarbij een uitnodiging voor overleg of nadere toelichting anderszins indien men hier prijs op stelt;
- Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurder zoals vastgelegd in de Overlegwet.





## 7 Integrale scorekaart

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



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities (PnA)	<p>Missie en Strategisch beleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk Ondernemen in de Kempen, WSZ (brochure)</li> <li>• Jaarlijkse bedrijfsplannen WSZ 2008, 2009, 2010, 2011</li> <li>• Beleid en begroting WSZ 2007</li> </ul> <p>Voorraadbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid (concept) SVB – Kaderbeleid Koopgarant nieuwbouw (behandeld in RvC op 8 december 2010)</li> <li>• Beslisdocument Verkoop huurwoningen 2011 (behandeld in RvC op 8 december 2010)</li> <li>• Beslisdocument Onderhoudsbegroting (behandeld in MT op 9 november 2010)</li> <li>• Beleid SVB – Kaderbeleid verkoop van huurwoningen, woonwagens, ww-standplaatsen en garages (behandeld in RvC op 20 oktober 2010)</li> <li>• Onderhoudsbeleid (behandeld in MT op 20 juli 2010)</li> <li>• Beleid Segmentering Woningvoorraad (behandeld in MT op 20 juli 2010)</li> <li>• Beleid Kwaliteitsmatrix (behandeld in MT op 20 juli 2010)</li> <li>• Startnotitie Strategisch voorraadbeleid (behandeld in MT 20 april 2010)</li> <li>• Uitvoeringsrichtlijn betreffende complexnummers WSZ (behandeld in MT op 27 januari 2009)</li> <li>• Notitie Woonwagenbeleid (22 september 2000)</li> </ul> <p>Duurzaamheidsbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notitie Energiezuinigheid - huurprijzen (behandeld in MT op 15 september 2009)</li> <li>• Beleid (discussiestuk) Energiebeleid WSZ (behandeld in MT in juni/juli 2009)</li> </ul> <p>ZAV-beleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid Wijzigingen ZAV-beleid en mutatiebeleid (behandeld in MT op 7 december 2010)</li> <li>• Beleid Veranderingen – opties bij woningen (behandeld in MT op 2 september 2010)</li> </ul> <p>Beleid Woonruimteverdeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notitie Wijziging in woonruimteverdeel- en mutatiebeleid (behandeld in MT op 29 september 2009) en Notitie Aanpassing Woonruimteverdeelbeleid (behandeld in MT op 7 december 2010)</li> <li>• Notities Aanpassing(en) urgentiebeleid (behandeld in MT op 28 mei 2008 en 23 november 2010)</li> <li>• Nieuw Woonruimteverdeelbeleid (behandeld in MT op 20 september 2005 en in overleg met bestuur WSZ en huurdersraad op 21 september 2005)</li> <li>• Analyse woonruimteverdeling door WSZ (13 december 2004)</li> </ul> <p>Huurbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid Servicekosten (behandeld in MT op 20 juli 2010)</li> <li>• Beleid Huurbepaling 2010 (behandeld in MT op 15 juni 2010)</li> <li>• Beleid Woningwaardering WSZ (behandeld in MT op 11 mei 2010)</li> <li>• Beslisdocument Huurprijsbeleid 2009 (behandeld in MT op 11 maart 2009)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notitie Huurharmonisatie (behandeld op 26 september 2007)</li> <li>• Notitie Richtlijnen Deurwaarderszaken (behandeld in MT op 8 juli 2003)</li> <li>• Notitie Uitwerking huurprijsbeleid nieuwe woonwagen standplaatsen (TZW werkbepreking 9 mei 2001)</li> </ul> <p>Beleid ten aanzien van projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beslisdocument Wiekenborg (behandeld in RvC op 9 maart 2010)</li> <li>• Beslisdocument Woonzorgcentrum Kapelweg Eersel –keuze zorgpartner (behandeld in MT op 15 juni 2010)</li> <li>• Beslisdocument Huisvesting S.T.A.P. Eersel (behandeld in MT op 16 december 2009)</li> <li>• Notitie Kerkbogten Eersel (behandeld in RvC op 26 oktober 2005)</li> </ul>
<p>Presteren naar Opgaven (PnO, landelijk, regionaal en lokaal)</p>	<p>Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale Woonvisie SRE 2004: Samen wonen in zeven ambities (7 december 2004)</li> <li>• SRE Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (17 december 2009)</li> <li>• Woonvisie gemeente Bladel; Wonen is meer dan alleen een woning (17 december 2009) inclusief het Uitvoeringsplan 2009-2013</li> <li>• Woonvisie Bladel 2009; Wonen is meer dan alleen een woning</li> <li>• Woonvisie Eersel 2003; Werkelijk en Wenselijk wonen</li> <li>• Woonvisie Reusel-de Mierden 2005-2015: Wonen in alle kernen (2004)</li> <li>• Dorpenontwikkelingsplan Bergeijk, kernen in ontwikkeling (2006)</li> <li>• Jaarlijkse voortgangsrapportage: Dorpenontwikkelingsplan Bergeijk, kernen in ontwikkeling (2007)</li> </ul> <p>Wonen, welzijn en zorg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notitie Wonen, welzijn en zorg in de gemeente Eersel; voor de doelgroepen ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking (januari 2010)</li> <li>• Visie op Zorg en Welzijn; Ouderinitiatief (WIH) voor wonen voor kinderen met een lichte tot matige verstandelijke beperking ( 3 januari 2011)</li> <li>• Intentieovereenkomst tussen Stichting WIH, Gemeente Bladel en WSZ ( 30 oktober 2008)</li> </ul> <p>Prestatieafspraken (concept- en processtukken):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentatie van WSZ op Bijeenkomst prestatieafspraken Kempengemeenten – corporaties (31 mei 2007)</li> <li>• Uitnodigingen voor bijeenkomsten over het maken van prestatieafspraken met Kempengemeenten (vanaf april 2006)</li> <li>• Concept-prestatieafspraken tussen WSZ en gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-De Mierden en Oirschot (17 november 2005)</li> <li>• Notitie over concept-prestatieafspraken tussen WSZ en gemeente Eersel (behandeld in MT op 26 augustus 2004)</li> <li>• Prestatieafspraken WSZ en gemeente Bladel (getekend juni 2002)</li> </ul> <p>Leefbaarheidsconvenanten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenant Aanpak Hennepkwekerijen in de vier Kempengemeenten Eersel, Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden (16 februari 2009)</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst/Convenant WSZ – DommelRegio Aanpak Woonproblemen (3 juli 2007)</li> </ul> <p>Projectconvenanten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intentieverklaring Ontwikkeling Woonzorgboerderij Vessem (3 juli 2003)</li> </ul>

