



Woningstichting Kessel

Visitatierapport



Utrecht, december 2010

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof (secretaris)

Voorwoord

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

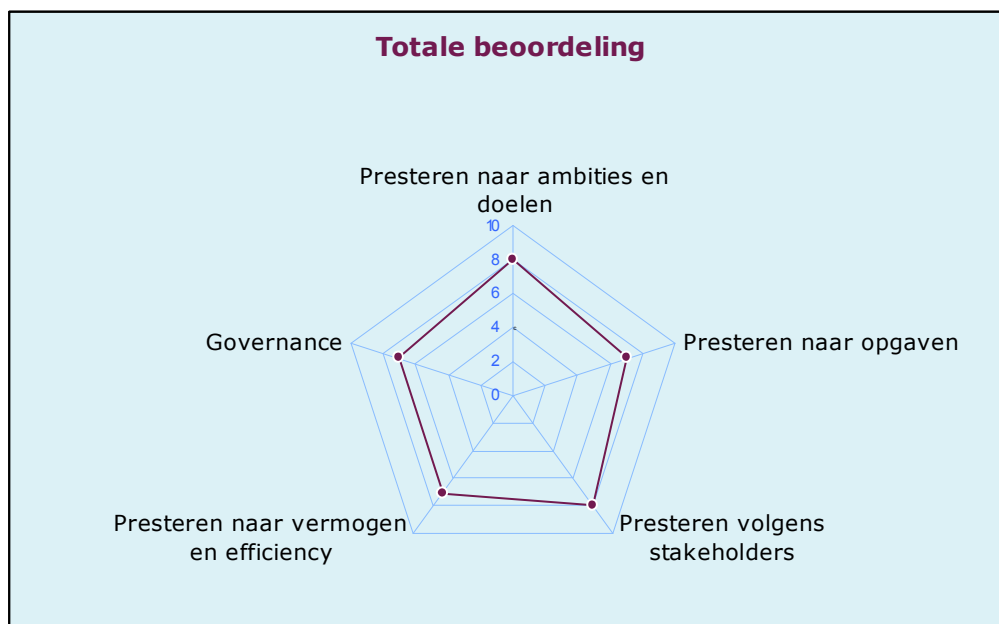
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In november 2009 heeft Woningstichting Kessel te Kessel opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 en november 2010. Woningstichting Kessel is aangesloten bij de zogenaamde Domaascorporaties. Domaascorporaties vormen een samenwerkingsverband en bestaan uit negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 september 2010.

Woningcorporatie Woningstichting Kessel wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	7
Presteren volgens stakeholders	8
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	7
Gemiddelde score	7

Woningstichting Kessel is te typeren als een kleine goed in haar werkgebied gewortelde corporatie, die op presteren naar ambities en doelen en presteren volgens stakeholders goed en op alle overige onderdelen meer dan voldoende weet te presteren. Woningstichting Kessel speelt actief in op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling in haar werkgebied, door allianties te sluiten met

zorginstellingen en contacten te onderhouden met huurders en de dorpsvertegenwoordigingen. Dankzij haar kleine omvang, haar slagvaardigheid en haar stevige netwerk in de dorpskernen van haar werkgebied, kan de woningstichting op een effectieve wijze het woonklimaat positief beïnvloeden. De afgelopen vier jaar heeft de corporatie opvallende resultaten geboekt in leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Stakeholders hebben daar grote waardering voor.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar.

Wat betreft het *presteren naar ambities en doelen*, concludeert de commissie dat de woningcorporatie goed presteert. De corporatie heeft invulling gegeven aan de ambities die zijn geformuleerd in 2006 in het ondernemingsplan. Belangrijke resultaten zijn geboekt in de lokale en regionale verankering van de corporatie. Ook de feitelijke prestaties voor wat betreft het inspelen op de behoefte van de klant en het aanpassen van de woningvoorraad op de ontwikkelingen in de markt zijn goed tot ruim voldoende. Aandachtspunten zijn de bewaking van de uitvoering en het bijsturen van de prestaties.

Woningstichting Kessel weet verder ruim voldoende tot goede resultaten te behalen als het gaat om het *presteren naar opgaven*. Opvallend zijn de prestaties op het terrein van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De overige prestaties zijn voor het merendeel ruim voldoende. Ook hier geldt dat de feitelijke prestaties beter op orde zijn, dan de planning en de bijsturing. Gemiddeld waardeert de commissie dit prestatieveld met een 7.

Wat betreft het *presteren volgens stakeholders* constateert de commissie dat Woningstichting Kessel goede resultaten weet te boeken op alle prestatieonderdelen. Het meest in het oog springend zijn ook hier de activiteiten op het terrein van beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad, de leefbaarheid, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en bouwproductie. Stakeholders zien Woningstichting Kessel als een goed presterende corporatie, die dankzij haar kleinschaligheid en haar verankering goede resultaten weet te behalen binnen het werkgebied waarin ze actief is. De commissie waardeert dit prestatieveld daarom met een 8.

De visitatiecommissie waardeert het *presteren naar vermogen en efficiency* met een 7. De woningstichting is in financieel opzicht een gezonde corporatie met een vermogen dat ruim boven de referentiecorporaties uitstijgt. De visitatiecommissie is van oordeel dat de corporatie haar vermogen ruim voldoende inzet om maatschappelijke prestaties te leveren. De financiële aansturing is op orde en door de samenwerking met twee andere corporaties presteert de organisatie efficiënt zonder in de bedrijfsvoering onverantwoorde risico's te nemen.

De *governance* tot slot is naar mening van de commissie ruim voldoende op orde. De commissie ziet dat de raad van commissarissen en het bestuur op een verstandige wijze passend bij de schaal van de corporatie de woningstichting ruim voldoende tot goed weten aan te sturen. Ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding is zichtbaar dat de corporatie haar beleid en uitvoering niet even expliciet weet te verantwoorden. De commissie waardeert de governance met een 7.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Woningstichting Kessel op een rolbewuste manier haar doelen en ambities in haar werkgebied weet te formuleren en in te vullen. Zij heeft daarbij gekozen voor een brede oriëntatie op de opgaven in het werkgebied; niet alleen georiënteerd op vastgoed maar ook op leefbaarheid, dienstverlening en de voorzieningen in de kernen. De corporatie toont zich daarbij eerder ambitieus dan behoudend, maar houdt daarbij wel de beperkingen van haar eigen mogelijkheden in het vizier.

Haar werkwijze naar stakeholders is transparant met een open communicatieve houding. Stakeholders vinden Woningstichting Kessel dan ook een plezierige samenwerkingspartner. Zij neemt initiatieven en is meer als proactieve corporatie dan als reactieve corporatie binnen haar werkgebied te kenmerken. De corporatie luistert goed naar de signalen uit het werkgebied en anticipeert op de ontwikkelingen die zich voordoen. De corporatie is zich goed bewust van de beperkingen en de kwetsbaarheid, die de omvang (4 fte) van de corporatie met zich meebrengt. Ook daarop weet zij door samenwerking met collega-corporaties goed te anticiperen.

Samengevat komt de commissie tot de conclusie dat Woningstichting Kessel een goed presterende corporatie is binnen het werkgebied waarin ze actief is en gezien de opgave waar ze voor staat.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Corporatie Woningstichting Kessel en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningstichting Kessel	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar ambities en doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	18
3.3 Conclusies en motivatie	18
4 Presteren volgens stakeholders	23
4.1 De stakeholders van Woningstichting Kessel	23
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	24
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	25
4.4 Conclusies en motivatie	25
5 Presteren naar vermogen en efficiency	29
5.1 Kerngegevens	29
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	30
5.3 Efficiency	30
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	31
5.5 Conclusies en motivatie	31
6 Governance	33
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	33
6.2 Conclusies en motivatie	33
7 Scorekaarten	37
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	45
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	51
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	55
Bijlage 5 Definities	73

1 Corporatie Woningstichting Kessel en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2009 heeft Woningstichting Kessel te Kessel opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en november 2010, waarin het eindrapport werd opgeleverd. Woningstichting Kessel is aangesloten bij de zogenoemde Domaascorporaties. Domaascorporaties vormen een samenwerkingsverband en bestaan uit negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 september 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H. Albeda (voorzitter) en mevrouw C. Bomhof (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren waren voor woningcorporatie Woningstichting Kessel de evaluatie van het huidige ondernemingsplan en de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan in 2012 de belangrijkste redenen om een visitatie te laten uitvoeren. De corporatie wil graag de visie van een externe commissie horen om daaruit lering te kunnen trekken ter verbetering van de toekomstige prestaties. De visitatie betreft de periode 2006-2010 en 2010 – 2014.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Kessel

Woningstichting Kessel is opgericht in 1939. Woningstichting Kessel heeft 465 woningen in eigendom en werkt in de gemeente Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas is in 2010 ontstaan door het samengaan van de gemeenten Kessel, Helden, Maasbree en Meijel. Peel en Maas bestaat uit elf verschillende kernen waaronder Kessel en Kessel-Eik, waar het woningbezit van de woningstichting zich bevindt. De gemeente Peel en Maas telt ca. 43.000 inwoners. In Kessel en Kessel-Eik wonen circa 4.300 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de gemeente, de huurders, de dorpsraden, zorginstellingen Proteion en Daelzicht, welzijnsinstelling Vorkmeer (Bobo) en collega-corporaties waaronder de Domaascorporaties. Sinds 1 januari 2010 is de Woningstichting Kessel een samenwerking aangegaan met twee Domaascorporaties: de woningstichting Roermond en Woonservice Urbanus. De samenwerking is gericht op het versterken van de interne organisatie. In dit werkgebied zijn ook de corporaties Wonen Helden (onderdeel van Wonen Limburg) en Antares actief. Zij beheren respectievelijk 2800 woningen en 400 woningen in de gemeente Peel en Maas. Beide corporaties hebben geen woningen in beheer in de kernen Kessel en Kessel-Eik. Bij Woningstichting Kessel werken zes medewerkers; in totaal 3,6 fte. De leiding van de corporatie berust bij een tweehoofdig directie-bestuur. Het interne toezicht bestaat uit

vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Kessel is werkzaam in de gemeente Peel en Maas, in het noorden van de provincie Limburg. Dit werkgebied is te kenmerken als een plattelandsgebied. De woningmarkt in Noord-Limburg bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen (70 procent). De huurwoningenvoorraad in dit gebied bestaat voor iets meer dan de helft uit eengezinswoningen en iets minder dan de helft uit meergezinswoningen. Circa 40 procent van de voorraad van Woningstichting Kessel dateert van voor 1970. In de jaren sinds de millenniumwisseling is de voorraad nog maar met 4 procent gegroeid. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie bij de categorie 7 in, dat wil zeggen als corporatie met een gemiddeld profiel en een krimpende portefeuille. Wanneer Woningstichting Kessel wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Kessel in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

In 2006 heeft Woningstichting Kessel een bestuurlijke structuurwijziging ondergaan, waarbij een tweelagen structuur is ontstaan met een tweehoofdig directie/bestuur en een raad van commissarissen. Omdat de woningmarkt zich tegelijkertijd steeds meer ontspande onder invloed van een teruglopende bevolkingsgroei, heeft het nieuwe bestuur besloten om een toekomstvisie met een daarop gebaseerd strategisch ondernemingsplan op te stellen. De toekomstvisie is gereed gekomen in 2007, na raadplegen van diverse stakeholders in het werkgebied van de woningstichting. Het strategisch plan is afgerond in 2008. Er is geen missie als zodanig verwoord, maar wel zijn een aantal 'uitgangspunten en toekomstgerichte activiteiten' geformuleerd, die het karakter en de positie van de corporatie weergeven. Deze luiden:

Woningstichting Kessel

- Is een proactieve corporatie, waarbij de ontwikkeling van het dienstenaanbod in de brede zin voorop staat
- Maakt een expliciete keuze voor de klant/huurder, waartoe vastgoed- en financieel beleid voorwaardenscheppend zijn
- Ziet alle inwoners van haar werkgebied als haar (potentiële) klanten, waarbij de huurders een specifieke groep van aandacht vormen
- Werkt zowel lokaal als regionaal
- Kiest voor de insteek van de "brede leefbaarheid"
- Kiest nadrukkelijk voor samenwerking met lokale en regionale partners
- Draagt er zorg voor dat de werkorganisatie, alleen of in samenwerking, zo optimaal mogelijk de in het ondernemingsplan geformuleerde opgaven kan realiseren.

