

Maatschappelijke visitatie



Partner in
Duurzaam Wonen

Maatschappelijke visitatie PeelrandWonen

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

drs. Gérard B.J. van Onna MRE, voorzitter
mr. Leon J.M.G. Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 11 januari 2016

VOORWOORD

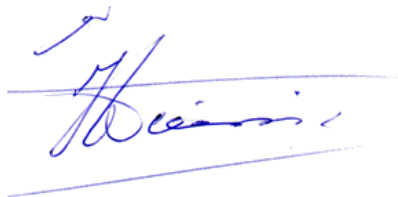
Stichting PeelrandWonen (hierna te noemen: PeelrandWonen) heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van juni tot en met september 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden.

Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van PeelrandWonen voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	13
C. Samenvatting PeelrandWonen	14
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 De opgaven in het werkgebied	19
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	21
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	23
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	25
2. Presteren volgens Belanghebbenden	26
2.1 De belanghebbenden van PeelrandWonen	26
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	27
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	31
3. Presteren naar Vermogen	32
3.1 Financiële continuïteit	32
3.2 Doelmatigheid	36
3.3 Vermogensinzet	38
4. Governance	40
4.1 Besturing	41
4.2 Intern toezicht	45
4.3 Externe legitimering en verantwoording	48
Deel 3 - Bijlagen	51
1. Gerealiseerde prestaties	51
2. Position paper	61
3. Bronnenlijst	63
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	66
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	67

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

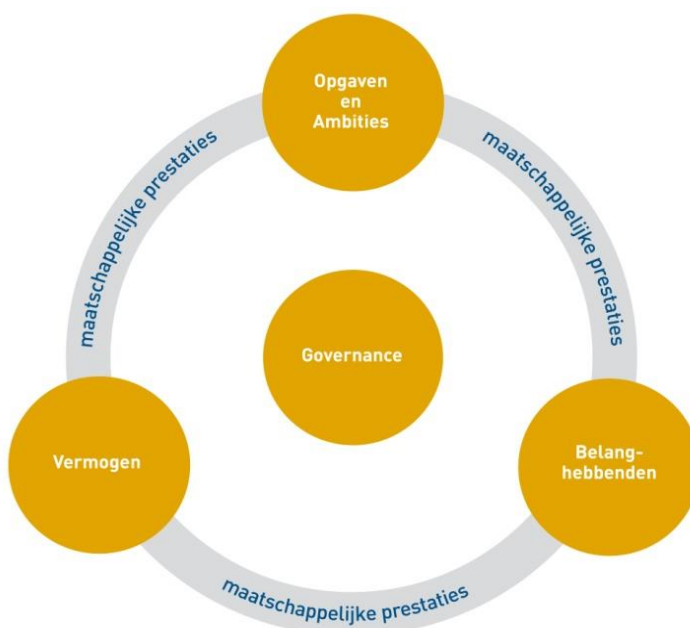
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie pluspunten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is 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%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- recensie;
- scorekaart;
- samenvatting;

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2007 t/m 2010

PeelrandWonen werd in 2011 als volgt gekenschetst: "De commissie heeft PeelrandWonen leren kennen als een stevig in de Boekelse samenleving gewortelde wooncorporatie. De corporatie heeft de afgelopen jaren enthousiast en met veel daadkracht een aantal opvallende prestaties geleverd, gekoppeld aan een nuchtere en overwogen manier van werken. Daarmee toont PeelrandWonen zich een betrouwbare partner in wonen in Boekel: de corporatie doet wat ze zegt en zegt wat ze doet."

PeelrandWonen heeft in de visitatie 2015 een 7,0 van haar belanghebbenden gekregen. In de visitatie 2011 was dit cijfer een 7,2. De methodiek 5.0 heeft ten opzichte van de vorige methode een toevoeging gekregen in de vorm van een beoordeling van de *Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie* en de *Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid*. Bij het laatste onderdeel laat vooral de huurders en ook de gemeente horen dat zij meer invloed wensen op het beleid van PeelrandWonen.

"De commissie kwam voorts tot het oordeel dat de zorg voor de kwaliteit van de wijken in de kernen Boekel en Venhorst zichtbaar minder aandacht heeft gehad van de corporatie in de afgelopen vier jaar."

PeelrandWonen had in de vorige visitatieperiode al scherp zicht op haar kasstromen en wist haar risico's afdoende de managen. Verschillende processen binnen de organisatie zijn aangescherpt en vastgelegd. De planning en control cyclus was al redelijk op orde, maar diende nog een slag te maken. PeelrandWonen heeft deze visitatieperiode de planning en control cyclus verder doorontwikkeld en de processen beter vastgelegd in documenten.

PeelrandWonen is in de vorige visitatieperiode van een drielagen structuur naar een tweelagen structuur gegaan. Een aantal leden van het voormalige bestuur heeft in de nieuwe structuur zitting in de raad van commissarissen. De Governancecode was ten gevolge van de omzetting nog niet ten volle geïmplementeerd. PeelrandWonen heeft in deze visitatieperiode werk van gemaakt daarvan, maar is nog niet geheel afgerond. De raad heeft zich duidelijk verbeterd in de toezichhoudende rol.

Resultaten visitatie 2015

Beschouwing op het positionpaper

PeelrandWonen heeft duidelijk aangegeven de samenwerking met stakeholders op te zoeken of te willen versterken. Zij acht dit evident voor het behoud van zelfstandigheid van PeelrandWonen en is er dan ook van overtuigd dat een kleine woningcorporatie in een klein werkgebied zoals de gemeente Boekel, mits professioneel ingericht, absoluut in staat is om waarde toe te voegen.

Tijdens het onderzoek is deze beschrijving van PeelrandWonen ook door de commissie en de bevroegde belanghebbenden duidelijk herkend.

Belanghebbenden tevreden!

In zijn algemeenheid vinden de belanghebbenden dat PeelrandWonen ruim voldoende presteert. De huurders geven echter wel lagere cijfers voor de maatschappelijke prestaties van PeelrandWonen. De belanghebbenden, de gemeente en overige belanghebbenden, zijn meer dan tevreden over de relatie met PeelrandWonen. Voor de huurders dient PeelrandWonen echter nog een aantal stappen te zetten. De manier waarop de corporatie met hen communiceert wordt, alhoewel de huurders daarin wat kritischer zijn, ruim boven de norm beoordeeld. Voorts zijn de belanghebbenden, met uitzondering van de huurders, meer dan tevreden over de invloed die zij kunnen uitoefenen op het beleid van de corporatie. De nieuwe woningwet geeft de huurders ruimschoots de ruimte om mee te denken en praten over de prestatieafspraken, waarmee zij volwaardig partner worden in de gemeentelijke volkshuisvestelijke zaken.

Bouwopgave

Alle belanghebbenden vinden zondermeer dat PeelrandWonen in de visitatieperiode te weinig woningen heeft gerealiseerd. Er is alle begrip vanuit de gemeente voor de zeer beperkte financiële polsstok van PeelrandWonen, als gevolg van de door hen gebezigde "Blokheffingen". Anderzijds geeft de gemeente aan dat de corporatie meer lef en ondernemerschap moet tonen. Innovatie is daarbij een belangrijk thema, waarmee de gemeente aangeeft dat PeelrandWonen moet kijken wat er nog meer kan. Op zoek gaan naar samenwerking om hiermee elkaars positie te versterken.

Laat leefbaarheid leven

Zoals ook uit de vorige visitatie bleek, heeft PeelrandWonen minder aandacht gehad voor de kwaliteit van wijken en buurten. De gemeente is van mening dat PeelrandWonen ten aanzien van de leefbaarheid nog wat tandjes bij kan zetten.

Karakterisering corporatie

De commissie herkent de beschrijving die PeelrandWonen van zichzelf geeft als betrokken en benaderbaar. Ook de huurders herkennen de corporatie als zodanig. In de dagelijkse operatie, in de uitvoering van beheertaken, in de korte lijnen, in de dagelijkse contacten met huurders en lokale partners, ligt duidelijk de kracht van de corporatie. Hier zit ook de professionaliteit: de medewerkers zijn vooral doeners. Huurders doen succesvol een beroep op de organisatie als er iets is. En de corporatie stelt er eer in om snel en adequaat problemen op te lossen. De communicatie en snelheid kan daarbij wel beter en effectiever. Vooral bij onderhoudsmeldingen liet dat te wensen over. PeelrandWonen is daar wel goed op ingesprongen en heeft de procedure aangepast, waardoor de snelheid is toegenomen en de communicatie beter verloopt. De gevoelde betrokkenheid binnen het personeel van PeelrandWonen is groot en oprecht.

Bedrijfsvoering

PeelrandWonen heeft haar processen onder controle en periodiek laat PeelrandWonen dat ook extern controleren. PeelrandWonen is meer gaan vastleggen in documenten, maar dat mag van de commissie nog wel iets uitgebreid worden. Vooral de koppeling tussen visie en gedane investering was beperkt zichtbaar. De verschillende (bedrijfs-)risico's binnen de organisatie zijn wel bekend en worden duidelijk beschreven. Een integraal risicomanagementsysteem is in ontwikkeling. PeelrandWonen bewonderd de betrokkenheid en gedrevenheid van de medewerkers. PeelrandWonen weet met een beperkt aantal mensen een goed functionerende organisatie neer te zetten, die ertoe doet in de gemeente Boekel.

Financieel gezond

PeelrandWonen is een financieel gezonde corporatie. De financiële positie van PeelrandWonen komt steeds meer onder druk te staan door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. In de visitatieperiode is PeelrandWonen terughoudend geweest met nieuwe investeringen. De huurders vinden dat de corporatie te weinig nieuwbouw heeft gepleegd. Daarnaast is PeelrandWonen wel haar vastgoedvoorraad aan het verbeteren en verduurzamen.

Door middel van bijstellingen in beleid heeft PeelrandWonen haar financiële positie weten te waarborgen en heeft zij een gezond financieel fundament gelegd voor de toekomst. De inkomensafhankelijke huurverhogingen en de opbrengsten van verkochte woningen hebben ertoe geleid dat PeelrandWonen haar vermogen heeft vergroot. Door het inperken van het van het ambitieniveau tot het beheren, renoveren en onderhouden van de bestaande voorraad, kan PeelrandWonen financieel de komende jaren op dezelfde voet door.

Realistisch zijn hoe hoog de financiële polsstok is

In verband met haar omvang kan PeelrandWonen niet alle ambities (nieuwbouwtontwikkelingen) in het gewenste tempo en op eigen kracht realiseren en is een zekere strategische samenwerking nodig. De aard van die samenwerking kan variëren met de aard van het investeringsvoorstel, zoals omvang, complexiteit en risico's. PeelrandWonen heeft al ervaring met dergelijke samenwerkingen. De commissie nieuw te ontplooiën initiatieven voor de toekomst toe.

Structuurwijziging afgerond?

PeelrandWonen heeft in de vorige visitatieperiode een reorganisatie doorgevoerd, waarbij voor een tweelagenstructuur gekozen is. De commissie vindt het begrijpelijk dat in die omschakeling de kennis en ervaring van haar bestuurders optimaal ingezet en gebruikt is binnen de nieuwe structuur. PeelrandWonen had gedurende de visitatieperiode meer werk moeten maken om de implementatie van diverse strijdigheden met de governancecode te voltooien. De commissie heeft wel geconstateerd dat veel werk verzet is en de uitvoering deels in het laatste jaar van de visitatieperiode of net daarbuiten heeft plaatsgevonden.

Aanbevelingen voor de toekomst

- Denk opnieuw na over de toekomst van de organisatie: PeelrandWonen stelt zich op het standpunt dat het ook heel goed alleen kan. Voor de commissie is dit nog maar de vraag, zeker anno 2015, nu er een nieuwe woningwet is, waarvan de gevolgen op de bedrijfsvoering van corporaties zo ingrijpend zijn dat het zelfs voor de veel grotere en professionelere organisaties lastig is om alles goed en tijdig geïmplementeerd te krijgen. Bovendien heeft PeelrandWonen laten zien dat ze heel graag alles professioneel wil aanpakken, en dat dat op onderdelen ook zeker lukt. Maar de meeste zaken lopen vertraging op, en niet alles heeft uiteindelijk de beoogde kwaliteit, en nog lang niet alles wat was voorgenomen is al opgepakt. Deels is dat te wijten aan de extra overheidsheffingen en economische positie, maar ook de grootte van de organisatie is daar debet aan. Het is dus de vraag of het gaat lukken de uit de huisvestingswet, de nieuwe woningwet en de governancecode voortvloeiende, nieuwe verplichtingen daar nog eens bij te nemen. PeelrandWonen blijft gezien haar omvang kwetsbaar.

- Maak werk van de gehele PDCA-cyclus en maak deze sluitend: De verantwoordingsdocumenten en rapportages dienen uitgebreid te worden om beter te kunnen sturen op doelen en maken het monitoren eenvoudiger.
- Governancecode op orde? Periodieke check doorvoeren: Gebleken is dat PeelrandWonen de governancecode niet volledig volgt. De raad van commissarissen zou in haar jaarplan op kunnen nemen om één keer per jaar een check te doen op de vigerende governancecode en dit met elkaar door te nemen. Daarmee komt PeelrandWonen niet in de omstandigheid conflicterend te zijn aan de governancecode en kunnen actief wijzigingen in de code geïmplementeerd worden binnen PeelrandWonen. Tevens kan op basis van de Checklist Governancecode bezien worden of alle documenten en regelingen nog actueel zijn.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief	
	1	2	3	4	5	6				
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Presteren in het licht van de opgaven	7,9	7,3	7,4	6,0	7,0		7,1	75%	6,9	
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties	6,9	7,1	7,1	6,8	6,2		6,8	50%	7,0	
Relatie en communicatie							7,3	25%		
Invloed op beleid							7,0	25%		
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit							7,0	30%	6,7	
Doelmatigheid							6,0	30%		
Vermogensinzet							7,0	40%		
Governance										
Besturing	Plan						7,0	6,7	33%	6,5
	Check						7,0			
	Act						6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC						5,7	5,9	33%	
	Toetsingskader						7,0			
	Toepassing Gov. code						5,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording						6,0			

C. Samenvatting PeelrandWonen

Profiel

PeelrandWonen is een kleine plattelandscorporatie die uitsluitend werkzaam is in de gemeente Boekel. Lokale verankering is en blijft een van de kernpunten van PeelrandWonen. De corporatie is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente.

De missie en kernwaarden van PeelrandWonen luiden als volgt:

PeelrandWonen is een maatschappelijke onderneming die primair voor mensen met een kleinere beurs, duurzaam en klantgericht wooncomfort biedt. Samen met haar partners werkt PeelrandWonen maatschappijgericht aan de balans tussen wonen, welzijn en zorg.

De kernwaarden van PeelrandWonen zijn: Toegankelijk, betrouwbaar en mensgericht. Vanuit deze kernwaarden wil PeelrandWonen dienstbaar zijn aan haar doelgroep.

In de gemeente Boekel speelt PeelrandWonen van oudsher een actieve rol. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Boekel en de Bewonersraad. PeelrandWonen werkt voorts samen met collega-corporaties Goed Wonen Gemert, Woningstichting Laarbeek en Bergopwaarts te Deurne in een geschillenadviescommissie. Met zorgpartijen Brabant Zorg, Brabant Wonen, Diomage, Vivaan en GGZ bestaan diverse samenwerkingsvormen.

PeelrandWonen kent de vorm van een stichting met een tweelagenstructuur. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen, dat uit zes leden bestaat, waarvan twee leden op voordracht van de huurdersorganisatie. Bij de corporatie waren ultimo 2014 acht medewerkers in dienst. Het aantal formatieplaatsen eind 2014 bedroeg 6,75.

Werkgebied

Het werkgebied is de gemeente Boekel, een dorp met drie kernen: Boekel, Venhorst en Huize Padua. De gemeente ligt op de Peelrand in het oostelijk deel van de provincie Noord-Brabant, grofweg in de driehoek 's-Hertogenbosch - Eindhoven - Nijmegen. Al sinds het ontstaan van de gemeente in de vroege middeleeuwen is Boekel een echte plattelandsgemeente die gekenmerkt wordt door een uitgestrekt buitengebied en een grote agrarische sector. PeelrandWonen heeft vastgoedbezit in de kernen Boekel en Venhorst. De gemeente Boekel telt ruim 10.000 inwoners en zo'n 3.700 huishoudens. PeelrandWonen heeft ultimo 2014 601 verhuureenheden in bezit.

Samenstelling van het bezit

PeelrandWonen	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	66,3	52,2	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	15,0	18,4	26,0
Meergezinsetagebouw met lift	17,9	15,8	14,8
Hoogbouw	0,0	9,8	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,8	3,8	6,3

Het Corporatie Benchmark Centrum CiP plaatst PeelrandWonen in de regio *Noordoost-Brabant* in de referentiegroep *Gemiddeld profiel*. Als de corporatie in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.

Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,9.

PeelrandWonen geeft ruim voldoende invulling aan de beschikbaarheid. De betaalbaarheid is zonder meer goed te noemen. De woningtoewijzing is passend en transparant. PeelrandWonen scoort prima op het zo beperkt mogelijk houden van de leegstand, als ook op de aanpak van huurachterstanden. PeelrandWonen huisvest statushouders volgens afspraak, maar de aantallen worden niet helemaal gehaald. Dit zou mede te wijten kunnen zijn dat PeelrandWonen de enige corporatie in de gemeente is. De ouderenhuisvesting is adequaat verzorgd, met het project 'Doe maar gewoon' als een kers op de taart. De prijs-kwaliteitverhouding van de woningen is goed en wordt gewaardeerd met een 8. Dit cijfer komt ook naar voren bij de prima prestaties op energiegebied. De nieuwbouw is sterk achter gebleven. Tot slot ontplooit PeelrandWonen een aantal positieve initiatieven in het kader van de kwaliteit van wijken en buurten.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit perspectief met een 7,0.