<p>Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzendlijst Jaarverslag 2010</li> </ul> <p>Beleid Stakeholders:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid Communicatieplan 2011 (behandeld in MT op 7 december 2010)</li> <li>• Notitie Communicatiebeleid bij projecten (behandeld in MT op 15 mei 2008)</li> <li>• Notitie Sponsorbeleid (behandeld in MT op 30 augustus 2007)</li> </ul> <p>Samenwerkingsovereenkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerkingsovereenkomst Stichting Huurdersraad de Kempen en WSZ (11 november 2009)</li> </ul> <p>Samenwerking aan visies en in projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verslag vergadering Adviesgroep WZW (13 december 2010)</li> <li>• Verslag Projectgroepvergadering met wethouders Alexanderhof te Hapert (19 juli 2010)</li> <li>• Verslag Resultaten en kernpunten workshop 't Pleintje te Hapert (30 augustus 2006)</li> <li>• Organisatie van Werkconferentie over woonruimteverdeling (2004)</li> </ul> <p>Overig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatie voor gemeente Oirschot op 9 november 2010</li> <li>• Bedrijfspresentatie Rotary 24 april 2009</li> </ul>
<p>Presteren naar Vermogen (PnV)</p>	<p>Financieel beleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beslisdocument betreffende Risico Inventarisatie en Evaluatie WSZ 2011 (behandeld op 13 januari 2011)</li> <li>• Beleid/ Treasurystatuut (behandeld door RvC op 8 december 2010)</li> <li>• Beleid/ Risicomanagement (behandeld door RvC op 20 oktober 2010)</li> <li>• Notities, Uitvoeringsrichtlijnen en Beslisdocument betreffende opdrachtverstrekking aan derden en groslijst leveranciers (behandeld in MT 10 september 2008, 30 oktober 2008, 16 december 2009, 14 oktober 2010, 11 februari 2010)</li> <li>• Notitie betreffende (Aanpassing) Parameters bedrijfseconomische berekening projecten en bedrijfswaardeberekening 2008 (behandeld in MT op 19 december 2007, 15 mei 2008)</li> </ul> <p>CFV/WSW/Overheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporatie in Perspectief 2010, Analyse en toelichting CFV</li> <li>• Oordeelsbrief 2010 van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties/ Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie (29 november 2010)</li> <li>• Brief WSW betreffende aanpassing faciliteringsvolume (15 november 2010)</li> <li>• Brief CFV betreffende Continuïteitsoordeel 2010 (25 mei 2010)</li> <li>• dVi 2009</li> <li>• dPi 2010</li> </ul> <p>Accountant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport van feitelijke bevindingen voor RvC van Ernst &amp; Young Accountants (23 juni 2010)</li> <li>• Managementletter 2009 Accountant Ernst &amp; Young (26 januari 2010)</li> </ul>
<p>Governance</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse verslagen van vergaderingen RvC (30 juni 2010, 8 september 2010, 20 oktober 2010, 8 december 2010, 15 november 2010)</li> <li>• Rapport van feitelijke bevindingen voor RvC van Ernst &amp; Young Accountants (23 juni 2010)</li> <li>• Verslag functioneringsgesprek remuneratiecommissie RvC met bestuurder (28 april 2010)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verslag Zelfevaluatie RvC (20 januari 2010)</li> <li>• Evaluatie RvC, zienswijze bestuur op RvC (13 januari 2010)</li> <li>• Notitie betreffende Auditcommissie Financiën (behandeld in vergadering RvC 28 augustus 2008)</li> <li>• Notitie betreffende vacatures RvC (behandeld in vergadering RvC 9 april 2008)</li> <li>• Notitie betreffende Integriteitscode (behandeld in plenair overleg op 19 december 2007)</li> <li>• Governancecode WSZ inclusief bijlagen met statuten, directiestatuut, reglement klachten adviescommissie, arbeidsovereenkomst bestuurder (28 november 2007)</li> </ul>
Monitoring prestaties	<p>Structurele monitoring prestaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslagen WSZ 2006, 2007, 2008, 2009</li> <li>• Trimesterrapportage (tweede en derde trimester 2010)</li> <li>• Beleid Interne Controle (behandeld op MT vergadering 1 februari 2011)</li> </ul> <p>Overig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Krantenknipsels</li> <li>• Woonblik oktober 2010 (nieuwsbrief van WSZ voor bewoners en relaties)</li> <li>• Brochure: Een plan ontvouwt zich in Bladel; 18 huurappartementen in Marktstaete Bladel</li> <li>• Brochure: Gun Jezelf meer vrijheid; 8 twee-onder-een-kapwoningen in plan Stokekkers in Hapert (april 2010)</li> <li>• Brochure: Geef uw woonwensen de ruimte; te huur 20 appartementen aan het Gebint</li> <li>• Welstandsprijs 2005 (Welstandszorg Noord-Brabant); een eervolle vermelding voor Plan Antoon Coolenlaan te Bladel</li> <li>• Diverse nieuwsbrieven over herstructureringsproces Antoon Coolenlaan (2004)</li> <li>• Nieuwsbrieven plan groeninrichting en nieuwbouw Bertus Aafjeshof in Bladel (vanaf januari 2006)</li> <li>• Presentatie van WSZ op bijeenkomst Verbeter mee naar label B (betreffende energiebesparing op 24 september 2010)</li> </ul>
Overig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beslisdocument Werkkostenregeling (behandeld in MT op 13 januari 2011)</li> <li>• Bedrijfshulpverleningsplan 2011 (behandeld in MT op 13 januari 2011)</li> <li>• Automatiseringsplan 2011 (behandeld in MT op 7 december 2010)</li> <li>• Beleid Bedrijfsauto's (behandeld in MT op 1 december 2009)</li> <li>• Notitie betreffende Intranet WSZ (behandeld in projectgroepvergadering 27 oktober 2008)</li> <li>• Werktijden- en verlof regeling per 1 april 2004</li> <li>• Notitie Rookbeleid (14 juli 2003)</li> <li>• Regels bij ziekte</li> <li>• Diverse brochures: regels voor urgentie, op zoeken naar een huurwoning, het opzeggen van uw woning, klussen in huis, de klachtenadviescommissie, planmatig onderhoud, keuken, toilet, badkamer.</li> </ul>

## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- P. Tijssen (voorzitter)
- L. Lavrijssen
- C. Verouden
- P. Grem
- J. Roijmans

### Directeur/bestuurder

- G. van der Weijst

### Managementteam

- W. Timmermans
- K.J. Burgmans

### Stichting Huurdersraad de Kempen

- J. Schoormans
- W. Spijker (voorzitter)
- W. Peeters

### Gemeentewethouders

- Mevrouw R. van Hamsvoord (gemeente Eersel)
- A. van der Hout (gemeente Bladel)

### Gemeenteambtenaren

- T. Heuveling (gemeente Bladel)
- W. van den Borne (gemeentelijk samenwerkingsverband de Kempen)

### Instanties voor zorg en welzijn

- H. Wenting (Lunet Zorg Lokatie Donksbergen)
- H. Vrijssen (Regionale Stichting Zorgcentra de Kempen)
- J. de Corte (GOW Welzijnswerk)
- A. Poppeliers (Steunpunt Kloostertuin)
- F. Oomen (GBOH)





## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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

## Voorzitter

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

Geboorteplaats en -datum:  
Den Haag, 7 oktober 1950

Woonplaats:  
Noordwolde (fr)



Huidige functie:

- eigenaar/zelfstandig adviseur HNadvies

Opleiding:

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

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

- 2005 bestuursadviseur Stichting Kinderen van Amurang

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting de Zaligheden te Eersel

visitatieweek: 14 - 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 F.Th. de Groot RB

Geboortedatum : 7 oktober 1950

Handtekening : 

Datum : 7 Januari 2011

## Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:  
van den Hul-Omta, drs., J.J.Tj.

Geboorteplaats en -datum:  
Kampen, 8 oktober 1948

Woonplaats:  
Acquoy



Huidige functie:

- Voorzitter Raad van Toezicht:
  - Stichting CITO te Arnhem (vice-voorzitter RvC CITO-BV)
  - Ipabo, lerarenopleiding Primair Onderwijs, te Amsterdam/Alkmaar/Almere
  - RIVOR (ROC) te Tiel
- Lid Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht:
  - Woningbouwvereniging KleurrijkWonen te Culemborg/Geldermalsen/ Leerdam
  - Woningbouwvereniging Woonbron te Rotterdam (tevens vice-voorzitter)
- Lid bestuur Stichting Achmea-Slachtofferhulp
- Lid Adviesraad Onderwijscentrum Vrije Universiteit te Amsterdam
- Lid Adviesraad vereniging Relief (Christelijke Vereniging Zorgaanbieders)
- Ambassadeur ELD (Electronisch Leerdossier, werkzaam tbv de gehele onderwijsketen)
- Visitor Raeflex (vanaf 2005)

Onderwijs:

- Invitational programma Toezicht en Verantwoording Maatschappelijke ondernemingen in de Zorg, Tias Nimbis (2009)
- Vrije Universiteit te Amsterdam, doctoraal Sociologie/planologie (1972)
- HBS-B (1966)

Loopbaan:

- Lidmaatschap Eerste Kamer
- Voorzitter Besturenraad Christelijk Onderwijs, RvT Bartimeus, RvT Westeinde Ziekenhuis en RvC Woningbouwvereniging Patrimonium te Den Haag
- Secretaris Interprovinciaal Overleg (IPO) met portefeuille: Zorg, Welzijn, Onderwijs en Cultuur

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondertekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting de Zaligheden te Eerstel

visitatieweek: 14 - 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 drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta

Geboortedatum : 8-10-1948

Handtekening : 

Datum : 7 jan. 2011

## Secretaris

Naam, titel, voorletters:  
de Klerk, drs., A.

Geboorteplaats en -datum:  
Axel, 8 april 1969

Woonplaats:  
Amersfoort



Huidige functie:

- Zelfstandig Adviseur Ondersteboven Advies (mensen, wonen en wijken)

Onderwijs:

- 1988 – 1994 Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der  
Beleidswetenschappen, afstudeerrichting Planologie

Loopbaan:

- 2002 - heden Secretaris Raeflex
- 1999 – 2009 Adviseur bij Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 1998 – 1999 Consultant bij Kolpron/Ecorys te Rotterdam
- 1994 – 1997 Beleidsmedewerker Gemeente Deventer (volkshuisvesting,  
wijkenaanpak en stadvernieuwing)

Nevenfunctie:

- Bestuurslid Stichting UP te Houten (ondersteunen projecten voor kansarme  
kinderen in India)

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting de Zaligheden te Eersel

visitatieweek: 14 - 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 drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 8-4-1969

Handtekening : 

Datum : 10-1-2011



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

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting de Zaligheden  
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 Woningstichting de Zaligheden 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, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