In het plan zijn 22 doelstellingen en activiteiten benoemd tot het jaar 2012. Deze zijn ondergebracht in de thema's:

- Lokale en regionale positie en verankering
- Klant
- Markt
- Werkorganisatie
- Presteren naar vermogen.

Bij de beoordeling van de prestaties naar eigen ambities en doelen is alleen gekeken naar de eerste drie thema's. De activiteiten die ondernomen zijn om de kwaliteit van de werkorganisatie te verbeteren vallen buiten de focus van de visitatiemethodiek. De activiteiten die ondernomen zijn onder het thema presteren naar vermogen en efficiency komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

De activiteiten die genoemd staan in het ondernemingsplan, worden jaarlijks vertaald in activiteitenplannen. De verantwoording van de prestaties vindt plaats in de jaarverslagen en de kwartaalrapportages. Daarbij wordt niet expliciet op activiteiten verantwoord, maar worden de prestatievelden van het BBSH gevolgd.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Versterken lokale en regionale verankering	7,6
Inspelen op de behoefte van de klant	7,5
Aanpassen voorraad aan woningbehoefte	7,7
Gemiddelde score	8

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert de prestaties naar ambities en doelen van Woningstichting Kessel met een 8. De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de ambities telt voor 30 procent in de beoordeling mee.

De waardering verschilt per onderdeel. De commissie ziet dat de corporatie veel werk heeft gestoken en prestaties heeft behaald op het onderdeel 'versterken lokale en regionale verankering' en op de ambitie 'Aanpassen voorraad aan de woningbehoefte'. Hieronder licht de commissie haar beoordelingen toe.

Versterken lokale en regionale verankering

De commissie heeft uit de documentatie en de gesprekken met stakeholders geconstateerd dat Woningstichting Kessel er goed in slaagt om haar lokale en regionale verankering vorm en inhoud te geven. De corporatie is open en communicatief ingesteld. Er zijn veel contacten met huurders,

dorpsvertegenwoordigers en plaatselijk opererende zorginstellingen. Na de komst van de nieuwe gemeente Peel en Maas begin 2010 heeft de woningstichting in samenwerking met de andere corporaties in de gemeente initiatieven ontplooid om tot prestatie afspraken te komen. Ook participeert de corporatie in het opstellen van de nieuwe woonvisie van de gemeente Peel en Maas. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De waardering voor de prestaties valt iets lager uit, door de minder hoge waardering van kennis, planning en monitoring van de prestaties (zie laatste onderdeel van dit hoofdstuk). De totale waardering voor dit prestatieveld, inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op 7,6.

Inspelen op de behoefte van de klant

Woningstichting Kessel heeft zich de afgelopen vier jaar ingespannen om in te spelen op de behoefte van haar klanten. Dat blijkt ondermeer uit de inspanningen die zij heeft verricht voor de ontwikkeling van het centrumplan 'Merwijck' een plan waarin 21 zorgappartementen en 1400m² ruimte wordt gecreëerd voor dienstverlenende activiteiten. Dankzij de komst van Merwijck is het mogelijk om in Kessel 24-uurs zorg te kunnen leveren; een belangrijke dienstverlening voor een sterk vergrijzende kern. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. Ook bij dit onderdeel geldt dat de waardering voor de prestaties iets lager uit valt, door de waardering van kennis, planning en monitoring van de prestaties (zie laatste onderdeel van dit hoofdstuk). De totale waardering voor dit prestatieveld komt uit op een 7,5, inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring.

Aanpassen voorraad aan woningbehoefte

De activiteiten van Woningstichting Kessel om de voorraad aan te passen aan de woningbehoefte van de klanten zijn ruim voldoende. De woningstichting onderneemt activiteiten om jongeren en starters te ondersteunen bij de aankoop van een woning. Ook ontplooit de corporatie activiteiten om senioren in hun (toekomstige) woonbehoefte te voorzien. Desondanks komt uit de gegevens van het Centraal Fonds uit 2009 naar voren dat de corporatie over aanzienlijk minder nultredenwoningen beschikt dan de referentiecorporatie (6,2 procent versus 26,3 procent) Woningstichting Kessel beschikt over veel eengezinswoningen die aansluiten bij de huidige wensen van de oudere bewoners en die daarom graag in de woning willen blijven wonen en niet naar een appartement wensen te verhuizen. De corporatie is nu gestart met een project om ouderen die in hun eigen huis willen blijven wonen, daarin bij te staan. De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties derhalve met een 8. De totale waardering voor dit prestatieveld, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt iets lager uit, een 7,7.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: De waardering komt gemiddeld op een 7 uit. De woningstichting beschikt niet over gedocumenteerde onderzoeken naar de wensen en behoefte van klanten en stakeholders. Omdat de corporatie zo goed geworteld is in de lokale samenleving in haar werkgebied, beschikt zij over meer dan voldoende kennis en inzicht om haar ambities en doelen te onderbouwen. De commissie waardeert dit onderdeel dan ook met een 7.
- Planning: De waardering op dit onderdeel komt gemiddeld op een 6,7 uit. De waardering voor dit onderdeel valt voor wat betreft het inspelen op de behoefte van de klant iets lager uit dan bij de andere onderdelen: een 6. Bij de

concretisering van de doelen op dit terrein is een zekere mate van inflexibiliteit te bespeuren. De corporatie slaagt er niet in om maatwerk te leveren en op die manier in te spelen op de woningbehoefte van klanten. Op de overige onderdelen weet de corporatie op ruim voldoende mate haar doelen te concretiseren en te onderbouwen.

- Monitoring: De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,3. De commissie ziet dat Woningstichting Kessel ruim voldoende presteert als het gaat om het evalueren en bijstellen van plannen voor het aanpassen van de voorraad. Deze aanpassingen zijn minder duidelijk als het gaat om de dienstverlening aan klanten en de regionale verankering.

3 Presteren naar opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

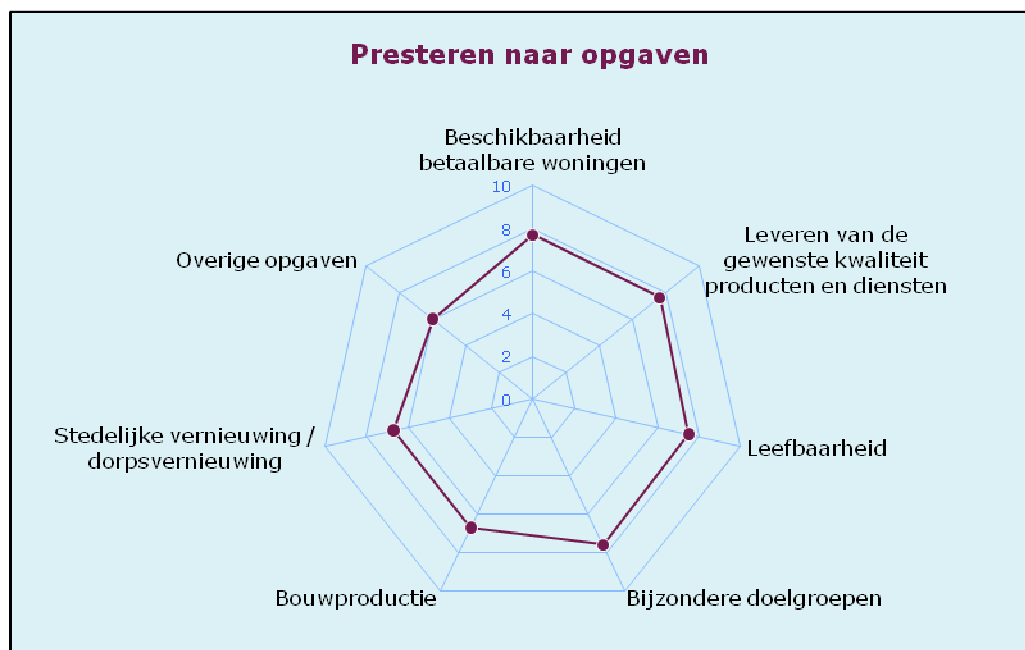
Verkenningen van de woningmarkt in de regio Venlo laten het volgende beeld zien:

- Het aantal huishoudens in de regio stijgt nog tot in 2020 en dan voornamelijk in de een- en tweepersoonshuishoudens. Na 2020 loopt het aantal inwoners en huishoudens in de regio beperkt terug.
- Het aantal inwoners in Kessel zal vermoedelijk sterker afnemen dan elders in de regio. Als er geen nieuwe werkgelegenheid wordt gecreëerd dan zal het aantal huishoudens in Kessel in 2030 weer op het niveau van 2005 zijn.
- Net als elders in Limburg treedt in deze regio vergrijzing en ontgroening op.
- De woningvoorraad heeft aanpassing. In Kessel bevinden zich verhoudingsgewijs meer sociale huurwoningen dan koopwoningen in vergelijking tot andere dorpskernen. De verhouding is 30 procent sociale huur, versus 70 procent koop; terwijl een verhouding 20-25 procent huur versus 75 á 80 procent huur gebruikelijker is.
- Ook het type woning is niet voldoende afgestemd op toekomstige ontwikkelingen. Er is een overschot aan eengezinswoningen. Er is meer behoefte aan woningen geschikt voor ouderen en mensen met een beperking. Ook de jongeren en starters van nu komen onvoldoende aan bod in Kessel.
- Het voorzieningenniveau in de kernen staat onder druk en daarmee de vitaliteit en de leefbaarheid van de dorpskernen.

In de regio Venlo is in 2005 een woningbouw van ruim 10.000 woningen gepland in de jaren tot 2020. Een toename van het aantal woningen die de woningbehoefte overstijgt, wanneer gekeken wordt naar de demografische ontwikkelingen. Alleen wanneer er een sterke groei in de werkgelegenheid plaats vindt, komen woningproductie en woningbehoefte met elkaar overeen.

Ook de plannen van de toenmalige gemeente Kessel lieten in 2006 een overschot zien, ten opzichte van de woningvraag. Woningstichting Kessel wil het bouwvolume aanpassen aan de reële vraag.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,6
Leefbaarheid	7,5
Bijzondere doelgroepen	7,6
Bouwproductie	6,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,7
Overige opgaven	6,0
Gemiddelde score	7

3.3 Conclusies en motivatie

Woningstichting Kessel presteert ruim voldoende als het gaat om het presteren naar opgaven. De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de opgave telt voor 30 procent in de beoordeling mee. Met name op de onderdelen beschikbaarheid/betaalbaarheid; leefbaarheid en bijzondere doelgroepen weet de corporatie goede prestaties te behalen. De feitelijke prestaties waardeert de commissie hoger dan de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Woningstichting Kessel opereert in een ontspannen woningmarkt. De corporatie zorgt ervoor dat haar woningen betaalbaar blijven voor haar doelgroepen. De gemiddelde

huurprijs is laag: circa 62 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij de aankoop van een eerste woning, heeft Woningstichting Kessel de regeling 'Slimmer kopen' aangekocht. Ook wijst de corporatie seniorenappartementen toe aan jongeren, wanneer de seniorenappartementen onvoldoende aan de vraag van ouderen tegemoet komen. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 7,7.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

De woningstichting heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Technisch gezien is de voorraad op orde. Wat betreft de dienstverlening heeft Woningstichting Kessel er bewust voor gekozen om geen aansluiting te zoeken bij het KWH-label; omdat de inspanningen om aan de formele criteria van het label te voldoen onevenredig veel energie zouden vragen in het beschrijven van processen. De woningstichting investeert liever direct in de kwaliteit van de dienstverlening en staat daarbij open voor feedback van klanten en overige partners. De corporatie zoekt naar mogelijkheden om de dienstverlening beter op de wensen van klanten af te stemmen. Onlangs is na overleg met de huurdersorganisatie gestart met de introductie van vraaggestuurd onderhoud. Uit de reacties van klanten blijkt dat zij over het algemeen tevreden zijn over de dienstverlening van de corporatie. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 7,6.