De gemeente vindt voorts dat de toewijzing van de sociale huurwoningen op een transparante, zuivere en duidelijke wijze geschiedt. Begrip en inzicht geven aan de inwoners van Boekel is voor de gemeente van essentieel belang, omdat statushouders voorgaan op de Boekelse mensen op de wachtlijst van de corporatie. Volgens de de belanghebbenden heeft PeelrandWonen voldoende woningen voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte. Unaniem is men van mening dat de in de samenwerking met Brabant Zorg/Wonen het complex "Doe maar gewoon" is gerealiseerd, uiteindelijk een prachtig project is geworden. De prijs- kwaliteitverhouding van de woningen is volgens de belanghebbenden ruim voldoende. De conditie en de onderhoudstoestand van de woningen wordt tevens als op de norm gewaardeerd. Er is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in verdere uitbouw van het aantal sociale huurwoningen, zo laten de belanghebbenden weten. Volgens de gemeente en de huurders zijn onvoldoende initiatieven genomen om leefbaarheidsagenda's op te stellen over thema's als wonen, zorg en welzijn. Solide en betrouwbare partner, zo wordt PeelrandWonen door de belanghebbenden gezien. De gemeente is tevreden over de beleidsontwikkeling van PeelrandWonen. De huurders vinden dat de invloed op beleidszaken steeds beter wordt

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,7.

PeelrandWonen scoort voldoende op alle onderdelen van Presteren naar Vermogen. PeelrandWonen maakt voor het realiseren van maatschappelijke prestaties gebruik van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. PeelrandWonen heeft een gezonde financiële positie. De externe toezichtinstellingen, zoals CFV, WSW en Minister zijn dezelfde mening toegedaan. PeelrandWonen krijgt voldoende borging voor haar investeringen via het WSW. PeelrandWonen weet jaarlijks haar financiële positie verder op peil te houden door haar periodieke woningverkoop en recentelijk door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. PeelrandWonen heeft gedurende de visitatieperiode regelmatig actualisaties doorgevoerd en voldoende bijgestuurd om de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen te kunnen voldoen. PeelrandWonen stuurt adequaat op haar financiële kengetallen.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,5.

De visitatiecommissie is van mening dat de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie op orde is. PeelrandWonen heeft haar actuele visie vastgelegd, waarin haar eigen positie en toekomstig functioneren helder in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft PeelrandWonen meerdere malen haar visie -haar blik op de toekomst- aangepast en nieuwe waarneembare trends geactualiseerd.

De kwartaalrapportages zijn gedurende de visitatieperiode in kwaliteit toegenomen. PeelrandWonen zal de Act uit de PDCA-cyclus in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten nog moeten verbeteren om tot een optimale borging te komen. Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder te weinig concreet verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de raad van commissarissen. In de rapportages documenteert PeelrandWonen te summier welke acties moeten worden ondernomen, indien en voor zover afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd. PeelrandWonen verwoordt haar prestaties op een heldere en informatieve wijze en de resultaten worden toegelicht.

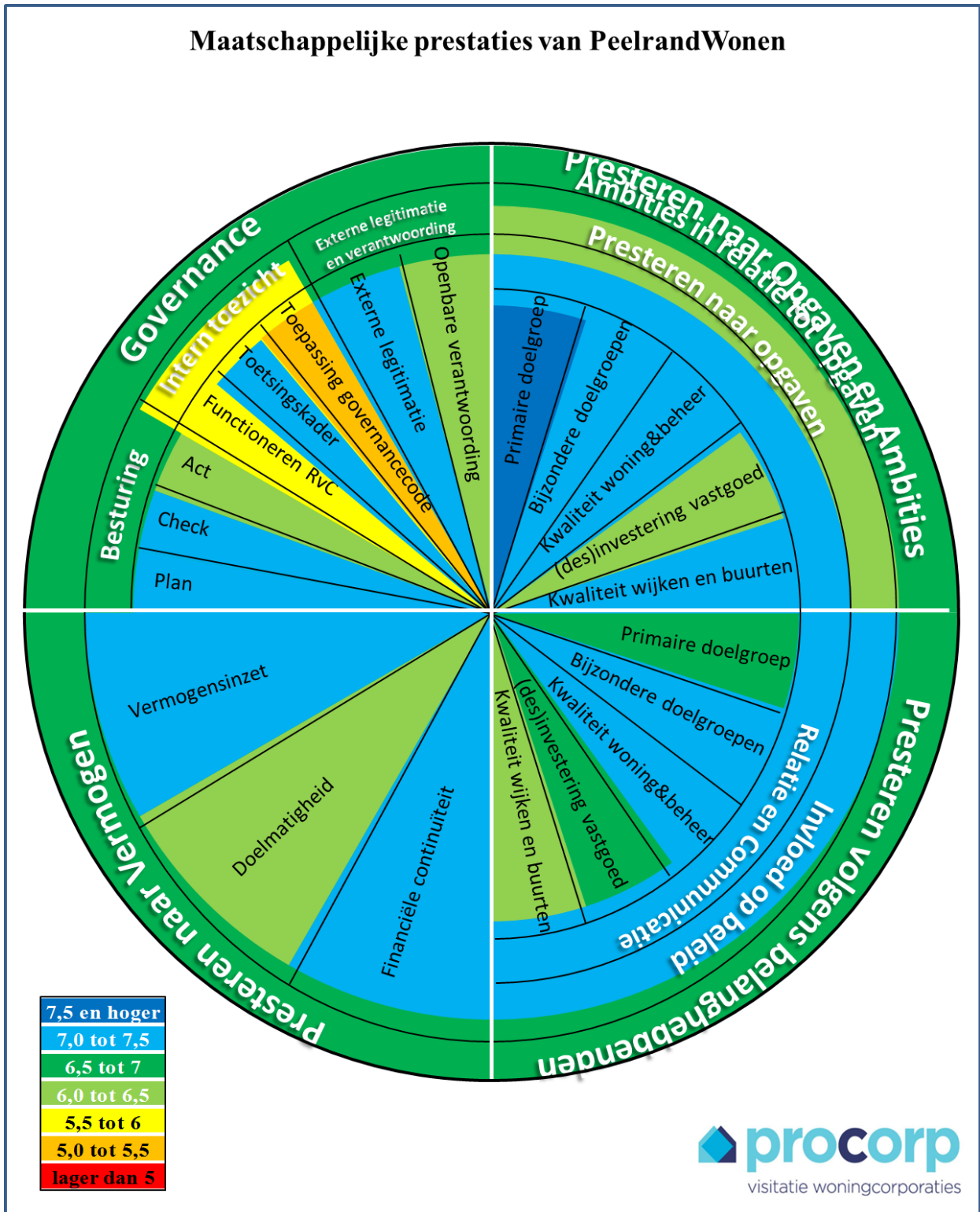
PeelrandWonen beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Alle benodigde documenten zijn voorhanden, zoals strategische meerjarenplannen, activiteitenplannen en jaarplannen.

Ten aanzien van de toepassing van de Governancecode door PeelrandWonen is de commissie kritischer. Daar had PeelrandWonen gedurende de visitatieperiode meer werk van moeten maken en pro-actiever moeten handelen. De commissie heeft wel geconstateerd dat veel conflicterende punten uit de governancecode aan het eind van de visitatieperiode of kort daarna zijn opgelost.

PeelrandWonen heeft haar externe legitimatie op orde en betreft haar belanghouders prudent bij haar beleidsafwegingen. De commissie is positief over de wijze waarop PeelrandWonen haar belanghouders betrokken heeft bij het formuleren van de doelstellingen in haar ondernemingsplannen.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert PeelrandWonen de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: *"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."* Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

De cijfers die PeelrandWonen scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin PeelrandWonen deze opgaven behaalt of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van PeelrandWonen aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie worden gegeven voor de manier waarop zij de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing), de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast, de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving, de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

Prestatieafspraken

In 2009 heeft de gemeente Boekel een nieuwe professionele woonvisie ontwikkeld in samenspraak met PeelrandWonen, genaamd *Woonvisie 2010-2020 Belangen in balans* om een antwoord te geven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen, maar streeft ook naar maatwerk voor diverse doelgroepen. Ter voorbereiding van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de woonwensen onder de bevolking van de gemeente Boekel. Voor de gemeente Boekel hebben twee belangrijke ontwikkelingen een aanwijsbare invloed op de omvang en samenstelling van het bezit van PeelrandWonen.

- Demografische cijfers laten zien dat de bevolkingsgroei de komende jaren stagneert;
- Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Het aantal ouderen neemt toe en het aantal jongeren neemt af.

De gemeente Boekel ziet het als haar taak om hierop tijdig een koers uit te zetten en daarbij belangrijke partijen zoals PeelrandWonen te betrekken.

De conclusies in deze woonvisie:

- Er is een dringende behoefte aan huurwoningen om starters en andere huishoudens die geen koopwoning kunnen financieren van huisvesting te voorzien. Afgesproken wordt om het aantal huurwoningen tot 30 procent van het nieuw te bouwen aantal woningen uit te breiden, om aan de vraag naar huurwoningen tegemoet te komen.
- De komende tien jaar neemt het aantal ouderen in de gemeente sterk toe; van een kwart van de bevolking naar een derde van de bevolking. Daarmee stijgt ook

de vraag naar kleinschalige woonvormen in combinatie met lichte vormen van extramurale zorg.

- In de leeftijdscategorie 35 tot 55 jaar daalt de bevolking van circa eenderde naar eenvierde;
- Vervolgens laat de woonvisie weten, dat er grote behoefte is om meer aandacht te besteden aan energieprestaties en duurzaamheid.

In deze woonvisie zijn concrete beleidsvoornemens geformuleerd. Onderdeel van de woonvisie was dat de gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen een samenwerkingsovereenkomst met prestatieafspraken zouden sluiten voor de komende jaren. De gemeente: "Naast het verzamelen van cijfers willen wij ook jaarlijks met onze partners in overleg over veranderende omstandigheden. Wij grijpen de jaarlijkse evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken aan, om van gedachten te wisselen met corporatie PeelrandWonen." De prestatieafspraken zijn in de visitatieperiode weinig concreet omschreven.

In september 2014 -op het einde van de visitatieperiode- verscheen het beleidsstuk *Ontwikkelingen volkshuisvesting* van de gemeente Boekel met de volgende overwegingen: "Vanaf 2008 is een ernstige crisis in de bouw gevolgd, waarvan de gevolgen nu beginnen af te zwakken, maar die wel heeft geleid tot diverse nieuwe regelgeving. Het is noodzakelijk de gemeentelijke positie op een aantal punten opnieuw te bepalen." Gezien de beperkte tijdsspanne waarin de opnieuw geformuleerde opgaven konden worden uitgevoerd heeft de commissie besloten om deze afspraken niet meet te nemen in de visitatie.

Kort samengevat komen de afspraken uit de Woonvisie 2010-2020 op het volgende neer:

Huisvesting van de primaire doelgroep

Het aanbod aan sociale huurwoningen moet worden vergroot. Starters moeten meer kans krijgen bij hun toetreding tot de woningmarkt. Omdat de verwachte huishoudensgroei vrijwel geheel voor rekening van de senioren komt, dient hiermee rekening te worden gehouden in de kwalitatieve kant van de woningbouw-programmering. De woningvoorraad wordt als agendapunt op de bestuurlijke overleggen tussen college van B&W en PeelrandWonen regelmatig aan de orde gesteld. Het opstellen van uitvoeringsafspraken huisvesting statushouders dient te worden uitgevoerd.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Het aanbod van wonen-welzijn-zorgarrangementen zal worden vergroot. Gelet op het belang dat meer woningen geschikt worden voor het (blijven) huisvesten van ouderen doet de gemeente in samenspraak met PeelrandWonen nader onderzoek doen naar de mogelijkheden van particulier initiatief tot levensloopbestendig wonen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Gemeente Boekel wil inzetten op energiezuiniger en duurzamere woningen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad.

(Des)investeren in vastgoed

Gemeente en PeelrandWonen hebben afspraken over de gewenste omvang huurwoningen in de nieuwbouwportefeuille. Door de vergrijzing en de gezinsverdunding is uitbreiding van de woningvoorraad de komende 10 jaar zeker nodig. Als ondergrens hiervoor geldt een aantal van ruim 300 woningen. Er wordt naar gestreefd om 50% van de nieuwbouw ten behoeve van senioren te laten plaatsvinden. Bouwen voor senioren bevordert ook de gewenste doorstroming in de woningmarkt.

Kwaliteit van wijken en buurten

Huurachterstanden worden periodiek gevolgd door betrokken partijen, zoals gemeente, PeelrandWonen en zorgpartijen.

Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben de ambitie uitgesproken om 20 procent te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018. Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 procent in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,1** gemiddeld. PeelrandWonen presteert ruim voldoende in het licht van de volkshuisvestelijke opgave. De commissie heeft vooral veel waardering voor de prestaties die PeelrandWonen heeft geleverd in de *Huisvesting van de primaire doelgroep* en de *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,9.

De commissie constateert dat PeelrandWonen ruim voldoende tot goed presteert wat betreft het huisvesten van de primaire doelgroep. Ruim 80 procent van de bestaande voorraad valt binnen de betaalbaarheidsgrenzen. Het passend toewijzen ten opzichte van de referentiegroep blijft achter. De toewijzing gaat volgens de gemeente op een transparante wijze; de corporatie is hier zuiver en duidelijk in. De gemeente is tevreden over het plaatsen van arbeidsmigranten in de gemeente. Zo kunne zij veel beter integreren. De leegstand houdt de corporatie zo beperkt mogelijk en gerelateerd aan de referentiegroep overtreft de prestatie de opgave aanzienlijk. De afspraken ten aanzien van de statushouders worden niet geheel nagekomen. De gemeente wil met de groep van statushouders graag gezinnen binnen de gemeentegrenzen, omdat dit sociaal maatschappelijk gewenst is. De gemiddelde huurprijs in 2013 is gemiddeld rond 60 procent van de maximaal redelijke huurprijs en ligt zo'n 9% lager dan vergelijkbare corporaties. PeelrandWonen doet er alles aan om huurachterstanden te voorkomen. PeelrandWonen zit met de huurachterstand ruim onder het gemiddelde van vergelijkbare corporaties en scoort daarmee zeer goed. PeelrandWonen zit met de huurachterstanden zo'n 40% lager dan de referentiegroep. PeelrandWonen heeft haar woningzoekendenbestand opgeschoond naar actief-zoekenden.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

PeelrandWonen voldoet aan de opgave Huisvesting bijzondere doelgroepen. In de visitatieperiode heeft PeelrandWonen geïnvesteerd in de bouw van woningen voor dementerende ouderen, al dan niet met "gezonde" partner. PeelrandWonen heeft hiervoor samengewerkt met BrabantZorg en BrabantWonen aan de realisatie van dit complex, genaamd 'Doe maar gewoon'. Uit de toewijzing van het complex blijkt dat er in principe voldoende kandidaten aanwezig zijn. Er is nu zelfs wachtlijst voor deze specifieke woningen. PeelrandWonen heeft besloten om de bouw van nog eens twee fasen van deze woningen uit te stellen. PeelrandWonen werkt samen met de GGZ Noord-

Brabant aan het project 'Omklapwoningen' in Boekel. Dit concept gaat uit van een situatie waarbij de bewoner een behandeltraject of ondersteuningsafspraken met de GGZ overeenkomt. PeelrandWonen stelt in samenwerking GGZ woningen beschikbaar voor de doelgroep en helpt hen daarbij een stap naar een zelfstandig bestaan te maken.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

De commissie constateert dat PeelrandWonen meer dan voldoende voldoet aan dit prestatieveld. PeelrandWonen levert een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen. De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 8. De huurprijs, uitgedrukt in het percentage van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel wijkt zo'n 10% af van de huurprijs van vergelijkbare corporaties.

In de visitatieperiode heeft PeelrandWonen de energieprestaties sterk verbeterd. De prestatie van PeelrandWonen op het gebied van energiemaatregelen overtreft het landelijk gemiddelde met 13% meer woningen met energielabel C of hoger. Het landelijk gemiddelde SHEARE bedraagt 57 % tegen 70% van PeelrandWonen volgens het jaarverslag 2014. Hier scoort de corporatie een 8.

De kwaliteit van de dienstverlening is goed, zo blijkt uit navraag bij verschillende belanghebbenden.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

PeelrandWonen heeft in de ogen van de commissie minder goede prestaties geleverd in het investeren en desinvesteren in vastgoed. Er is bijna geen nieuwbouw gepleegd. In 2011 6 woningen en in 2012 drie woningen, terwijl de woonvisie uitging van grotere aantallen, weliswaar verdeeld over de periode 2010-2020. De gemeente is van mening dat er veel meer woningen hadden moeten worden gebouwd, maar de 'Blokheffingen' gaven de corporatie niet de financiële ruimte om de bouwopgave te verwezenlijken. De opgaven zijn niet officieel bijgesteld, maar er is wel door de gemeente geëvalueerd en plannen zijn verfijnd en bijgestuurd. De gemeente is tevreden over het feit dat de corporatie grote tweekappers heeft verkocht om geld vrij te maken voor kleinere woningen voor kleinere huishoudens. Immers, de veranderingen in woonwensen zijn ook aanwezig in de gemeente Boekel.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

PeelrandWonen presteert ruim voldoende ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten. De corporatie heeft geen uitdrukkelijke opgaven gehad in de leefbaarheid van de wijken en buurten. PeelrandWonen participeert daarnaast met de gemeente en zorgpartijen in een maandelijks overleg over problemen van huurders bij wanbetaling. De gemeente is van mening dat je de zaken zo vroeg mogelijk, dus aan de voorkant moet regelen. Dit overleg heeft ertoe geleid dat in de afgelopen jaren slechts een huisuitzetting is geweest. PeelrandWonen geeft een financiële bijdrage aan die activiteiten die een rechtstreeks verbinding hebben met haar huurders. Het jaarlijks cultureel festival 'Boecult' ontving een bijdrage, de 'Stichting leergeld' ontving een bijdrage ten behoeve van de ontplooiing en ontwikkeling op school of op sociaal gebied voor kinderen van ouders met beperkte financiële mogelijkheden. In 2011 is op initiatief van BrabantZorg, Vivaan en PeelrandWonen de "Boekelse Pas" ontwikkeld. Met deze pas kunnen alle inwoners bij aangesloten ondernemers gebruik maken van speciale aanbiedingen.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	6,8	7,9
Betaalbaarheid	9,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	8,0	7,3
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	7,0	
nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0	
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,3	7,4
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	8,0	
4. (Des) investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	4,0	6,0
Sloop, samenvoeging		
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed		
Verkoop	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,0
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	7,0	
6. Overige/andere prestaties		
Presteren naar Opgaven		7,1

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 6.

PeelrandWonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties passen bij of komen in overeen met de externe opgaven. Niet alle doelstellingen bij de ambities zijn voldoende SMART beschreven. Op verscheidene prestatiegebieden heeft de corporatie geen ambities gesteld.

De commissie stelt vast dat PeelrandWonen haar ambities en doelstellingen niet alle duidelijk heeft omschreven in het beleidsplan en het visiedocument.

De commissie ziet geen aanleiding voor het geven van plus- of minpunten.

Eigen ambities PeelrandWonen

PeelrandWonen heeft in 2010 een ondernemingsplan voor de jaren 2011 tot 2014 opgesteld onder de naam 'Naar klantgericht wonen en maatschappijgericht werken'. In dit ondernemingsplan heeft zij de volgende missie en ambities verwoord: "PeelrandWonen biedt als maatschappelijke onderneming duurzaam en klantgericht wooncomfort aan betrokkenen bij de gemeente Boekel met extra aandacht voor bijzondere groepen. Samen met haar partners werkt PeelrandWonen maatschappijgericht aan de balans tussen wonen, welzijn, zorg, leren en werk."

Voorts heeft PeelrandWonen het Visiedocument 2014-2017 SAMENREDZAAMZIJN opgesteld. In 2013 constateerde de corporatie dat het ondernemingsplan niet meer paste in de dynamiek waar zij als corporatie in terechtgekomen was. Door gebruik te maken van een Visiedocument waarvan jaarplannen worden afgeleid, ontstaat voor PeelrandWonen meer ruimte om flexibel in te spelen op de snel veranderende omstandigheden en de nog bestaande onzekerheden in wet- en regelgeving.

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

Huisvesting van de primaire doelgroep

PeelrandWonen streeft een zo groot mogelijke kernvoorraad na: alle woningen worden onder de grens voor huurtoeslag aangeboden. In 2010 heeft zij besloten om de huurprijs bij mutatie en nieuwbouw te verhogen naar 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Volgens het visiedocument houdt PeelrandWonen, met het oog op de economische ontwikkeling en de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens, er rekening mee dat de omvang van de primaire doelgroep in Boekel niet zal afnemen.

De eerste opgave van PeelrandWonen is volgens het visiedocument om op de lange termijn de betaalbaarheid van een (kern)woningvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit voor onze primaire doelgroep te waarborgen. Betaalbaarheid waarborgen door aanbrenge van meer differentiatie in prijs en kwaliteit.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft Peelrandwonen tot speerpunt gekozen in de afgelopen jaren. Voorbeeld daarvan is het realiseren van project 'Doe maar gewoon' in samenwerking met BrabantZorg en BrabantWonen. Volgens het visiedocument zal in kwalitatieve zin in de huursector de behoefte aan geschikte woningen voor senioren toenemen. De gevolgen van de bezuinigingen in de AWBZ en de overheveling van taken naar gemeenten zullen zich vertalen naar een toenemende behoefte aan aangepaste woningen waarin zorgdiensten geleverd kunnen worden. Zowel voor senioren als voor specifieke groepen met een zorgvraag, zoals mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Het intensiveren van de samenwerking met maatschappelijke partners op het gebied van zorg en welzijn. Met de ketenpartners BrabantZorg, Diomage, GGZ/Huize Padua en Vivaan willen we onze inspanningen op het terrein van wonen, zorg en welzijn verder uitbouwen. Dus, waar nodig en mogelijk: faciliteren van zorgvraag in woningen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Het energiebeleid van de corporatie heeft vanaf 2009 en 2010 meer vorm en inhoud gekregen. Vanaf 2011/2012 wil PeelrandWonen conform haar ondernemingsplan actief gaan werken met de energielabels en beleid ontwikkelen om woningbezit met een lagere energieprestatie te verbeteren. Het visiedocument leert dat door het energiezuiniger maken van de woningvoorraad kostenvoordelen voor de huurder zijn te behalen. De focus van PeelrandWonen verschuift daarbij van huurlasten naar woonlasten. Het visiedocument gaat uit van verduurzamen van woningvoorraad gekoppeld aan woonlastenbenadering.

(Des) investeren in vastgoed

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

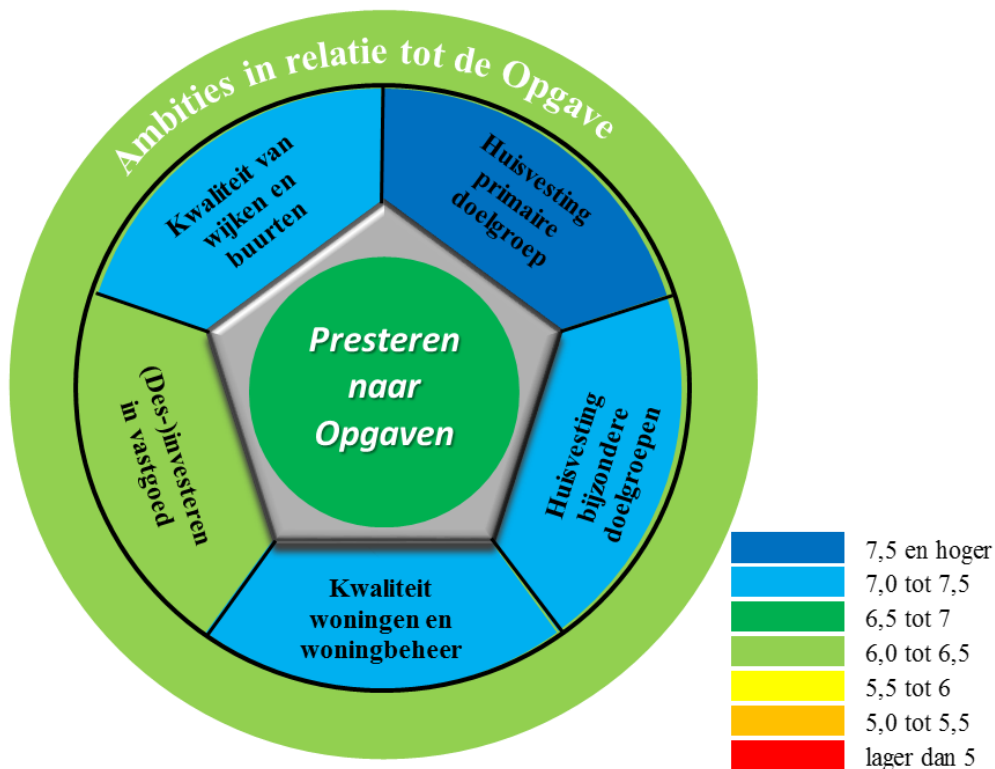
gevolg dat de investeringscapaciteit voor nieuwbouw, met uitzondering van een klein sloop/nieuwbouwproject -in elk geval voor 2014- naar nul is teruggebracht. Voorts wordt het verkoopbeleid gericht op verduurzamen woningvoorraad en betaalbaarheid.

Kwaliteit van wijken en buurten

PeelrandWonen heeft geen specifieke ambities op het terrein van het investeren in de kwaliteit van wijken en buurten. Haar ambitie is om de leefbaarheid op peil te houden. Het geldt dat door huurders wordt opgebracht, zo laat het visiedocument weten, kan niet meer aangewend worden voor voor de leefbaarheid in Boekel. Wel participeert de corporatie in een platform ten aanzien van huurachterstanden. Ook heeft zij het convenant aanpak illegale hennepkwekerijen Gemeente Boekel ondertekend.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 6,9.



Huisvesting van primaire doelgroep	7,9
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,3
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,4
(Des)investeringen in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Presteren naar Opgaven	7,1
Ambities in relatie tot de opgaven	6,0

2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o Gemeente Boekel, -burgemeester, wethouders en gemeentesecretaris-;
- o Stichting Huurdersraad 'Onder de Pannen';
- o Zorg- en welzijnsinstellingen Brabant Zorg, Brabant Wonen, Diomage en Vivaan;
- o Collega-corporatie Goed Wonen Gemert.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van PeelrandWonen

Huurders

Stichting Huurdersraad 'Onder de Pannen' -hierna te noemen Huurdersraad- is de vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de huurders van PeelrandWonen. De voormalige Huurdersbelangenvereniging is in 2014 ontbonden na een daartoe rechtsgeldig genomen besluit van haar leden. Vervolgens heeft een doorstart plaatsgevonden door de oprichting van stichting Huurdersraad. De corporatie heeft een samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersraad, waarin de spelregels voor het overleg tussen PeelrandWonen en de Huurdersraad, waaronder de rol en verantwoordelijkheden van beide partijen zijn vastgelegd. De Huurdersraad wordt bijgestaan door de Woonbond. Tijdens het periodieke overleg bespreken PeelrandWonen en de Huurdersraad de voortgang op gebieden, als huurverhoging, dienstverlening, jaarrekening en begroting.

Ook tussen de huurdersvertegenwoordigers in de raad van commissarissen en de Huurdersraad wordt eens per jaar gesproken over de feitelijke en gewenste samenwerking met PeelrandWonen.

Gemeente Boekel

PeelrandWonen vindt een goede samenwerking en gestructureerd overleg met de gemeente belangrijk voor het kunnen nemen gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het wonen in de gemeente Boekel. De laatste prestatieafspraken zijn opgenomen in de Woonvisie 2010-2020 'Belangen in balans', gezamenlijk gemaakt met de gemeente Boekel.

Op ambtelijk als op bestuurlijk niveau vindt overleg plaats tussen de gemeente en PeelrandWonen.

Breed maandelijks overleg wordt door de gemeente gevoerd met de zorg- en welzijnsinstellingen en met PeelrandWonen in het bijzonder over bijvoorbeeld problemen van huurders bij het niet (tijdig) betalen van de huurpenningen. Het Leitmotiv van de gemeente en met haar samenwerkende partijen is: als aan de voorkant de zaken goed geregeld zijn kunnen problemen worden voorkomen. De laatste huisuitzetting was dan ook drie jaar geleden.

Zorg/welzijnsinstellingen

PeelrandWonen werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen. Enerzijds om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, anderzijds om samen te werken aan het op peil houden van de kwaliteit in buurten en wijken. PeelrandWonen heeft met BrabantWonen en BrabantZorg een goede samenwerking op het terrein van wonen en zorg voor ouderen. Die samenwerking heeft ook een prachtig centrum van wonen en zorg voor ouderen opgeleverd, genaamd "Doe maar gewoon".

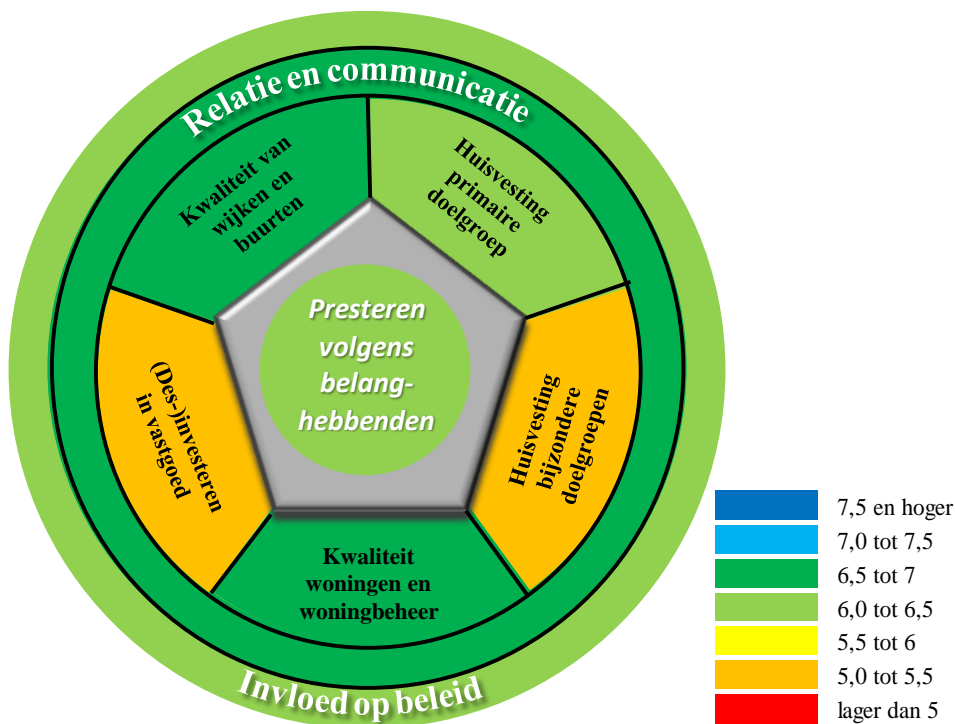
Collega-corporaties

PeelrandWonen werkt samen met corporaties in de regio op het gebied van:

- Uitwisseling en afstemming met betrekking tot huurincasso;
- Regionale geschillencommissie.

Op beleidsmatig en uitvoerend niveau vindt overleg plaats over gemeenschappelijke problemen en worden praktijkervaringen uitgewisseld.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden



Tevredenheid van belanghebbenden	Huurders	Gemeente (n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de prestaties				
2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep	6,3	7,1	7,3	6,9
2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	6,3	7,4	7,5	7,1
2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,6	7,4	7,4	7,1
2.1.4 (Des-)investeringen in vastgoed	6,3	6,4	7,8	6,8
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	6,0	5,4	7,3	6,2
Totaal tevredenheid over de prestaties	6,3	6,7	7,4	6,8
2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	5,9	7,9	8,0	7,3
2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de	6,2	7,3	7,6	7,0
Eindcijfer	6,2	7,2	7,6	7,0

De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort PeelrandWonen een **7,0** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld voldoende tevreden over de prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 6,8, maar met een lager score op het onderdeel *Kwaliteit van wijken en buurten*. De overige belanghebbenden -de zorgpartijen en collega-corporaties- en de gemeente zijn het best te spreken over de prestaties van de corporatie. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de gemeente en overige belanghebbenden. De huurders zijn het minst tevreden over de mate van invloed op het beleid van PeelrandWonen.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,9.

PeelrandWonen neemt volgens de gemeente, waar zij kan, haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Voor haar betrokkenheid bij huurders blinkt PeelrandWonen uit. De gemeente vindt voorts dat de toewijzing van de sociale huurwoningen op een transparante, zuivere en duidelijke wijze geschiedt. De vraag van de gemeente is: "Zijn wij in staat om de wensen van de inwoners op het terrein van huurhoogte en betaalbaarheid te kunnen vervullen"? Betaalbaarheid van de woning is voor de gemeente van groot belang. Er zit volgens de gemeente een discrepantie tussen de keuze van geen huurverhoging doorvoeren en wel grond uitgeven tegen een lager dan marktconforme prijs, omdat dat betaling hiervan dan ook door de inwoners van Boekel gedaan wordt. Er is een goed overleg over de statushouders die de laatste jaren in aantal ruim zijn verdubbeld (in 2015 negen te huisvesten statushouders). De gemeente zou graag zien dat gezinnen van statushouders zich in Boekel vestigen, omdat dat sociaal maatschappelijk gewenst wordt en de gemeente zich wenst in te zetten voor duurzame oplossingen. Begrip hebben voor en inzicht geven aan de inwoners van Boekel is van essentieel belang, omdat statushouders voorrang hebben boven de Boekelse mensen die

op de wachtlijst van de corporatie staan. Dertig woningen zijn toegewezen aan arbeidsmigranten die hierdoor beter kunnen integreren.

De huurdersorganisatie vindt dat PeelrandWonen onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar heeft. De Huurdersraad vindt dat PeelrandWonen niet de woningvoorraad afstemt op de marktvraag van nu en die in de toekomst. Voorts is het de Huurdersraad een doorn in het oog dat sommige huurders hun schuurtjes 'volzetten' met elektrische apparaten, waarvan de kosten de servicekosten over alle bewoners worden omgeslagen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,1 gemiddeld.

Volgens de belanghebbenden heeft PeelrandWonen voldoende woningen voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte. De Huurdersraad geeft wel een voldoende, maar de gemeente en de overige belanghebbenden zijn meer tevreden. Voldoende levensloopbestendige woningen worden door PeelrandWonen gerealiseerd heeft voldoende woningen voor personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking. Unaniem is men van mening dat het in de samenwerking met Brabant Zorg/Wonen gerealiseerde complex "Doe maar gewoon" uiteindelijk een prachtig project is geworden. De huisvesting en zorg van echtparen waarvan een partner lijdt aan dementie is een schot in de roos geweest. Er is een juiste grondpositie aan de initiatiefnemers ter beschikking gesteld, hetgeen geleid heeft tot een prima project op maat. Bij de start was de haalbaarheid moeilijk, nu is er inmiddels een grote wachtlijst. Brabant Zorg zou graag nog een project realiseren in het kader van beschermd wonen voor bijvoorbeeld autisten. In ontwikkeling is inmiddels een woningcomplex in Venhorst voor dementerenden.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,1.