## **WMO**

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

## **WOZ-waarde**

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

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

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>Huisvesten van primaire doelgroep</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<i>Beschikbaarheid voor eigen bevolking</i>				
<p>Aantal woningzoekenden (ultimo):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2006:4.620 (10)</li> <li>• 2007:4.567 (10)</li> <li>• 2008:4.739 (11)</li> <li>• 2009:4.800 (12)</li> <li>• 2010:5.286 (13)</li> </ul> <p>Aantal woningen toegewezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: 234</li> <li>• 2008: 259</li> <li>• 2009: 268</li> <li>• 2010: 294</li> </ul> <p>Wachttijd (ultimo):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: 43 maanden (11)</li> <li>• 2008: 53 maanden (11, 12)</li> <li>• 2009: 46 maanden (12)</li> <li>• 2010: 45 maanden (13)</li> </ul>	<p>Voldoende betaalbare huurwoningen (1)</p>		<p>Meer betaalbare koop en huur (grondgebonden). Stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt. Er komen té weinig woningen beschikbaar en er zijn té veel mensen op zoek naar verbetering van hun positie op de woningmarkt. Eigen bevolking huisvesten (5):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bergeijk: Voorzien in de eigen woningbehoefte van de kernen (6)</li> <li>• Gemeente Bladel: minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei per kern. (7)</li> </ul>	
<p>Verkoop bestaande huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: 1 woning (10)</li> <li>• 2008: 1 woning (11)</li> <li>• 2009: geen (12)</li> <li>• 2010: 2 woningen (13)</li> </ul> <p>Omvang Kernvoorraad ultimo 2009: 2.949 (12)</p>	<p>Terughoudend omgaan met verkoop van bestaande huurwoningen (1)</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bladel (7): Onder voorwaarde dat de kernvoorraad op peil blijft, is verkoop van huurwoningen mogelijk. Behoud minimale omvang van de kernvoorraad zoals nu aanwezig (1.050 woningen). Elke te verkopen sociale huurwoning moet dus worden gecompenseerd.</li> <li>• Gemeente Eersel (8): Het minimaal op peil houden van de voorraad betaalbare huurwoningen. De goedkope huurwoningvoorraad zal in de toekomst voor de doelgroep noodzakelijker zijn dan nu. Deze voorraad moet op peil blijven en tijdige doorstroming in de huurwoningvoorraad moet op gang komen. Dit kan als de woningstichting gericht alternatieven aanbiedt aan huidige geselecteerde bewoners (verhuizen naar duurdere huur- c.q. koopwoningen, eventueel specifiek bestemd voor senioren).</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<i>Woonruimteverdeling</i>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Reusel-de Mierden (9): Kernvoorraad: kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling.</li> </ul>	
<p>De woningzoekenden worden gesegmenteerd naar gezinssamenstelling, leeftijd en inkomens/vermogenspositie. Het woningaanbod wordt gesegmenteerd op afmetingen, woningtype en prijscategorie. Verdeling vindt in beginsel plaats op basis van inschrijftijd. Sturing vindt plaats door het stellen van toewijzingscriteria gerelateerd aan de segmentering van woningzoekenden en de woningvoorraad. De uitwerking van het beleid wordt nauwlettend gevolgd en bijsturing vindt plaats als blijkt dat een bepaald segment binnen het woningzoekendenbestand geconfronteerd wordt met onevenredig lange wachttijden. Bijsturing vindt plaats door aanpassing van de segmentering en /of toewijzingscriteria. (14)</p>	Zorg voor een rechtvaardige verdeling van woningen (1)		<p>Inzetten van woningtoewijzingsinstrumenten (5) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Reusel-de Mierden (9): een transparant en toegankelijk systeem voor de gehele subregio, doorstromingsbevordering.</li> <li>Gemeente Eersel (8): Het wijzigen van toewijzingsregels om iemand die wil gaan verhuizen en een starterwoning achterlaat, voorrang te geven bij de woningtoewijzing. Ondernemen van actie naar huishoudens in te goedkope voorraad (premie, voorrang bij toewijzing van duurdere huur- of koopwoningen). Het toewijzen aan starters op de korte termijn: Op de korte termijn (3 jaar) van de vrijkomende woningen gericht 15% aan starters toe te wijzen.</li> </ul>	
<i>Betaalbaarheid</i>				
<p>De huurprijs van ca. 98% van het woningbestand ligt onder de huurgrens van € 648,-  De gemiddelde woningwaardering komt uit op 155. punten conform het vigerende systeem.  De gemiddelde puntprijs komt daarmee uit op € 2,76  De gemiddelde puntprijs in Nederland ligt op € 3,34 (bron Aedes branche in beeld 2010)  De puntprijs bij WSZ ligt dus 17,4 % onder het gemiddelde de sociale huursector in Nederland.  De streefhuur van WSZ ligt op 64 % van het vigerende woningwaarderingstelsel.</p> <p>De woningen van WSZ kennen een energielabeling die beduidend gunstiger is dan het landelijk gemiddelde. Het is bekend dat dit aspect in de nabije toekomst zwaarder gaat meewegen in de woningwaardering. Dit leidt er toe dat de huurprijzen van de WSZ woningen die nu al gunstig afsteken tegen de benchmark relatief gezien nog aanmerkelijk gunstiger worden. (Bron: WSZ)</p>	Objectgericht huurprijsbeleid: hooge van de huur relateren aan de kwaliteit van de woning op basis van het puntensysteem. (1, 2)			