Leefbaarheid

Woningstichting Kessel heeft de afgelopen jaren een leefbaarheidsbudget van 45.000 euro beschikbaar gesteld om de leefbaarheid in de kernen te verbeteren. Dit bedrag is besteed aan groenonderhoud, de kwaliteit van de achterpaden, inrichting speeltuintjes enzovoorts. Daarnaast heeft zij nog andere bedragen besteed onder meer aan de kwaliteit van de ontmoetingsruimte van een woonzorgcomplex en een geluidsinstallatie voor de bevolking van Kessel. Stakeholders reageren daarop positief. De corporatie reageert op signalen van bewoners en andere partijen en speelt daar goed op in.

In de afgelopen jaren is er geen opgave op het terrein van leefbaarheid geformuleerd, niet door de corporatie en niet door de voormalige gemeente Kessel. In de afspraken met de nieuwe gemeente, wil de woningstichting wel graag vastleggen welke rol zij in de leefbaarheid zal gaan vervullen de komende jaren. Bij het beoordelen van de prestaties op het gebied van leefbaarheid is de commissie afgegaan op de oordelen van de stakeholders. Ook heeft zij een vergelijking getroffen met de prestaties van de referentiecorporatie zoals beschreven in de rapportage van het Centraal Fonds. Daarbij blijkt dat de corporatie meer besteedt aan leefbaarheid dan de referentiecorporatie (206 euro per woning ten opzichte van 88 euro voor de referentiecorporatie). De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties daarom met een 8. De totale waardering, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 7,5.

Bijzondere doelgroepen

De afgelopen vier jaar heeft Woningstichting Kessel zich zeer ingespannen voor de huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Al vanaf 2003 participeert de corporatie in het WWZ-convenant 'Leven in het dorp'. Daarnaast heeft de woningstichting geïnvesteerd in de ontwikkeling van Merwijck, een centrum met zorgwoningen voor bijzondere doelgroepen een ruimte voor maatschappelijke dienstverlening, onder meer om de aanwezigheid van 24-uurszorg in de voormalige gemeente Kessel te garanderen. Nu neemt de stichting het initiatief om een hofjesplan te ontwikkelen tussen Merwijck en het woonzorgcentrum in.

De bouw van seniorenappartementen in Kessel-Eik heeft niet het gewenste effect bereikt. Bij de oplevering bleek het animo van senioren om naar de appartementen te verhuizen minder groot, dan uit de behoeftepeiling bleek. De corporatie is nu samen met zorg- en welzijnsinstellingen aan het onderzoeken op welke wijze bewoners op leeftijd in hun huidige woning kunnen blijven wonen en welke ondersteuning daarbij nodig is ('Blijvend thuis in eigen huis'). De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 7,6.

Bouwproductie

Woningstichting Kessel heeft zich de afgelopen jaren stevig ingespannen om woningen te bouwen die beter voldoen aan de toekomstige vraag, dan de huidige voorraad. De beperkte omvang van de corporatie maakt het aanpakken van bouwplannen complex, gezien het beslag dat een bouwplan doet op de financiële en organisatorische capaciteit van de corporatie. Daarnaast zijn de mogelijkheden in Kessel en Kessel-Eik om tot uitbreiding over te gaan beperkt.

De commissie beoordeelt het feitelijke presteren van de corporatie met een 7, ruim voldoende. De commissie heeft de indruk dat wanneer het bouwproject steviger was aangestuurd, een snellere productie mogelijk was geweest. De totale waardering voor dit prestatieveld bepaalt de commissie op een 6,7. Deze waardering is inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring.

Stedelijke/dorpsvernieuwing

In met name Kessel-Eik ligt een herstructureringsvraagstuk, zo blijkt uit de documentatie en de gesprekken met de stakeholders. De voorzieningen lopen terug, het centrale plein is aan een forse opknopbeurt toe. De nieuwe gemeente neemt daar het initiatief. De corporatie is bezig om zich daarop te beraden en gaat mee in de ontwikkeling. Al eerder heeft de woningstichting een stuk grond aangekocht in Kessel-Eik om een impuls aan de vitaliteit van de kern te kunnen geven.

Elders in Kessel is een straat door de woningcorporatie opgeknapt, waarbij ook gekeken is naar de uitstraling van de straat. Dat heeft tot verbetering van het aanzien van de straat en de wijk geleid.

Een andere prestatie is de al eerder genoemde bouw van Merwijck.

De commissie constateert dat in de nieuwe woonvisie van Peel en Maas meer aandacht komt voor de toekomst van de kernen Kessel en Kessel-Eik. Dan zal de opgave voor de woningstichting duidelijker in beeld komen. Gebaseerd op de huidige gegevens beoordeelt de commissie het feitelijk presteren op dit onderdeel met een 7. De totale waardering, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 6,7.

Overige opgaven

Bij de overige opgaven heeft de commissie met name gekeken naar de prestaties op het terrein van de duurzaamheid. De woningen hebben gemiddeld een D-label toegekend gekregen. De afgelopen jaren heeft de corporatie bij renovatie isolatiemaatregelen doorgevoerd. De nieuwbouw moet voldoen aan het bouwbesluit. In de komende meerjarenbegroting zal Woningstichting Kessel een budget opnemen om de energieprestaties van de woningen te verbouwen.

De commissie vindt de prestaties op dit terrein voldoende. Er zijn geen inspanningen gepleegd om bij de renovatie van de afgelopen jaren extra 'energieprestatie' winst te boeken. Ook heeft de commissie geen ambitie op dit terrein aangetroffen. De feitelijke prestaties en de totale waardering heeft de commissie beoordeeld met een 6.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- **Kennis en inzicht:** De commissie beoordeelt kennis en inzicht in de opgave met gemiddeld een 6,6. De corporatie heeft een praktische insteek en haalt haar kennis en inzicht met name uit de praktijk en de contacten in het werkgebied. De waardering voor kennis en inzicht in de traditionele verhuurdersvelden is ruim voldoende, een 7. Het gaat daarbij om de velden beschikbaarheid betaalbare woningen, kwaliteit producten en diensten, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen. Daar waar het gaat om kennis en inzicht in de velden, waarbij ontwikkeling een rol speelt (bouwproductie, stedelijke/dorpsvernieuwing en duurzaamheid), beoordeelt de commissie deze lager, met een 6. De kennis is op dit terrein minder ontwikkeld.
- **Planning:** De commissie beoordeelt de planning met gemiddeld een 6,6. Daar waar het gaat om de beschikbaarheid van de betaalbare woningen, het leveren van kwaliteit en producten en diensten en de bijzondere doelgroepen weet de corporatie beter voor het voetlicht te brengen wat de doelen zijn en welke prioriteiten zij daarbij kiest, dan op de overige vier terreinen. Daar is het beeld wat meer diffuus. De corporatie heeft de opgaven daar minder goed, maar wel voldoende in beeld gebracht en maakt het zichzelf daardoor moeilijk om te plannen.
- **Monitoring:** De commissie kent de corporatie op dit onderdeel een 6,1 toe. De corporatie heeft weinig processen vastgelegd en kent eerder een informele, dan een formele werkwijze. De geringe omvang van de corporatie speelt daarbij een rol. In de jaarverslagen geeft de corporatie weliswaar aan wat de prestaties van het afgelopen jaar zijn geweest. In hoeverre de corporatie daar op bijstuurt wordt niet expliciet duidelijk. In de bouwproductie stuurt de corporatie in vertrouwen. De corporatie zou de afspraken rond de bouwproductie meer moeten controleren dan zij nu doet. De commissie meent daarom dat de monitoring iets scherper zou kunnen worden uitgevoerd om sneller in te grijpen indien nodig.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningstichting Kessel

Woningstichting Kessel heeft zich voorgenomen in haar toekomstvisie en strategische plan om haar lokale en regionale positie te versterken. Zij wil zich dan ook sterker profileren als maatschappelijk ondernemer. Bij het opstellen van de strategische visie zijn stakeholders betrokken.

Woningstichting Kessel onderhoudt diverse contacten met verschillende stakeholders.

- Met de huurdersraad is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, waarin wederzijdse rechten en plichten zijn vastgelegd.
- De woningstichting heeft eveneens contacten met vertegenwoordigingen van de dorpsraden van de kernen Kessel en Kessel-Eik.
- Tot het jaar 2006 heeft Woningstichting Kessel prestatieafspraken afgesloten met de toenmalige gemeente Kessel. In de periode daarna tot de gemeentelijke herindeling in 2010 zijn er geen afspraken gemaakt. Wel is er regelmatig bestuurlijk overleg geweest tussen gemeente en corporatie. In 2010 zijn de nieuwe gemeente Peel en Maas, in overleg met de corporaties Antares, Wonen Helden en Woningstichting Kessel begonnen met het opstellen van nieuwe prestatieafspraken.
- In 2003 al heeft Woningstichting Kessel het WWZ-convenant 'Leven in het dorp' ondertekend. Samen met zorginstellingen Daelzicht en Proteion werkt Woningstichting Kessel nauw samen, onder meer in het project Merwijck, waar 21 zorgappartementen, vier groepswoningen voor bijzondere doelgroepen worden gerealiseerd, in combinatie met ruimte voor dienstverlenende activiteiten.
- Tot slot onderhoudt Woningstichting Kessel contacten met collega-corporaties, waaronder de lokale corporaties Wonen Helden en Antares. Woningstichting Kessel maakt deel uit van de Domaascorporaties. Met twee van hen, woningstichting Roermond en Woonservice Urbanus, heeft Woningstichting Kessel een samenwerkingsovereenkomst afgesloten gericht op het versterken van de interne organisatie van de drie corporaties.

De visitatiecommissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van bovengenoemde stakeholders.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

De huurders zijn over het algemeen tevreden over de werkwijze van Woningstichting Kessel. Dat geldt zowel voor de prestaties van de corporatie als verhuurder in het leveren van diensten en het onderhoud van woningen, als de prestatie van de corporatie op het terrein van leefbaarheid en bijzondere doelgroepen. De corporatie luistert over het algemeen goed naar haar huurders.