Het woningbezit van PeelrandWonen is van voldoende kwaliteit. De prijs-kwaliteitverhouding van de woningen is volgens de belanghebbenden ruim voldoende. De conditie en de onderhoudstoestand van de woningen wordt tevens als op de norm gewaardeerd. De dienstverlening is prima op orde. Open balie voor huurders zonder afspraak is geweldig en wordt zeer gewaardeerd door de huurders. Bij nieuwbouwprojecten wordt volgens de gemeente vooral gelet op de exploitatiekosten voor de huurder. Daar waar de gemeente vraagt om meer aandacht voor duurzaamheid, vinden de huurders dat PeelrandWonen juist veel aandacht besteedt aan energie en duurzaamheid.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een 6,8 gemiddeld.

De huurders zijn ontevreden, omdat er volgens hen er te weinig woningen zijn gebouwd. Te weinig woningen voor ouderen, jongeren en alleenstaanden.

De gemeente is van mening dat PeelrandWonen de visie heeft om goed rentmeesterschap te tonen. De gemeente is tevreden op dit onderdeel, omdat er toch gebouwd is voor het lagere segment; dit op basis van woonwensonderzoek. Feit is wel dat er de afgelopen jaren weinig is geïnvesteerd in verdere uitbouw van het aantal sociale huurwoningen. Dit kon niet vanwege de 'Blok-heffingen'.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,2.

Volgens de gemeente en de huurders zijn onvoldoende initiatieven genomen om leefbaarheidsagenda's op te stellen over thema's als wonen, zorg en welzijn. Dat hebben

zij tot uiting gegeven in hun cijferwaarderingen, waarbij de gemeente het laagste oordeel heeft gegeven. De gemeente vindt dat PeelrandWonen meer kern- en buurtvisies dient op te stellen om de wensen van haar bewoners voor de toekomst vast te leggen. De gemeente wil samen met provincie kijken welke mogelijkheden er zijn om de leefbaarheid meer vorm en inhoud te geven. De gemeente hoopt dat PeelrandWonen naast bouwen van woningen meer haar maatschappelijke taak weet uit te drukken in de leefbaarheid.

De gemeente wil graag dat PeelrandWonen meer initiatieven neemt in innovatie, kijken wat er nog meer kan, op zoek gaan, durven en ondernemen! Samen kun je elkaar versterken. 'Doe maar gewoon' is daar een voorbeeld hiervan. Dit verdient opvolging. Zowel de gemeente als de huurders vragen meer aandacht van PeelrandWonen voor overlastgevende huurders.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,3.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee PeelrandWonen door de verschillende belanghebbenden wordt getypeerd:

- Degelijk, betrouwbaar en open
- Voorzichtig
- No nonsens
- Goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen
- Open, transparant, op samenwerking gericht
- Laagdrempelig, korte lijnen
- Betrouwbaar, transparant, betrokken en toegankelijk
- Kleine corporatie, die in Boekel én voor Boekel werkt en duidelijk aanwezig is

De gemeente en de overige belanghebbenden vinden dat PeelrandWonen met de prestaties op dit onderdeel de norm heeft overtroffen. Solide en betrouwbare partner, zo wordt PeelrandWonen gezien. Tevredenheid over de communicatie tussen PeelrandWonen en de gemeente. De relatie met Peelrandwonen is -volgens de gemeente- een goede en bestendige, waarbij vrij open met elkaar wordt gesproken over missie, visie en realisatie van een en ander. "Als je wilt samenwerken, kun je in de verfijning elkaar vinden."

De huurders vinden PeelrandWonen toegankelijk, 'dorps', kleinschalig, 'even binnenwippen' is een groot pluspunt. De communicatie kan volgens de huurders veel beter. Hetzelfde mailtje drie keer toesturen vindt de Huurdersraad te ver gaan, hetgeen beslist geen incidenteel karakter heeft. Alhoewel vaak beterschap wordt beloofd, vinden de huurders dat PeelrandWonen op het terrein van de communicatie nog veel te winnen heeft.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,0.

De gemeente is tevreden over de beleidsontwikkeling van PeelrandWonen; in diverse trajecten wordt de gemeente gehoord en betrokken bij de totstandkoming van de beleidsdoelen met betrekking tot de huisvestingstaken. De gemeente, naar eigen zeggen, koestert de kleine organisatorische zelfstandigheid van zowel van haarzelf, als van PeelrandWonen. Ieder neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om het zo goed mogelijk te doen voor de Boekelse gemeenschap en mensen met een kleine beurs.

In 2010 is de Woonvisie door de gemeente samen met PeelrandWonen opgesteld. Ook in financieel opzicht was dit een co-productie. Sindsdien is de Woonvisie door evaluatie verfijnd en bijgestuurd. Onlangs is opnieuw gesproken over een nieuw te voeren beleid met betrekking tot de deelname van de huurdersorganisatie. Het vastgestelde

beleid)moet volgens de gemeente op korte termijn worden geconcretiseerd. Heel scherp kijken wat er in de markt gebeurt, vindt de gemeente. Zij is van mening dat grotere tweekappers verkocht dienen te worden en de opbrengsten daarvan gebruiken voor het bouwen van kleinere woningen, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de veranderende woonwensen.

De huurders vinden dat de invloed op beleidszaken steeds beter wordt. De Huurdersraad wenst meer overleg bij het huurbeleid van PeelrandWonen. Goede zaak wordt de Heidag gevonden, waarop veel informatie wordt uitgewisseld. Blij waren de huurders met de afspraken over de te maken prestatieafspraken met de gemeente en PeelrandWonen. De Huurdersraad heeft een symposium van de Woonbond bijgewoond over hoe deelname, aan het maken van de prestatieafspraken met de gemeente en de corporatie, te optimaliseren.

De zorgpartijen vinden dat goed naar de ontwikkelingen in de maatschappij moet worden gekeken en dat op basis daarvan beleid dient te worden gemaakt. Meepraten over de inhoud ondernemingsplan wordt zeer gewaardeerd. Ook bij koersdocument is inspraak geweest en ook bij bijstelling hiervan.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Meer overleg bij het huurbeleid
- Groei in overleg en samenwerking
- Communicatie naar huurders moet beter
- Bereid tot transformatie

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Structureel en gelijkmatig uitbouwen van het sociale woningen bestand
- Voorzien in de lokale behoefte
- Kies voor 'tegendraadse invullingen' wat betreft processen!
- Meer duurzaamheid
- Zorg voor voldoende woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief
- Betrek je partners eerder bij de beleidsvorming
- 'Andere nieuwe werkwijzen' durven realiseren

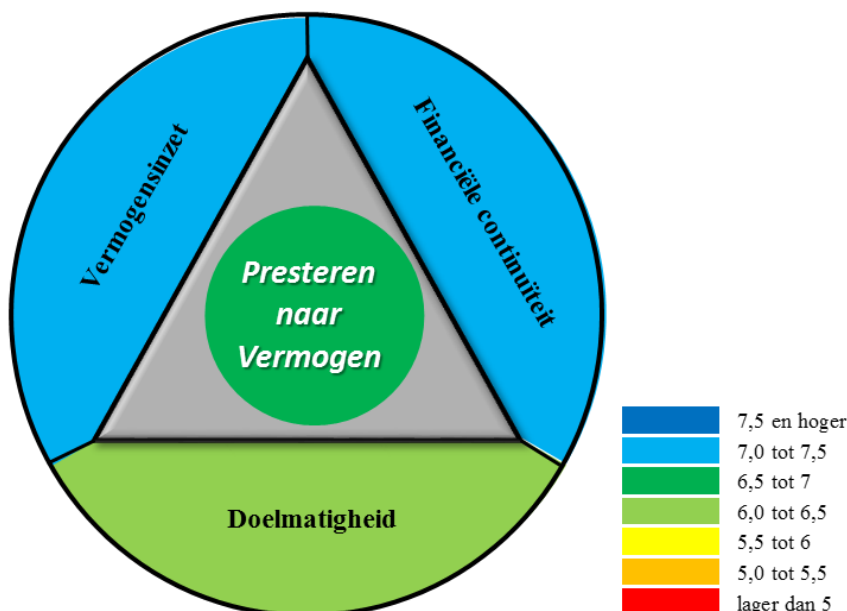
Verbeterpunten volgens overige belanghebbenden

- Meer ontwikkelingen in leefbaarheid
- Bundeling van krachten met collega-corporaties uit de omgeving

3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of PeelrandWonen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	7,0	30%	2,1
Doelmatigheid	6,0	30%	1,8
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
Presteren naar Vermogen			6,7



3.1 Financiële continuïteit

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7,0.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe PeelrandWonen haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. PeelrandWonen voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie één pluspunt toe te kennen:

- o Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop PeelrandWonen de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. In de visitatieperiode heeft PeelrandWonen de organisatie verder doorontwikkeld, de kwaliteit van het

personeel verhoogd. Daarnaast hebben de toezichtinstanties CFV en WSW over de gehele visitatieperiode positieve oordelen gegeven en aangegeven dat de verschillende kengetallen, zoals solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value, zijn gehaald.

In de visitatieperiode zijn twee ondernemingsplannen vigerend geweest, te weten Ondernemingsplan 2011-2014 *'Naar klantgericht wonen en maatschappijgericht werken'* en Visiedocument 2014-2017 SAMENREDZAAMZIJN. Het Visiedocument is opgesteld door PeelrandWonen omdat zij in 2013 constateerde dat het ondernemingsplan 2011-2014 niet meer paste in de maatschappelijke dynamiek, waarin PeelrandWonen als corporatie terechtgekomen was. Tegelijk met de introductie van het Ondernemingsplan 2011-2014 heeft PeelrandWonen in 2011 ook een aanpassing via het formatieplan ingezet. In 2009 heeft PeelrandWonen al een grote organisatie doorgevoerd om van een 3-laagsstructuur naar een 2-laagsstructuur te gaan. Het Ondernemingsplan 2011-2014 is de aftrap geweest om tot verdere verbetering van de bedrijfsvoering te komen en de behaalde resultaten beter en efficiënter te meten. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat PeelrandWonen grote stappen daarin gezet heeft en constateert dat dit gelukt is.

Uit het ondernemingsplan en het Visiedocument blijkt dat PeelrandWonen ernaar streeft financieel gezond te zijn en blijven, waarbij investeringen en uitgaven gedekt moeten kunnen worden uit liquide middelen of te borgen middelen via WSW. Uit de ontvangen stukken heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat dit gedurende de visitatieperiode is gelukt. Het financieel beleid is gericht op continuïteit en behoud van potentieel vermogen om te kunnen investeren.

De strategie van PeelrandWonen is erop gericht om op eigen kracht in combinatie met samenwerking met collega-corporaties uit de regio (nieuwe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen het hoofd te bieden en ervoor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf blijft.

De visitatiecommissie stelt vast dat, gelet op het maatschappelijk speelveld, het uitvoeren en volbrengen van de missie en het tegelijkertijd vasthouden aan de vastgestelde financiële randvoorwaarde (zoals van WSW en CFV) steeds uitdagender wordt. In het 'Plan van Aanpak continuïteitsoordeel CFV' uit 2012 zet PeelrandWonen concreet beleid uit om de vastgestelde financiële randvoorwaarden te blijven halen. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat PeelrandWonen gedurende de visitatieperiode dat heeft gehaald, door de gehele visitatieperiode een positief oordeel van het CFV ontvangen heeft.

De financiële positie van de woningcorporaties staat steeds verder onder druk door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. Ook PeelrandWonen moet 'scherp aan de wind zeilen', waarbij haar gezonde financiële positie niet op het spel gezet mag worden. De visitatiecommissie constateert dat PeelrandWonen daarin geslaagd is.

PeelrandWonen heeft de doorvertaling van haar financiële doelstellingen uit het ondernemingsplan en Visiedocument beschreven in het treasurystatuut, waarin het financierings-, en beleggingsbeleid zijn vastgelegd. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. Het treasuryjaarplan, opgenomen in de jaarlijkse begroting, is vervolgens jaarlijks opgesteld tezamen met het activiteitenplan en de jaarplanning. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het volgende komend jaar beschreven en afgezet tegen de kaders vanuit het treasurystatuut en andere financiële kaders. Transactievoorstellen in het kader van de treasury worden door de manager Financiën opgesteld en besproken met de directeur-bestuurder. Daarna wordt een en ander in de de raad van commissarissen besproken en wordt daarover besluiten genomen. De visitatiecommissie maakt uit de

omzetting van beleid in plannen en uitvoering op, dat PeelrandWonen voldoende stuurt. Daarnaast brengt PeelrandWonen in het vigerende ondernemingsplan de risicoprofielen voldoende overzichtelijk in beeld.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt PeelrandWonen instrumenten zoals de jaarrekening, managementletters van de accountant, tussentijdse accountantscontroles, de meerjarenbegroting, de begroting, managementrapportages (3-maands) en bedrijfswaarde meting. De visitatiecommissie stelt vast dat PeelrandWonen haar maatschappelijk vermogen gedurende de visitatieperiode duurzaam op peil heeft gehouden. In de investeringsbegroting, onderdeel van de jaarlijkse begroting, legt PeelrandWonen de basis voor de beoordeling van haar financiële (toekomstige) inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt PeelrandWonen of een investering op basis van een aangelegd toetsingskader kan worden uitgevoerd. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. De kengetallen zijn binnen PeelrandWonen genoegzaam bekend, maar de visitatiecommissie mist een investeringsstatuut, waarin de kengetallen staan, zodat in geval van projectvoorstellen hierop zichtbaar en adequaat kan worden gestuurd.

PeelrandWonen laat in haar managementrapportages de vastgestelde financiële beleidsvisies niet zichtbaar terugkomen in haar financiële paragraaf. De visitatiecommissie is van mening dat het toetsingskader voor vastgoedinvesteringen duidelijker in het jaarplan en de managementrapportages naar voren kunnen komen. In de periodieke verantwoording aan de raad van commissarissen kunnen de financiële beleidsvisies ook duidelijker naar voren komen om adequaat toezicht te kunnen geven.

Om financieel gezond te blijven hanteert PeelrandWonen het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste dienen te voldoen aan de gestelde normen, zoals een ICR van ten minste 1,4 een DSCR van minimaal 1,0 en een dekkingsratio van maximaal 50%. PeelrandWonen is in de visitatieperiode op dit punt goed geslaagd. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen.

Het beleid van PeelrandWonen is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is PeelrandWonen gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages telkens bevestigd. Een continue toegang tot de kapitaalmarkt betekende dat nieuwe activiteiten grotendeels extern gefinancierd konden worden. PeelrandWonen financiert in beginsel haar nieuwe investeringsactiviteiten uit eigen middelen (operationele bedrijfsvoering aangevuld met verkoopopbrengsten). PeelrandWonen heeft gedurende de visitatieperiode meerdere woningen verkocht, waarbij de opbrengsten positief hebben bijgedragen aan een verbeterde liquiditeitspositie, hogere solvabiliteit en een positief effect op de financieringspositie van PeelrandWonen.

In de visitatieperiode heeft PeelrandWonen steeds een A-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn. PeelrandWonen heeft haar financieel beleid in 2012 aangescherpt om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de gestelde externe normen. Op basis van ingerekende investeringen zou PeelrandWonen na enkele jaren onder de gestelde WSW-normen uitkomen. Door aanscherping van het financieel beleid in 2012 heeft PeelrandWonen dit weten af te wenden en is zij aan de WSW en CTV-normen blijven voldoen.

In verband met de waarborgfunctie – om van de kapitaalmarkt geld te kunnen ophalen – en de bufferfunctie – de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken – is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het

solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag, inclusief vermogensbepaling. PeelrandWonen hanteert bij de solvabiliteit de norm van minimaal 20%. De corporatie voldoet gedurende de gehele visitatieperiode aan de norm (25,8% in 2011 tot 25,1% ultimo 2014). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat PeelrandWonen een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van PeelrandWonen in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet PeelrandWonen aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is PeelrandWonen ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille.

De leningenportefeuille van PeelrandWonen is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. PeelrandWonen voldoet aan deze norm. PeelrandWonen loopt daarbij volgens WSW een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde van het bezit, is gedurende de visitatieperiode binnen de gestelde WSW-norm van 50% gebleven.

De gestelde Loan to Value op basis van de bedrijfswaarde blijft gedurende de visitatieperiode onder de gestelde norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing, geprognosticeerde vergrijzingcijfers, alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. PeelrandWonen heeft deze norm gehaald, met gedurende de gehele visitatieperiode een percentage van ten minste 1,4. Daarnaast heeft PeelrandWonen een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode boven de WSW-norm van ten minste 1,4 ligt (in 2011 1,6 en in 2014 2,9).

Ultimo 2014 had de leningenportefeuille een nominale waarde van ongeveer € 23,4 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 3,98%. De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een niet te onderschatten risicofactor. PeelrandWonen speelt daarop in door de renterisico's maandelijks te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegde aflossingen alsmede het looptijdmanagement bij te sturen, waardoor zij voordurend risico inschattingen kan maken. PeelrandWonen maakt ter afdekking van renterisico's geen gebruik van derivaten of vergelijkbare financiële producten.

Looptijden en valutadata van de leningen zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her-)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen, vergelijkbaar aan de norm van WSW.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed bedroeg ultimo 2014 € 30,9 miljoen. De WOZ-waarde van het gehele vastgoedbezit bedroeg circa € 81,4 miljoen (WOZ-waarde 2014, peildatum 1 januari 2013).

PeelrandWonen heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling uitgebreid onderbouwd in de financiële stukken en geeft die helder en jaarlijks overzichtelijk weer,

ook waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en begrotingen. Het vermogensbeleid wordt op actieve wijze gemonitord, geactualiseerd en taakstellend opgelegd binnen de organisatie zonder daarmee in een te strak keurslijf te geraken. De financiële risico's worden periodiek in kaart gebracht en deze risico's worden direct in de vermogens- en kasstroomprognoses doorgerekend.