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
2007: 1,1% (inflatiepercentage) (10) 2008: 1,6% (inflatiepercentage) (11) 2009: 2,5% (inflatiepercentage) (12) 2010: 1,2% (inflatiepercentage) (14)	Huurbeleid inflatievolgend (1, 2)			
<i>Bevorderen eigen woningbezit</i>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: 37 koopwoningen, waarvan 31 Koopgarant (10)</li> <li>• 2008: 61 koopwoningen, waarvan 30 Koopgarant (11)</li> <li>• 2009: 43 koopwoningen, wv 23 in Koopgarant . (12)</li> <li>• 2010: 42 koopwon. wv 37 in Koopgarant (Bron: WSZ)</li> </ul> <p>Opgeleverde Koopgarant woningen in 2007 t/m 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 woningen in Casteren, CPO plan van kopersvereniging Zandstraat (2007);</li> <li>• 12 woningen in Hoogeloon, CPO plan van locatievereniging Coppens (2007);</li> <li>• 12 woningen in Wintelre, CPO plan van WSZ (2007);</li> <li>• 8 woningen in Duizel, een turn key ontwikkeling van WSZ (2008);</li> <li>• 15 woningen in plan Kerkebogten Eersel (fase 1), een turn key ontwikkeling van de Maatschap Kerkebogten (2008);</li> <li>• 7 woningen in Knegsel, een turn key ontwikkeling van derden (2008).</li> <li>• 10 woningen in Eersel, een CPO plan van WSZ (2009);</li> <li>• 6 woningen in plan Kerkebogten Eersel, een turn key ontwikkeling van de Maatschap Kerkebogten (2009);</li> <li>• 7 woningen in Vessem, een CPO plan van WSZ (2009).</li> <li>• 8 woningen in Hoogeloon, een CPO plan van derden (2010);</li> <li>• 17 woningen in Steensel, een CPO plan van derden (2010);</li> <li>• 12 woningen in Vessem, een turn key ontwikkeling van WSZ.(2010)</li> </ul> <p>In aanbouw genomen in 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 woningen in Hapert, een turn key ontwikkeling van WSZ;</li> </ul>	Voldoende betaalbare woningen in koop onder voorwaarden (1) Starters ondersteunen bij de realisatie van woningen (1, 2)		Vooral meer huurwoningen en woningen voor starters (5): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bladel (7):Verkoop van huurwoningen kan bijdragen aan startersvraagstuk, met name omdat een goedkoop koopsegment op de markt komt. Gemeente wil afspraken met corporatie maken over de te verkopen woningen en toepassen van Koopgarantregeling. Nieuwbouw realiseren van woningen voor starters die in beginsel duurzaam beschikbaar zijn en blijven voor starters (mbv. KoopGarant-regeling). Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren. Inzet op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.</li> <li>• Gemeente Eersel (8): Koopsubsidie en/of korting voor zittende huurders. Plan voor betaalbare koopwoningen en huurwoningen, waarbij bewoners zelf invloed hebben op het bouwproces.</li> <li>• Gemeente Reusel-de Mierden (9): Starterswoningen huur (nieuwbouw 35-76 huurwoningen tot € 700 voor starters/gezinnen), terugkoopconstructies.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>In concrete voorbereiding in 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 woningen plan Kempenland Bladel CPO plan van WSZ.</li> <li>• 16 woningen in de omgeving Slikdijk in Wintelre, CPO plan van WSZ.</li> </ul>				
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>		<b>7,3</b>		<b>7,3</b>
<i>Kwaliteit woningen</i>				
<p>WSZ heeft alle woningen ingedeeld in een onderhoudsniveau (SVB). De verschillende segmenten kennen verschillende onderhoudsniveaus. Het overgrote deel kent de kwalificatie doorexpluiten voor onbepaalde tijd hetgeen betekent dat de woningen volgens een vastgesteld schema worden onderhouden en verbeterd. Bijzondere aandacht gaat uit naar het verbeteren van de energieprestatie van de bestaande woningen. In beginsel wordt onderhoud complexmatig uitgevoerd volgens een vastgestelde planning. In de praktijk wordt afgeweken van het schema als de huurder daarom vraagt en de afwijking beperkt blijft tot het binnenwerk van de woning en de belangen van WSZ niet onevenredig schaadt. Als het niet meedoen door een bewoner leidt tot achterstallig onderhoud wordt dit als regel bij mutatie gecompenseerd. (Bron: WSZ)</p>	<p>Voldoende diversiteit en kwaliteit van woningen (1)</p>			
<p>Planmatig onderhoud uitgevoerd:  2007: 543 woningen (10)  2008: 814 woningen (11)  2009: 680 woningen (12)  2010: 572 woningen (13)</p>	<p>Planmatig onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in 2007: 724 woningen en 23 garages (1)</li> <li>• in 2008: 814 woningen en 23 garages (2)</li> <li>• In 2009: 680 woningen (3)</li> <li>• In 2010: 572 woningen (4)</li> </ul>			
<p>Nieuwbouw is uitgevoerd conform de geformuleerde ambities.  WSZ heeft ca. 300. parkeerplaatsen gerealiseerd in parkeerkelders.  Meerdere plannen hebben welstandsnominaties  Bij 147 woningen zijn aanmerkelijk strengere energieprestaties gerealiseerd dan voorgeschreven in vigerende regelgeving (toepassing van warmtepompen, zonneboilers e.d.)  Nagenoeg alle nieuwbouw huurwoningen kennen een huurprijs onder de huurgrens (ca. € 648,-)</p>	<p>Investeren in toekomstwaarde bij nieuwbouw door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een goede woonomgeving en aandacht voor goed stedenbouwkundige ontwerp</li> <li>• Voldoende afmetingen, comfort en voldoende gebruiksmogelijkheden</li> <li>• Aandacht voor architectuur</li> <li>• Aandacht voor beperking woonlasten en energiezuinig bouwen. (1)</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Aankoop woningen: Jaargemiddelde in de periode 2007 t/m 2009: 0,1% (CFV 2010)	Dynamisch voorraadbeleid om woningvoorraad uit te breiden bijvoorbeeld door aankoop (in beperkte mate) (1)			
<i>Kwaliteit dienstverlening</i>				
In de jaren 2007 t/m 2010 zijn 3 klachten behandeld door de Klachten Advies Commissie. Er zijn geen klachten betreffende de dienstverlening beslecht door de rechter. De onderstaande zaken hebben bijgedragen aan een algemene verbetering van de dienstverlening: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer aandacht voor communicatie</li> <li>• Betere en snellere informatieverstrekking in algemene zin</li> <li>• Betere schriftelijke info (waaronder folders)</li> <li>• Betere bereikbaarheid</li> <li>• Meer overleg met stakeholders</li> <li>• Meer individueel gericht onderhoud</li> </ul> (Bron: WSZ)	Optimalisatie en doorontwikkelen van de kwaliteit van dienstverlening (1, 2)			
Gerealiseerd/ actualisering gebeurt regelmatig (14)	Zav-beleid actualiseren (3)			
<i>Energie en duurzaamheid</i>				
De nieuwbouw en het onderhoud tot en met 2010 hebben geresulteerd in een gemiddeld energielabel C. Ten opzichte van 2009/2010 is de gemiddelde energie-index verbeterd van 1.44 naar 1.41 in 2009 en 1.38 ultimo 2010. Ultimo 2010 had bijna 87% van de woningvoorraad van WSZ minimaal energielabel C. Dit is hoog ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 35%. Het gemiddelde bouwjaar van de WSZ woningen is 1984. (12)	Energiebesparing (3)		Gemeente Bladel (7): Gemeente en corporaties maken nadere afspraken over duurzaamheid in nieuwbouw en bestaande voorraad (onderdeel van prestatieafspraken).	
<b>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<i>Senioren</i>				
Samen met onze partners zijn nieuwe woon/zorg concepten uitgewerkt waarbij de positie van de bewoners en cliënten centraal staat. Kleinschaligheid, zorg op maat, keuzevrijheid en scheiding van wonen, zorg en welzijn zijn elementen uit het beleid. Veel aandacht gaat uit naar de organisatie van de dienstverlening/service aan senioren. WSZ bevordert de samenwerking tussen vrijwilligers en professionals met als	Speerpunt wonen, zorg en welzijn (1, 2, 3): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgoed/ nieuwbouw</li> <li>• Optimaliseren leefbaarheid woonclusters</li> <li>• Sociaal beheer regelen in overleg met partners</li> <li>• Uitbreiding en verbetering van woonservicezones en servicewoningcomplexen (4)</li> </ul>		Meer levensloopbestendige woningen (5): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bladel (7): Inspelen op vergrijzing/ toekomstbestendiger maken van de woningvoorraad. Er zijn drie speerpunten: Stimuleren van het 'zelfoplossend vermogen' van de eigenaar-bewoner om te investeren in de levensloopbestendigheid van zijn / haar woning; Nieuwbouw in de vijf kernen; Aanpassing van bestaande huurwoningen. Bij</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>doel de realisatie van een samenhangend en betaalbaar serviceaanbod.</p> <p>In de periode 2007-2010 heeft WSZ opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 188 servicewoningen (waaronder 5 woonzorgcentra)</li> <li>• 63 intramurale zorgplaatsen (senioren) met infrastructuur</li> <li>• dagbestedingsfaciliteiten – welzijnsaccommodaties</li> </ul> <p>Eind 2010 loopt de bouwuitvoering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 servicewoningen</li> </ul> <p>Eind 2010 zijn navolgende plannen in concrete voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 154 servicewoningen</li> <li>• welzijnsaccommodatie</li> <li>• 34 intramurale zorgplaatsen (senioren) met infrastructuur</li> </ul> <p>Alle voornoemde plannen zijn ontwikkeld in samenspraak met de gemeenten en overige stakeholders. Per plan is een planspecifiek participatieproces gevoerd.</p> <p>Een specificatie van de plannen volgt onder de andere verantwoordingsvelden.</p> <p>Bron: WSZ</p>			<p>nieuwbouw inzetten op een gedifferentieerd aanbod van nultredenwoningen die voldoen aan Woonkeur. Daarnaast: Woonserviceontwikkeling. Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad door aansluiting te zoeken bij de woonwensen van ouderen met een laag inkomen en hiervoor betaalbare nieuwbouw creëren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Eersel (8): in alle kerkdorpen (kleinschalige) woonzorgcomplexen met bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van seniorenwoningen geschikt voor zware en middelzware zorg. Voor een goede verdeling over de gemeente is het van belang dat zowel Vessem als Eersel over een breed en gevarieerd aanbod van voorzieningen en diensten beschikken. Echter ook in de kleinere kernen moet, ook met het oog op de leefbaarheid, sprake zijn van een aanbod van primaire welzijnsvoorzieningen en diensten (boodschappen-, wasservice, klussendienst, vervoer e.d.) . Daar waar nieuwbouw aan de orde is, zal gekozen moeten worden voor levensloop bestendig bouwen. Om aan wensen senioren tegemoet te komen, kan de woningstichting de woning kopen van de eigenaar. Onderhoud uitbesteden: de woningstichting kan fondsen instellen, waarvan de eigenaren ook gebruik kunnen maken. Een voorbeeld is een onderhoudsfonds voor eigenaar bewoners (voor bijvoorbeeld schilderwerk).</li> <li>• Gemeente Reusel de Mierden (9): In 2015 is het berekende tekort aan beschermd wonen 15; verzorgd wonen: 41 en levensloopbestendige woningen 188 in de huursector en 705 in de koopsector. De gemeente wil dat de corporatie participeert in ontwikkeling door gemeente gecoördineerde aanpak wonen-welzijn-zorg en nieuwe vormen van wonen en zorg realiseert.</li> </ul> <p>Tekort aan de gewenste kwaliteit (qua woningtypen en qua geschiktheid voor senioren, al dan niet met zorg) (5)</p>	