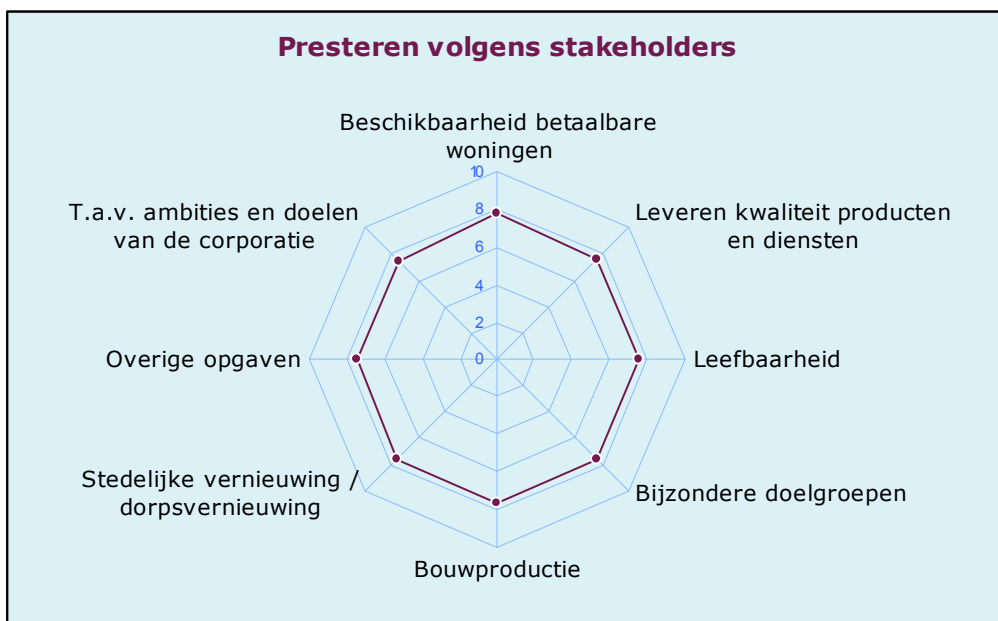
De dorpsvertegenwoordigers zijn over het algemeen blij met de inzet van de woningstichting in de leefbaarheid. Bij overlast treedt de corporatie goed op. De contacten zijn open. De dorpsvertegenwoordiging Kessel-Eik wil graag de ontwikkelingen in haar kern afwachten, voordat ze zich een oordeel vormt over de inbreng van de corporatie in de dorpsvernieuwing. Wel is ze van mening dat tot nu toe Woningstichting Kessel heel veel goede wil en inzet heeft getoond.

De gemeente Peel en Maas is positief over de corporatie. Zij is blij met een kleinschalig georganiseerde corporatie, die goed verankerd is in de lokale samenleving. De gemeente heeft groot vertrouwen in de corporatie. Woningstichting Kessel staat dichtbij de mensen waarvoor zij werkt en daardoor ook dichtbij de oorspronkelijke doelstelling waarvoor corporaties zijn opgericht. De gemeente vindt dat een belangrijk punt.

De zorg- en welzijnsinstellingen vinden Woningstichting Kessel een prettige samenwerkingspartner. Wel zien ze dat de kleine omvang van de corporatie zowel voordelen (korte lijnen) als nadelen met zich meebrengt. Als nadelen worden genoemd de kwetsbaarheid, wanneer iemand van de organisatie onverwachts wegvalt en de informele structuur, waardoor soms niet alle afspraken even strak worden nagekomen.

De collega-corporaties tot slot zijn zeer te spreken over de open houding van de woningstichting. Woningstichting Roermond en Woonservice Urbanus zijn een samenwerkingsverband met de woningstichting aangegaan om de kwetsbaarheid van de verschillende corporaties op te vangen. Zo worden nu op operationeel niveau werkprocessen met elkaar afgestemd om elkaar te kunnen bijspringen. Woningstichting Kessel is daarbij een actieve partner.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,8
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,5
Leefbaarheid	7,5
Bijzondere doelgroepen	7,5
Bouwproductie	7,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7,5
Overige opgaven	7,4
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	7,4
Gemiddelde score	8

4.4 Conclusies en motivatie

Stakeholders hebben grote waardering voor de prestaties van Woningstichting Kessel. Gemiddeld genomen komen de waarderingen voor dit prestatieveld uit op een 8. De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft in de ogen van stakeholders, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de inbreng van stakeholders telt voor 30 procent in de beoordeling mee.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De stakeholders zijn unaniem positief over de prestaties die Woningstichting Kessel levert als het gaat om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De commissie heeft deze waardering vertaald in een 8 voor de feitelijke prestaties. Inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring komt de waardering uit op een 7,8.

Leveren kwaliteit producten en diensten

Ook de kwaliteit van de producten en diensten wordt door de stakeholders hoog gewaardeerd. De corporatie heeft veel geïnvesteerd in de woningvoorraad en daarvoor bestaat veel waardering. Daarnaast heeft de corporatie een luisterend oor voor haar klanten. 'Inlevend', zo typeerde een van de stakeholders de houding van Woningstichting Kessel.

Enige kanttekening is de al eerder gemelde soms wat weinig flexibele houding van de corporatie als het gaat om individuele wensen van bewoners. De commissie waardeert op basis van deze uitspraken dit prestatieonderdeel met een 8 als het gaat om de feitelijke prestaties. De totale waardering, inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 7,5.

Leefbaarheid

Ook op dit onderdeel zijn de stakeholders unaniem zeer te spreken over de inspanningen en de prestaties van Woningstichting Kessel. Alle stakeholders noemen de investering in Merwijck. Genoemd worden verder de rol die de woningstichting speelt bij het tegengaan van overlast, de investering die de corporatie heeft gedaan bij de Brede School in Kessel-Eik. De commissie heeft de waardering voor de feitelijke prestaties vertaald in een 8. De totale waardering, inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 7,5.

Bijzondere doelgroepen

Woningstichting Kessel haalt goede resultaten als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen, vinden de stakeholders. Dat geldt voor ouderen en mensen met een beperking. De corporatie heeft ook aandacht voor de huisvesting van buitenlandse migranten. De indruk is dat de kennis over wonen met zorg nog in ontwikkeling is, maar wel een groei doormaakt. De waardering voor de feitelijke prestaties door stakeholders komt uit op een 8 inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring waardeert de commissie het presteren met een 7,5.

Bouwproductie

Ook hiervoor bestaat grote waardering bij de stakeholders. Men is over het algemeen zeer te spreken over de inzet die deze corporatie, ondanks de schaalomvang weet te leveren. Daarnaast is er tevredenheid over de wijze waarop de corporatie het project Merwijck 'van de grond heeft getrokken'. In eerste instantie was er weerstand tegen de bouw van het project bij omwonenden. Gaandeweg heeft de corporatie door de dialoog met bewoners van Kessel op te zoeken de weerstand kunnen ombuigen. Nu loopt de bouw redelijk goed. Een aantal stakeholders vindt dat de woningstichting de directievoering sterker mag aansturen. Afspraken kunnen snel gemaakt worden, maar verzanden nog wel eens in de praktijk. De feitelijke prestaties waarderen de stakeholders met een 8. De totale waardering, waarbij kennis en inzicht, planning en monitoring zijn inbegrepen komt uit op een 7,7.

Stedelijke/dorps vernieuwing

Stakeholders hebben veel waardering voor de inzet van de corporatie in de vernieuwing in de kernen. Genoemd worden onder meer de Merwijck en het opknappen van de Oeverbergstraat. Het werken aan dorpsvernieuwing is in het verleden wel eens bemoeilijkt door interne problematiek bij de gemeente Kessel. De nieuwe gemeente is druk bezig om zich te oriënteren op dorpsvernieuwing en kijkt

daarbij ook naar Kessel-Eik. Het vertrouwen in de inzet van Woningstichting Kessel is groot bij alle stakeholders. Stakeholders waarderen de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering komt iets lager uit op een 7,5.

Overige opgaven

Onder de overige opgaven heeft de commissie de prestaties op het terrein van duurzaamheid in haar beoordeling betrokken. Huurdersvertegenwoordigers waarderen dat de woningcorporatie bezig is met het aanpakken van de woningen om tot hogere energieprestaties te komen. Verder lijkt duurzaamheid bij de meeste stakeholders minder in de belangstelling te staan dan de andere prestatievelden. De waardering voor de feitelijke prestaties komt uit op een 8. De totale waardering, dus inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring heeft de commissie bepaald op een 7,4.

Eigen ambities en doelen

De stakeholders zijn positief over de wijze waarop Woningstichting Kessel haar ambities 'lokale regionale verankering', 'inspelen op de behoefte van de klant' en 'voorraad aanpassen aan de ontwikkelingen in de markt' heeft ingevuld. De gemeente bijvoorbeeld ziet dat Woningstichting Kessel de noodzaak tot herstructurering goed erkent en daar actief in participeert. Andere stakeholders zien dat de corporatie de lokale ontwikkelingen goed volgt en daarop weet in te spelen. De corporatie heeft daarmee goed invulling gegeven aan haar ambitie 'lokale en regionale verankering'. Al met al komen de waarderingen van stakeholders voor het feitelijk presteren op dit onderdeel uit op een 8. De totale waardering ligt lager, vanwege de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties: 7,4.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Over het algemeen concludeert de commissie dat de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties wat minder stevig verankerd zijn in de organisatie, dan mogelijk zou zijn. De kennis en het inzicht in de wensen van stakeholders zijn daar waar het gaat om het leveren van de feitelijke prestaties goed tot ruim voldoende. De wijze waarop aan deze wensen tegemoet kan worden getreden en verwerkt zijn in beleid en uitvoering, is minder transparant, maar nog wel voldoende. Hetzelfde geldt voor de monitoring: de wijze waarop de oordelen van stakeholders over de feitelijke prestaties worden vertaald in de formulering van toekomstige prestaties. Ook dat is minder transparant, maar wel voldoende.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: gemiddeld 7,0. Er is meer kennis en inzicht op het vlak van beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad en in de bouwproductie, waardoor de waardering hiervoor op een 8 uitkomt. Minder duidelijk is de kennis van de verwachtingen van stakeholders over de duurzaamheid en de eigen ambities en doelen. De corporatie heeft wel de stakeholders bij het formuleren van de eigen ambities en doelen betrokken in 2006. In de afgelopen vier jaar heeft er echter geen heldere, gestructureerde terugkoppeling plaatsgevonden over de uitvoering van de eigen ambities en doelen. Daarom komt de commissie op bij deze prestatieonderdelen op een 6 uit.
- Planning: gemiddeld 6,3. Woningstichting Kessel kiest over het algemeen voor een wat impliciete en informele werkwijze ook als het gaat om de vertaling

van de wensen van stakeholders in het beleid en de uitvoering van alledag. De commissie heeft daar begrip voor gezien de schaalgrootte van de corporatie. Het gevaar is wel dat er afspraken impliciet blijven en daardoor verzanden. Meerdere stakeholders geven aan dat deze ontwikkeling zich ook voordoet. De commissie waardeert het onderdeel 'beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad' en 'bouwproductie' wat hoger. Het eerste onderdeel behoort tot de 'corebusiness' van de corporatie en daar weet de Woningstichting Kessel helder over te communiceren met haar stakeholders en aan te geven wat zij wel en wat zij niet kan bijdragen op dit prestatieveld. De wijze waarop de Woningstichting Kessel wensen en verwachtingen op het gebied van de bouwproductie heeft vertaald in beleid is hoger gewaardeerd. De commissie ziet dat de corporatie zich heeft ingespannen om de weerstand van omwonenden tegen de Merwijck om te buigen. Daardoor heeft de commissie hiervoor een ruime voldoende toegekend, ondanks de kritische opmerkingen over de aansturing van het project.

- Monitoring: gemiddeld 6,1. Ook voor dit onderdeel geldt dat de werkwijze van Woningstichting Kessel eerder te typeren is als impliciet en informeel, waardoor een transparante afweging van de oordelen van stakeholders op toekomstige prestaties niet zichtbaar is.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	42.821	33.794	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	147.467	165.780	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	21.853	14.945	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	30.946	14.945	13.322
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	27.083	27.343	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	25.183	25.375	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.318	1.335	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.883	4.793	4.729
- netto kasstroom na rente	747	235	501
Rentedekkingsgraad	1,6	1,2	1,4
Schuldverdien ratio in %	13,1	17,4	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.229	1.711	1.340
Aantal VHE per fte	139	81	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	22,6 procent	37,5 procent	20,3 procent
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	359	310	300
- Mutatieonderhoud	227	281	186
- Planmatig onderhoud	2.089	922	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	39.063	17.157	13.928
Continuïteitsoordeel	A	85 procent A oordeel	81 procent A oordeel
Solvabiliteitsoordeel	voldoende	100 procent zelfde oordeel	98 procent zelfde oordeel

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

Uit deze kerngegevens blijkt dat de corporatie in financieel opzicht een gezonde corporatie is met voldoende vermogen en een kostenstructuur die onder die van de referentiecorporatie ligt.