Door PeelrandWonen wordt efficiënt, structureel en effectief gestuurd op kasstromen. PeelrandWonen verantwoordt in het financiële dashboard de resultaten. Zo is op basis van de uitkomsten van de financiële kasstromen ingezet op lagere bedrijfslasten. PeelrandWonen maakt een heldere aansluiting en vertaling van haar vermogenspositiebeleid naar haar kasstromen en haar strategisch portefeuillebeheer. Zij gebruikt daarbij ook risicoanalyses, verwerkt in de begrotingen.

PeelrandWonen heeft, gelet op veranderingen in de markt en woon-omgeving, wijzigingen in de organisatie doorgevoerd. Belangrijke thema's waren verlaging van de fte's, meer procesgericht werken en concrete sturing op lagere bedrijfslasten. Deze herijking heeft geleid tot efficiency en kwaliteitsverbetering. Tot een substantiële besparing op de organisatiekosten heeft het nog niet geleid.

De visitatiecommissie is van mening dat de kasstroom (ICR en DSCR), de Loan to Value en het volkshuisvestelijk vermogen thans op een veilig niveau liggen en voldoen aan de normen van het WSW en/of het CFV, waarmee de maatschappelijke prestaties van PeelrandWonen goed geborgd en uitgevoerd kunnen worden. De visitatiecommissie beseft wel dat de huidige financiële positie grotendeels bereikt is door de omvangrijke verkoopopbrengsten. In de begrotingen heeft PeelrandWonen toekomstige verkoopopbrengsten van woningen wel meegerekend, maar conservatief begroot. Dat vindt de visitatiecommissie een verstandige keuze, waarmee voorkomen wordt dat bij tegenvallende toekomstige verkoopopbrengsten de financiële continuïteit onder druk komt te staan.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of PeelrandWonen een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. PeelrandWonen voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6.

Door de inzet van PeelrandWonen om haar bedrijfslasten gedurende de visitatieperiode stelselmatig op het niveau van haar referentiewoningcorporaties te houden heeft PeelrandWonen haar doelmatigheid verder vergroot en een verbetering ten opzichte van de vorige visitatieperiode gerealiseerd.

PeelrandWonen hanteert de (investerings)begroting als taakstellend en geeft daarmee blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. De doelstellingen voor zowel kosten als baten worden gerealiseerd door de corporatie. Het strategisch voorraadbeleid wordt periodiek geactualiseerd op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. PeelrandWonen heeft een helder toekomstbeeld gedefinieerd van haar vastgoedbezit en houdt mede rekening met de vergrijzing en de trek van haar huurders naar de stad. Vervolgens heeft PeelrandWonen de financiële scenario's in een gewenste toekomstige woningportefeuille vertaald en doorgerekend in haar ratio's. Deze uitkomsten worden op woningniveau verwerkt in de beleidskeuzes voor onder andere: periodiek onderhoud, energie-investeringen, aanpassing van woningvoorraad op veranderend gebruik, levensloopbestendigheid en vergrijzing.

PeelrandWonen heeft, mede door de tussentijdse bijsturing en aanpassing van haar beleid, gecombineerd met de ingezette herijking van haar organisatie, ingezien dat een passende liquiditeitspositie en gezonde vermogenspositie alleen langdurig behaald kan worden als er een sobere en doelmatige procesgeoriënteerde bedrijfsvoering is.

PeelrandWonen vindt het zeer belangrijk dat medewerkers goede competenties hebben, dan wel zich verder ontwikkelen om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. Daarom wordt veel geïnvesteerd in opleiding en training. PeelrandWonen zet in op kostenefficiency, maar concreet heeft dat nog niet tot omvangrijke besparingen op bedrijfskosten gerealiseerd. De vastgoedvoorraad van PeelrandWonen is gedurende de visitatieperiode ongeveer gelijk gebleven van 604 op 1 januari 2011 tot 601 ultimo 2014. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is gedurende de visitatieperiode toegenomen van 5,78 fte op 31 december 2011 naar 6,75 ultimo 2014.

PeelrandWonen is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen -energiezuiniger maken- van het woningbezit. Op basis van een strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en door-gerekend in meerjareninvesteringsramingen. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft PeelrandWonen gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke normale exploitatieresultaat.

PeelrandWonen heeft, gezien haar gezonde financiële positie, haar investeringen weten te borgen via het WSW. Waar nodig heeft PeelrandWonen haar plannen getemporiseerd en gerationaliseerd om ook nog in de toekomst aan de normen van het WSW te kunnen voldoen.

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de hoogte van de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld en afgezet tegen haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

De huur (DAEB) is gemiddeld 60,7% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 65,9% en landelijk is dat 68,6% (cijfers over 2013, CiP 2014-I, februari 2015). Periodiek verhoogt PeelrandWonen de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. PeelrandWonen maakt daarvan vanaf 2013 gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Wel heeft PeelrandWonen de huurverhoging voor de laagste inkomensgroep gematigd.

De netto bedrijfslasten -exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe van PeelrandWonen liggen in de periode 2011 en 2012 onder de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (CiP 2014-I). Vanaf 2013 liggen de netto bedrijfslasten -exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe bij PeelrandWonen boven de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde: € 1.328 en € 1.296 ten opzichte van PeelrandWonen € 1.393.

De procentuele stijging van de netto bedrijfslasten in de periode 2011 - 2013 ligt bij PeelrandWonen op 15,6%, terwijl landelijke een stijging van 16,6% is vastgesteld. De referentiecorporaties hadden over deze periode een toename van de netto bedrijfslasten met 6,8%. PeelrandWonen is voornemens in de jaren na 2014 tot een verdere aanscherping van de bedrijfslasten te komen. De visitatiecommissie is van mening dat een dergelijk voornemen aan te bevelen is, maar dat PeelrandWonen, gezien haar omvang, kritisch de vragen zal moeten beantwoorden of het sturen op bedrijfslastenverlaging niet op gespannen voet komt te staan met haar maatschappelijke taken, kwaliteit en efficiency van de organisatie.

De personeelskosten per fte zijn bij PeelrandWonen in de periode 2011-2013 afgenomen van € 72.586 in 2011 naar € 66.620 in 2013. De personeelskosten lagen gemiddeld genomen over de gehele periode onder het landelijke gemiddelde en de referentiecorporaties. PeelrandWonen is gedurende de visitatieperiode van 106 vhe per fte in 2011 naar 87 vhe per fte in 2013 gegaan. In 2013 was PeelrandWonen met een percentage van 87 vhe minder effectief dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde, te weten beide 97 vhe. De visitatiecommissie is van mening dat PeelrandWonen wel achter gebleven is hieromtrent.

De onderhoudskosten in 2013 liggen onder de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per vhe € 1.068 ten opzichte van haar referentiecorporaties € 1.197 en landelijk € 1.194. PeelrandWonen baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarenonderhoudsplanning.

3.3 Vermogensinzet

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7,0.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren.

PeelrandWonen voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- Op het onderdeel Vermogensinzet waardeert de commissie de actieve en adequate wijze waarop PeelrandWonen omgaat met het sturen, bijsturen en optimaliseren van het corporatievermogen.

PeelrandWonen heeft de ambitie, en maakt die ook waar, de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn effectief beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. PeelrandWonen houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gestuurd wordt op het beschikbaar zijn van voldoende liquide middelen om de maatschappelijke taken en geformuleerde doelen te kunnen uitvoeren. PeelrandWonen trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsbegroting. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel te zijn.

Tevens voert PeelrandWonen het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan PeelrandWonen de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten, zoals in 2013 verkoop van één en in 2014 verkoop van elf woningen. PeelrandWonen houdt haar financiële kasmiddelen dusdanig liquide gehouden, zodat dit aan haar maatschappelijke taken, zoals het kwalitatief op niveau houden van haar woningbezit en het doen van nieuwe (duurzaamheids-)investeringen, besteed kan worden. PeelrandWonen heeft daarentegen weinig geld hoeven te besteden aan het leefbaar houden van haar wijken en buurten. Dat wordt deels verklaard door de hoge sociale leefbaarheid in de wijken. In 2013 betroffen de leefbaarheidsuitgaven van PeelrandWonen 1/3 van de gedane uitgaven van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde (CiP 2014-I, februari 2015).

Onder meer ingegeven door het overheidsbeleid - met name de diverse heffingen die opgelegd zijn - heeft PeelrandWonen in de loop van de visitatieperiode, naast het aanpassen van het huurprijsbeleid en de tussentijdse begrotingen tevens het belang ingezien om door middel van een aangepast en aangescherpt ondernemingsbeleid in combinatie met een rationalisering van de organisatie haar financiële positie te waarborgen. Met vergroting van de huuropbrengsten en verruiming van het verkoopbeleid heeft PeelrandWonen haar financiële positie verbeterd. PeelrandWonen heeft tijdens de visitatieperiode bewezen in staat te zijn huurwoningen te verkopen, zoals in 2014 elf woningen. PeelrandWonen geeft blijk een heldere visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, temporiseren en rationaliseren van onderhouds- en investeringsplannen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

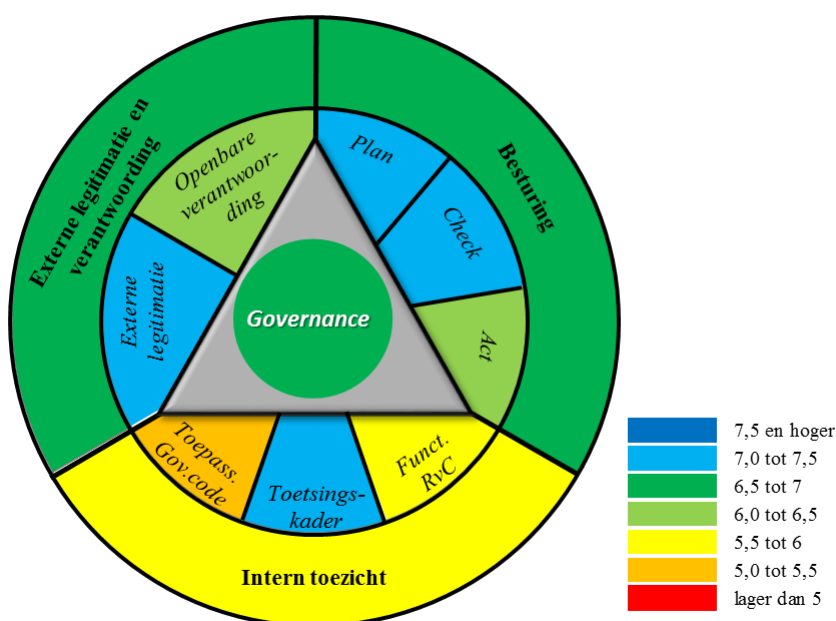
De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen kunnen vaststellen dat PeelrandWonen haar vermogen naar behoren en doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie.

4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	7,0	6,7	33%	2,2
Check	7,0			
Act	6,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	5,7	5,9	33%	2,0
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	5,0			
Externe legitimatie en verantwoording				
Externe legitimatie	7,0	6,5	33%	2,3
Openbare verantwoording	6,0			
Governance				6,5

Functioneren RvC				
Samenstelling RvC	5,0	5,7		
Rolopvatting toezichthouder, werkgeve	6,0			
Zelfreflectie	6,0			



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie.

Op basis van het beschrevenen in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 6,7.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7,0.

Visie

Ten opzichte van het ijkpunt van een 6 ziet de commissie een duidelijk pluspunt:

- Aangetoond is dat PeelrandWonen erg veel tijd en energie gestopt heeft in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van risicoanalyses.

PeelrandWonen heeft haar actuele visie vastgelegd waardoor haar eigen positie en toekomstig functioneren prima in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft PeelrandWonen meerdere malen haar visie, haar blik op de toekomst aangepast en nieuwe waarneembare trends geactualiseerd.

PeelrandWonen zit in een werkgebied, waar de vergrijzing en ontgroening al enkele jaren zich geopenbaard heeft. Inspelen en vooruitlopen op dit scenario vindt PeelrandWonen van essentieel belang. PeelrandWonen speelt daarop in door de vraag te stellen welke type woningen moeten er in de toekomst komen en hoeveel moeten dat er zijn om de verschillende doelgroepen optimaal te kunnen bedienen? Het huidige woningbezit voldoet nog niet aan de vraag van de toekomstige doelgroep. PeelrandWonen is daarvan doordrongen en heeft een visie ontwikkeld om dat aan te pakken.

PeelrandWonen is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in de stenen, betaalbaarheid en kwaliteit moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden en partners om aldus de leefbaarheid in de wijken en dorpen te behouden. De visitatiecommissie is van mening dat PeelrandWonen een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonproblemen en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en PeelrandWonen in het bijzonder geconfronteerd worden.

In 2014 heeft PeelrandWonen het ondernemingsplan 2011-2014 vernieuwd en geactualiseerd met het Visiedocument. PeelrandWonen heeft haar medewerkers, huurders en stakeholders betrokken bij de actualisatie door hen te vragen daarin mee te denken en hun behoeften en wensen te inventariseren en kenbaar te maken.

PeelrandWonen handelt vanuit haar kernwaarden betrouwbaar, toegankelijk en mensgericht. De visitatiecommissie heeft op basis van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat bovengenoemde issues adequaat zijn verankerd en feitelijk zijn uitgevoerd binnen de organisatie van PeelrandWonen. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat de waarden van PeelrandWonen door de gehele organisatie worden gedragen.

PeelrandWonen heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. Tevens weet zij politieke en maatschappelijke veranderingen, discussie en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht in de jaarstukken, de activiteitenplannen, jaarplanning en begroting. De visitatiecommissie is

van mening dat PeelrandWonen haar risico's niet in een integraal risicomanagementsysteem heeft gebundeld. Daar valt nog iets te winnen. PeelrandWonen maakt voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om adequaat te kunnen reageren. De risicoanalyses en scenario's worden gedeeld met de raad van commissarissen en waar nodig door besluiten bekrachtigd. Waar nodig schakelt PeelrandWonen externe deskundigen in, zoals bijvoorbeeld bij de actualisatie van het SVB, te weten FM Consultants.

PeelrandWonen laat mede haar beleidsagenda bepalen door uitkomsten van gesprekken met belanghebbenden en deelnemers aan diverse bijeenkomsten met huurders en belanghebbenden. PeelrandWonen is lopende de visitatieperiode actief in overlegstructuren en samenwerkingsvormen met haar belanghebbenden, waardoor zij beter oog en aandacht krijgt voor de leefbaarheid in de wijken en buurten.

PeelrandWonen blijkt zich bewust te zijn van haar positie en maatschappelijke opgave in de gemeente Boekel en neemt daarvoor haar verantwoordelijkheid. Door de gemeenten en zorg/welzijnsinstellingen wordt nadrukkelijk gekeken hoe PeelrandWonen haar maatschappelijke taken vervult. Op basis van haar geformuleerde kernwaarden communiceert PeelrandWonen helder voor welke maatschappelijke taken zij staat en gaat.

PeelrandWonen kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. Een voorbeeld daarvan is dat zij in 2013 een huurmatiging heeft doorgevoerd voor de huurders met een kleine beurs. PeelrandWonen heeft een pas op de plaats moeten maken in verband met de invoering van de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen en kon haar gemaakte plannen wat betreft het strategische voorraadbeleid niet in het gewenste tempo uitvoeren. De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de ondernemingsplannen, jaarverslagen, managementrapportages (3-maands), begroting(-analyse) en notulen van het MT, alsmede van de raad van commissarissen.

PeelrandWonen heeft gedurende de visitatieperiode meerdere malen haar visie herijkt en geactualiseerd. PeelrandWonen kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie. PeelrandWonen weet proactief te reageren op veranderingen in de markt, omgeving en wetgeving. De organisatie heeft gedurende de visitatieperiode de flexibiliteit van de organisatie vergroot.

Vertaling doelen

PeelrandWonen voldoet ten minste aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- Aangetoond is dat PeelrandWonen erg veel tijd en energie gestopt heeft in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. In de jaarbegroting zijn de harde projecten in een activiteitenplan en investeringsbegroting opgenomen en worden jaarlijks op detailniveau de doelen en plannen geactualiseerd.

PeelrandWonen vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten; een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden. PeelrandWonen heeft haar visie verwoord in concrete bedrijfsdoelen. De doelen uit de ondernemingsplannen zijn SMART vertaald naar jaarplannen, die aan de hand van uitgewerkte hoofdstukken vertaald en verdeeld zijn. PeelrandWonen kan nog een slag maken in het SMART formuleren van haar doelen en het uniform laten terugkomen van alle doelen in de periodieke stukken, waardoor het beter duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt of moet worden. De doelstellingen zijn in de (meerjaren-) begroting financieel verwerkt naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. PeelrandWonen kan nog een verdiepingsslag maken door haar financieel beleid (en rendementseisen) in een investeringsstatuut opnemen.

In de kwartaalrapportages verantwoordt PeelrandWonen de voortgang van realisatie op detailniveau. De kwartaalrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Helaas komen de doelen en ambities niet concreet in de periodieke rapportages terug, waardoor niet steeds duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7,0.

PeelrandWonen voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- PeelrandWonen heeft een controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden. PeelrandWonen hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Het systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties - volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering - vorderen. Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals de ondernemingsplannen, treasurystatuut, alsmede de (meerjaren-)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties goed en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslagen, managementrapportages en rapporten over (voorgenomen) investeringen.

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt door in alle geledingen van de organisatie van PeelrandWonen. De operationele en financiële doelstellingen van PeelrandWonen zijn vastgelegd in de activiteitenplannen, jaarplannen en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. In de kwartaalrapportages wordt vervolgens een verantwoording op detailniveau aangebracht. De kwartaalrapportages geven de voortgang op realisatie ten opzichte van de begroting weer, maar niet de voortgang ten opzichte van de doelen. Daar valt voor PeelrandWonen nog iets te winnen.