<p>2007: 15 aanpassingen voltooid (10) 2008: 33 aanpassingen voltooid (11)</p>	<p>Bijdragen aan WVG/WMO-aanpassingen (1, 2)</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>2009: 32 aanpassingen voltooid (12) 2010: 25 aanpassingen voltooid (16) In totaal: 105 woningen aangepast.</p> <p>WSZ werkt niet alleen mee aan reguliere WMO-aanpassingen. In tijd en geld uitgedrukt gaat veel aandacht uit naar preventieve maatregelen c.q. anticipatie door de nadruk te leggen op de bouw van gelijkvloerse Woonkeurwoningen (alle servicewoningen). Daarnaast worden bepaalde wooncomplexen op kosten van WSZ toegankelijk gemaakt. Kleine aanpassingen in nieuwbouwwoningen zoals beugels, thermostatische kranen, douchestoeltjes, verhoogde toiletten e.d. worden op kosten van WSZ aangebracht.</p>				
<p><i>Overige doelgroepen</i></p>				
<p>De laatste jaren kampen vrijwel alle Kempengemeenten met problemen betreffende de taakstelling. Voorheen was het vaak mogelijk om grote gezinnen te huisvesten. Het beschikbaar stellen van een beperkt aantal woningen volstond dan ook om de taakstelling te realiseren. Met de afname van het aantal gezinnen en de sterke toename van het aantal alleenstaanden, wordt het steeds lastiger om in een overspannen woningmarkt als de Kempen de door het Rijk opgelegde aantallen te realiseren. Een probleem dat de laatste jaren nog is versterkt door het generaal pardon van het kabinet. (12)</p> <p>De taakstelling in de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel De Mierden komt voor het grootste deel bij WSZ terecht. In Bergeijk worden ook andere verhuurders aangesproken. Ondanks de knelpunten slaagt WSZ er toch in om het grootste aandeel van de taakstelling uit te voeren. In de periode 2007-2010 zijn in totaal 35 woningen verhuurd aan statushouders. Het aantal aangeboden woningen ligt hoger. WSZ is de laatste jaren regelmatig geconfronteerd door weigering.</p>			<p>Gemeente Bladel (7): De woningcorporaties voeren de taakstelling huisvesting statushouders en GP'ers uit. Om verdringing te voorkomen wordt rekening gehouden met de bouw van 30 extra huurwoningen (woningen die tot de kernvoorraad gaan behoren) die direct of indirect aan deze doelgroep ten goede komen. Enkele tientallen extra sociale huurwoningen uit de surplus plancapaciteit in directe of indirecte zin bouwen voor de huisvesting van ongeveer 60 statushouders.</p>	
<p>WSZ heeft een concreet plan voor de bouw van een logiesgebouw voor 80 arbeidsmigranten in de gemeente Eersel. Grond is in eigendom WSZ. Vergunningsaanvraag loopt. Bouw is voorzien in 2012.</p>	<p>Een relatief nieuwe doelgroep voor WSZ zijn de buitenlandse werknemers. WSZ rekent deze mensen tot de doelgroep omdat onze samenleving nadrukkelijk vraagt om de inzet van deze mensen en daarmee de</p>		<p>Gemeente Bladel (7):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In samenwerking met corporaties en werkgevers meewerken aan de realisatie van structurele huisvesting voor arbeidsmigranten door extra bouw</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
	verplichting op zich neemt zorg te dragen voor passende huisvesting. (2)		van 30 woningen. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ongeveer 60 extra sociale huurwoningen uit de surplus plancapaciteit in directe of indirecte zin bouwen voor de huisvesting van ongeveer 60 arbeidsmigrant-huishoudens.</li> </ul>	
<p>WSZ verhuurt in totaal 34 standplaatsen voor woonwagens (12):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bladel: 4 woonwagens</li> <li>• Eersel: 5 woonwagens</li> <li>• Hapert: 4 woonwagens</li> <li>• Reusel: 17 woonwagens</li> <li>• Westerhoven: 4 woonwagens</li> </ul> <p>Prestaties voor mensen met (verstandelijke) beperkingen in de periode 2007 t/m 2010: In de periode 2007-2010 hebben wij opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 intramurale zorgplaatsen met infrastructuur</li> <li>• dagbestedingsfaciliteiten intramuraal</li> <li>• dagbestedingsfaciliteiten extramuraal</li> </ul> <p>Eind 2010 loopt de bouwuitvoering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 woningen ouderinitiatief</li> </ul> <p>Eind 2010 zijn navolgende plannen in concrete voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 13 woningen ouderinitiatief</li> <li>• 6 intramurale zorgplaatsen met infrastructuur</li> </ul> <p>Een specificatie van de plannen volgt onder de andere verantwoordingsvelden. Naast de realisatie van specifieke projecten zijn een aantal reguliere woningen verhuurd aan de doelgroep.</p>	Doelgroep van beleid: Mensen met een zorg- en/of welzijnsvraag		<p>Gemeente Reusel de Mierden (9)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep woonwagengebouwen: beheer en ontwikkeling.</li> <li>• Bijzondere doelgroepen: focuswoningen, woningen voor verstandelijk gehandicapten, begeleid wonen ex-psychiatrische patiënten e.d.</li> </ul>	
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<p>(Woning)bestand WSZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ultimo 2003: 2857 VHE waarvan 2712 woningen (10)</li> <li>• Ultimo 2004: 2958 VHE waarvan 2780 woningen (10)</li> <li>• Ultimo 2005: 2995 VHE waarvan 2784 woningen (10)</li> <li>• Ultimo 2006: 3104 VHE waarvan 2886 woningen (10)</li> <li>• Ultimo 2007: 3119 VHE waarvan 2907 woningen (10)</li> <li>• Ultimo 2008: 3224 VHE waarvan 2980 woningen (12)</li> <li>• Ultimo 2009: 3384 VHE waarvan 3127 woningen (12)</li> <li>• Ultimo 2010: 3520 VHE waarvan 3234 woningen (13)</li> </ul>	Kwantitatieve groei van het woningbestand (4)		<p>Opgave volgens SRE (in Hoofdstuk 3 Presteren naar Opgaven zijn alleen de gemeentelijke (woon)visies benoemd als opgaven).</p> <p>Inbreiding zorgvuldig, uitbreiding noodzakelijk. In alle kernen mogelijkheid tot nieuwbouw wenselijk (tbv. Standaard voorzieningenpakket in alle kernen) (5). Volgens regionale woonvisie SRE 2004 (2005??- 2010) (5):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergeijk: 800 won., waarvan 20% huur en 80% koop.</li> <li>• Bladel: 760 won., waarvan 48% huur en 52% koop.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Toename in de periode 2004 t/m 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 522 woningen</li> <li>• 663 verhuureenheden</li> </ul> <p>Toename in de periode 2007 t/m 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 348 woningen</li> <li>• 416 verhuureenheden</li> </ul> <p>Woningbestand per gemeente, Ultimo 2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergeijk: 196 woningen (10)</li> <li>• Bladel: 967 (10)</li> <li>• Eersel: 1.153 (10)</li> <li>• Reusel-De Mierden: 568 (10)</li> </ul> <p>Woningbestand per gemeente, Ultimo 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergeijk: 219 (12)</li> <li>• Bladel: 976 (12)</li> <li>• Eersel: 1.326 (12)</li> <li>• Reusel-de Mierden: 605 (12)</li> </ul> <p>Woningbestand per gemeente, ultimo 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergeijk: 219</li> <li>• Bladel: 1083</li> <li>• Eersel: 1330</li> <li>• Reusel- De Mierden:602</li> </ul> <p>Toename Periode 2007 t/m 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergeijk: 23 woningen</li> <li>• Bladel: 141 woningen</li> <li>• Eersel:173 woningen</li> <li>• Reusel-de Mierden: 37 woningen</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eersel: 279 won., waarvan 22% huur en 37% koop.</li> <li>• Reusel-De Mierden: 362 won., waarvan 35% huur (grotendeels goedkope huur) een 66% koop.</li> </ul> <p>Overige beleidszaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bladel (7): Maatwerk door bouwen naar behoefte in de vijf verschillende kernen: De woonopgave is dat er in elke kern gebouwd kan worden voor de eigen woningbehoefte, waardoor een zo evenwichtig mogelijk leeftijdsopbouw wordt geborgd.</li> <li>• Gemeente Eersel (8): Het bouwen van woningen in elke kern.</li> </ul>	
<p>Nieuwbouw dure huurwoningen opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: geen (10)</li> <li>• 2008: geen (11)</li> <li>• 2009: geen (12)</li> <li>• 2010: 1 appartement Bladel Waranda</li> <li>• 2010: 4 woningen Bladel Beukenbos</li> <li>• 2010: 8 woningen Hapert Pleintje</li> </ul> <p>Nieuwbouw dure huurwoningen in aanbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 18 appartementen Bladel Marktstaete</li> </ul> <p>Nieuwbouw dure huurwoningen in voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen</li> </ul> <p>Nieuwbouw dure koopwoningen opgeleverd (vrije sector):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: 2 woningen Bladel</li> </ul>	<p>Bouw en exploitatie van woningen in het duurdere en dure segment (huur en koop) (1)</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: 4 woningen Wintelre (10)</li> <li>• 2008: 31 woningen Eersel Mortel (11)</li> <li>• 2009: 20 woningen Eersel Mortel (12)</li> <li>• 2010: 5 woningen Vessem Lange Ekkers III</li> </ul> <p>Nieuwbouw dure koopwoningen in aanbouw (vrije sector):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 woningen Hapert Stokekkers</li> </ul> <p>Nieuwbouw dure koopwoningen in voorbereiding c.q. in verkoop (vrije sector):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 woningen Bergeijk Molenakkers</li> <li>• 2 woningen Hapert Stokekkers</li> <li>• 3 woningen Dorpsstraat Casteren</li> </ul>				
<p>Maatschappelijk vastgoed opgeleverd (verworven) in periode 2007 t/m 2010 (10, 11, 12):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwerving en exploitatie: van een klooster in Bladel, muziekschool in combinatie met 7 seniorenwoningen (2007)</li> <li>• Verwerving en uitbreiding van dorpshuis Den Aord in Casteren (2007)</li> <li>• Realisatie van 45 verpleeghuisplaatsen voor dementerenden verdeeld over 9 plaatsen afdelingswonen en 36 plaatsen in 6 groepswoningen, ter vervanging van het voormalige zorgcomplex de Wiekenborg (Eersel, Kerkebogten) (2008)</li> <li>• Realisatie van 24 plaatsen in 4 groepswoningen voor meervoudig complex gehandicapten (Eersel, Kerkebogten) (2008)</li> <li>• Een centrum met dagbestedingsruimte voor cliënten met een meervoudige verstandelijke beperking voor Lunetzorg, een kinderdagverblijf, een restaurant, een welzijnsaccommodatie, een kapsalon voor ROC Eindhoven, commerciële ruimte(n). (Eersel, Kerkebogten) (2008)</li> <li>• Eerstelijns gezondheidscentrum ca. 3.000m<sup>2</sup> in plan Kerkebogten in Eersel (2009)</li> <li>• Dagbestedingscentrum de Boei, locatie Voortseweg Eersel (2009)</li> <li>• Verwerving en uitbreiding steunpunt Den Bogerd in Hoogeloon (2009)</li> <li>• Verwerving en exploitatie kinderdagverblijf de Paraplu</li> </ul>	<p>Bouw en exploitatie in non-profit maatschappelijk vastgoed (1, 3)</p>		<p>Gemeente Bladel (7): Optimaal aanbod van commerciële en maatschappelijke voorzieningen (sport, recreatie, cultuur, onderwijs, welzijn, zorg) passend bij de schaal van de kernen.</p>	