De corporatie heeft in verhouding tot het beschikbare vermogen ruim voldoende inzet geleverd, maar minder dan referentiecorporaties. Dat blijkt uit de hoogte van de huidige volkshuisvestelijk vermogen, die beduidend hoger is dan die van de referentiecorporaties. De verklaring hiervoor is dat een kleine corporatie snel klem komt te zitten tussen de eisen van solvabiliteit van het Centraal Fonds

Volkshuisvesting en de kasstroom van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Grote investeringen vertalen zich snel in een lagere kasstroom. De corporatie is zich bewust van deze spagaat. Zo is het project Merwijck relatief al zo groot dat dit in omvang de helft van het balanstotaal beslaat. De komende tijd zal de corporatie ook meer dan in de laatste drie jaar realiseren.

De netto kasstroom is hoger dan de referentiecorporatie, maar de richting is om meer in lijn te komen met de referentiecorporatie. De kasstromen zijn essentieel voor de continuïteit en de corporatie moet een balans vinden tussen kasstromen uit exploitatie, investeringen en financiering. De accountant besteedt hieraan aandacht in het accountantsrapport van 2009 en stelt dat de interestdekkingsratio vanaf 2013 de woningstichting door de norm van interestdekking van 1,25 zakt.

De corporatie geeft veel geld uit aan onderhoud en woningverbetering, beduidend meer dan de referentie-corporatie. Deze inzet vertaalt zich in een goede kwaliteit tegen een redelijke prijs.

De toename van de bedrijfslasten tussen 2005 en 2008 is niet hoog. Ook in absolute termen zijn de bedrijfslasten laag in vergelijking met de referentie-corporatie. Het aantal personeelsleden is zeer beperkt.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het volkshuisvestelijke vermogen van de corporatie is duidelijk boven het landelijk niveau en het niveau van de referentie-corporatie. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting schat de solvabiliteit in 2014 op 46,3 procent. Dat zit aan de bovengrens die het Centraal Fonds heeft gesteld op 50 procent voor corporaties van deze omvang. De voorgenomen activiteiten zijn dan ook gemeten aan de maatstaven van het Centraal Fonds net voldoende in relatie tot de vermogenspositie. De omvang van de corporatie brengt met zich mee dat investeringen al snel een aanslag doen op de ruimte in de kasstroom.

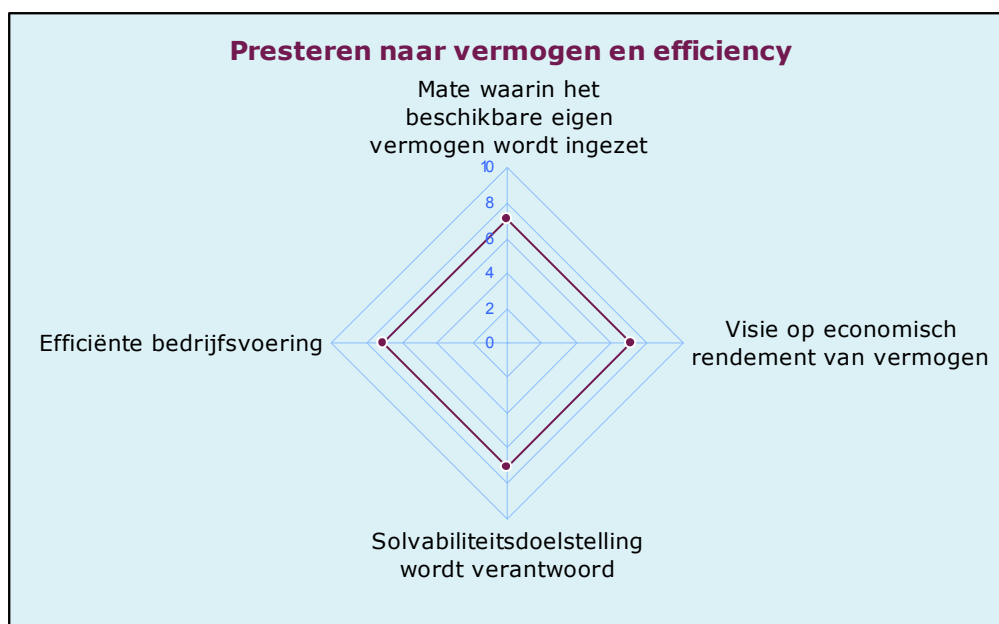
De voorgenomen activiteiten tot en met 2014 zijn passend bij de financiële mogelijkheden van de corporatie.

5.3 Efficiency

Woningstichting Kessel besteedt in verhouding tot de referentiecorporatie en de landelijke corporatie weinig kosten aan haar bedrijfsvoering. De bedrijfslasten zijn beduidend lager dan de referentiecorporatie en het aantal vhe's per fte is beduidend hoger.

In de meerjarenbegroting wordt tot 2014 niet voorzien in uitbreiding van de organisatie. Het huidige niveau van bedrijfslasten laat dan ook geen stijging zien. De samenwerking met Woonservice Urbanus en Woningstichting Roermond is mede gericht op het vergroten van de effectiviteit van de deelnemende corporaties.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	7,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	7,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

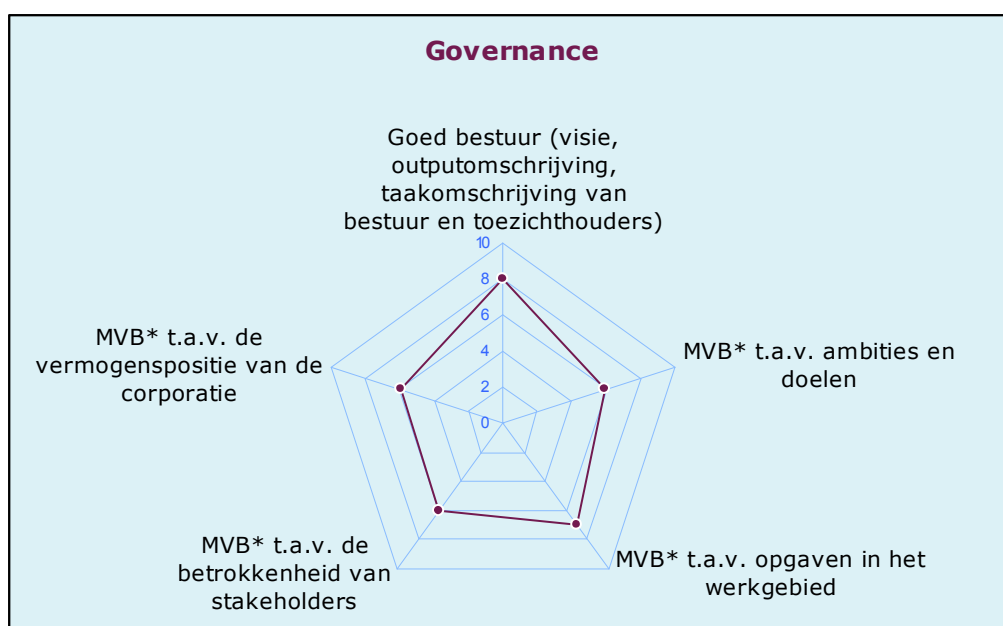
De visitatiecommissie waardeert het presteren naar vermogen en efficiency met een 7. De woningstichting is in financieel opzicht een gezonde corporatie met een vermogen dat ruim boven de referentiecorporaties uitstijgt. De visitatiecommissie is van oordeel dat de corporatie haar vermogen ruim voldoende inzet om maatschappelijke prestaties te leveren.

De financiële aansturing is op orde en door de samenwerking met twee andere corporaties presteert de organisatie efficiënt zonder in de bedrijfsvoering onverantwoorde risico's te nemen.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	8,0
MVB* t.a.v. eigen ambities en doelen	6,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	7,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	6,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	7,0

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

Vanaf 2006 werkt Woningstichting Kessel met een tweelagenstructuur bestaande uit een tweehoofdige directie-bestuur en een raad van commissarissen met vijf leden. Daarvoor was sprake van een drielagenstructuur.

De woningstichting heeft in 2007 de Governancecode onderschreven. Op een beperkt aantal onderdelen na, waarbij een uitleg wordt gegeven, is de code geïmplementeerd. De belangrijkste uitzondering betreft de zittingstermijn van twee commissarissen, die tot 2006 deel uitmaakten van het bestuur van de woningstichting. Hiervoor is gekozen

omwille van de continuïteit. De raad van commissarissen stamt voor het overgrote deel uit de eigen Kesselse gemeenschap. Om ook externe input te waarborgen is begin 2010 expliciet gezocht naar een commissaris woonachtig en werkzaam in een ander woongebied dan Kessel.

De raad van commissarissen heeft deskundigen op het terrein van vastgoed, financiën, zorg en juridische zaken in haar midden. De raad is de afgelopen jaren bewust bezig geweest met het zoeken naar de balans in zijn rol als toezichthouder en zijn rol als klankbord voor de directie van een zo kleine organisatie. Jaarlijks evalueert de raad zijn eigen functioneren.

Goed bestuur

De raad van commissarissen heeft een kritische instelling naar zijn eigen functioneren en is zich bewust van zijn rol als toezichthouder. De onderlinge verantwoordelijkheden tussen raad en bestuur zijn helder geregeld. De governancecode wordt nageleefd. De zittingstermijn van twee commissarissen is langer dan formeel is vastgelegd in de code. De commissie ziet echter voldoende kritisch vermogen bij de afzonderlijke commissarissen en in de raad aanwezig, waardoor het mogelijke bezwaar van een te lange bemoeienis met de woningstichting is ondervangen.

De managementinformatie behoeft verbetering. In samenwerking met woningstichting Roermond en Urbanus is daar in 2010 een belangrijke slag in gemaakt.

Daarnaast treft de corporatie maatregelen om de integriteit te waarborgen, passend bij haar omvang. De commissie waardeert de wijze waarop de raad van commissarissen en het bestuur de woningstichting aansturen met een 8,0.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. eigen ambities en doelen

In 2006 heeft de woningstichting een toekomstvisie en een ondernemingsplan opgesteld, waarbij stakeholders zijn betrokken. De voortgang daarvan wordt niet helder in de jaarverslagen verantwoord, waardoor het voor maatschappelijke stakeholders lastig wordt om zich een oordeel te vormen en het beleid op dit punt te beïnvloeden. De corporatie heeft goede informele contacten met stakeholders. Structureel verantwoorden van beleid vindt daar echter niet plaats. Om die reden waardeert de commissie dit onderdeel met een 6.

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

De afgelopen jaren heeft de woningstichting geen prestatieafspraken kunnen maken met de voormalige gemeente Kessel, vanwege de voorziene gemeentelijke herindeling. Nu de nieuwe gemeente een feit is, zijn er nieuwe prestatieafspraken in ontwikkeling. De corporatie heeft verder bijgedragen aan de totstandkoming van een nieuwe gemeentelijke woonvisie.