Door middel van de kwartaalrapportages worden de rapportages besproken in de vergaderingen van de raad van commissarissen. De commissie heeft de indruk dat de raad voldoende (pro-)actief opereert. De raad is qua kennis en kunde wel oververtegenwoordigd op financieel gebied. Dat heeft PeelrandWonen ook onderkent en maatregelen genomen bij vervanging van raadsleden. De bestuurder wordt kritisch gevolgd en de rol als 'sparringpartner' met de bestuurder komt goed tot haar recht.

PeelrandWonen beschikt niet over een verbinding, derhalve is een verbindingsstatuut niet relevant.

De raad van commissarissen overlegt met de directeur-bestuurder en het MT over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's binnen PeelrandWonen. De directeur-bestuurder woont de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen bij. De vastgelegde financiële uitgangspunten met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit (ICR en DSRC), treasury, investeringsruimte zijn onderwerp van bespreking. De rapportages van het CFV, het Ministerie van BZK, het WSW en de accountant worden eveneens uitvoerig besproken.

De raad van commissarissen heeft, soms via de auditcommissie, gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van risicobeheersing. PeelrandWonen brengt jaarlijks risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Binnen PeelrandWonen wordt aandacht besteed aan risicomanagement. PeelrandWonen laat haar accountant jaarlijks ook een risicoanalyse maken op deelgebieden zoals procesverbetering en verkrijgt daar input voor

verbeteringen. Op basis van deze rapportages oordeelt de accountant of de processen in orde zijn en of PeelrandWonen 'in control'.

PeelrandWonen kan volgens de visitatiecommissie haar risicomanagement nog verbeteren door een integrale benadering van al haar risico's en deze integraal aanpak vervolgens te implementeren. Volgens PeelrandWonen is risicomanagement gericht op bedreigingen die het bereiken van de doelstellingen in de weg kunnen staan. PeelrandWonen is van mening dat prestaties alleen optimaal kunnen worden geleverd als men zich bewust is van de risico's. PeelrandWonen vindt de integrale benadering van risico's ook noodzakelijk en heeft in het ondernemingsplan 2011-2014 al te kennen dit uit te gaan voeren. Een begin van uitvoering is gemaakt zij het dat helaas gedurende de visitatieperiode niet tot een afronding is gekomen.

De kwartaalrapportages zijn steeds op korte termijn beschikbaar na afloop van een verslagperiode.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 6,0.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt dit op gedetailleerd niveau door middel van fase-documenten gedaan, waardoor een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd kan worden.

De commissie is van mening dat PeelrandWonen haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud voldoende monitort en aanstuurt. PeelrandWonen heeft in 2013 naar aanleiding van de regeringsplannen, het woonakkoord, de heffingen, eigen inzicht haar investeringen, onderhoud en nieuwbouw-gerationaliseerd en deels on hold gezet. PeelrandWonen doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit van de onderneming in de toekomst.

De visitatiecommissie is van mening dat PeelrandWonen destijds juiste keuzes heeft gemaakt. De resultaten van de beleidsherijking, de definitieve overheidsplannen, omvang van de saneringsbijdrage en grootte van de verhuurheffingen hebben gedurende de visitatieperiode ertoe geleid dat de investerings-, en onderhoudsprogramma's voortvloeiend uit het strategisch voorraadbeleid, meerjarenonderhoudsbegroting en (meerjaren-)begroting toch deels uitgevoerd konden worden. Ook haar duurzaamheidsinvesteringen heeft PeelrandWonen deels kunnen uitvoeren. PeelrandWonen is gedurende de visitatieperiode blijven investeren in de kwaliteit van haar woningbezit.

De rationalisering en uitbreiding van haar verkoopportefeuille heeft ertoe geleid dat PeelrandWonen haar liquiditeiten op orde heeft gehouden en daardoor een goede basis heeft gelegd voor de toekomst.

PeelrandWonen heeft haar investeringsprogramma gekoppeld aan haar kaspositie. Blijkt dat geformuleerde doelstellingen niet gehaald worden, kan dat niet goed in de stukken zichtbaar gevolgd worden en daarom is niet duidelijk of PeelrandWonen op tijd bijstuurt. Daarover communiceert zij niet helder in de verschillende verslagen, zoals rapportages, begrotingen en jaarverslagen. De visitatiecommissie is van mening dat PeelrandWonen daarin een slag moet maken.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder te weinig concreet verantwoording af-door middel van periodieke rapportages- aan de raad van commissarissen. De commissie is van mening dat het MT in haar rapportages te summier documenteert en aangeeft welke acties moeten worden ondernomen, indien en voor zover afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de raad van commissarissen een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de raad van commissarissen

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van commissarissen, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert 'Het functioneren van de Raad van commissarissen met het cijfer 5,7

Samenstelling van de raad van commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5,0.

Volgens de commissie voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Het bestuursmodel van PeelrandWonen bestaat uit de raad van commissarissen en een directeur-bestuurder. PeelrandWonen is een stichting. De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is verder vastgelegd in het *reglement van de raad van commissarissen* en het *treasurystatuut*. De directeur-bestuurder, de heer G.J.A. Canjels, is verantwoordelijk voor het beleid van PeelrandWonen en de dagelijkse gang van zaken. De raad van commissarissen bestaat ultimo 2014 uit zes personen. De raad houdt toezicht op de directeur-bestuurder. Twee leden zitten op voordracht van de huurdersorganisatie de *Bewonersraad* in de raad. De raad heeft uit zijn midden meerdere kerncommissies ingesteld, waaronder een auditcommissie en een remuneratiecommissie. De relatie tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder is goed.

De raadsleden worden volgens de vingerende statuten gedurende de visitatieperiode benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Zij zijn vervolgens tweemaal herbenoembaar voor eenzelfde periode. De maximale zittingsduur voor de raad van commissarissen bedraagt derhalve twaalf jaar. Daarmee voldoet dit niet aan de bepalingen van de *Governancecode Woningcorporaties*. PeelrandWonen heeft in 2015 dit aangepast en vanaf 1 januari 2015 kan een commissaris maximaal éénmaal herkozen worden voor een opvolgende vier jaar met een maximale zittingsduur van 8 jaar.

De twee benoemde deskundigheden binnen de raad van commissarissen was tot medio 2014:

- Volkshuisvesting;
- Financieel-economisch;

De visitatiecommissie is van oordeel dat tevens de aandachtsgebieden:

- Wonen, welzijn en zorg
- Personeel en organisatie en
- Politiek en openbaar bestuur

in de profielschets van de raad vertegenwoordigd zou moeten zijn.

PeelrandWonen beschikt sinds 2014 over een uitgebreide profielschets, waarin de taak- en kwaliteitseisen opnieuw beschreven zijn waaraan de raad van commissarissen en de individuele leden moeten voldoen. Deze kwaliteitseisen vormen de basis op grond waarvan de leden van de raad van commissarissen geworven worden. Voor elke werving

van een nieuw lid, wordt de profielschets herijkt. De raad werft nieuwe leden openbaar en buiten de eigen kring. In de nieuwe profielschets zijn de aandachtsgebieden uitgebreid overeenkomstig het bovenstaande.

Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat gedurende de visitatieperiode vooral op het gebied van zorg en welzijn de deskundigheid binnen de raad ondervertegenwoordigd is. Daarvan is PeelrandWonen zich bewust en heeft al maatregelen genomen bij het benoemen van een nieuwe commissaris in 2015.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6,0.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van commissarissen zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord met de kanttekening dat de rol van klankbord pas in de laatste jaren van de visitatieperiode een duidelijke inhoud heeft gekregen. PeelrandWonen voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De raad vervult naast de rol van toezichthouder ook een adviserende rol en heeft een klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Een actieve en gedegen invulling van de toezichtrol vindt zijn basis in een adequate informatievoorziening. De raad is van oordeel dat zij steeds de juiste informatie ontvangt. Aan de toezichtrol wordt door de raad meer aandacht gegeven dan aan de klankbordrol.

De raad reageert positief kritisch op het voorgenomen beleid van de bestuurder om vervolgens in gezamenlijkheid de voorliggende zaken vanuit zoveel mogelijk perspectieven te bekijken en te beoordelen.

De profielschets die is opgemaakt, beschrijft de meest gewenste deskundigheden en achtergronden van de leden van de raad van commissarissen en fungeert als selectiebasis. De volledige profielschets staat op de internetsite van PeelrandWonen.

De raad van commissarissen is collectief lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Leden van de raad hebben volgens de jaarverslagen vergaderingen, workshops en cursussen van de VTW bijgewoond of gevolgd.

De raad komt meerdere malen per jaar bijeen in een reguliere vergadering, waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig is.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6,0.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De taak en werkwijze zijn vastgelegd in de statuten en zijn voorts uitgewerkt in het reglement raad van commissarissen. De raad bespreekt ten minste eenmaal per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, het eigen functioneren en de inbreng van de individuele commissarissen. De raad geeft naar mening van de commissie voldoende invulling aan zelfreflectie.

Ieder jaar heeft de raad van commissarissen haar zelfevaluatie uitgevoerd. In 2014 heeft de raad onder leiding van een extern bureau een zelfreflectie gehouden. Eveneens heeft een evaluatie plaatsgevonden over de samenwerking tussen de raad en de directeur-bestuurder.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7,0.

PeelrandWonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De raad beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel

reden voor een pluspunt. Alle benodigde documenten zijn voorhanden, zoals strategische meerjarenplannen, activiteitenplannen en jaarplannen. Periodiek vindt daarover afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt. Op verschillende niveaus vindt scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De raad van commissarissen beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over voorstellen en ontwikkelingen binnen PeelrandWonen:

- Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex;
- Jaarplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;
- Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
- Investeringsbegroting, waarin alle projecten zijn opgenomen;
- Financiële meerjarenbegrotingen;
- Treasurystatuut en het jaarlijkse treasuryjaarplan;
- Benchmark waaronder CBC en Corporatie in Perspectief van het CFV;
- Prestatieafspraken met de gemeente Boekel;
- Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- Overleg met het management.

Daarnaast zijn door de raad diverse besprekingen gevoerd om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij PeelrandWonen specifiek. De voortgang van resultaten wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag en periodiek in de kwartaalrapportages. In de kwartaalrapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. Significante afwijkingen worden in beeld gebracht en getoetst in het financieel dashboard. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de ontwikkeling van projecten, belangrijke risico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties. De kwartaalrapportages en plannen worden besproken met en vastgesteld door de raad van commissarissen.

PeelrandWonen heeft haar financiële kaders opgenomen in haar beleidsplannen aangevuld en vertaald in de jaarplannen. De financiële beleidsuitgangspunten zijn vastgesteld door de raad van commissarissen. Uit de stukken en de gevoerde gesprekken heeft de visitatiecommissie kunnen vaststellen dat bovenstaand toetsingskader door de raad van commissarissen gebruikt wordt bij het nemen van beslissingen en het beoordelen van het functioneren van de corporatie.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5,0.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. PeelrandWonen voldoet gedurende de visitatieperiode 2011 -2014 niet aan het ijkpunt van een 6.

- De raad beschikt niet over een remuneratie- en auditreglement en volgens de statuten is de zittingsduur te lang. Tevens zijn niet alle verplichte documenten op de website gepubliceerd.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

De visitatiecommissie mist de reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Aangezien deze ingesteld zijn, dient er tevens een reglement te zijn volgens de governancecode.

PeelrandWonen streeft naar openheid en transparantie over vraagstukken rondom integriteit. Het integriteitsbeleid is vastgelegd in een integriteitscode. Daarnaast beschikt PeelrandWonen ook over een klokkenluidersregeling, die erop gericht is om werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid te geven te rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de corporatie.

Zowel de Aedescode, als de Governancecode wordt door PeelrandWonen onderschreven, maar nog niet volledig nageleefd. De volledige en actuele governance-inrichting staat niet op de website. De governancestructuur binnen PeelrandWonen is uitgewerkt in:

- Statuten
- Reglement RvC;
- PeelrandWonen en de Governancecode;
- Toezichtskader RvC;
- Kwaliteit- en Profielschets RvC;
- Rooster van aftreden RvC;
- Ondernemingsplan 2011-2014;
- Visiedocument 2013-2016;
- Klokkenluidersregeling;
- Integriteitscode;
- Treasurystatuut;

PeelrandWonen kan het naleven van de governancecode beter borgen als zij periodiek op een vast moment in het jaar tijdens de vergadering van de raad de governancecode integraal doorneemt en acties uitzet om strijdigheden met de governancecode op te lossen.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 6,5

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7,0.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De heldere en informatieve wijze waarop de prestaties zijn verwoord en de resultaten zijn toegelicht en de actieve wijze waarop PeelrandWonen haar belanghouders heeft betrokken bij het ondernemingsplan en Visiedocument.

PeelrandWonen organiseert regelmatig activiteiten met als doel input te krijgen voor beleidsvorming. Zo heeft PeelrandWonen jaarlijks ten minste drie keer een beleidsoverleg met de gemeente Boekel, waarbij tevens een afvaardiging van de RvC aanwezig is. Tevens verzorgt PeelrandWonen één keer per jaar een bijeenkomst aan de voltallige Gemeenteraad, waarbij de toekomstplannen worden gepresenteerd.

PeelrandWonen verzorgt ook regelmatig presentaties aan ambtenaren van de gemeente en een afvaardiging van de gemeenteraad over specifieke onderwerpen. Zo heeft PeelrandWonen in 2014 een inhoudelijke presentatie gegeven over de WOZ. PeelrandWonen heeft bij het tot stand komen van het Ondernemingsplan 2011-2015 en Visiedocument 2013-2017 tevens haar belanghouders betrokken, zoals de gemeente Boekel, huurdersbelangenvereniging/huurdersraad, en haar zorg-gerelateerde belanghouders.

Elk jaar worden er twee evenementen georganiseerd voor de leden van de Huurdersbelangenvereniging/Huurdersraad Onder de Pannen, belanghebbenden en de medewerkers. Daarnaast ontvangen de huurders van PeelrandWonen tweemaal per jaar de nieuwsbrief van PeelrandWonen. In de visitatiegesprekken heeft de commissie vast kunnen stellen dat de bijeenkomsten gewaardeerd worden. PeelrandWonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersraad Onder de Pannen gesloten.

PeelrandWonen heeft ook zitting in het signaleringsoverleg, waarbij vertegenwoordigers van de gemeente Boekel, politie, GGZ en maatschappelijk werk situaties binnen de gemeente bespreken en integrale oplossingen nastreven.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6,0.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6,0.

De openbare verantwoording van PeelrandWonen wordt gedaan door middel van een prima en leesbaar jaarverslag. Het jaarverslag geeft een goed overzicht van de verrichte activiteiten van de corporatie. De prestaties zijn goed in samenhang gebracht met de eigen ambities en voor alle doelgroepen begrijpelijk verwoord. Afwijkingen van deze prestaties ten opzichte van de voornemens/doelstellingen worden niet uitgelegd en toegelicht. De jaarverslagen worden op de website gepubliceerd.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 - Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkortingen gebruikt:

CFV/CBC CiP Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief

PA Woonvisie 2010-2020

OP Ondernemingsplan PeelrandWonen 2011-2014

TV Toekomstvisie PrW 2014-2020

JV 20xx Jaarverslag over jaar 20xx

GEREALISEERDE PRESTATIES

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

Beschikbaarheid

7

Opgave: PA: Wij streven er naar het aanbod van sociale huurwoningen in Boekel te vergroten. Daarnaast continueert het gemeentebestuur van Boekel de inzet op het vergroten van de toetredingskansen van starters met behulp van startersbeleid om daarmee de komende 10 jaar het merendeel van de ongeveer 600 starters op de woningmarkt in de gemeente Boekel te bedienen.

Ambitie: OP: Primair richt PW zich op de bediening van de groep met een laag inkomen.
TV: Betaalbare kwalitatieve huisvesting bieden aan degenen die daar niet zelf in kunnen voorzien.

Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	Corporatie	Referentie
Goedkoop	94	87	80	--	13,1	16,0
Betaalbaar	475	455	426	--	70	65,7
Duur tot huurtoeslag	39	63	88	--	14,4	14,3
Duur boven huurtoeslag	4	5	15	--	2,5	4,0
Totale kernvoorraad	569	542	506		83,1	81,7

Bron: CBC CiP

Score voor de prestaties van de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.

Passend toewijzen

5

Opgave: --

Ambitie: Primair richten we ons op de bediening van de groep met een laag inkomen.
Toewijzingsbeleid 2012

Prijsegmenten woningvoorraad					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	Corporatie	Referentie
< inkomensgrenzen	41	41	38		73,2	68,5
> inkomensgrenzen	20	11	13		26,8	31,5
Passend	43	31	26		61,0	74,6
Te duur	15	21	25		37,2	22,8
Te goedkoop	3	0	0		1,9	2,6

• Bron: CBC CiP

Woningen worden voor het gemiddeld 2011-2013 61,0 % passend toegewezen,

voor 37,2% te duur, en soms te goedkoop (1,9 procent) aan woningzoekenden met inkomens tot EU-norm (CiP 2014). In de vergelijking met de referentiegroep zit PeelrandWonen bijna 20% lager bij het passend toewijzen.

In 2012 is het toewijzingsbeleid van PeelrandWonen als volgt aangepast:

- - Woningen worden alleen maar aangeboden aan huishoudens met een inkomen < € 34.085,00 (norm per 01-01-2012).
- - De inkomenseis wordt bij de advertenties vermeld.
- - Overschrijding van deze inkomensgrens wordt alleen toegestaan voor nieuwe bewoners van woningen op het zorgpark, bij voorkeur in het project Doe maar Gewoon. Het totale aantal overschrijdingen mag het halen van de toetsingsnorm voor woningtoewijzing niet overschrijden.