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>lokatie Hapert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwerving, sloop en herbouw kinderdagverblijf de Paraplu Bladel</li> <li>• Realisatie van een Woonzorgboerderij te Vessem met 30 intramurale zorgplaatsen ( t.b.v. 18 dementerenden ouderen en 12 cliënten met een verstandelijke beperking voor zorginstellingen Sint Joris en Lunetzorg). in 5 boerderijen en dagbestedingsruimten, boomgaard, dierenverblijf en weide.</li> <li>• Verwerving van een klooster (fratershuis) in Reusel met de intentie tot herontwikkeling van de lokatie.</li> </ul> <p>Eind 2010 zijn navolgende plannen in uitvoering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezondheidscentrum eerstelijnszorg Molen Akkers in Reusel;</li> <li>• Ouderinitiatief t.b.v. huisvesting met infrastructuur 10 autistische jongeren, Wonen in Hapert (WIH) aan de Stokekkers in Hapert.</li> </ul> <p>Eind 2010 zijn navolgende plannen in concrete voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brede school, locatie Kerkstraat Casteren;</li> <li>• Gezondheidscentrum eerstelijnszorg in Lage Mierde;</li> <li>• Ouderinitiatief t.b.v. huisvesting met infrastructuur 13 autistische jongeren, S.T.A.P. aan de Dijk in Eersel;</li> <li>• In overleg met de gemeente Eersel en betrokken stakeholders een plan gemaakt voor de herontwikkeling van een voormalig verzorgingshuis (Wiekenborg) tot een eigentijds woonzorgcomplex met ca. 42 appartementen en infrastructuur.</li> <li>• Uitbreiding verpleeghuiscapaciteit Kerkebogten in Eersel met 28 intramurale plaatsen;</li> <li>• Woonzorggebouw voor dementerenden en personen met een verstandelijke beperking (in totaal 12 intramurale plaatsen) in Hoogeloon.</li> </ul>				
<p>WSZ heeft geen op zichzelf staand commercieel vastgoed ontwikkeld. Wel is in Eersel een gezondheidscentrum voor eerstelijns zorg gerealiseerd, in Reusel is een dergelijk centrum in aanbouw en in Lage Mierde in voorbereiding. In deze gezondheidscentra zijn ook deelnemers gevestigd die geheel of gedeeltelijk commerciële activiteiten ontplooiën.</p>	<p>Bouw en exploitatie van commercieel vastgoed mits er sprake is van ondergeschikt belang en er een directe relatie ligt met de non profit taken (1)</p>		<p>Gemeente Bladel (7): Optimaal aanbod van commerciële en maatschappelijke voorzieningen (sport, recreatie, cultuur, onderwijs, welzijn, zorg) passend bij de schaal van de kernen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Gerealiseerd	Focus op nieuwbouw en niet op vervanging. Kansen voor nieuwbouw volop benutten. Bestand WSZ is relatief jong. Complexen van meer dan 40 jaar en ouder komen niet voor (4)			
<i>Herstructureringsprojecten</i>				
<p>Herstructureringsprojecten in de periode 2007 t/m 2010: Vervangende nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sloop van 72 portiekflats (24 flats van het complex zijn al in 2006 gesloopt) en herbouw van 108 appartementen in 3 fasen volgens nadere specificatie.</li> <li>sloop van 24 tijdelijke woningen gemeente Bladel</li> <li>sloop van 9 woningen en herbouw van 14 serviceappartementen den Bogerd in Hoogeloon, een en ander in combinatie van verwerving en uitbreiding/renovatie</li> <li>sloop van 7 woningen en herbouw van 34 serviceappartementen en een welzijnsvoorziening hoek Kerkstraat/Lange Schoor in Hapert (2008);</li> <li>sloop van 2 woningen te Casteren en herbouw van 4 multifunctionele woningen</li> </ul> <p>In de periode 2007 t/m 2010 zijn in totaal 112 woningen gesloopt. Eind 2010 zijn navolgende plannen in concrete voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sloop van 20 seniorenwoningen aan de Alexanderhof te Hapert en herbouw ca. 24 servicewoningen in een mix van appartementen en grondgebonden woningen (12).</li> <li>verbouw c.q. sloop Fratershuis Reusel en realisatie woonzorg-complex met ca. 34 serviceappartementen.</li> <li>sloop van 16 woningen aan de Marialaan Reusel en herbouw van 17 grondgebonden servicewoningen.</li> <li>sloop van 2 woningen aan de Dijk te Eersel en herbouw van een ouderinitiatief voor 13 jongeren.</li> <li>sloop van 4 seniorenwoningen te Casteren en herbouw van een brede school en 3 vrije sector koopwoningen.</li> </ul>	<p>Begrote herstructurering in 2007 tot en met 2010 (1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Bergeijk: 4 woningen (Molenstraat/ Willibr. Riethoven)</li> <li>Gemeente Eersel: 84 woningen (Wiekenborg, Dijk Eersel, Wevestraat/Hoogeind Steensel, Waterhof Duizel, Mezenhof Vessem, Groenewoud Vessem)</li> <li>Gemeente Bladel: 139 woningen (Noodwoningen Bladel/ Hapert, Lange Schoor Hapert, Alexeanderhof Hapert, Antoon Coolenlaan Bladel fase 2 en 3, Den Bogerd Hoogeloon, Elisabethstraat Casteren)</li> <li>Gemeente Reusel-De Mierden: 16 woningen (Marialaan Reusel Duplexwoning)</li> </ul> <p>Dit zijn de locaties benoemd in 2007. In de bedrijfsplannen in de jaren daarna, zijn enkele wijzigingen op detail doorgevoerd. Sommige locaties zijn verdwenen van de lijst (circa 80-90 woningen). De herstructurering van circa 50 woningen (genoemd op lijst in 2007) is vertrapd en uitvoering is verplaatst na 2010. Dit is benoemd in de jaarlijks bijgestelde bedrijfsplannen.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Eersel (8): Het slopen: De gemeente zal in samenwerking met de woningstichting onderzoeken welke woningen gesloopt kunnen worden. In plaats daarvan komen nieuwe seniorenwoningen.</li> <li>Gemeente Reusel-de Mierden (9); Herstructurering: sloop en vervangende nieuwbouw, verkoop huurwoningen, opplussen, ondersteuning voortzetting herstructurering door het maken van locatieafspraken.</li> </ul>	
<i>Nieuwbouwprojecten</i>				
Opgeleverde huurwoningen in 2007, 42 stuks (10):	Geplande oplevering van de volgende projecten in 2007 van in totaal <u>71 woningen</u> (1):			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 huurwoningen 1<sup>e</sup> fase Bertus Aafjeshof Bladel</li> <li>• 6 huurwoningen plan Coppens in Hoogeloon</li> </ul> <p>Opgeleverde koopwoningen in 2007, 37 stuks (10):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 koopwoningen in Hoogeloon, een Koopgarant CPO plan van locatievereniging Coppens;</li> <li>• 7 koopwoningen in Casteren, Koopgarant CPO plan van kopersvereniging Zandstraat;</li> <li>• 12 koopwoningen in Wintelre, Koopgarant CPO plan van WSZ</li> <li>• 2 koopwoningen vrije sector Spieveld Bladel</li> <li>• 4 koopwoningen vrije sector Distelveld Wintelre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Burg. Van Houdtplein: 28 woningen → plan is niet doorgegaan op verzoek van de gemeente Bladel. Bouwvolume is wel gecompenseerd.</li> <li>• Antoon Coolenlaan 1 (Bladel): 36 woningen</li> <li>• Hoogeloon Coppens: 6 woningen</li> <li>• Den Aord Casteren: 1 woning</li> </ul>			
<p>Opgeleverde huurwoningen in 2008, 136 stuks (11):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 woningen aan de Van Tuijlfhof in Duizel;</li> <li>• 20 appartementen Kerkebogten in Eersel;</li> <li>• 22 patioservicewoningen Kerkebogten in Eersel;</li> <li>• 67 serviceappartementen Kerkebogten in Eersel;</li> <li>• 18 startersappartementen aan de Mortel in Eersel;</li> <li>• 6 woningen aan Den Alleman in Knegsel.</li> </ul> <p>Opgeleverde koopwoningen in 2008, 61 stuks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 woningen in Duizel, een Koopgarant turn key ontwikkeling van WSZ;</li> <li>• 15 woningen in plan Kerkebogten Eersel (fase 1), een Koopgarant turn key ontwikkeling van de Maatschap Kerkebogten;</li> <li>• 7 woningen in Knegsel, een Koopgarant turn key ontwikkeling van derden.</li> <li>• 31 vrije sector woningen aan de Mortel in Eersel, een turn key ontwikkeling van WSZ.</li> </ul>	<p>Geplande oplevering van projecten in 2008 (1, 2) van totaal <u>180 woningen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'n Alleman Kengsel (?): 6 woningen</li> <li>• Kerkebogten, gebouw 1-6 (?): 43 woningen</li> <li>• Kerkebogten, gebouw 7 (?): 44 woningen</li> <li>• Kerkebogten gebouw 8, 9 en 10 (?): 22 woningen</li> <li>• Van Tuijlfhof Duizel (?): 3 woningen</li> <li>• Mortel Eersel: 18 woningen</li> <li>• Antoon Coolenlaan 2 (Bladel): 36 woningen</li> <li>• Kerkstraat Casteren (?): 8 woningen</li> </ul>			
<p>Opgeleverde huurwoningen in 2009, 148 stuks (12):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 appartementen tweede fase Bertus Aafjeshof in Bladel;</li> <li>• 6 gezinswoningen in plan Molen Akkers in Reusel;</li> <li>• 5 gezinswoningen in plan Rijthof in Riethoven;</li> <li>• 7 levensloopbestendige woningen in plan Molen Akkers in Reusel;</li> <li>• 2 maisonnetwoningen in plan Hoefzicht in Westerhoven;</li> <li>• 14 serviceappartementen aan Den Bogerd in</li> </ul>	<p>Geplande oplevering van <u>157 woningen</u> in 2009 (3):</p> <p>Genoemd in 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westerhoven Hoefzicht: 26 woningen</li> <li>• Kerkebogten gebouw 11 (Dolium): 36 woningen</li> <li>• Molenakkers Reusel: 39 woningen</li> </ul> <p>Genoemd vanaf 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'n Bogerd Hoogeloon: 14 woningen (inclusief steunpunt)</li> <li>• Woonzorgboerderij Vessem: 6 woningen</li> </ul> <p>Genoemd vanaf 2009:</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Hoogeloon;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 servicewoningen in plan Hoefzicht in Westerhoven;</li> <li>• 36 servicewoningen-plus in het complex Dolium, plan Kerkebogten in Eersel;</li> <li>• 26 starterswoningen in plan Molen Akkers in Reusel.</li> </ul> <p>Opgeleverde koopwoningen in 2009, 43 stuks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 woningen in Eersel, een Koopgarant CPO plan van WSZ;</li> <li>• 6 woningen in plan Koopgarant Kerkebogten Eersel, een turn key ontwikkeling van de Maatschap Kerkebogten;</li> <li>• 7 woningen in Vessem, een Koopgarant CPO plan van WSZ.</li> <li>• 20 vrije sector woningen aan de Mortel in Eersel, een turn key ontwikkeling van WSZ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bertus Aafjeshof Bladel fase 2 (toegevoegd in 2009): 36 woningen</li> </ul>			
<p>Opgeleverde huurwoningen in 2010, 136 stuks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 appartementen derde fase Bertus Aafjeshof in Bladel;</li> <li>• 36 woningen (4 patio en 32 eengezinswoningen) in plan Kempenland in Bladel;</li> <li>• 9 appartementen Waranda Bladel;</li> <li>• 34 serviceappartementen Pleintje Hapert</li> <li>• 4 woningen in plan Lange Ekkers III in Vessem;</li> <li>• 4 patiowoningen Oude Schoolpad Casteren.</li> <li>• 4 dure patiowoningen Beukenbos Bladel;</li> <li>• 1 duur appartement Waranda Bladel</li> <li>• 8 dure patiowoningen 't Pleintje Hapert;</li> </ul> <p>Opgeleverde koopwoningen in 2010, 42 stuks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 woningen in Vessem, een Koopgarant turn key plan van WSZ.</li> <li>• 17 woningen in Steensel een Koopgarant CPO plan van derden.</li> <li>• 8 woning in Hoogeloon een Koopgarant CPO plan van derden.</li> <li>• 5 vrije sector woningen Lange Ekkers III Vessem, een turn key ontwikkeling van WSZ.</li> </ul>	<p>Geplande oplevering van <u>161 woningen</u> in 2010 (4):</p> <p>Genoemd in 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mastbos Bladel: 4 woningen (was 10 woningen)</li> <li>• Pleintje Hapert: 34 woningen</li> </ul> <p>Genoemd vanaf 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kempenland Bladel: 36 woningen</li> <li>• Woonzorgboerderij Vessem: 15 woningen</li> </ul> <p>Genoemd vanaf 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bertus Aafjeshof Bladel Fase III: 36 woningen</li> <li>• Europalaan Bladel: 10 woningen</li> <li>• Kinderdagverblijf Bladel/Hapert: 2 woningen</li> </ul> <p>Genoemd vanaf 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teurlings Casteren: 4 woningen</li> <li>• Noodwoningen Bladel: 20 woningen</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Totaal woningbouwproductie in de periode 2007 t/m 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 464 huurwoningen</li> <li>• 181 koopwoningen</li> </ul>				
<p>Eind 2010 zijn 101 huurwoningen in aanbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 woningen aan de Haagwinde in Bladel;</li> <li>• 21 appartementen boven een gezondheidscentrum in Reusel;</li> <li>• 11 woningen in plan Trilo in Bergeijk.</li> <li>• 14 woningen in plan de Leeuwerik fase I in Hooge Mierde;</li> <li>• 10 appartementen Stokekkers Hapert ouderinitiatief WIH</li> <li>• 18 dure appartementen in complex Marktstaete aan de Markt in Bladel;</li> </ul> <p>Eind 2010 zijn 8 koopwoningen in aanbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 woningen in Hapert, een Koopgarant turn key ontwikkeling van WSZ;</li> <li>• 6 vrije sector woningen Stokekkers Hapert</li> </ul> <p>Eind 2010 zijn 227 huurwoningen in concrete ontwikkeling (oplevering 2012/2013);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 woningen in plan De Wijer/De Kuil fase I in Hapert;</li> <li>• 24 woningen/appartementen Alexanderhof in Hapert;</li> <li>• 17 woningen Marialaan in Reusel;</li> <li>• 25 appartementen Molenakkers in Bergeijk;</li> <li>• 35 woningen in tweede en derde fase Kerkebogten in Eersel waaronder een ouderinitiatief;</li> <li>• 12 woningen in plan De Wijer/De Kuil fase II in Hapert;</li> <li>• 6 woningen in plan Hoefzicht in Westerhoven.</li> <li>• 42 appartementen Wiekenborg Eersel</li> <li>• 34 appartementen fratershuis Reusel</li> <li>• 13 woningen ouderinitiatief Dijk Eersel</li> <li>• 2 appartementen Hoogeloon</li> <li>• 5 woningen Hoefakkershof Westerhoven</li> </ul> <p>Eind 2010 zijn 34 koopwoningen in concrete ontwikkeling (oplevering 2012/2013);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 woningen Kempenland Bladel, Koopgarant, CPO plan van WSZ.</li> <li>• 16 woningen in de omgeving Slikdijk in Wintelre,</li> </ul>	<p>Oplevering van projecten na 2010 (4) Genoemd vanaf 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inbreiding Luyksgesteld/ Prins van Luyk Luykgestel: 12 woningen (2011)</li> <li>• Medisch Centrum Reusel (incl. medisch centrum): 14 woningen (werd in 2009 21 woningen en in 2010 22 woningen) (in aanbouw)</li> <li>• Wiekenborg/ Kapelweg: 60 woningen (werd in 2010 45 woningen) (in voorbereiding)</li> <li>• Slikdijk/ Koemeersdijk Wintelre: 6 woningen (werd in 2009 10 woningen), plan maakt deel uit van bouwclaim 36 woningen, deels in voorbereiding</li> <li>• Bouwblok Kwinten Eersel: 7 woningen (worden 13 woningen is in voorbereiding, ouderinitiatief)</li> <li>• Bouwblok Areven –Postakkers: 22 woningen (teruggebracht naar 11 woningen 2015/2016)</li> </ul> <p>Genoemd vanaf 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorpskern Casteren: 4 woningen (worden 3 vrije sector koopwoningen, in voorbereiding)</li> <li>• Medisch Centrum Lage Mierde: 5 woningen (werd in 2010 1 woning) (plan is in voorbereiding)</li> <li>• Hoefzicht Westerhove fase II: 8 woningen (plan wordt verkleind naar 6 woningen 2012/2013)</li> <li>• MLG gebouwen Eersel: 3 woningen (plan is in voorbereiding)</li> <li>• Haagwinde – Kamille Bladel: 16 woningen (werd in 2010 15 woningen) plan is in uitvoering</li> </ul> <p>Genoemd vanaf 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinderboerderij Kerkebogten: 1 woning (plan wacht op goedkeuring)</li> <li>• Wijer/Hapert 1<sup>e</sup> fase: 12 woningen (plan is in voorbereiding)</li> <li>• Leeuwerik Hooge Mierde 1<sup>e</sup> fase: 14 woningen (plan is in uitvoering)</li> <li>• Marktstaete Bladel: 18 won. (plan is in uitvoering)</li> </ul>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Koopgarant CPO plan van WSZ (onderdeel bouwclaim)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8 vrije sector woningen Molenakkers Bergeijk</li> <li>2 vrije sector woningen Stokekkers Hapert</li> </ul> <p>Eind 2010 participeert WSZ in de Maatschap Kerkebogten met een aandeel van 31%.</p> <p>Gerealiseerd in de periode 2007 t/m 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>18 vrije sector woningen</li> </ul> <p>Te realiseren in de periode 2011 t/m 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>150 vrije sector woningen</li> </ul> <p>Eind 2010 heeft WSZ ca. 8 ha. grond in eigendom met als doel woningbouw.</p> <p>Eind 2010 heeft WSZ een bouwclaim voor 32 woningen in plan Slikdijk Wintelre.</p>				
<p><i>Gemeente Bergeijk</i></p> <p>Woningbouw Bergeijk periode 2007 t/m 2010; Nieuwbouw opgeleverd; 23 woningen waarvan 16 stuks levensbestendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Riethoven, 5 stuks huurwoningen</li> <li>Westerhoven, 18 stuks huurwoningen</li> </ul> <p>Eind 2010 in aanbouw 23 huurwoningen waarvan 5 stuks levensbestendig.</p> <p>Eind 2010 in voorbereiding, bouw van 44 woningen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 huurappartementen, alle levensbestendig;</li> <li>11 huurwoningen</li> <li>8 koopwoningen, alle levensbestendig.</li> </ul>			<p>Gemeente Bergeijk (6):</p> <p>De komende 15 jaar zal de woningvoorraad met zo'n 1.350 woningen moeten worden (2006-2020). De aandelen per kern zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kern Bergeijk: 50%</li> <li>Kern 't Loo : 6,1%</li> <li>Kern Luyksgestel: 16,2%</li> <li>Kern Riethoven: 13%</li> <li>Kern Weebosch 4,2%</li> <li>Kern Westerhoven: 10,5%</li> </ul> <p>Het nieuwbouwprogramma voor de periode 2006-2016 is om ruim 1.000 woningen te realiseren, waarvan 256 woningen ter compensatie. Hierbij wil de gemeente in totaal 396 tot 471 huurwoningen realiseren, waarvan 110-140 woningen levensloopbestendig. Alle te realiseren huurwoningen dienen te zitten in de prijsklasse tot € 700. Daarnaast wil de gemeente 538 tot 613 koopwoningen bouwen. Een deel hiervan (145 tot 183 woningen) is levensloopbestendig. De verdeling over de verschillende woningtypen geldt niet alleen voor de gemeente als geheel, maar kan ook als leidraad voor de 6 kernen worden gehanteerd.</p>	
<p><i>Gemeente Bladel</i></p> <p>Woningbouw Bladel periode 2007 t/m 2010; Nieuwbouw opgeleverd; 253 woningen waarvan 130 stuks</p>			<p>Gemeente Bladel (7)</p> <p>Bouw van 800 woningen, waarvan 250 woningen ter vervanging in de periode 2009 - 2019. De woningen dienen</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
levensbestendig. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bladel, 158 huurwoningen, 2 koopwoningen</li> <li>• Casteren, 4 huurwoningen, 7 koopwoningen</li> <li>• Hapert, 42 huurwoningen</li> <li>• Hoogeloon, 20 huurwoningen, 20 koopwoningen</li> </ul> Gesloopt; <ul style="list-style-type: none"> <li>• 112 woningen</li> </ul> Eind 2010 in aanbouw 51 woningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 huurwoningen ouderinitiatief WIH</li> <li>• 33 huurwoningen/appartementen</li> <li>• 8 koopwoningen</li> </ul> Eind 2010 in voorbereiding, bouw van 60 woningen; <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 huurwoningen, waarvan 24 levensbestendig</li> <li>• 10 koopwoningen</li> </ul> Eind 2010 in voorbereiding, sloop van 24 woningen			met name in de kernen Bladel en Hapert gebouwd te worden. Daarnaast heeft de gemeente, in het kader van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling', vanaf 2009 nog ca. 25 woningen te realiseren en wil ze haar vele buitenlandse werknemers huisvesten door de nieuwbouw van 30 extra woningen in de periode 2009 t/m 2019. Het gaat dus om een totaal van 855 woningen (gemiddeld 85 per jaar).	
<b>Gemeente Eersel</b> Woningbouw Eersel periode 2007 t/m 2010; Nieuwbouw opgeleverd; 330 woningen waarvan 150 stuks levensbestendig. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duizel, 3 huurwoningen, 8 koopwoningen</li> <li>• Eersel, 163 huurwoningen, 82 koopwoningen</li> <li>• Knegsel, 6 huurwoningen, 7 koopwoningen</li> <li>• Steensel, 17 koopwoningen</li> <li>• Vessem, 4 huurwoningen, 24 koopwoningen</li> <li>• Wintelre, 16 koopwoningen</li> </ul> Eind 2010 in voorbereiding, bouw van 106 woningen; <ul style="list-style-type: none"> <li>• 13 huurwoningen ouderinitiatief S.T.A.P.</li> <li>• 42 huurappartementen Wiekenborg alle levensbestendig</li> <li>• 35 huurwoningen</li> <li>• 16 koopwoningen</li> </ul> Eind 2010 in voorbereiding, sloop van 2 woningen			<b>Gemeente Eersel (8):</b> Het beleid voor nieuwbouw ziet er (vanaf 2004) tot 2010 als volgt uit: 500 nieuwbouwwoningen, waarvan 139 woningen voor starters (huur/koop), 112 woningen voor zorgbehoevenden, 102 seniorenwoningen en 147 woningen voor de doorstroming. Hiermee blijft in 2010 nog wel een tekort bestaan, met name aan woningen voor zorgbehoevenden.	
<b>Gemeente Reusel-de Mierden</b> Toename bezit WSZ in periode 2007 t/m 2010: Reusel-de Mierden: 37 woningen Woningbouw Reusel-De Mierden periode 2007 t/m 2010; Nieuwbouw opgeleverd; 39 woningen waarvan 7 stuks levensbestendig.			<b>Gemeente Reusel-de Mierden (9):</b> Het woningbouwprogramma streeft naar een nieuwbouw van ruim 900 woningen in de periode 2005-2015, waarvan 184 woningen ter compensatie van herstructureringswoningen is. In totaal gaat het om 360-430 huurwoningen (waarvan 140-170 levensloopbestendig) en	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reusel, 39 huurwoningen</li> </ul> Eind 2010 in aanbouw, 35 woningen : <ul style="list-style-type: none"> <li>14 huurwoningen waarvan 7 levensbestendig</li> <li>21 huurappartementen, levensbestendig</li> </ul> Eind 2010 in voorbereiding, bouw van 51 woningen; <ul style="list-style-type: none"> <li>17 huurwoningen levensbestendig</li> <li>34 huurappartementen levensbestendig</li> </ul> Eind 2010 in voorbereiding, sloop van 16 woningen plus fratershuis.			475-545 koopwoningen (waarvan 170 tot 255 levensloopbestendig). Alle huurwoningen hebben een huurprijs tot € 700.	
<b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<i>Leefbaarheid</i>				
Participeren in 24-uurszorgoverleg de Kempen: een multidisciplinair overleg tussen WSZ en DommelRegio, Politie de Kempen en de GGzE (11)	Overlastpreventie en overlastbestrijding in en om de woningen (1, 2)			
Op meerdere locaties gerealiseerd	Aanbrengen van achterpadverlichting (1, 2)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>2007: € 22.000 tbv kleinschalige activiteiten (10)</li> <li>2008: € 28.000 tbv kleinschalige activiteiten (11)</li> <li>2009: € 25.000 tbv kleinschalige activiteiten (12)</li> <li>2010: nog niet bekend</li> </ul> In de praktijk blijkt dat dit fonds niet altijd evenredig over de gemeenten waar WSZ woningen heeft wordt verdeeld. (4)	Invoering en inzetten Leefbaarheidsfonds (1, 2)			
<i>Vitale buurten en wijken</i>				
Zie herstructureringsprojecten bij '(des)investeringen'				
WSZ opteert bij nieuwbouw voor een ruime verkavelingspzet (relatief grote percelen en bij appartementen meestal twee of hooguit drie bouwlagen) om daarmee een hoge kwaliteit en hoge toekomstwaarde te realiseren. In financieel opzicht rendeert dit niet maar het draagt sterk bij aan leefbaarheid van de wijken. In de praktijk is dit gerealiseerd bij alle plannen waar WSZ stedenbouwkundige invloed had op de planontwikkeling. We noemen als voorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>transitie Antoon Coolenlaan naar Bertus Aafjeshof Bladel</li> <li>plan Kerkebogten Eersel</li> <li>plan Bogerd Hoogeloon</li> <li>planvoorbereiding locatie fratershuis Reusel</li> <li>planvoorbereiding Alexanderhof Hapert.</li> </ul>	Bouwen van relatief lage dichtheden (1, 2)			



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>planvoorbereiding S.T.A.P. Dijk Eersel.</li> <li>het in stand houden van de groene verkaveling van de Wiekenborg Eersel</li> </ul>				
<p>WSZ heeft in de verantwoordingsperiode 7 parkeerkelders gerealiseerd met een totaalcapaciteit van ca. 300 plaatsen. De kelders renderen in financieel opzicht niet (een jaarlijks tekort van ca. € 120.000,-) maar dragen sterk bij aan de leefbaarheid van de wijken.</p>	Parkeerkelders bouwen (1, 2)			
<p>Zie maatschappelijk vastgoed bij '(des)investeringen'. Enkele voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeenschapshuis Den Aord in Casteren (welzijnsfuncties, gymzaak, ontmoetingsruimte) (10)</li> <li>Ontmoetingscentrum/dagbestedingcentrum De Boei Eersel.</li> <li>Ontmoetingsruimte 't Stökske Eersel</li> <li>Gemeenschappelijke woonkamer Forum Eersel</li> <li>Welzijnsruimte Pleintje Hapert</li> <li>Bruikleen opslagruimte toneelvereniging</li> <li>Klusruimte klussendienst</li> </ul> <p>WSZ heeft meerdere senioren-welzijnruimtes (in totaal ca. 1.300 m<sup>2</sup> GBO waarvan ca. 250 m<sup>2</sup> gerealiseerd in de verantwoordingsperiode) die om niet in bruikleen worden gegeven of tegen een minimale prijs worden verhuurd. De exploitatie levert per jaar een verlies op van ca. € 65.000,-</p>	<p>Investeren in maatschappelijk vastgoed: ontmoetingsruimten c.q. welzijnsruimten in nieuwbouwprojecten (1, 2, 3, 4)</p>		<p>Gemeente Eersel (8): Dorpsvernieuwingproject: Een voorbeeldproject kan gestart worden in Eersel-Zuid; de omgeving Pankenstraat en de Van de Boomstraat. In deze buurt liggen kansen om met voorzieningen in de nabijheid een grote groep te helpen.</p>	
<p>Zie maatschappelijk vastgoed bij '(des)investeringen'</p>	<p>Aandacht voor de collectieve ruimten in de directe woonomgeving van WSZ woongebouwen (1, 2)</p>			
<p>Enkele voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>groene invulling Bertus Aafjeshof Bladel</li> <li>groene invulling WoZoBo Bolle Akker Vessem</li> <li>groene invulling Wiekenborg Eersel</li> <li>groene invulling S.T.A.P. Dijk Eersel</li> <li>groene planopzet locatie fratershuis Reusel</li> </ul>	<p>Aandacht voor een groene woonomgeving (1, 2). Bijdragen in verfraaiing van buurtparkjes en speelplaatsen (1, 2).</p>			
<p>Als voorbeeld wijzen we met name op inbreidingslocaties waar bewust gekozen is voor ruimte en groen. Als concreet voorbeeld de locatie Wiekenborg Eersel, een toplocatie die WSZ inzet voor sociale woningbouw of de locatie Pleintje in Hapert, een dure locatie eveneens ingezet voor sociale woningbouw.</p>				

Bronnen:

1. Beleid en begroting 2007
2. Bedrijfsplan 2008
3. Bedrijfsplan 2009
4. Bedrijfsplan 2010
5. Regionale Woonvisie SRE 2004: Samen wonen in zeven ambities (2004)
6. Dorpenontwikkelingsplan Bergeijk, kernen in ontwikkeling (2006)
7. Woonvisie Bladel 2009: Wonen is meer dan alleen een woning
8. Woonvisie Eersel 2003; Werkelijk en Wenselijk wonen
9. Woonvisie Reusel-de Mierden 2005-2015: Wonen in alle kernen (2004)
10. Jaarverslag 2006/2007
11. Jaarverslag 2008
12. Jaarverslag 2009
13. Trimesterrapportages 2010
14. Bedrijfsplan 2011-15/Concept volkhuusvestingsverslag 2010.