Om zich goed te kunnen verantwoorden in haar werkgebied heeft Woningstichting Kessel contact gelegd met de dorpsraden van Kessel en Kessel-Eik. Dit alles tegen elkaar afwegend vindt de commissie de prestaties van de woningstichting op dit onderdeel ruim voldoende en waardeert deze met een 7.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. betrokkenheid stakeholders

Zoals hierboven al vermeld, heeft Woningstichting Kessel in 2006 met inbreng van stakeholders haar toekomstvisie geformuleerd. Sindsdien hebben er geen stakeholderraadplegingen meer plaatsgevonden. Afstemming vindt vooral informeel plaats. Jaarlijks stelt de corporatie stakeholders in de gelegenheid om te reageren op jaarverslag en plannen. Ook hiervan is de verwerking eerder impliciet dan formeel vastgelegd. De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. het vermogen

Jaarlijks brengt de accountant verslag uit aan de raad van commissarissen. De ontwikkeling van het financieel vermogen staat vermeld in de jaarverslagen, die worden verspreid onder de stakeholders. Daaruit spreekt een zekere openheid over de financiële positie tegenover de stakeholders. Tegelijkertijd constateert de commissie dat in de jaarverslagen geen vergelijkingsgegevens met andere corporaties zijn opgenomen. Ook blijft de werkelijke klem tussen vermogen en kasstroom voor de stakeholders buiten beeld. Alles tegen elkaar afwegend, acht de commissie de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van het vermogen voldoende, een 6.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Versterken lokale en regionale verankering	8	7	7	6	7,6
Inspelen op de behoefte van de klant	8	7	6	6	7,5
Aanpassen voorraad aan woningbehoefte	8	7	7	7	7,7
Gemiddelde score	8,0	7,0	6,7	6,3	8

Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	7	7	7	7,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	7	7	6	7,6
Leefbaarheid	8	7	6	6	7,5
Bijzondere doelgroepen	8	7	7	6	7,6
Bouwproductie	7	6	6	6	6,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	6	6	6	6,7
Overige opgaven	6	6	6	6	6,0
Gemiddelde score	7,4	6,6	6,4	6,1	7

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	7	7	7,8
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	7	6	6	7,5
Leefbaarheid	8	7	6	6	7,5
Bijzondere doelgroepen	8	7	6	6	7,5
Bouwproductie	8	8	7	6	7,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	7	6	6	7,5
Overige opgaven	8	6	6	6	7,4
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	6	6	6	7,4
Gemiddelde score	8,0	7,0	6,3	6,1	8

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	ja		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	ja	7,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	7,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		7,0	10%
Gemiddelde score		7	

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Toekomstvisie Woningstichting Kessel
- Organogram
- Strategisch ondernemingsplan 2008-2012
- Activiteitenplan 2010
- Prestatieafspraken 2009-2011
- Verslagen gesprekken met wethouders gemeente Kessel + briefwisseling gemeente/provincie
- Regionale woonvisie Venlo e.o. 2006-2009
- Discussienota regionaal woonbeleid regio Venlo, 12 maart 2010
- Visie op verkoop nieuw en bestaand bezit, juni 2009
- Adviesrapport Administratieve organisatie 31 mei 2010
- Risico's en interne controle maatregelen, 8 juni 2010
- Integriteitscode, september 2009
- Visie op verkoop nieuw en bestaand bezit, juni 2009
- Woningtoewijzing, maart 2009
- Huisvesting buitenlandse werknemers, november 2006
- Samenwerkingsovereenkomst verhuurder en huurderorganisatie
- Verslagen met huurdersraad Kessel
- Jaarverslag huurdersraad 2008
- Jaarverslag huurdersraad 2009
- Treasury statuut, September 2004
- Jaarverslag 2006 Volkshuisvestingsverslag
- Jaarverslag 2006 financieel
- Jaarverslag 2007 Volkshuisvestingsverslag
- Jaarverslag 2007 financieel
- Jaarverslag 2008, Volkshuisvestingsverslag
- Jaarverslag 2008, financieel
- Jaarverslag 2009, Volkshuisvestingsverslag
- Jaarverslag 2009, financieel
- Meerjarenbegroting 2010-2019
- Accountantsverklaring jaarrekening 2009
- Accountantsverslag 2009
- Solvabiliteitsoordeel 2008- verslagjaar 2007 CFV
- Solvabiliteitsoordeel 2009 – verslagjaar 2008 CFV
- Continuïteitsoordeel 2009 CFV
- Continuïteitsoordeel 2010 CFV
- Beoordeling verantwoordingsgegevens 2008 WSW
- Managementinformatie 1e kwartaal 2010
- Adviesrapport kwartaalrapportage woningstichting Roermond, Kessel, Woonservice Urbanus Belfeld
- Verslagen raad van commissarissen d.d. 23 nov. 2009, 19 okt. 2009, 14 september 2009, 6 juli 2009, 25 mei 2009, (verslag audit committee 25 mei 2009), 23 maart 2009, 2 februari 2009
- Verslagen raad van commissarissen 2008 (jan. t/m dec.)+ verslag audit commissie
- Nulmeting integer handelen woningbouwcorporaties 2009 Centraal fonds Volkshuisvesting

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer G. Wolters (voorzitter)
- Mevrouw R. Wernink
- Mevrouw A. Meijer
- De her S. Selen

Directeur/bestuurders

- De heer S. Keijsers
- De heer R. Leenders

Huurdersvertegenwoordigers

- De heer W. Selen (voorzitter)
- Mevrouw A. Segers (penningmeester)

Dorpsvertegenwoordigingen

- Mevrouw R. Kipp (Kessel)
- De heer T. Geurs (Kessel)
- De heer W. Keijsers (Kessel-Eik)
- Mevrouw H. Beeren (Kessel-Eik)
- Mevrouw C. Joppen (Kessel-Eik)

Gemeente Peel en Maas

- De heer R. Janssen (wethouder sociaal beleid, wonen en cultuur)
- De heer B. Genders (regisseur wonen, welzijn en zorg)

Telefonische interviews

Collega corporaties

- Mevrouw H. van Houts (directeur-bestuurder woningstichting Roermond)
- De heer J. van den Bercken (directeur-bestuurder Woonservice Urbanus)

Zorg en welzijnsinstellingen

- De heer J van Hal (welzijnsinstelling Bobo/Vorkmeer, verantwoordelijk voor gebouwenbeheer)
- De heer T. Smeets (locatiemanager zorginstelling Proteion)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Albeda, H.D.

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- 1985 – 1986: MO-wiskunde aan d'Witte Lelie (lerarenopleiding MO-A behaald)
- 1977 – 1981: Wis- en natuurkunde met filosofie aan de Universiteit van Amsterdam (kandidaatsexamen behaald in 1981)
- 1972 – 1977: VWO Chr. sg. Melanchthon (cum laude)
- Diverse trainingen; strategisch wetgeven (1988), mediatraining (1993), onderhandelen (1995) innovations in governance (2006), gespreksvaardigheden (2006)

Loopbaan:

- 2006 – heden: Zelfstandig adviseur
- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 1999 – 2005: Directeur Rekenschap
- 1997 – 1999: Adviseur adviesbureau Andersson Elffers Felix (o.a. advies over toezichthouders, advies over economische versterking van arme wijken in grote-stedenbeleid en adviezen over de versterking van de lokale sociale infrastructuur)
- 1990 – 1997: Beleidsmedewerker Consumentenbond
- 1986 – 1990: Fractiemedewerker van de PPR (1986 - 1990)/ Groen Links (1990) bij de Tweede Kamer
- 1982 – 1986: Fractiemedewerker van de PPR bij de gemeenteraad van Amsterdam

Nevenfuncties:

- 2006 – heden: lid bestuur Agora Europa
- 2008 – 2009: voorzitter Dierenbescherming Utrecht Amersfoort
- 2002 – 2007: Lid forum Burger @ Overheid
- 2001 – heden: Secretaris Instituut voor Telecom Organisatie
- 2001 – 2004: Lid Raad van bestuur/initiatiefnemer Innovatiecentrum Vraagsturing (icv)
- 1998 – 2004: Voorzitter dierenbeschermingsorganisatie Wakker Dier

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Domaas corporaties (9) te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

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

Naam : De heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 9/3/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GR Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Secretaris:

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

Geboorteplaats en -datum:
s'Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

de Domaas corporaties te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 02-07-1950

Handtekening : 

Datum : 16-4-10

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesloot 54 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 2503 RB Utrecht / (030) 230.31.50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Excellent (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Excellent (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Excellent (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Excellent (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Excellent (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Versterken lokale en regionale verankering	<p><u>Strategisch ondernemingsplan 2008-2011</u></p> <p>Overzicht samenwerkingsverbanden waarin WSK al dan niet in regie rol vervult</p> <p>Prestatieovereenkomst met gemeente Kessel</p> <p>Prestatieovereenkomst met gemeente Peel en Maas, Wonen Helden en Antares</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Er zijn prestatieafspraken met de gemeente Kessel afgesloten voor de jaren 2004-2006</p> <p><u>Jaarverslag 2007 en 2008</u> Nog geen succes in het afsluiten van nieuwe overeenkomst; gestreefd wordt naar nieuwe overeenkomst na herindeling in 2010</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Samenwerkingsovereenkomst gesloten met Woningstichting Roermond en Woonservice Urbanus.</p> <p>Werkgebied uitgebreid tot nieuwe gemeente Peel en Maas (Helden, Kessel, Maasbree en Meyel), voorbereidingen getroffen met in gemeente werkzame corporaties om tot prestatieafspraken te komen. Daarvoor in overleg met gemeente Kessel afgesproken om geen prestatieafspraken te maken in verband met herindeling</p>	<p><u>Activiteitenplan 2010</u></p> <p>Benoemen en signaleren van kansen als regionaal ondernemer op gebied van wonen ouderen: opnemen in prestatieovereenkomst Peel en Maas, afgerond in 2011.</p> <p>Idem leefbaarheid, afgerond in 2010</p> <p>Winkelvoorzieningen Kessel, duidelijkheid over activiteiten in 2010</p>	8
Inspelen op de behoefte van de klant, met aandacht voor senioren, jongeren en mensen met een zorgvraag	<p><u>Strategisch ondernemingsplan 2008-2011</u></p> <p>Onderzoek naar haalbaarheid hofjesmodel tussen beide zorgcentra in Kessel</p> <p>N.a.v. woonbehoefte onderzoek vaststellen benodigd deel van voorraad voor levensfasebestendig wonen</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> In 2003 heeft WSK WWZ convenant 'Leven in het dorp' ondertekend.</p> <p>Activiteiten ondernomen om bij realisering Centrumplan Merwijck in samenwerking met Daelzicht en Proteion maximale zorg te kunnen leveren</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Plannen Merwijck</p>	<p><u>Activiteitenplan 2010</u> Prestatieafspraken maken gemeente Peel en Maas, eerste conceptversie is gereed (september 2010)</p>	8

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Overzicht van kansen voor ontwikkeling woonbehoefte senioren en samenwerking met regionale partners</p> <p>Ontwikkelen van koop/huurconstructie voor jongeren zodat 50 procent van Kesselse jongeren voor eind 2010 passend aanbod heeft gehad</p> <p>Stappenplan voor 24-uurszorg in gemeente Kessel</p>	<p>verder geconcretiseerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Overeenkomsten getekend met deelnemende partijen aan Merwijck</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Verkoopbeleid ontwikkeld</p> <p><u>Informatie Wsk:</u> Product slimmer kopen is aangekocht</p>		
<p>Markt: aanpassen voorraad aan woningbehoefte</p>	<p><u>Strategisch ondernemingsplan 2008-2011</u></p> <p>Vanaf 2008 alle nieuwbouwwoningen of renovatiewoningen, voorzover haalbaar levensbestendig ontwikkelen, tenminste op onderdelen</p> <p>Inzicht in samenwerkingsbehoefte van de partners op gebied van mensen met een zorgvraag</p> <p>Idem op het gebied van leefbaarheid</p> <p>Besluit om aantal projectinitiatieven te realiseren inclusief haalbaarheid en voorwaarden ten behoeve van jongeren en senioren.</p> <p>Idem voor wat betreft concentratie winkelruimten in Kessel</p> <p>Balans koop/huurverhouding en in Kessel naar verhouding 25 procent huur brengen door verkoop van 75-100 woningen</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Vijf starters woningen opgeleverd.</p> <p>Overeenkomst afgesloten voor Merwijck, plan met circa 20 appartementen voor jongeren en ouderen, inclusief 1400m2 ruimte voor dienstverlenende activiteiten.</p> <p>Grondpositie verworven in Kessel-Eik</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Onderzoek naar terugkeer voorzieningen in Kessel-Eik in samenwerking met gemeente</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Twee panden aangekocht, ondermeer voor eigen kantoor, maar ook voor ontwikkeling vier appartementen</p> <p>Vorbereidingen Merwijck afgerond; er komen 21 zorgappartementen in de koop/huursfeer en de 1400m2 ruimte voor dienstverlenende activiteiten.</p> <p>Verder voorbereidingen</p>	<p><u>Activiteitenplan 2010</u> Stappenplan voor hofjes model, voorzien in 2011</p> <p>Vaststellen deel voorraad voor levensfasebestendig wonen, voorzien in 2013</p> <p>Benoemen en signaleren van kansen als regionaal ondernemer op gebied van wonen ouderen: opnemen in prestatieovereenkomst Peel en Maas, afgerond in 2011.</p> <p>Stappenplan 24-uurszorg, gereed in 2011, wordt geregeld vanuit Merwijck</p>	<p>8</p>