Score voor de prestaties in het licht van ambities: 5.

Wachtlijst/slaagkans

Opgave: --

Ambitie: --

	Gem. aantal reacties	Gem. wachttijd EGW	Gem. wachttijd ouderenwoning	Gem. wachttijd boven/benedenwoning
Jaar		in maanden	in maanden	in maanden
2011	8,3	30	42	30
2012	6,2	30	48	28
2013	4,9	30	62	32
2014	5,8	26	83	30
Gemiddeld	6,3	29	59	30

De gemiddelde wachttijd voor een woning is bij elk type woning meer dan twee jaar. De gemiddelde wachttijd voor een ouderenwoning is bijna 5 jaar.

Voor verhuur beschikbare woningen wordt geadverteerd in het weekblad Boekel en Venhorst en op de website van de corporatie.

Actieve woningzoekenden zijn woningzoekenden die reageren op advertenties van vrijkomende woningen. Een relatief klein gedeelte van de woningzoekenden, minder dan 20 %, reageert hierop.

Score voor de prestaties van de opgave: --. Geen ambitie beschreven.

Leegstand

Opgave: --

Ambitie: OP: PeelrandWonen zet in op het zo beperkt mogelijk houden van de leegstand.

	Corporatie	Referentie
	2011	2012
Huurderving markt-omstandigheden %	--	0,2
Huurderving projectleegstand %	--	0,2

Bij de huurderving als gevolg van de markt laat PeelrandWonen ten aanzien van de huurderving bij vergelijkbare corporaties een uitstekende score zien en maakt haar

--

8

ambities meer dan waar.

Score voor de prestaties in het licht van ambities: 8.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

7

Opgave: PA: De gemeente continueert haar inzet tot vergroting van kansen voor toetreding van starters op de woningmarkt.

Ambitie: OP: De vastgoedportefeuille is gericht is op de marktvraag.

Voor de gemeente Boekel hebben twee belangrijke ontwikkelingen een aanwijsbare invloed op de omvang en samenstelling van het bezit van PeelrandWonen. Demografische cijfers laten zien dat de bevolkingsgroei de komende jaren stagneert. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Het aantal ouderen neemt toe en het aantal jongeren neemt af.

Woningzoekenden	18-29jaar	30-54 jaar	>55 jaar	Totaal 2014	Totaal 2013
Alleenstaanden	104	77	155	336	368
Tweepersonen	30	46	200	276	284
3 of meer personen	7	64	3	74	71
Totaal	141	187	358	686	723

Bron: Jaarverslagen PeelrandWonen

In 2011 is gestart met de ontwikkeling van starterswoningen op twee locaties in Boekel aan de Donkstraat en Irenestraat.

Statushouders	2011	2012	2013	2014
Taakstelling	7	9	13	6
Plaatsingen	1	6	10	4

Bron: Jaarverslagen

Score voor de prestaties van de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.

Betalbaarheid

Huurprijsbeleid

8

Opgave: --

Ambitie: PeelrandWonen past de huurverhoging 2013 conform beleid van het ministerie van BZK toe met dien verstande dat zij huurders met huurtoeslag in eerste aanleg alleen verhogen met de inflatiecorrectie ad 2,5%. Blijkt dat de totale verhoging lager is dan 4% dan wordt het percentage voor de groep huurtoeslag-ontvangers opgehoogd met een half procent tot 3%.

	Huurverhoging
Huurders met huurtoeslag	2,5%
Huurders met een inkomen < € 33.614,00	4,0%
Huurders met een inkomen > € 33.614,00 en < € 43.000,00	4,5%
Huurders met een inkomen > € 43.000,00	6,5%

	Corporatie			Referentie
Huurprijsontwikkeling in % t.o.v. vorig jaar	2011	2012	2013	2013
	2,3	4,9	4,7	4,3

Huur in % maximaal redelijk					
	2011	2012	2013	Ref 2013	
DAEB	-	66,5	60,7	65,9	
Niet-DAEB	-	61,3	69,3	83,4	
Huur in % WOZ-waarde	3,1	3,4	3,8	3,6	

Bron: CBC CIP 2014

PeelrandWonen zit met de huren voor het DAEB bezit in 2013 met zo'n 9% lager dan vergelijkbare corporaties en presteert daarmee ruim voldoende.

Score voor de prestaties in het licht van ambities: 8.

Overige woonlasten

Opgave: Convenant Energiebesparing Huursector (2012), waarin de relatie met de woonlastenontwikkeling wordt gelegd.

Ambitie: --

Score voor prestaties van de opgave: --. Er is geen ambitie geformuleerd..

Aanpak huurachterstanden

Opgave: --

Ambitie: OP: Huurachterstanden zoveel mogelijk beperken.

	Corporatie				Referentie
	2011	2012	2013	2014	2013
Huurachterstand in %	0,5	0,7	0,6	0,5	1,0

PeelrandWonen doet er alles aan om huurachterstanden te voorkomen. PeelrandWonen zit met de huurachterstand ruim onder het gemiddelde van vergelijkbare corporaties (ref. 2013) en scoort daarmee zeer goed. PeelrandWonen zit met de huurachterstanden zo'n 40% lager dan de referentiegroep. In 2014 is de huurachterstand verlaagd naar 0,46%.

Score voor de prestaties in het licht van ambities: 10

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen														
<p>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</p> <p>Opgave: PA: Een omvangrijke verruiming van het (kwalitatieve) aanbod van woningen voor senioren. Gelet op de behoefteontwikkeling naar wonen-welzijn-zorgarrangementen dient het aanbod daarvan in Boekel te worden vergroot.</p> <p>Ambitie: OP: PeelrandWonen biedt als maatschappelijke onderneming duurzaam en klantgericht wooncomfort aan betrokkenen bij de gemeente Boekel met extra aandacht voor bijzondere groepen. Samen met haar partners werkt PeelrandWonen maatschappijgericht aan de balans tussen wonen, welzijn, zorg, leren en werk.</p> <table border="1" data-bbox="145 645 1337 813"> <thead> <tr> <th>Wonen en Zorg 2013 in %</th> <th>Corporatie</th> <th>Referentie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voor ouderen en gehandicapten</td> <td>23,9</td> <td>17,4</td> </tr> <tr> <td>Aantal nultredenwoningen</td> <td>10,7</td> <td>32,6</td> </tr> <tr> <td>Toewijzingen woongelegenheden ouderen in 2013</td> <td>27,5</td> <td>16,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CBC CiP</p> <p>PeelrandWonen heeft een veel groter aandeel van de woningen geschikt voor ouderen en gehandicapten dan de referentiegroep.</p> <p><i>Score voor de prestaties van de opgave: 8. De ambitie past bij de opgave.</i></p>		Wonen en Zorg 2013 in %	Corporatie	Referentie	Voor ouderen en gehandicapten	23,9	17,4	Aantal nultredenwoningen	10,7	32,6	Toewijzingen woongelegenheden ouderen in 2013	27,5	16,8	8
Wonen en Zorg 2013 in %	Corporatie	Referentie												
Voor ouderen en gehandicapten	23,9	17,4												
Aantal nultredenwoningen	10,7	32,6												
Toewijzingen woongelegenheden ouderen in 2013	27,5	16,8												
<p>Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking</p> <p>Opgave: PA: Partijen werken aan het waarborgen van voldoende geschikte woningen voor zorgbehoevenden, zo nodig in nieuwbouw.</p> <p>Ambitie: Secundair is ons aanbod voor bijzondere doelgroepen, zoals woonvormen met begeleiding voor mensen met een lichamelijke, psychische of verstandelijke beperking.</p> <p>PeelrandWonen werkt samen met BrabantZorg en BrabantWonen aan de realisatie van Kleinschalig Wonen voor dementerenden en hun partner in Boekel. In 2011 is daartoe het project 'Doe maar gewoon' opgeleverd. Andere zorgaanbieders, zoals Diomage worden hier nadrukkelijk bij betrokken.</p> <p><i>Score voor de prestaties van de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>		7												
<p>Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: Het nemen van initiatieven om de 'overige huishoudens' te huisvesten.</p> <p>PeelrandWonen werkt samen met de GGZ Noord-Brabant aan het project "Omklapwoningen" in Boekel. Dit concept gaat uit van een situatie waarbij de bewoner een behandeltraject of ondersteuningsafspraken met de GGZ overeenkomt voor de periode van maximaal één jaar. In 2010 is gestart met dit experiment. In 2013 is één woning aan de GGZ verhuurd als omklapwoning en is één woning "omgeklapt" naar een zelfstandige huurovereenkomst voor de bewoner. In 2014 zijn geen nieuwe overeenkomsten aangegaan.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>		7												

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer																													
Woningkwaliteit																													
Prijs-kwaliteitverhouding		8																											
<p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: OP: PeelrandWonen zet in om de opgave onderhoud en verbeteringen woningvoorraad (gevraagd kwaliteitsniveau en duurzaamheidsbeleid) voor de komende jaren en op middellange termijn in beeld te brengen. Rekening houdend met het geactualiseerd strategisch voorraadbeheer komt PeelrandWonen tot een programma van eisen en een planning die past binnen de financiële mogelijkheden.</p>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Prijs-kwaliteitverhouding</th> <th>Corp</th> <th>Ref</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal punten woningwaardering – DAEB huurwoningen</td> <td>159</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>Aantal punten woningwaardering – niet DAEB huurwoningen</td> <td>232</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>Aantal punten woningwaardering oppervlakte – DAEB huurwoningen</td> <td>58</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>Aantal punten woningwaardering oppervlakte – niet DAEB huurwoningen</td> <td>94</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>Puntprijs (x € 1) DAEB huurwoningen</td> <td>2,93</td> <td>3,15</td> </tr> <tr> <td>Puntprijs (x € 1) niet DAEB huurwoningen</td> <td>3,14</td> <td>4,21</td> </tr> <tr> <td>Huur / maximaal toegestane huur DAEB in %</td> <td>60,7</td> <td>65,9</td> </tr> <tr> <td>Huur / maximaal toegestane huur niet-DAEB in %</td> <td>69,3</td> <td>83,4</td> </tr> </tbody> </table>		Prijs-kwaliteitverhouding	Corp	Ref	Aantal punten woningwaardering – DAEB huurwoningen	159	150	Aantal punten woningwaardering – niet DAEB huurwoningen	232	179	Aantal punten woningwaardering oppervlakte – DAEB huurwoningen	58	64	Aantal punten woningwaardering oppervlakte – niet DAEB huurwoningen	94	71	Puntprijs (x € 1) DAEB huurwoningen	2,93	3,15	Puntprijs (x € 1) niet DAEB huurwoningen	3,14	4,21	Huur / maximaal toegestane huur DAEB in %	60,7	65,9	Huur / maximaal toegestane huur niet-DAEB in %	69,3	83,4	
Prijs-kwaliteitverhouding	Corp	Ref																											
Aantal punten woningwaardering – DAEB huurwoningen	159	150																											
Aantal punten woningwaardering – niet DAEB huurwoningen	232	179																											
Aantal punten woningwaardering oppervlakte – DAEB huurwoningen	58	64																											
Aantal punten woningwaardering oppervlakte – niet DAEB huurwoningen	94	71																											
Puntprijs (x € 1) DAEB huurwoningen	2,93	3,15																											
Puntprijs (x € 1) niet DAEB huurwoningen	3,14	4,21																											
Huur / maximaal toegestane huur DAEB in %	60,7	65,9																											
Huur / maximaal toegestane huur niet-DAEB in %	69,3	83,4																											
Bron: CBC CiP																													
<p>De huurprijs, uitgedrukt in het percentage van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingsstelsel wijkt zo'n 10% af van de huurprijs van vergelijkbare corporaties. PeelrandWonen hanteert de DMV –Dynamische Mutatie Verbetering- waarbij bij woningmutaties de huurharmonisatie wordt toegepast, zodat de maandelijkse huur stijgt naar 70% van de maximaal toegestane huur. Op het moment van mutatie worden woningverbeteringen toegepast.</p>																													
Score voor de prestaties in het licht van ambities: 8																													
Conditie en onderhoudstoestand		7																											
<p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: OP De corporatie onderhoud de woningen zodanig, dat zo veel mogelijk wordt voldaan aan de eisen die in Boekel in overleg met de gemeente kunnen worden gesteld.</p>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>Referentie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klachtenonderhoud</td> <td>243</td> <td>272</td> <td>296</td> <td>271</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud</td> <td>44</td> <td>65</td> <td>65</td> <td>148</td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud</td> <td>823</td> <td>826</td> <td>815</td> <td>802</td> </tr> <tr> <td>Totaal onderhoud</td> <td>1.110</td> <td>1.162</td> <td>1.176</td> <td>1.222</td> </tr> </tbody> </table>			2011	2012	2013	Referentie	Klachtenonderhoud	243	272	296	271	Mutatieonderhoud	44	65	65	148	Planmatig onderhoud	823	826	815	802	Totaal onderhoud	1.110	1.162	1.176	1.222			
	2011	2012	2013	Referentie																									
Klachtenonderhoud	243	272	296	271																									
Mutatieonderhoud	44	65	65	148																									
Planmatig onderhoud	823	826	815	802																									
Totaal onderhoud	1.110	1.162	1.176	1.222																									
Bron: CBC CiP																													
<p>Gemiddeld zit PeelrandWonen met de uitgaven voor onderhoud iets, minder dan 5%, onder het referentiegemiddelde.</p>																													
Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7																													
Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau		7																											

<p>Opgave: --.</p> <p>Ambitie: OP: PeelrandWonen heeft een strategie die gefocust is op de lokale behoefte.</p>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Samenstelling bezit</th> <th>Corporatie</th> <th>Referentie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eengezinswoningen</td> <td>66,3</td> <td>52,2</td> </tr> <tr> <td>Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen</td> <td>15,0</td> <td>18,4</td> </tr> <tr> <td>Meergezinswoningbouw met lift</td> <td>17,9</td> <td>15,8</td> </tr> <tr> <td>Hoogbouw</td> <td>0,0</td> <td>9,8</td> </tr> <tr> <td>Onzelfstandige overige wooneenheden</td> <td>0,8</td> <td>3,8</td> </tr> </tbody> </table>			Samenstelling bezit	Corporatie	Referentie	Eengezinswoningen	66,3	52,2	Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	15,0	18,4	Meergezinswoningbouw met lift	17,9	15,8	Hoogbouw	0,0	9,8	Onzelfstandige overige wooneenheden	0,8	3,8	
Samenstelling bezit	Corporatie	Referentie																			
Eengezinswoningen	66,3	52,2																			
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	15,0	18,4																			
Meergezinswoningbouw met lift	17,9	15,8																			
Hoogbouw	0,0	9,8																			
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,8	3,8																			
<p>In verhouding met vergelijkbare corporaties heeft PeelrandWonen wat meer eengezinswoningen en appartementen zonder lift.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>																					
<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p>Kwaliteit dienstverlening</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: OP: PeelrandWonen wordt ook gekenmerkt als een betrouwbare partner die goed bereikbaar is. Het kantoor is niet de hele dag open maar wel dichtbij, mensgericht, met korte lijnen en laagdrempelig en snelle beslissingsmogelijkheden. In het onderhoud van de woningen voor rekening van de huurder springt de dienstverlening eruit doordat de corporatie een groot deel van de kosten voor haar rekening neemt.</p> <p>Geen geschillen behandeld over de dienstverlening van PeelrandWonen.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7.</i></p>			7																		
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels</p> <p>Opgave: OP: De gemeente Boekel wil inzetten op energiezuiniger en duurzame woningen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. Landelijk Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25. Toetsing aan het gemiddelde van Shaere. (PA 12) Corporaties realiseren in de periode 2008 – 2020 over hun totale woningvoorraad minimaal 20% minder energieverbruik en 20% minder CO2 uitstoot.</p> <p>Ambitie: OP: Voor nieuwbouw is de doelstelling om het energieverbruik per 1 januari 2011 te verlagen met 25 procent. Vanaf 1 januari 2015 moet dat 50 procent zijn. Bij ingrijpende woningverbetering is het doel dat de woningen op het niveau van Energielabel B worden gebracht of het Energielabel na woningverbetering met minimaal twee klassen te verbeteren.</p> <p>De prestatie van PeelrandWonen op het gebied van energiemaatregelen overtreft het landelijk gemiddelde met 13% meer woningen met energielabel C of hoger. Het landelijk gemiddelde SHEARE bedraagt 57 % tegen 70% van PeelrandWonen volgens het jaarverslag 2014.</p> <p>De woningen die behoren tot Complex 31 (6 woningen) zijn niet gelabeld. Deze woningen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst gesloopt. Ook de standplaats en het steunpunt in Venhorst (totaal 2 VHE's) zijn niet van een energielabel voorzien.</p> <p><i>Score voor de prestatie van opgave 8. De ambitie past bij de opgave.</i></p>			8																		
<p>4. (Des)investeren in vastgoed</p>																					