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>getroffen voor de aangekochte locatie in Kessel-Eik ('t Veldje) t.b.v. starters en senioren in koop/huursfeer (43 woningen, waarvan 6 huur, 11 vrije kavels en 26 sociale koop voor starters en senioren). Start bouw voorzien in 2010</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Verkoopbeleid vorm gegeven; 1 pand verkocht.</p> <p>Start bouw plan Merwijck. Naast eerder genoemde woningen en ruimte voor dienstverlenende activiteiten, nu ook twee groepswooningen voor 12 cliënten met verstandelijke beperking, twee groepswooningen voor 12 cliënten met verpleeghuiszorg.</p> <p>Ontwikkeling 't Veldje heeft vertraging opgelopen door uitblijven besluiten gemeente en Provincie.</p> <p>Start bouw ontwikkeling twee appartementen in voormalig kantoorgebouw.</p> <p>Gestart met project 'Blijvend thuis in eigen huis'</p>		

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>De toekomstvisie van Woningstichting Kessel (2007) en het strategisch ondernemingsplan van Woningstichting Kessel (2008) geven een beeld van de demografische ontwikkelingen.</p> <p>Belangrijkste punten:</p> <p>Gelijkblijvend aantal huishoudens tot 2030, bij krimpend bewonersaantal.</p> <p>Aantal ouderen neemt toe, aantal jongeren neemt af.</p> <p>Toenemende behoefte aan appartementen voor jongeren, zo blijkt uit toekomstvisie WsK</p> <p>Relatief grote voorraad sociale huurwoningen (30 procent), terwijl in dorpen en kernen in de regio 20-25 procent gebruikelijk is.</p> <p>Woningbehoefte begroot door gemeente Kessel op 17,5 woningen per jaar, terwijl ambitie 23, 6 bedraagt, plus 207 woningen tot 2020.</p> <p>Vooraf overschot in reguliere eengezinswoningen, tekort aan levensloopbestendige woningen en starterswoningen.</p> <p>Oppassen voor leegstand.</p> <p>Er zijn prestatieafspraken in de maak met de gemeente Peel en Maas onder meer over de beschikbaarheid en de betaalbaarheid.</p> <p>In 2010 is een discussienota regionaal woonbeleid voor de regio Venlo opgesteld. Gegevens bevestigen demografische ontwikkelingen: afname</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> 69 goedkope woningen 400 betaalbaar 3 duur.</p> <p>42 woningen toegewezen. Gemiddeld 4 reacties per woning 2,2 procent huurverhoging.</p> <p>Maximale huurprijs op 65 procent als beleid gesteld.</p> <p><u>CiP 2009</u> Huurprijs 61,1 procent maximaal redelijk</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 64 goedkoop 403 betaalbaar 3 duur</p> <p>36 woningen toegewezen, gemiddeld 5 reacties per woning. 1,1 procent huurverhoging Twee woningen verkocht</p> <p><u>CiP 2009</u> Huurprijs 61,3 procent maximaal redelijk</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 64 goedkoop 398 betaalbaar 3 duur</p> <p>42 woningen verhuurd, gemiddelde reactie 10,3 per woning Huurprijsstijging 1,6 procent</p> <p>1 woning gekocht, 5 verkocht</p> <p><u>CiP 2009</u> Huurprijs 61,1 procent maximaal redelijk</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 59 goedkoop 401 betaalbaar 2 duur</p> <p>52 woningen verhuurd, gemiddelde</p>	<p><u>Meerjarenbegroting 2010</u> Verkoop van 8 huurwoningen in 2010 in 2011 en 2012 5 huurwoningen verkocht Vanaf 2013 3 huurwoningen per jaar.</p> <p>Nieuwbouw betaalbare huur: 2010: 11 2011: 2 2014: 6</p>	8

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>inwonersaantal, eerst toename huishoudens tot 2020, daarna krimp vanaf 2030.</p> <p>Voor gemeente Peel en Maas: Ontspannen woningmarkt middeldure koop eengezinswoningen voorzien</p> <p>Idem huur en koopappartementen</p> <p>Vraag naar grondgebonden nultredenwoningen</p> <p>Extra vraag naar eengezinswoningen door 55-plussers.</p>	<p>reactie 8,0 per woning Huurprijsstijging 2,47 procent</p> <p>4 woningen verkocht</p> <p><u>Informatie Wsk</u> Bij woningtoewijzing worden regelmatig senioren-appartementen, waar weinig vraag naar is, toegewezen aan jongeren.</p>		
Leveren kwaliteit producten en diensten	<p>Geen meetbare opgaven ten aanzien van de kwaliteit van de producten en diensten aangetroffen.</p> <p>Geen strategisch voorraadbeleidsplan aangetroffen</p> <p>Onderhoud woningen vindt plaats op basis van regelmatige inspecties.</p> <p>In eigen strategisch ondernemingsplan staan doelstellingen vermeld om meer woningen levensloopbestendig te maken (zie presteren naar eigen ambities en doelen)</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> 143 woningen aan binnen en buitenzijde gerenoveerd.</p> <p>Bij 30 woningen buitenschil vernieuwd</p> <p>Planmatig onderhoud: per woning € 576</p> <p>Groot onderhoud per woning € 1802</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 164 woningen aan binnen en buitenzijde vernieuwd</p> <p>Bij 30 woningen buitenschil vervangen.</p> <p>Planmatig onderhoud: per woning € 732</p> <p>Groot onderhoud per woning € 1789</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 178 woningen aan binnen en buitenzijde vernieuwd</p> <p>Bij 16 woningen buitenschil vervangen.</p> <p>Onderhoudsbeleid gericht op benaderen kwaliteit nieuwbouw; 10 jaar onderhoudsbegroting opgesteld Begonnen met ontwikkeling vraaggestuurd</p>	<p><u>Meerjarenbegroting 2010</u> In 2010 is achterstallig groot onderhoud ingelopen, en is er alleen levensduurverlengend groot onderhoud</p> <p>In 2010 nog 20 te renoveren woningen, in 2011, 14; in 2012 18; in 2013 11 en in de jaren tot 2020 dan nog 69 woningen.</p>	8

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>onderhoud. Vervangen sanitair en vervangen keukeninrichtingen verschoven naar mutaties</p> <p>Planmatig onderhoud: per woning € 766</p> <p>Groot onderhoud per woning € 1332</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 24 woningen aan binnen en buitenzijde vernieuwd. Begonnen met introductie vraggestuurd onderhoud. Vervangen sanitair en vervangen keukeninrichtingen verschoven naar mutaties</p> <p>Planmatig onderhoud: per woning € 346</p> <p>Groot onderhoud per woning € 2191</p>		
<p>Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken</p>	<p>Geen meetbare opgaven ten aanzien van leefbaarheid aangetroffen; wel in toekomstvisie melding gemaakt van teruglopen voorzieningen in Kessel-Eik</p> <p>Waardering kwaliteit wijken is sterk volgens CiP 2009.</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Bedrag beschikbaar van € 45.000 besteed aan: Groenonderhoud Plaatsen zitbanken Verharding achterpad Realisatie speeltuin bij Brede School Servicekosten WOZOCO</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Bedrag beschikbaar van € 45.000 besteed aan: Groenonderhoud Onderzoek gevelrenovatie Onderhouden achterpaden Realisatie speeltuin bij Brede School Servicekosten WOZOCO</p> <p>Onderzoek naar terugkeer voorzieningen in Kessel-Eik in samenwerking met gemeente</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Bedrag beschikbaar van € 45.000 besteed aan:</p>	<p><u>Meerjarenbegroting 2010</u> Uitgaven voor leefbaarheid jaarlijks op € 45.000 begroot</p>	<p>8</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Groenonderhoud Leefomgeving Perkerveld Onderhoud achterpaden Nieuwe zitbanken Trottoirverlagingen voor rollators Aanlegging Airco WOZOCO Servicekosten WOZOCO</p> <p>Brief aan gemeente Kessel, dd. 28 april 2008 met toezegging van aantal aanpassingen woonomgeving t.b.v. leefbaarheid voor € 15.000. (zitbanken vervangen, paadje verlichten, enz)</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> van € 45.000 besteed aan: Groenonderhoud Leefomgeving Oeverbergstraat Onderhoud achterpaden, aanbrengen verlichting Geluidsinstallatie voor bevolking Kessel Aanpak overlastsituatie Servicekosten WOZOCO</p> <p><u>CiP 2009</u> Uitgaven leefbaarheid in 2008 op € 206 per woning (ter vergelijking referentiecorporatie € 88 per woning en landelijk gemiddelde € 112 per woning. Uitgaven vooral gericht op fysieke maatregelen. Uitgaven voor sociale maatregelen minder dan referentiecorporatie en landelijk gemiddelde: € 11 t.o.v. € 41 en € 58.</p>		
<p>Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.</p>	<p>Opgave moet nog in beeld worden gebracht; wel duidelijk dat er vergrijzing optreedt en een toename van het aantal zorgvragers in zelfstandige woningen door extramuralisering</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> In 2003 heeft WsK WWZ convenant 'Leven in het dorp' ondertekend.</p> <p>Activiteiten ondernomen om bij</p>	<p><u>Activiteitenplan 2010</u> Stappenplan voor hofjes model, voorzien in 2011</p> <p>Vaststellen deel voorraad voor</p>	<p>8</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>van de zorg.</p> <p>Opgave bestaat dan ook uit zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen en renoveren en te bouwen voor zorgvragers.</p>	<p>realisering Centrumplan Merwijck in samenwerking met Daelzicht en Proteion maximale zorg te kunnen leveren</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Plannen Merwijck verder geconcretiseerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Overeenkomsten getekend met deelnemende partijen aan Merwijck</p> <p>Vorbereidingen Merwijck afgerond; er komen 21 zorgappartementen in de koop/huursfeer en de 1400m2 ruimte voor dienstverlenende activiteiten.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u></p> <p>Start bouw plan Merwijck. Naast eerder genoemde woningen en ruimte voor dienstverlenende activiteiten, nu ook twee groepswoningen voor 12 cliënten met verstandelijke beperking, twee groepswoningen voor 12 cliënten met verpleeghuiszorg.</p> <p><u>CiP 2009</u> Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen 17, 2 procent (80 in totaal); iets meer dan de referentiecorporatie en landelijk gemiddelde Aandeel nultredenwoningen 6,2 procent; referentiecorporatie 26,3 procent en landelijk 27,7 procent</p> <p>Toewijzing woongelegenheden aan ouderen als % toewijzingen totaal 9,1 procent referentiecorporatie: 17,9 procent en landelijk 15,7 procent.</p>	<p>levensfasebestendig wonen, voorzien in 2013</p> <p>Benoemen en signaleren van kansen als regionaal ondernemer op gebied van wonen ouderen: opnemen in prestatieovereenkomst Peel en Maas, afgerond in 2011.</p> <p>Stappenplan 24-uurszorg, gereed in 2011</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Bouwproductie	<p>Zie ondermeer beschikbaarheid en betaalbaarheid.</p> <p>Woningbehoefte begroot door gemeente Kessel op 17,5 woningen per jaar, terwijl ambitie 23,6 bedraagt, plus 207 woningen tot 2020.</p> <p>Voornamelijk woningen voor jongeren, ouderen en zorgvragers</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Vijf starters woningen opgeleverd.</p> <p>Overeenkomst afgesloten voor Merwijck, plan met circa 20 appartementen voor jongeren en ouderen, inclusief 1400m2 ruimte voor dienstverlenende activiteiten.</p> <p>Grondpositie verworven in Kessel-Eik</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Onderzoek naar terugkeer voorzieningen in Kessel-Eik in samenwerking met gemeente</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Twee panden aangekocht, ondermeer voor eigen kantoor, maar ook voor ontwikkeling vier appartementen</p> <p>Vorbereidingen Merwijck afgerond; er komen 21 zorgappartementen in de koop/huursfeer en de 1400m2 ruimte voor dienstverlenende activiteiten.</p> <p>Verder voorbereidingen getroffen voor de aangekochte locatie in Kessel-Eik ('t Veldje) t.b.v. starters en senioren in koop/huursfeer (43 woningen, waarvan 6 huur, 11 vrije kavels en 26 sociale koop voor starters en senioren) . Start bouw voorzien in 2010</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Start bouw plan Merwijck. Naast eerder genoemde woningen en ruimte voor dienstverlenende activiteiten, nu ook twee groepswoningen</p>	<p><u>Meerjarenbegroting 2010 tot 2020</u> 2010 11 huurappartementen 2011 2 huurappartementen 2014 6 huurappartementen.</p>	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>voor 12 cliënten met verstandelijke beperking, twee groepswoonings voor 12 cliënten met verpleeghuiszorg.</p> <p>Ontwikkeling 't Veldje heeft vertraging opgelopen door uitblijven besluiten gemeente en Provincie.</p> <p>Start bouw ontwikkeling twee appartementen in voormalig kantoorgebouw</p> <p><u>CiP 2009</u> Realisatieindex nieuwbouw 0.09 versus 0,56 landelijk.</p>		
Stedelijke/dorpsvernieuwing	<p>Opgaven moeten nog expliciet in beeld worden gebracht. Duidelijk is dat in Kessel-Eik met name de voorzieningen teruglopen en een revitalisering nodig is. Gemeente Peel en Maas ontwikkelt nu dorpsvisies</p> <p>Merwijck dient als dienstverleningscentrum voor heel Kessel.</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Overeenkomst afgesloten voor Merwijck, plan met circa 20 appartementen voor jongeren en ouderen, inclusief 1400m2 ruimte voor dienstverlenende activiteiten.</p> <p>Grondpositie verworven in Kessel-Eik</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Onderzoek naar terugkeer voorzieningen in Kessel-Eik in samenwerking met gemeente</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Vorbereidingen Merwijck afgerond; er komen 21 zorgappartementen in de koop/huursfeer en de 1400m2 ruimte voor dienstverlenende activiteiten.</p> <p>Verder voorbereidingen getroffen voor de aangekochte locatie in Kessel-Eik ('t Veldje) t.b.v. starters en senioren in koop/huursfeer (43</p>	Heroriëntatie met gemeente Peel en Maas en dorpsoverleggen om plannen te ontwikkelen voor onder meer Kessel-Eik, Mariaplein	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>woningen, waarvan 6 huur, 11 vrije kavels en 26 sociale koop voor starters en senioren) . Start bouw voorzien in 2010</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u></p> <p>Start bouw plan Merwijck. Naast eerder genoemde woningen en ruimte voor dienstverlenende activiteiten, nu ook twee groepswoningen voor 12 cliënten met verstandelijke beperking, twee groepswoningen voor 12 cliënten met verpleeghuiszorg.</p> <p>Ontwikkeling 't Veldje heeft vertraging opgelopen door uitblijven besluiten gemeente en Provincie.</p> <p>Verder diverse werkzaamheden onder meer in de Oeverbergstraat om wijk beter aanzicht te geven</p>		
Energie en duurzaamheid	<p>:Energieprestaties in beeld brengen</p> <p><u>Convenant energiebesparing Aedes, Woonbond, Vrom 2008:</u> 20 procent energiebesparing sociale huur in 2018, gemiddeld B, of twee stappen verbetering bij woningverbetering 25 procent reductie bij nieuwbouw in 2011, 50 procent in 2015</p>	<p><u>Eigen informatie Wsk</u> In 2008 zijn alle woningen gelabeld: gemiddeld D.</p> <p>De afgelopen acht jaar zijn bij renovatie bij alle woningen volledige isolatiemaatregelen aangebracht (dak, gevel, glas); nieuwbouw wordt gerealiseerd volgens bouwbesluit</p>	<p><u>Eigen informatie Wsk</u> In de komende jaren wordt in de MJB een budget opgenomen in verband met verbetering energieprestaties conform Aedes akkoord.</p>	6

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	Geen afspraken aangetroffen	Feitelijke prestaties zie presteren naar opgave	Zie presteren onder opgave	8
Leveren kwaliteit producten en diensten	Geen afspraken aangetroffen	Feitelijke prestaties zie presteren naar opgave	Zie presteren naar opgave	8
Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	<p><u>Strategisch ondernemingsplan</u></p> <p>Samenwerking met diverse partijen over leefbaarheid</p> <p>Samenwerking met dorpsraad Kessel-Eik over servicepunt in gemeenschapshuis en bouw 43 woningen</p> <p>Participatie in regionaal verband 'Leven in het dorp' en vervullen van actieve rol</p> <p>Inventariseren samenwerkingsbehoefte partners op terrein van leefbaarheid</p> <p>Onderzoek naar mogelijkheden versterking winkelaanbod in Kessel-Eik</p> <p>Partners verwachten pro-actieve houding</p>	<p>Feitelijke prestaties: zie presteren naar opgave</p> <p>In verslagen met wethouders komen onderwerpen op het terrein van de leefbaarheid regelmatig terug</p>	<p><u>Activiteitenplan 2010</u></p> <p>Benoemen en signaleren van kansen als regionaal ondernemer op gebied van leefbaarheid afgerond in 2010.</p> <p>Prestatieovereenkomst met gemeente Peel en Maas over rol WsK als maatschappelijk ondernemer</p> <p>Winkelvoorzieningen Kessel-Eik, duidelijkheid over activiteiten in 2010</p>	8
Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.	<p>Samenwerking met gemeente Kessel (Peel en Maas), Proteion, Daelzicht, Vorkmeer in verband met project Merwijck</p> <p>Participatie in regionaal verband 'Leven in het dorp' en vervullen van actieve rol</p> <p>Partners verwachten pro-actieve houding</p>	Feitelijke prestaties: zie presteren naar opgave	<p>Prestatieovereenkomst met gemeente Peel en Maas met aandacht voor WWZ-activiteiten in 2010</p> <p>Verder zie presteren naar opgave</p>	8
Bouwproductie	<p><u>Strategisch ondernemingsplan</u></p> <p>WsK wil afspraken maken over bouwvolume met gemeente</p> <p>Samenwerking met dorpsraad Kessel-Eik over servicepunt in gemeenschapshuis en bouw 43 woningen</p>	<p>Onderwerp komt terug in de overleggen met de gemeente Kessel en Peel en Maas</p> <p>Feitelijke prestaties: zie presteren naar opgave</p>	Prestatieovereenkomst op te stellen in 2010, met onder meer bouwvolume	8

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Stedelijke/dorps-vernieuwing	Zie presteren naar opgave	Zie presteren naar opgave	Zie presteren naar opgave	8
Overige opgaven	Zie presteren naar opgave	Zie presteren naar opgave	Zie presteren naar opgave	8
Eigen ambities en doelen	Toekomstvisie in 2006 opgesteld met consultatie van stakeholders	Jaarlijks stakeholders uitgenodigd om te reageren op jaarverslagen	Visitatie in 2010; nieuw ondernemingsplan	8

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	<u>Strategisch ondernemingsplan</u> : Daadwerkelijk kunnen beheersen kasstromen, positieve kasstroom uit operationele activiteiten	<u>Jaarverslag 2006</u> : Jaarresultaat per woning: € 2.232 <u>Jaarverslag 2007</u> : Jaarresultaat per woning: € 1.008 <u>Jaarverslag 2008</u> : Jaarresultaat per woning: - € 57 <u>Jaarverslag 2009</u> : Jaarresultaat per woning: € 351	7
Eigen vermogen	Zie solvabiliteit	Jaarverslag 2006 EV per woning: € 13.993 Jaarverslag 2007 EV per woning: 15.059 Jaarverslag 2008 EV per woning: € 15.131 <u>Jaarverslag 2009</u> EV per woning: 16.612	7
Solvabiliteit	<u>Strategisch ondernemingsplan</u> Minimaal 10 procent op historische kostprijs 25 procent uit op bedrijfswaarde	<u>Jaarverslag 2006</u> Solvabiliteit 33,1 procent <u>Jaarverslag 2007</u> Solvabiliteit 35,7 procent <u>Jaarverslag 2008</u> Solvabiliteit 34,2 procent <u>Jaarverslag 2009</u> Solvabiliteit 31,9 procent	7
Extra potenties en risico buffers		Risico notitie opgesteld met woningstichting Roermond en woonservice Urbanus	7
Economisch rendement	<u>Treasurystatuut 2004</u> : <u>Financieel statuut</u> : Eis op eigen vermogen gebaseerd op bedrijfswaarde variërend tussen 6 procent en de 0 procent, afhankelijk van de grootte van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen Per project: Rendement wordt per project bepaald	Geen gegevens	7
Efficiënte bedrijfsvoering	Geen meetbare opgave	<u>CiP 2009</u> Netto bedrijfslasten per vhe	7

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
	aangetroffen	2006: 965 2007: 1.666 2008: 1.229 Bedrag lager dan referentiecorporatie en landelijk gemiddelde. Stijging (22,6 procent) lager dan referentiecorporatie (37,5 procent) maar meer dan landelijk gemiddelde (20,3 procent)	

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is	<u>Strategisch ondernemingsplan</u> Invoeren stuurinstrument waarbij voortgang kritische beleidsthema's worden gevolgd	In 2006 is drielagen structuur omgezet naar een tweelagenstructuur Governancecode geïmplementeerd? Integriteitscode opgesteld, klokkenluidersregeling nog niet Aantal gegevens ontbreken op website (aug. 2010) Voorstel ontwikkeld om managementrapportage te verbeteren (mei 2010), in samenwerking met Ws Urbanus en WS Roermond	8
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen	<u>Strategisch ondernemingsplan</u> Wsk nodigt stakeholders uit jaarlijks te reageren op jaarverslag om vanuit hieruit input te verzamelen voor toekomstige jaarplannen Visitatie in 2010	<u>Eigen informatie Wsk:</u> Komt regelmatig ter sprake in overleggen met stakeholders	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	<u>Strategisch ondernemingsplan</u> Wsk nodigt stakeholders uit jaarlijks te reageren op jaarverslag om vanuit hieruit input te verzamelen voor toekomstige jaarplannen	Zie boven	7
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	<u>Strategisch ondernemingsplan</u> Wsk nodigt stakeholders uit jaarlijks te reageren op jaarverslag om vanuit hieruit input te verzamelen voor toekomstige jaarplannen	Zie boven	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	Geen specifieke doelen ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording over het vermogen:	Accountant brengt verslag uit aan rvc Nieuwe accountant aangesteld in 2008	6

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
	vermogen wordt volledig ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting	Risicomanagement voorstel uitgewerkt in samenwerking met Ws. Urbanus en WS Roermond	

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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