<p>Nieuwbouw</p> <p>Opgave: PA: Vanwege de vergrijzing en de daarmee samenhangende gezinsverduunning neemt het aantal huishoudens de komende 10 jaar toe met ruim 300. Het gemeentebestuur wil de 'eigen' bevolking blijven huisvesten. Daarvoor is het toevoegen van ruim 300 woningen tot 2020 nodig.</p> <p>Ambitie: OP: "PeelrandWonen zet in om de komende beleidsperiode 6 woningen te slopen, 60 woningen nieuw te bouwen (inclusief woningen in combinatie met zorg), 50 woningen te verbeteren en 15 woningen te ontwikkelen. Dit zijn de concrete plannen en mogelijkheden zoals die thans in 2010 bestaan." "PeelrandWonen ontwikkelt een beleid ten aanzien van vormen van verkoop onder voorwaarden. Verschillende nieuwe vormen zoals slimmer kopen, koop goedkoop, sociale koop, kopen met korting, koopzeker en maatschappelijk gebonden eigendom zullen op hun voor- en nadelen worden beoordeeld.</p> <p>Realisatie nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2014: geen • 2013: geen • 2012: 3 • 2001: 6 <p>De monitoring van de prestatieafspraken heeft met de gemeente mondeling plaatsgevonden en zijn niet schriftelijk vastgelegd.</p> <p><i>Score voor prestatie van de opgave: 4.</i></p>	4										
<p>Sloop, samenvoeging</p> <p>Opgave: -- Ambitie: --</p> <p><i>Score voor de prestatie van de opgave: --. Geen ambitie bepaald.</i></p>	--										
<p>Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</p> <p>Opgave: -- Ambitie: OP: PeelrandWonen zet in om de opgave onderhoud en verbeteringen woningvoorraad (gevraagd kwaliteitsniveau en duurzaamheidsbeleid) voor de komende jaren en op middellange termijn in beeld te brengen en uit te voeren.</p> <table border="1" data-bbox="150 1473 592 1644"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CBC CiP</p> <p>PeelrandWonen en HBV "Onder Pannen" hebben in nauw overleg met de bewoners van De Sparren en Huurdersbelangenvereniging "Onder de Pannen" een plan opgesteld voor renovatie van het woongebouw. In 2013 is gestart met de uitvoering. Begin 2014 is het werk opgeleverd.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	Jaar	Aantal	2011	25	2012	9	2013	14	2014	--	7
Jaar	Aantal										
2011	25										
2012	9										
2013	14										
2014	--										
<p>Maatschappelijk vastgoed</p> <p>Opgave: -- Ambitie: --</p>	--										

<p>Er is de de periode geen maatschappelijk vastgoed gerealiseerd.</p> <p><i>Score voor de prestatie van de opgave: --. Geen ambitie bepaald.</i></p>													
<p>Verkoop</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: In 2011 is verkoopbeleid opgesteld. Per 1 januari 2012 is gestart met de verkoop van bestaande woningen, waarvoor 70 woningen gelabeld zijn. TV: De bestaande verkooplijst (68 woningen met laagste energielabel G) zal vanaf 2014 worden verruimd met woningen die over een F-label beschikken en enkele woningen die deel uitmaken van een eerder voor verkoop aangewezen wooncomplex. Naast deze aanvulling is het mogelijk dat de woningen die bij mutatie een hoge investering vragen, eveneens op de verkooplijst worden geplaatst.</p> <table border="1" data-bbox="150 752 501 987"> <thead> <tr> <th>Verkoop</th> <th>bestaande woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Jaarverslagen PeelrandWonen verleent een korting van 10% op de getaxeerde verkoopprijs.</p> <p>PeelrandWonen is juridisch eigenaar van de grond onder 43 Koopgarantwoningen. Op deze woningen rust een terugkoopplicht voor PeelrandWonen.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	Verkoop	bestaande woningen	2011	--	2012	6	2013	1	2014	11	Totaal	18	<p>7</p>
Verkoop	bestaande woningen												
2011	--												
2012	6												
2013	1												
2014	11												
Totaal	18												

<h2>5. Kwaliteit van wijken en buurten</h2>	
<p>Leefbaarheid</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: OP: Kernpunt is dat de realisatie van het project of het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de leefbaarheid in de wijken waar PeelrandWonen veel woningen heeft en in de twee dorpen. De bijdrage van PeelrandWonen kan gaan over sponsoring of subsidiering maar ook over het bijdragen aan het realiseren of onderhouden van maatschappelijk vastgoed zoals buurt- en dorpshuizen, sportgebouwen, kleinschalige cultuurgebouwen of gebouwen met een onderwijs-, zorg- of welzijnfunctie.</p> <p>In 2011 is op initiatief van BrabantZorg, Vivaan en PeelrandWonen de "Boekelse Pas" ontwikkeld. Met deze pas kunnen alle inwoners bij aangesloten ondernemers gebruik maken van speciale aanbiedingen. Voor geïnteresseerde huurders heeft PeelrandWonen de pas in 2012 en 2013 gratis aangeboden (abonnement kost normaal € 20 per jaar).</p> <p>PeelrandWonen geeft een financiële bijdrage aan die activiteiten die een rechtstreeks verbinding hebben met haar huurders. Het jaarlijks cultureel festival (Boecult) ontving een bijdrage, de stichting leergeld ontving een bijdrage ten behoeve van de ontplooiing en ontwikkeling op school of op sociaal gebied voor kinderen van ouders met beperkte financiële mogelijkheden.</p> <p><i>Score voor de prestaties in het licht van ambities: 7</i></p>	<p>7</p>

<p>Wijk- en buurtbeheer</p> <p>Opgave: -- Ambitie: --</p> <p>PeelrandWonen is actief in het wijk- en buurtbeheer. PeelrandWonen participeert in het signaleringsoverleg met de gemeente Boekel, de politie, GGZ en maatschappelijk werk.</p> <p><i>Score voor de prestatie van de opgave: --. Geen ambitie bepaald.</i></p>	<p>--</p>
<p>Aanpak overlast</p> <p>Opgave: Hennepconvenant Ambitie: --</p> <p>Er is een Convenant aanpak illegale hennepkwekerijen gemeente Boekel opgesteld tussen de gemeente, PeelrandWonen, het Openbaar Ministerie, de regiopolitie Brabant-Noord en Essent Netwerk.</p> <p><i>Score voor de prestatie van de opgave: 7. Geen ambitie bepaald.</i></p>	<p>7</p>

2. Positionpaper

Position Paper 2015 PeelrandWonen

Algemeen

PeelrandWonen is een kleine plattelandscorporatie die 604 VHE in eigendom heeft en verhuurt. Het werkgebied is de gemeente Boekel (10.089 inwoner per 01-01-2014), een dorp met drie kernen: Boekel, Venhorst en Huize Padua, in Noord-Oost Brabant. PeelrandWonen heeft bezit in de kernen Boekel en Venhorst. Huize Padua bestaat grotendeels uit een GGZ-instelling van de GGZ Noord-Oost Brabant.

Organisatie

PeelrandWonen is georganiseerd naar een twee-lagen bestuursmodel met één directeur bestuurder en een raad van commissarissen bestaande uit zes leden. In de organisatie werken acht mensen (01-01-2015), waarvan 2,67 fte. management en 3,17 fte. uitvoerend.

Missie

PeelrandWonen heeft in 2014 het Visiedocument "Samen Redzaam Zijn" vastgesteld. In dit document is de navolgende missie opgenomen:
PeelrandWonen is een maatschappelijke onderneming die primair voor mensen met een kleinere beurs, duurzaam en klantgericht wooncomfort biedt. Samen met haar partners werkt PeelrandWonen maatschappijgericht aan de balans tussen wonen, welzijn en zorg. Tevens hebben wij de kernwaarden van PeelrandWonen: Toegankelijk, betrouwbaar en mensgericht, herbevestigd. Vanuit deze kernwaarden willen wij dienstbaar zijn aan onze doelgroep.

Waar staat PeelrandWonen voor?

Kleine corporaties werden in het verleden vaak niet getroffen door "Haagse" maatregelen. Een kleine corporatie kon gewoon goed werk doen in het werkgebied waar deze organisatie voor verantwoordelijk was. De Parlementaire Enquête (PE) heeft daar verandering in gebracht. PeelrandWonen heeft veel last van de gevolgen van de PE; een stortvloed van nieuwe regelgeving, een overdaad aan verantwoording afleggen los van de kosten die gemaakt worden voor het inhuren van externe expertise. Vooropgesteld: PeelrandWonen is een financieel gezonde organisatie. Ook in de toekomst kunnen wij de kwaliteit van ons bestaande bezit waarborgen en nieuwbouw realiseren. We hebben dat gerealiseerd door een uitgebreid verkoopprogramma in te voeren en met betrekking tot investeringen te varen op het credo: "Eerst verdienen en dan uitgeven". De PE heeft echter niet alleen betrekking op de processen van een organisatie, maar vraagt ook om een cultuuromslag. De dienstverlening moet op een andere manier verleend worden. PeelrandWonen wil deze nieuwe dynamiek tegemoet treden door Eigenaarschap van processen te introduceren bij de medewerkers. In-Company trainingen zorgen ervoor dat medewerkers vertrouwd raken met deze andere manier van werken. Op deze manier is de organisatie beter in staat om dienstverlening op maat te leveren.

Daarnaast is, mede door huurverhogingen naar aanleiding van het opleggen van de verhuurderheffing, betaalbaarheid speerpunt van beleid geworden. Meer nog dan voorheen dient er aandacht te zijn voor de betaalbaarheid voor de meest kwetsbare groepen in onze samenleving. PeelrandWonen wil dit onderwerp op drie manieren benaderen:

1. Het doorvoeren van een gematigde jaarlijkse huurverhoging (in eerste instantie alleen voor de huurders met de laagste inkomens, namelijk ontvanger van huurtoeslag);

2. Het inrichten vanuit het bestaande bezit van een kernvoorraad betaalbare woningen (huurprijzen tot de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag);
3. het realiseren van passende nieuwbouwwoningen tegen betaalbare huurprijzen (tot de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag).

PeelrandWonen heeft tot op heden de laagste inkomens ontzien bij het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2014 werd geen toeslag op de inflatoire huurverhoging doorberekend aan de huurtoeslagontvangers, in 2015 is een toeslag van 0,3% doorberekend en in 2015 krijgen alle huurders een korting op de maximaal mogelijke huurverhoging per 1 juli.

De tweede benadering kan enerzijds gerealiseerd worden door woningen met een WWS-puntentotaal tot 138 toe te voegen aan de kernvoorraad en anderzijds vrijkomende woningen bij mutatie niet te harmoniseren tot 70% van de maximale huurprijs, maar te kiezen voor een lagere huurprijs.

Voor de derde benadering dient enerzijds meer passend gebouwd (= kleiner) te worden en anderzijds besparing gezocht te worden in lagere grondprijzen (overleg gemeente Boekel) en gebruik te maken van nieuwe bouwconcepten.

De financiering van de bovenstaande maatregelen wordt voor een groot deel gehaald uit woningverkoop en besparing op interne kosten.

Wat wil PeelrandWonen bereiken?

Leefbaarheid in dorpen is een thema dat geregeld besproken wordt. In de noordelijke- en zuidelijke provincies is al langer sprake van krimp. Dit betekent dat de levensvatbaarheid van dorpen sterk onder druk staat.

In de gemeente Boekel is geen sprake van krimp. Het inwoneraantal neemt toe en er wordt nog steeds volop gebouwd, met name in de koopsector. Voldoende goede woningen: koopwoningen en (betaalbare) huurwoningen; is één van de voorwaarden om de leefbaarheid in het dorp Boekel te behouden en daar waar mogelijk is te vergroten. Particuliere initiatieven zoals de Speeltrein (realisatie van speelterreinen) spelen daar ook een belangrijke rol bij.

PeelrandWonen wil bijdragen aan de leefbaarheid door voldoende betaalbare huurwoningen in voorraad te hebben of te bouwen. Dit geldt zowel voor starterwoningen als voor seniorenwoningen en zorgwoningen. Juist dit besef heeft in 2012, samen met BrabantZorg en BrabantWonen, geleid tot de realisatie in Boekel van een project voor dementerenden en hun partner.

Ook de stakeholders van PeelrandWonen zoals de gemeente Boekel en de zorgpartner BrabantZorg zijn geconfronteerd met een nieuwe dynamiek. De overheveling van taken naar de lokale besturen en de bezuinigingen in de zorg vragen een gewijzigde aanpak en een versterking van de samenwerking met andere partijen.

PeelrandWonen heeft in haar Visiedocument duidelijk aangegeven de samenwerking met stakeholders op te zoeken of te willen versterken. Wij achten dit evident voor het behoud van zelfstandigheid van PeelrandWonen. Wij zijn er dan ook van overtuigd dat een kleine woningcorporatie in een klein werkgebied zoals de gemeente Boekel, mits professioneel ingericht, absoluut in staat is om waarde toe te voegen.

Boekel, 17 maart 2015

G.J.A. Canjels
Directeur-bestuurder

3. Bronnenlijst

Perspectief	Basisdocumenten	Documenten PeelrandWonen
Ambities en Presteren naar opgaven	Positionpaper	Positionpaper PeelrandWonen
	Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen	Formatieplan PeelrandWonen 2012 Formatieplan PeelrandWonen 2014-2015 Begroting 2011, 2012, 2013 Begroting 2014-2018
	Plannen: Beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan	Ondernemingsplan 2011-2014 Toekomstvisie PeelrandWonen 2014-2020 Noordoost-Brabant Betaalbaarheids-onderzoek
	Jaarverslagen Volkshuisvestingsverslagen	Jaarverslagen 2011, 2012, 2013 en 2014 Jaarrekeningen 2011, 2012, 2013 en 2014
	Beleidsnotities over specifieke onderwerpen, zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid	Aanpassing Doelgroepenbeleid Communicatiebeleid Sponsoring Boecult Notitie Wet Ketenaansprakelijkheid Voorstel Wijziging Urgentiebeleid Voorstel Hennepbeleid Sponsoring Boekel Aanbestedingsbeleid Reglement verhuiskosten Social Media beleid Donatie Stichting Leergeld Notitie Kwalitatieve Informatievoorziening
	Documenten met en over eigen doelstellingen op allerlei terreinen	Huurbeleid Toewijzingsbeleid 2012 Huurbeleid 20145
	Strategisch voorraadbeleid (SVB), Verkoopbeleid bezit	Eindrapport SVB Verkoopbeleid Herziening Verkoopbeleid 2013
	Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses	Zie beschreven opgaven
	Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)	Zie Woonvisie
	Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied	Woonvisie 2010-2020 Gemeente Boekel
	Prestatieafspraken met belanghebbenden Monitoring van de afspraken	Gem Boekel Ontwikkeling Volkshuisvesting

	Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten	Hennepconvenant
	Corporatiebenchmarkcentrum : indicatoren en overzichten	Zie login CBC
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden, zoals huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen	Jaarverslag Geschillencommissie
	Verslagen van overleg met belanghebbenden	Geen
	Onderzoeken (klant)tevredenheid (huurders en overige belanghebbenden)	Geen
	Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden.	Woonvisie 2010-2020 Gemeente Boekel Samenwerkingsovk Huurdersraad Convenant BrabantZorg
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief	CFV Solvabiliteitsoordeel 2012 CFV Toezichtbrief 2013 en 2014
	De Oordeelsbrief van de minister van BZK	Min BZK oordeelsbrief 2011, 2012 en 2013
	Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin	Zie login CBC Corporatie in Perspectief 2011, 2012, 2013 en 2014
	Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag	WSW brief kredietwaardigheid 2011, 2012 en 2013 Borgbaarheidsverklaringen 2014
	Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen	Begroting 2011, 2012, 2013 en 2014
	Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaarde-berekeningen	Kwartaalrapportage 2011, 2012, 2013 en 2014
	Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's en visie op vermogensinzet	Geen
	Overzicht onrendabele investeringen	Geen
	Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven	Bespringsverslag 2011, 2012, 2013 Accountantsverslag bij 2011,2012 en 2013 Deloitte controlerapport 2012 Assurancerapport 2012
	Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency	Geen
	Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend	Geen
	Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency	Integriteitscode
	Treasurystatuut en treasuryjaarplan	Treasurystatuut

Governance	Documenten over alle opgaven	Zie andere rubrieken
	Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties	Zie verslagen RvC
	Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)	Geen documenten.
	Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen Raad van Commissarissen/Toezicht	Zie notulen RvC 2011, 2012, 2013, 2014 Treasurystatuut Verslagen RvC
	Notulen vergaderingen Raad van Commissarissen/Toezicht	Agenda RvC-vergaderingen Verslagen RvC-vergaderingen 2011,2012,2013 en 2014 Verslagen MT 2011,2012,2013, 2014
	Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen/Toezicht, statuten, reglementen en zelfevaluatie	Statuten Reglement RvC en Bestuurder Kwaliteitsprofiel RvT Functieprofiel RvC Goedkeuring kwaliteits- en functieprofielen Competenties RvC Verslagen zelfevaluatie Notitie toetsing WNT Integriteitscode Klokkkenluidersregeling Rooster van aftreden in jaarverslag <i>RvT en nevenfuncties zijn te vinden in de jaarverslagen van PeelrandWonen</i>
	Toepassing Governancecode (VTW-checklist)	Governancecode RvC toezicht vooraf onderwerpen Checklist Governancecode
	Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: www.visitaties.nl)	Overeenkomst met Huurdersraad

4. Lijst van geïnterviewde en/of geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

S. Canjels

Raad van Commissarissen

R. Vorstenbosch, voorzitter

B. van der Heijden

Medewerkers

E. Bax

H. van Alphen

Gemeente Boekel

P. Bos, burgemeester

H. Willems, wethouder

T. de Loo, wethouder

J. Marcic, secretaris

Huurders

T. van de Burgt, voorzitter Huurdersraad 'Onder de Pannen'

Mevrouw A. Meulemeesters, lid

L. Peters, lid

Collega-corporatie

H. Vedder, Goed Wonen Gemert

Zorg- welzijnsinstellingen

Mevrouw W. Van de Laar, BrabantZorg

Mevrouw T. Gielen, Diomage

H. Koop, Vivaan

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist
Datum: 20 mei 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

PeelrandWonen

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode april 2015 – september 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist
Datum: 6 mei 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

PeelrandWonen

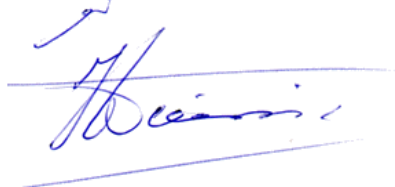
in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink