



Woningstichting Kleine Meierij

Visitatierapport



Utrecht, december 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer prof. dr. P. Hooimeijer (voorzitter)
De heer G. Helbig
Mevrouw E.J. Dijkema MSc (secretaris)

Voorwoord

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

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

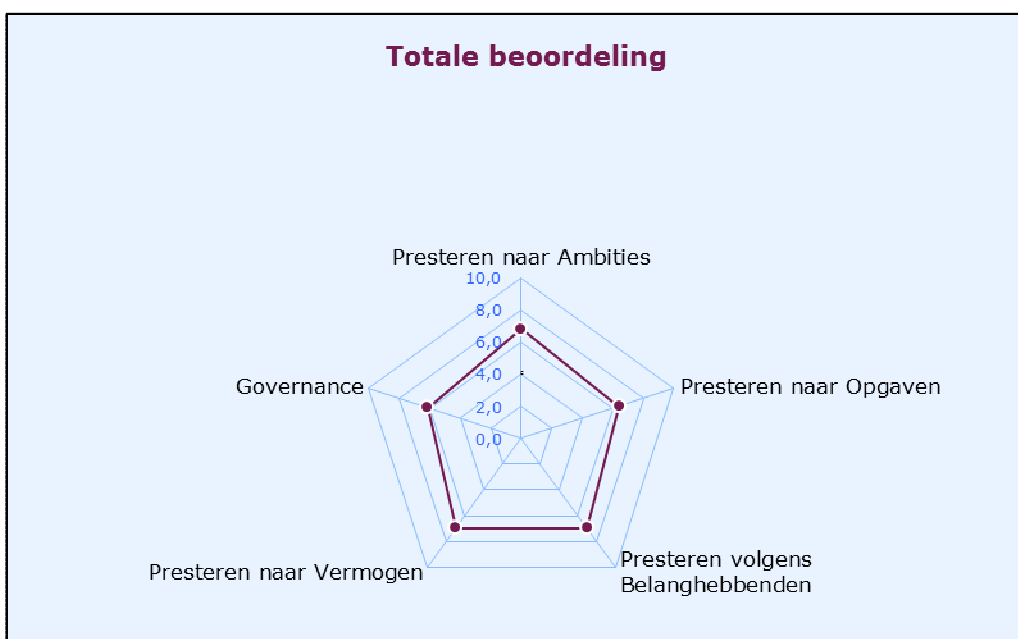
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In februari 2011 heeft Woningstichting Kleine Meerij te Rosmalen (hierna te noemen: Kleine Meerij) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen augustus en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 4 en 5 oktober 2011.

Kleine Meerij wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,7.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,8
Presteren naar Opgaven	6,4
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,1
Gemiddelde score	6,7

De commissie komt tot de conclusie dat Kleine Meerij ruim voldoende presteert. Op de onderdelen Presteren volgens Belanghebbenden en Presteren naar Ambities en Vermogen presteert zij ruim voldoende. Het presteren naar opgaven en de governance worden voldoende beoordeeld, en kennen aandachtspunten en ruimte voor verbetering.

Kleine Meerij heeft een roerige tijd gehad. Vanaf het moment dat de huidige bestuurder is aangetreden (juli 2008) heeft de bestuurder geconstateerd dat de corporatie er financieel slecht voor stond en dat er een te groot aantal projecten op de rol stonden.

In de tweede helft van 2008 zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op financieel, juridisch, fiscaal en vastgoed gebied. De resultaten van deze metingen leverden begin 2009 een beeld op waardoor drastisch ingrijpen noodzakelijk werd. De commissie is vol lof over de daadkracht waarmee in korte tijd de weg naar financiële stabiliteit is gevonden en het begrip dat de buitenwereld daarvoor heeft. Na deze periode van crisismanagement, breekt nu een nieuwe periode en benodigde wijze van besturing aan.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,8. Dit oordeel is gebaseerd op goede prestaties op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen, ruim voldoende prestaties op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep en (des-)investeren in vastgoed, en voldoende prestaties op het gebied van kwaliteit van woningen en woningbeheer en kwaliteit van wijken en buurten.

Er is voldoende aanbod van betaalbare woningen en mensen weten de weg naar dit aanbod te vinden. Het aandeel betaalbare voorraad is aanzienlijk. Het bestaande bezit wordt nu als 'cash cow' gebruikt door alleen te sturen op instandhouding en klachtenonderhoud. De commissie en belanghebbenden schatten in dat dat op termijn niet houdbaar is. Kwaliteitsimpulsen zijn noodzakelijk, vooral op het gebied van duurzaamheid. Mede ingegeven door de financiële omstandigheden, zijn de ambities op het gebied van kwaliteit bescheiden.

Kleine Meierij trekt samen op met diverse zorg- en welzijnsinstellingen en heeft gedurende de afgelopen jaren diverse projecten weten te realiseren op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De corporatie heeft haar ambities op dit vlak ruimschoots behaald.

In 2007 nam de corporatie zich voor om verhuureenheden te verkopen om nieuwbouwplannen te kunnen verwezenlijken. Kleine Meierij heeft de afgelopen jaren wel verhuureenheden verkocht, maar met als doel om schulden af te lossen in plaats van nieuwbouw te realiseren. De prestaties over de afgelopen jaren zijn ruim voldoende geweest.

De leefbaarheidsambitie is beperkt geformuleerd. De prestaties zijn voldoende, maar niet opvallend. Het heeft relatief weinig aandacht van de corporatie.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,4. De oordelen over de prestaties in relatie tot de opgaven lopen uiteen. De huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt goed beoordeeld en de huisvesting van de primaire doelgroep ruim voldoende. Het (des-)investeren in vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten krijgen een voldoende oordeel, terwijl de kwaliteit van de woningen en woningbeheer onvoldoende scores.

De beschikbaarheid van woningen wordt ruim voldoende beoordeeld, evenals de betaalbaarheid. Door de corporatie wordt inmiddels een versneld harmonisatiebeleid toegepast. Dit brengt de bereikbaarheid voorlopig niet in gevaar.

De geleverde prestaties op het vlak van kwaliteit van bezit blijven in de ogen van de commissie achter bij de opgaven.

Hoewel de corporatie geen grootschalig planmatig onderhoud voor zich zag, blijkt uit een inventarisatie in opdracht van de corporatie dat een deel van het bezit kwalitatief niet in goede staat is en onderhoud behoeft. De onderhoudsbegroting is gemaximeerd. De commissie constateert dat de beoogde besparingen niet zijn gerealiseerd door de sterke stijging van het klachtenonderhoud.

Zowel qua aantallen, als ook qua kwaliteit heeft Kleine Meierij de afspraken en opgaven met betrekking tot bijzondere doelgroepen overtroffen. Met de gemeente 's-Hertogenbosch zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de realisatie van circa 750 woningen, 165 zorgwoningen en maatschappelijk vastgoed. Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel is gesproken over een verdeling van nieuwbouw over verschillende doelgroepen, de te hanteren keurmerken en terughoudendheid op het gebied van verkoop. Ondanks de financiële situatie van de corporatie en de noodzaak om (sanerings)maatregelen te treffen, heeft Kleine Meierij ruim tachtig procent van de opgave weten te realiseren. Een deel van de voorgenomen projecten is naar de mening van de commissie terecht 'on hold' gezet of gestopt. De prestaties op het gebied van nieuwbouw zijn voldoende en worden als zodanig door de commissie beoordeeld.

Al met al concludeert de commissie dat Kleine Meierij voldoende doet op het gebied van leefbaarheid om deze op peil te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid is een uitdaging die op zich niet heel groot is, omdat de corporatie geen bezit heeft in wijken met leefbaarheidsproblematiek.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Kleine Meierij een 7,0 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Dit oordeel is gebaseerd op goed beoordeelde prestaties op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen, ruim voldoende scores voor de huisvesting van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en het (des-)investeren in vastgoed. De kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid) wordt als voldoende beoordeeld. Kleine Meierij wordt door haar omgeving niet gezien als een partij die zich sterk profileert op het gebied van leefbaarheid.

Presteren naar Vermogen

De vermogenspositie wordt door de commissie als ruim voldoende beoordeeld. De commissie velt eveneens een positief oordeel over de hoeveelheid middelen die Kleine Meierij momenteel tot haar beschikking heeft. De corporatie stuurt op de kasstromen en analyseert haar risico's met behulp van scenario's die de financiële effecten op het vermogen weergeven. Wel is het zo dat er per keer slechts één scenario wordt doorberekend en getoond. Als de situatie wijzigt, wordt het scenario bijgesteld. Opeenvolgende rapporten laten daardoor wisselende beelden zien, omdat deze mee variëren met de bijgestelde scenario's.

Er is door de corporatie de afgelopen twee jaar hard gewerkt aan het verbeteren van de (financiële) planning en controlcyclus. De financiële effecten van ambities, opgaven en maatregelen worden goed vertaald in meerjarenramingen. Het monitoring- en rapportagesysteem is geprofessionaliseerd. De corporatie voldoet nog niet op alle punten aan de norm voor een ruim voldoende. De corporatie maakt wel goede vorderingen. De commissie beoordeelt dit als voldoende. Kleine Meierij heeft haar treasury daarbij goed op orde en verankerd.

De corporatie heeft gewerkt aan verhoging van het kostenbewustzijn door een meer professionele en zakelijke cultuur en aan structurele verlaging van de bedrijfskosten door middel van reorganisatie. De doelmatigheid van Kleine Meierij is, dankzij de ondernomen acties, zeker aan de maat. De commissie beoordeelt dat als ruim voldoende.

Op het gebied van vermogensinzet heeft binnen Kleine Meierij nog wel de meeste bijsturing plaatsgevonden. De corporatie beschikt over een goed onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. Ook heeft de corporatie de mogelijkheden om het vermogen te verruimen goed onderzocht, daar beredeneerde doelstellingen voor geformuleerd en maatregelen op getroffen. De ongewenste vertraging die Kleine Meierij soms oploopt in de realisatie is in de ogen van de commissie te wijten aan externe factoren. De commissie beoordeelt deze prestaties als goed.

Governance

Alvorens in te gaan op de conclusies en motivatie ten aanzien van governance hecht de commissie eraan haar waardering uit te spreken voor de doortastendheid en de persoonlijke moed die de directeur-bestuurder heeft betoond in het weer gezond maken van Kleine Meierij. Die waardering geldt ook de leden van de RvC. Niet alleen voor de bereidheid de corporatie in moeilijke tijden terzijde te staan, maar ook voor de grote inzet in de toezichthoudende taak en het tijdig ingrijpen toen de reorganisatie dreigde vast te lopen. Vrijwel zonder uitzondering wordt deze waardering gedeeld door uw belanghebbenden, waardoor er veel begrip is voor de ingrepen in de afgelopen periode.

Het geheel van 'plan', 'check' en 'act' wordt door de commissie voldoende beoordeeld. De corporatie heeft de laatste twee jaar duidelijk gewerkt aan het verder professionaliseren van de besturingscyclus en maakt daarbij goede vorderingen.

De commissie beoordeelt het functioneren van de huidige RvC als ruim voldoende. De RvC kan zelfstandig informatie verzamelen, maar kan hier nog meer gebruik van maken. Voor de bestuurder vormt de RvC een open en kritische omgeving waar vragen en knelpunten kunnen worden besproken en actief invulling wordt gegeven aan de raadgevende functie van de RvC. De RvC heeft in de afgelopen periode een actieve rol genomen in het oplossen van de financiële situatie en organisatorische herstructurering. Het zwaartepunt van de rolopvatting van de RvC heeft de laatste tijd gelegen bij de werkgeversrol en de klankbordrol voor de bestuurder en zal zich nu meer richting een toezichthoudende rol moeten bewegen. Ondertussen zijn wel de belangrijkste componenten voor een toetsingskader vastgesteld voor zijn formele toezichthoudende rol.

Kleine Meierij heeft de afgelopen periode hard gewerkt om de organisatie op orde te krijgen en voldoet aan de Governancecode. De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende.

Op het gebied van belanghebbendenmanagement (externe legitimatie) scoort Kleine Meierij een onvoldoende. De afgelopen periode is veel aandacht uitgegaan naar de interne organisatie.

De commissie heeft daar begrip voor, gezien de omstandigheden waarin de corporatie verkeerde. Nu is echter wel het moment gekomen voor Kleine Meierij om weer in gesprek te raken met de buitenwereld. De nieuwe prestatieafspraken met de gemeenten kunnen hierin een schakelpunt vormen. De omgeving verwacht een duidelijke visie van Kleine Meierij. Tot op heden is deze visie te weinig gecommuniceerd en gedeeld.

Recensie

Kleine Meierij is een corporatie met een bezit van circa 3.800 verhuureenheden. De corporatie heeft haar woningbezit vooral in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze. Kleine Meierij heeft een roerige tijd gehad. Vanaf het moment dat de huidige bestuurder is aangetreden (juli 2008) heeft de bestuurder geconstateerd dat de corporatie er financieel slecht voor stond en dat er een te groot aantal projecten op de rol stonden. In de tweede helft van 2008 zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze metingen leverden begin 2009 een beeld op waardoor drastisch ingrijpen noodzakelijk werd, omdat de structurele lasten en de aangegane verplichtingen het voortbestaan van Kleine Meierij in gevaar brachten. Dit kwam ook tot uitdrukking in de B1-status die het CFV de corporatie toekende.

Vanuit het Ministerie is een tijdelijk toezichthouder benoemd als interim voorzitter. Begin 2009 is de raad van commissarissen (RvC) teruggetreden. Er zijn nieuwe leden voor de RvC geworven en per 1 juli 2009 is de tijdelijk toezichthouder teruggetreden. Er is door de nieuwe directeur-bestuurder hard gewerkt aan:

- structureel verlagen van de organisatiekosten;
- structureel verlagen van de rentelasten;
- tijdelijk verlagen van de onderhoudslasten;
- het verkopen van projecten, partners zoeken bij de realisatie van projecten en het uitstellen van vastgoedontwikkelingen;
- het starten van een cultuurtraject voor alle medewerkers van Kleine Meierij.

Door de geschetste omstandigheden is Kleine Meierij gedwongen een defensieve houding aan te nemen en plannen te temperen. Doelbewust heeft de corporatie eraan gewerkt om tot een gezonde bedrijfsvoering te komen. Dat betekent dat de corporatie zich van een ontwikkelende naar beherende corporatie aan het ontwikkelen is, al moet de interne organisatie daar nog verder op worden gericht.

Kleine Meierij heeft in haar omgeving te maken met ambivalentie: het is een corporatie met bezit in zowel landelijke als stedelijke omgeving. Het is een spagaat waarbij de belanghebbenden in de stad verwachten dat Kleine Meierij zich naar de stad zal gaan richten en de belanghebbenden in de regio juist verwachten dat Kleine Meierij zich op de dorpen zal richten. De corporatie zal hierover op korte termijn duidelijkheid moeten verschaffen.

Na een periode waarin de corporatie bewust naar binnen gericht was en moest zijn, vormt het succesvol betrekken van belanghebbenden bij opnieuw formuleren van de externe opgaven de uitdaging voor de (nabije) toekomst.

De commissie is vol lof over de daadkracht waarmee in korte tijd de weg naar financiële stabiliteit is gevonden en het begrip dat de buitenwereld daarvoor heeft. Na deze periode van crisismanagement, breekt nu een nieuwe periode en benodigde wijze van besturing aan. De organisatie zal zich daarbij gaan aanpassen aan de nieuwe rol. Ook wordt van Kleine Meierij verwacht dat de corporatie een duidelijke toekomstvisie gaat formuleren en delen, waarin Kleine Meierij aangeeft wat tot de mogelijkheden en wensen behoort. Duidelijk is dat het terugkomen op gemaakte afspraken dan niet tot de mogelijkheden behoort: verder temperen van plannen en ambities wordt niet gewenst door de omgeving.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Woningstichting Kleine Meierij en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Kleine Meierij	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	15
2 Presteren naar Ambities	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	17
2.3 Conclusies en motivatie	18
3 Presteren naar Opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	22
4 Presteren volgens Belanghebbenden	27
4.1 De belanghebbenden van Kleine Meierij	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	29
4.3 Conclusies en motivatie	29
5 Presteren naar Vermogen	33
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	33
5.2 Conclusies en motivatie	33
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Integrale scorekaart	41
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	57
Bijlage 4 Definities	59
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	63

1 Woningstichting Kleine Meierij en het werkgebied

1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Woningstichting Kleine Meierij te Rosmalen (hierna te noemen: Kleine Meierij) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen augustus 2011 en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 4 en 5 oktober 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer prof. dr. P. Hooimeijer (voorzitter), de heer G. Helbig en mevrouw E.J. Dijkema MSc (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Kleine Meierij de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren de interesse in het beeld dat belanghebbenden hebben van de corporatie.

De visitatie betreft de periode 2009-2011 (inclusief eventueel relevante prestaties uit 2008). In dit geval is gekozen voor een iets afwijkende periode in plaats van de reguliere 'vier jaar terug'. De reden hiervoor is de majeure wisselingen in bestuur en RvC, waardoor de periode voor de bestuurswisseling (2007-2008) niet vergelijkbaar is met de periode daarna (2009-2011). Om deze reden is er ook voor gekozen om over twee jaar voor een tussentijdse visitatie te kiezen.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Kleine Meierij

Kleine Meierij is ruim veertig jaar geleden opgericht. Kleine Meierij is een corporatie met een bezit van circa 3.800 verhuureenheden (vhe). De corporatie heeft haar woningbezit vooral in de gemeenten 's-Hertogenbosch (circa 2.400 vhe), Sint-Michielsgestel (circa 560 vhe) en Bernheze (circa 450 vhe). Deze gemeenten samen tellen circa 162.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeenten, de huurders en de zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied zijn diverse collega-corporaties actief, waaronder BrabantWonen (totaal 14.626 vhe, waarvan circa 50 procent in de regio 's-Hertogenbosch), Stichting Zayaz (13.496 vhe), Bouwvereniging Huis en Erf (3.441 vhe) en Woningstichting Sint Joseph (3.661 vhe).

Bij Kleine Meierij werken ultimo 2010 44 medewerkers; in totaal 38,86 fte. Ultimo september 2011 (ten tijde van de visitatie) zijn deze aantallen afgenomen tot 40 medewerkers en 36,08 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat momenteel uit drie leden, waarvan momenteel geen lid namens de huurders in de RvC zitting heeft. Een wervingsprocedure voor twee nieuwe leden (namens de huurders) is inmiddels gestart.

Ontwikkelingen bij Kleine Meierij

Kleine Meierij heeft een roerige tijd gehad. Vanaf het moment dat de huidige bestuurder is aangetreden (juli 2008) heeft de bestuurder onder meer geconstateerd dat de corporatie er financieel slecht voor stond en dat er een te groot aantal projecten op de rol stond. In de tweede helft van 2008 zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op financieel, juridisch, fiscaal en vastgoed gebied. De resultaten van deze metingen leverden begin 2009 een beeld op waardoor drastisch ingrijpen noodzakelijk werd. De uitkomsten van de onderzoeken leverden op dat de structurele lasten en de aangegane verplichtingen het voortbestaan van Kleine Meierij in gevaar bracht. Dit kwam tot uitdrukking in de B1-status die het CFV de corporatie toekende.

Vanuit het Ministerie is een tijdelijk toezichthouder benoemd als interim voorzitter. Begin 2009 is de RvC teruggetreden. Er zijn nieuwe leden voor de RvC geworven en per 1 juli 2009 is de tijdelijk toezichthouder teruggetreden. Er is door de nieuwe directeur-bestuurder hard gewerkt aan:

- structureel verlagen van de organisatiekosten;
- structureel verlagen van de rentelasten;
- tijdelijk verlagen van de onderhoudslasten;
- het verkopen van projecten, partners zoeken bij de realisatie van projecten en het uitstellen van vastgoedontwikkelingen;
- het starten van een cultuurtraject voor alle medewerkers van Kleine Meierij.

Na de inventarisatie in 2008 en de maatregelen in 2009 is de directeur-bestuurder gestart met het opbouwen van de organisatie en de procedures. In 2009 is er veel aandacht geweest voor interne risicobeheersing en controlesystemen. Op basis van de in gang gezette maatregelen en de begroting voor 2010 heeft het CFV de corporatie de A1 status toegekend. Er zijn prestatieafspraken met de gemeente 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel, terwijl die voor de gemeente Bernheze in 2011 zullen volgen. De corporatie heeft een ondernemingsplan met een looptijd 2010 - 2014. Kern van dit ondernemingsplan is dat de corporatie terugkeert naar haar kerntaak: 'het verhuren van woningen aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien'. In 2010 en 2011 is het portfolio- en strategisch voorraadbeleid gereed gekomen en in 2012 zal er een stakeholdersdag georganiseerd worden.

De visitatiecommissie heeft kennisgenomen van de recente historie van Kleine Meierij en heeft zich gedurende de visitatie vooral gericht op de vraag of de corporatie, binnen de mogelijkheden, de goede prestaties heeft geleverd. Ook heeft de commissie zich gericht op de vraag hoe belanghebbenden deze prestaties van de Kleine Meierij waarderen.

1.3 Het werkgebied

Kleine Meierij is werkzaam in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze (provincie Noord-Brabant). Kleine Meierij is daarbij vooral een 'Rosmalense' corporatie met bezit in omliggende dorpen. Hoewel het dorp Rosmalen al jarenlang deel uitmaakt van de gemeente 's-Hertogenbosch, overheerst het dorpsgevoel. Het werkgebied kenmerkt zich door de bijzondere positie van Rosmalen: dichtbij de stad 's-Hertogenbosch en tevens gelegen tegen het plattelands gebied.

De samenstelling van het bezit van Kleine Meerij is relatief wat jonger dan de corporaties in de regio (circa 53 procent van het bezit is na 1980 gebouwd, ten opzichte van het gemiddelde van circa 42 procent in de regio).

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel'. Wanneer Kleine Meerij wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 122 corporaties¹ in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

¹ Bron: CFV Referentiegroepen per 2009.

2 Presteren naar Ambities

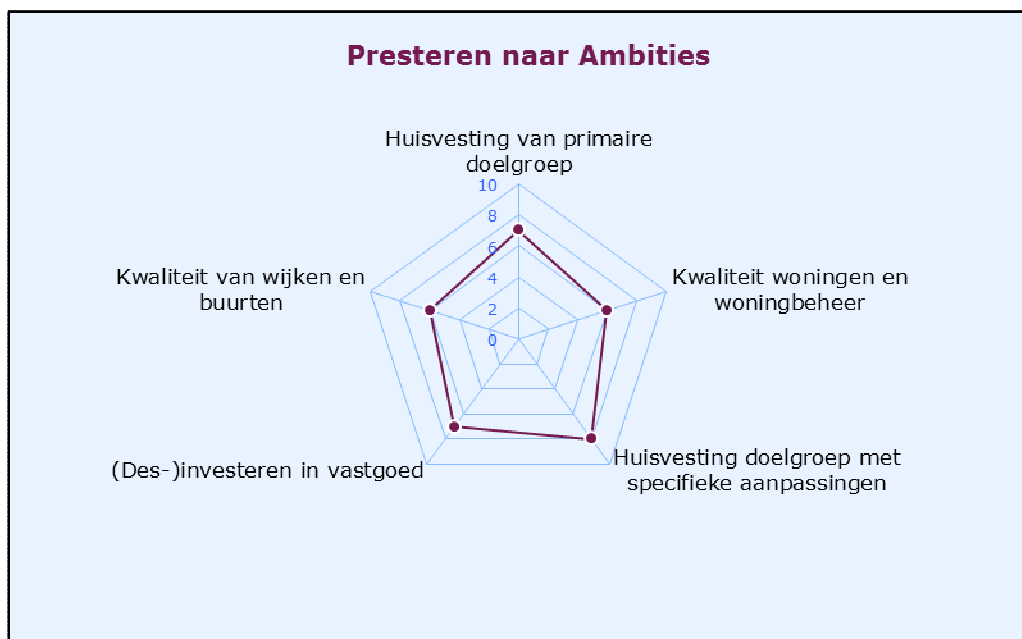
Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Kleine Meierij in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Kleine Meierij heeft in 2007 een ondernemingsplan opgesteld. In dit plan stond onder meer centraal: het realiseren van nieuwbouw en het verkopen van woningen ten behoeve van dynamiek in de portefeuille en het genereren van financiële middelen voor nieuwbouw. Ook bood de corporatie producten als 'verzilverd wonen', 'te woon' en 'van kopen naar huren' aan en werden diverse diensten gratis aangeboden aan huurders. Het ondernemingsplan 2007-2010 is met ingang van juli 2008 niet meer als uitgangspunt gebruikt. Diverse activiteiten zijn stopgezet in verband met de financiële consequenties. Er zijn diverse maatregelen getroffen om zaken op orde te krijgen en vanaf 2010 is een nieuw ondernemingsplan in werking getreden voor de periode 2010-2014. In het inleidende hoofdstuk is de situatie nader toegelicht.

Het ondernemingsplan 2010-2014 richt zich op investeren in mensen, waarborgen van de financiële continuïteit, passend huisvesten van de primaire doelgroep, kwalitatief in stand houden van het woning bezit, betrekken van bewoners bij beleid en beheer, bevorderen van leefbaarheid in wijken en buurten en bijdragen aan de combinatie wonen en zorg. De ambities zoals door Kleine Meierij vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vijf vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,8. Dit oordeel is gebaseerd op goede prestaties op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen, ruim voldoende prestaties op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep en (des-)investeren in vastgoed, en voldoende prestaties op het gebied van kwaliteit van woningen en woningbeheer en kwaliteit van wijken en buurten.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De ambitie van Kleine Meierij op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep is gericht op een geografische spreiding en diversiteit. Het beleid is erop gericht de positie van de primaire doelgroep op de woningmarkt te verbeteren. Kleine Meierij is hier de afgelopen jaren in geslaagd: er is voldoende aanbod van betaalbare woningen en mensen weten de weg naar dit aanbod te vinden (zie bijlage 5). Het aandeel betaalbare voorraad is aanzienlijk (circa 95 procent van het bezit kent een huur van minder dan € 648 per maand, zie bijlage 5).

De betaalbaarheid van woningen heeft continu de aandacht van de corporatie. In de afgelopen jaren is daar invulling aan gegeven door het hanteren van een gematigd gemiddeld huurniveau, gematigde jaarlijkse huurverhogingen en het gratis aanbieden van een aantal diensten (zie bijlage 5). Sinds medio 2008 past Kleine Meierij huurharmonisatie toe, waarbij bij mutatie de huur wordt verhoogd van 65 procent naar ten minste 75 procent van maximaal redelijke huur. Dit brengt de betaalbaarheid niet in gevaar.

Naast de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, heeft Kleine Meierij aandacht voor doorstroming en voert indien nodig een actief beleid. Varianten als huurvast en kopen met korting zijn toegepast. Deze zijn stopgezet als gevolg van de beperkte belangstelling hiervoor van de huurders en vanwege de financiële verplichting die dergelijke constructies met zich meebrengen. De commissie beoordeelt de prestaties op dit prestatieveld als ruim voldoende.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Bij Kleine Meierij staat goed, betaalbaar en prettig wonen voorop (zie bijlage 5). Dit betekent dat de corporatie haar voorraad aanpast aan de wensen van huidige en toekomstige bewoners. De ambitie van de corporatie op het gebied van de kwaliteit van woningen en woningbeheer is sterk gericht op de kwaliteit van de nieuwbouw.

De kwaliteit van bestaand bezit schiet tekort door bezuinigingen en de wijze van onderhoud (veelal op mutatiebasis, planmatig onderhoud komt in beperkte mate voor; zie bijlage 5).

Het bestaande bezit wordt nu als 'cash cow' gebruikt door alleen te sturen op instandhouding en klachtenonderhoud. De commissie en belanghebbenden schatten in dat dat op termijn niet houdbaar is. Mede ingegeven door de financiële omstandigheden, zijn de ambities op het gebied van kwaliteit bescheiden. Kleine Meierij heeft geen grootschalige planmatige onderhoudsprogramma's, ook niet in het kader van energiezuinigheid en duurzaamheid. De corporatie realiseert bij individuele woningverbetering wel een kwaliteit die overeenkomt met de normstelling van label C. De bescheiden prestaties op dit moment blijven achter bij wat van de corporatie verwacht mag worden. Daar de geleverde kwaliteit bij de nieuwbouw wel passend is bij het geformuleerde programma van eisen en ook de kwaliteit van de dienstverlening voldoende aandacht heeft, beoordeelt de commissie de prestaties op dit vlak met een voldoende.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Kleine Meierij heeft en had de ambitie om te investeren in haar doelgroepen (klanten): woningzoekenden, huurders (sociale en vrije markt verhuur) en kopers. Daarbij gaat in het bijzonder aandacht uit naar starters, doorstromers, senioren, zorgbehoevenden en allochtonen. Kleine Meierij trekt samen op met diverse zorg- en welzijnsinstellingen (zie bijlage 5) en heeft gedurende de afgelopen jaren diverse projecten weten te realiseren op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het gaat dan onder meer om de realisatie van een tweetal woonzorgcomplexen met diverse zorg- en welzijnsvoorzieningen (De Biechten en De Annenborch), uitbreiding van het woonzorgcomplex Erasmushuis en realisatie woningen voor een woongroep voor ouderen in Het Hofgebouw in De Hoef (zie bijlage 5).

De corporatie heeft haar ambities op dit vlak ruimschoots behaald. De commissie waardeert de prestaties dan ook als goed.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In 2007 nam de corporatie zich voor om verhuureenheden te verkopen om nieuwbouwplannen te kunnen verwezenlijken. Kleine Meierij heeft de afgelopen jaren wel verhuureenheden verkocht, met als doel om schulden af te lossen in plaats van nieuwbouw te realiseren. Vastgoedontwikkeling is nu geen doel op zich, maar een manier om te investeren in wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid en de primaire doelgroep. Bij vastgoedontwikkeling staat kostenbewust en toekomstbestendig bouwen voorop: gebouwen dienen de mens en moeten eenvoudig aangepast kunnen worden aan de veranderende eisen aan vastgoed.

In totaal zijn in de periode 2008 tot en met (medio) 2011 563 woningen en 209 zorgeenheden gerealiseerd; een groot deel van de ambitie. De oorspronkelijke ambitie is onder druk van de financiële situatie tussentijds bijgesteld en gecommuniceerd aan belanghebbenden. Kleine Meierij zag zich genoodzaakt om projecten te schrappen of 'on hold' te zetten.

De corporatie heeft niet alle voorgenomen saneringsmaatregelen kunnen realiseren. De corporatie heeft in de ogen van de commissie al het mogelijke gedaan om zoveel mogelijk van de maatregelen tot uitvoer te brengen.

De prestaties over de afgelopen jaren zijn, ondanks de roerige tijd, ruim voldoende geweest. Voor de toekomst lijkt de investeringspijplijn op te drogen. De omgeving verwacht van Kleine Meierij dat de corporatie zich ook in de nabije toekomst blijft inzetten.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Kleine Meierij heeft de ambitie om bewoners actief bij het sociaal en fysiek beheer van hun woonomgeving te betrekken, de leefbaarheid in de wijken en buurten in het werkgebied samen met partners en een representatieve vertegenwoordiging van de inwoners uit de betrokken wijken en buurten op te pakken en vastgoed te ontwikkelen in overleg met betrokkenen. De ambitie is vooral gericht op een schone, hele en veilige omgeving en het betrekken van bewoners daarbij (zie bijlage 5). De leefbaarheidsambitie is beperkt geformuleerd. De prestaties zijn voldoende, maar niet opvallend. Het heeft relatief weinig aandacht van de corporatie.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Kleine Meierij 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

Kleine Meierij is werkzaam in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze. Met de gemeente 's-Hertogenbosch zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2008-2011. Deze afspraken zijn inmiddels geëvalueerd. Met de gemeente Sint-Michielsgestel is een woonconvenant 2008-2011 opgesteld, waarin afspraken tussen de gemeente en de corporatie zijn vastgelegd. Met de gemeente Bernheze zijn voor de visitatieperiode geen afspraken vastgelegd; de afspraken voor de periode 2012-2015 zijn in concept gereed.

Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch

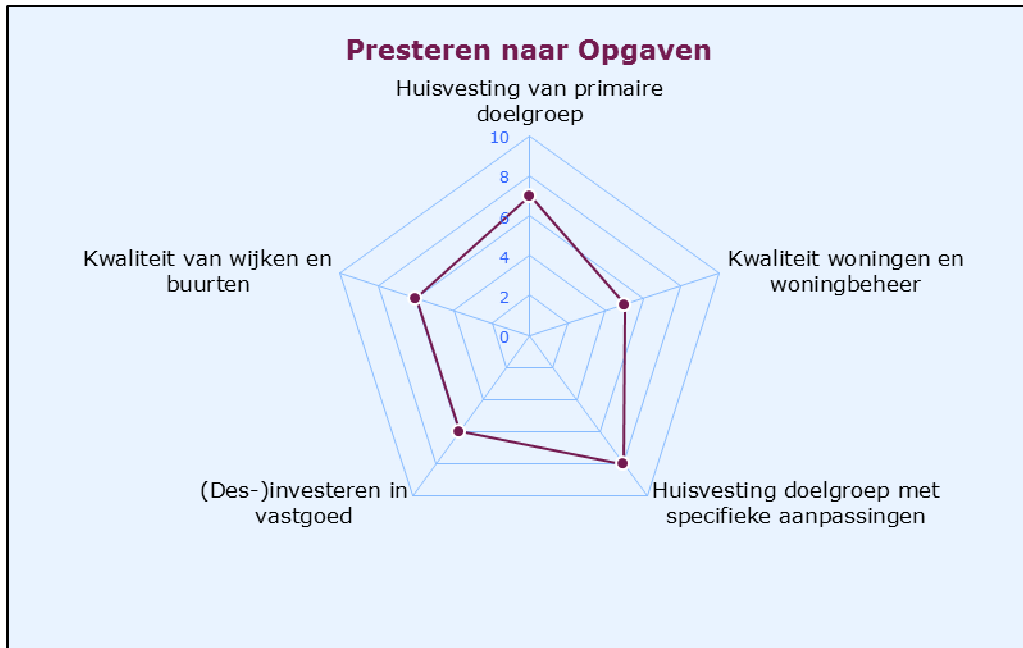
De gemeente en Kleine Meierij hebben voor de periode 2008-2011 specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van: woningproductie, bestaande woningvoorraad, doorstroming/slaagkansen, huisvesting doelgroepen, milieu, maatschappelijk vastgoed, betaalbaarheid en leefbaarheid. Vooral de opgaven op het gebied van de woningproductie (inclusief de nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen) en op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid zijn aanzienlijk, zo blijkt uit de gemaakte afspraken.

Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel

In het woonconvenant hebben de gemeente en Kleine Meierij voor de periode 2008-2011 afspraken gemaakt over de volgende thema's: woonmilieus, doelgroepen, wonen, zorg en welzijn, woningvoorraad en woonomgeving, nieuwbouw en doorstroming.

Zowel de prestatieafspraken met de gemeente 's-Hertogenbosch als het woonconvenant met de gemeente Sint-Michielsgestel worden door de commissie als referentiekader gebruikt voor de beoordeling van de prestaties in het licht van de opgaven.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	5,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
Gemiddelde score	6,4

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,4. De oordelen over de prestaties in relatie tot de opgaven lopen uiteen. De huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt goed beoordeeld en de huisvesting van de primaire doelgroep ruim voldoende. Het (des-)investeren in vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten krijgen een voldoende oordeel, terwijl de kwaliteit van de woningen en woningbeheer onvoldoende scoort.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Met de gemeente 's-Hertogenbosch heeft de corporatie afgesproken te onderzoeken welke omvang de goedkope huurvoorraad de gemeente moet hebben. Gemeente en corporatie hanteren op dit punt nog verschillende definities van 'goedkoop'. Op basis van de aantallen verhuureenheden ingedeeld naar huurklasse (zie bijlage 5), is de commissie van oordeel dat Kleine Meierij voldoende woningen met betaalbare huren in haar bezit heeft.

Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel heeft de corporatie de opgave de keuzemogelijkheden op de lokale markt te vergroten voor senioren, starters en doorstromers. De corporatie heeft hier de afgelopen jaren in geïnvesteerd (zie bijlage 5).

De beschikbaarheid van woningen wordt ruim voldoende beoordeeld, evenals de betaalbaarheid. Door de corporatie wordt inmiddels een versneld harmonisatiebeleid (tot 75 procent van de maximaal redelijke huur, zie bijlage 5) toegepast, dit brengt de bereikbaarheid voorlopig niet in gevaar. Op dit vlak haalt Kleine Meierij (nog) niet het onderste uit de kan, **maar** dat is binnen het werkgebied ook niet passend.

Kleine Meierij participeert daarnaast actief in de werkgroep 'doorstroming' om de woningmarkt meer in beweging te krijgen. Diverse experimenten als huurvast en kopen met korting zijn toegepast, geëvalueerd en inmiddels gestopt. Door middel van de verkoop van bezit draagt Kleine Meierij bij aan het eigenwoning bezit binnen de gemeenten.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

De gemaakte afspraken op het gebied van de kwaliteit van woningen zijn beperkt: Kleine Meierij kende geen grootschalige planmatige onderhoudsprojecten. Wel is geconstateerd dat de goedkope huurvoorraad vaak van mindere kwaliteit is en relatief vaker in aanmerking komen voor renovatie of herontwikkeling. Daarbij heeft met name de gemeente 's-Hertogenbosch een behoorlijke ambitie op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Met de corporatie is afgesproken om de energiekwaliteit van het woningbezit in kaart te brengen en bij woningverbetering een kwaliteit te realiseren die overeenkomt met de normstelling van label C.

De geleverde prestaties op dit vlak blijven in de ogen van de commissie achter bij de opgaven. Hoewel de corporatie geen grootschalig planmatig onderhoud voor zich zag, blijkt een deel van het bezit kwalitatief niet in goede staat. Belanghebbenden geven aan dat herstructurering bij oudere woningen nodig is, omdat deze niet levensloopbestendig zijn. De inspanningen op het gebied van verbeterde duurzaamheid zijn ook beperkt. Een deel van deze woningen is verkocht of staat te koop en heeft in de volksmond de term 'kluswoning' meegekregen. De commissie beoordeelt dat als niet chique.

Er is voorheen door de corporatie vooral gestuurd op ontwikkeling in plaats van beheer. De opgeleverde nieuwbouw is van goede kwaliteit. Het onderhoud van het bestaande bezit laat te wensen over. Vooral op het gebied van liftinstallaties is nog het nodige onderhoud te plegen. Huurders zijn desondanks tevreden over de kwaliteit van woningen. De commissie heeft er begrip voor dat Kleine Meierij gezien de financiële maatregelen die zijn getroffen een gemaximeerde onderhoudsbegroting hanteert en kritisch moet kijken naar de noodzaak van onderhoud. De beoogde besparingen zijn niet gerealiseerd door de sterke stijging van het klachtenonderhoud. De commissie is van mening dat de geleverde prestaties niet voldoende zijn en meer aandacht zullen vergen, zeker als in de nabije toekomst de ontwikkeling van nieuwe verhuureenheden fors minder zal zijn.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Zoals reeds in het voorgaande hoofdstuk is besproken, heeft Kleine Meierij veel gebouwd voor bijzondere doelgroepen (woonzorgcomplexen, voorzieningen voor mensen met beperkingen). De corporatie heeft meer (zorgwoningen) gebouwd dan op voorhand was afgesproken met de gemeenten (zie bijlage 5). Zowel qua aantallen, als qua kwaliteit heeft Kleine Meierij de afspraken en opgaven overtroffen. De commissie beoordeelt de prestaties op dit vlak dan ook als goed.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Met de gemeente 's-Hertogenbosch zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de realisatie van circa 750 woningen, 165 zorgwoningen en maatschappelijk vastgoed. Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel is gesproken over een verdeling van nieuwbouw over verschillende doelgroepen, de te hanteren keurmerken en terughoudendheid op het gebied van verkoop.

Ondanks de financiële situatie van de corporatie en de noodzaak om (sanerings)maatregelen te treffen, heeft Kleine Meierij ruim tachtig procent van de opgave weten te realiseren. Een deel van de voorgenomen projecten is naar de mening van de commissie terecht 'on hold' gezet of gestopt, omdat deze zich in verkeerde segmenten bevonden. De projecten die al in de pijplijn zaten (al waren voorbereid of gestart) ten tijde van de ingrepen, zijn gerealiseerd. Er zijn vooral grondposities afgestoten. De terughoudendheid op verkoopgebied waar de gemeente Sint-Michielsgestel om vroeg, heeft Kleine Meierij niet kunnen laten zien. Verkoop van bezit was en is nodig om middelen beschikbaar te hebben om schulden te kunnen aflossen en verplichtingen te kunnen nakomen.

De prestaties op het gebied van nieuwbouw zijn voldoende en worden als zodanig door de commissie beoordeeld. Op het gebied van vernieuwing van het bestaande bezit had de corporatie meer inspanningen kunnen leveren.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Conform de prestatieafspraken is Kleine Meierij actief in wijkbeheer en werken gemeente en corporatie samen de openbare ruimten rondom complexen (schoon, heel en veilig). De opgaven op dit gebied zijn niet groot: Kleine Meierij heeft geen bezit in probleemwijken.

Kleine Meierij wordt door haar omgeving niet gezien als een partij die zich sterk profileert op het gebied van leefbaarheid. Activiteiten zijn meer op het niveau van individuen dan op het niveau van wijken en buurten. Kleine Meierij participeert wel in diverse overlegvormen en heeft woonconsulenten in dienst. De inspanningen van de corporatie worden niet echt waargenomen: noch in 's-Hertogenbosch, noch in de omliggende dorpen. Deze verminderde aandacht wordt (zie bijlage 5) mede geweten aan de interne reorganisatie. Om diezelfde reden heeft Kleine Meierij voorlopig afgezien van deelname aan het realiseren van een hostel voor mensen met een meervoudige aandoening. De opgave is opgepakt door collega-corporaties. Op termijn worden ook op dat vlak inspanningen van Kleine Meierij verwacht.

Al met al concludeert de commissie dat Kleine Meierij voldoende doet op het gebied van leefbaarheid om deze op peil te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid is een uitdaging die op zich niet heel groot is, omdat de corporatie geen bezit heeft in wijken met leefbaarheidsproblematiek. Er is tegelijkertijd ook begrip voor dat Kleine Meierij tijdelijk een pas op de plaats maakt. In de toekomst wordt er meer van de corporatie verwacht. Als het accent van ontwikkeling naar beheer schuift, wordt er ook op het gebied van wijkbeheer meer (zichtbare) inzet van Kleine Meierij verwacht.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Kleine Meierij

Tijdens de visitatie heeft de commissie met diverse belanghebbenden van Kleine Meierij gesproken: huurders(vertegenwoordigers), ambtenaren, wethouders, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en de accountmanager van het Waarborgfonds Sociale Woningenbouw (WSW).

Huurdersorganisatie

De commissie heeft gesproken met een drietal vertegenwoordigers van huurdersbelangenverenigingen. Corporatie en belangenverenigingen zijn momenteel met elkaar in overleg om te komen tot een overkoepelende stichting, dat een centraal aanspreekpunt voor de corporatie moet worden. Deze ontwikkelingen vorderen echter minder snel dan Kleine Meierij zou wensen.

Huurders hebben de wijzigingen binnen de organisatie en de getroffen maatregelen niet als storend of vervelend ervaren. Huurders hebben er begrip voor dat de corporatie niet meer kan uitgeven dan wat zij bezit. Zij zien de ontwikkelingen om meer terug te gaan naar de basis als positief. Over het algemeen waarderen de huurders de prestaties van Kleine Meierij over de afgelopen vier jaar met een (ruime) voldoende. De huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt daarbij het best beoordeeld en de prestaties ten aanzien van het (des-)investeren in vastgoed het minst.

Gemeenten

De commissie heeft gesproken met wethouders en ambtenaren van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze. Zoals in het voorgaande hoofdstuk is vermeld, kent Kleine Meierij prestatieafspraken met de gemeenten 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel. Met de drie gemeenten wordt momenteel gesproken over de inhoud en invulling van prestatieafspraken voor de komende jaren.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft veel waardering voor het feit dat Kleine Meierij zich in korte tijd zowel financieel als moreel heeft weten te herstellen. De onderlinge relatie is met de nieuwe bestuurder opnieuw gedefinieerd en sindsdien is gewerkt aan herstel van (onderling) vertrouwen. De prestatieafspraken die op voorhand waren gemaakt, hebben volgens de gemeente wel averij opgelopen. Het oordeel van de gemeente over de prestaties van Kleine Meierij is desalniettemin positief: ruim voldoende tot goed.

De gemeenten Sint-Michielsgestel en Bernheze zijn aanzienlijk minder positief over de prestaties van de corporatie en waarderen dat met een krappe (on)voldoende.

De conclusie van deze gemeenten is dat Kleine Meierij helaas niet veel van de gemaakte afspraken heeft kunnen oppakken en dat er ogenschijnlijk meer afgestoten dan gerealiseerd is. De duidelijkheid die door de corporatie wordt geboden over hetgeen wel en niet tot de mogelijkheden hoort, wordt gewaardeerd. De teleurstelling die dat bij de gemeenten met zich meebrengt, resteert echter.

Zorg- en welzijnspartijen

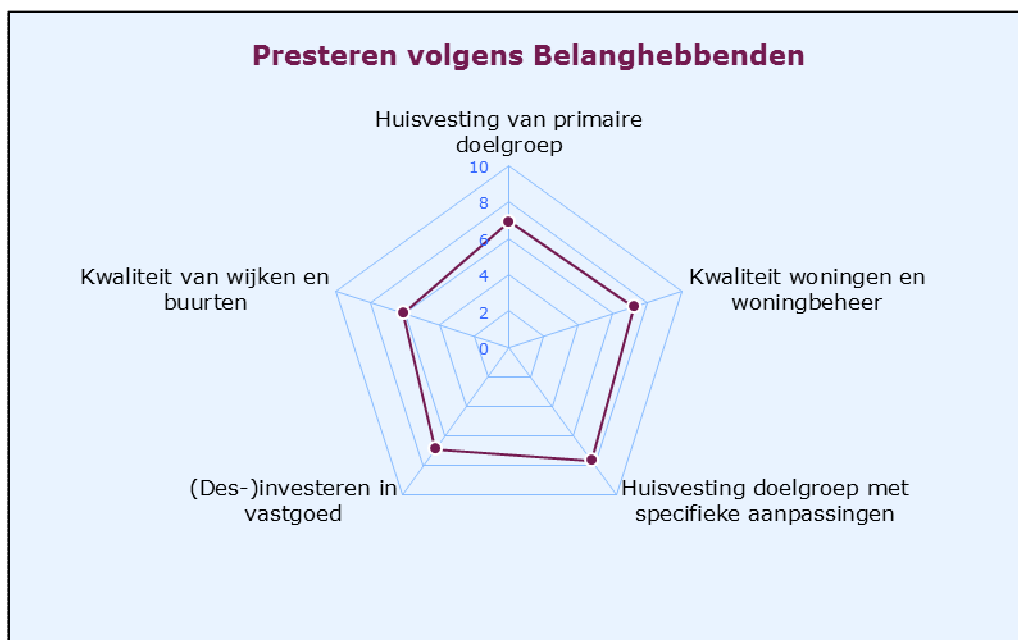
De zorg- en welzijnspartijen die de commissie heeft gesproken, zijn goed te spreken over de prestaties die Kleine Meierij de afgelopen jaren heeft geleverd. Er is begrip voor de noodzaak tot ingrijpen en bijstellen. De projecten die wel zijn gerealiseerd, zijn van goede kwaliteit en worden positief beoordeeld. Op het gebied van leefbaarheid zien deze partijen nog ruimte voor verbetering.

Het begrip voor de situatie en de genomen maatregelen begint langzamerhand plaats te maken voor de wens tot visieontwikkeling van de corporatie. Richting toekomst hebben partijen, net als de gemeenten overigens, toch wensen en verwachtingen ten aanzien van Kleine Meierij. De hoop is dat de corporatie niet een te defensieve houding aan zal nemen en zich zal blijven inzetten op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

Overige partijen

Naast bovengenoemde partijen, heeft de commissie ook gesproken met collega-corporaties en het WSW. Laatstgenoemde heeft geen cijfermatig oordeel gegeven over de corporatie in het kader van deze visitatie. Collega-corporaties geven de corporatie een ruim voldoende voor de geleverde prestaties. Vooral de prestaties op het gebied van (des-)investeren in vastgoed worden als zeer goed beoordeeld, dit in tegenstelling tot andere belanghebbenden. Deze zeer goede beoordeling wordt vooral ingegeven door de investeringen van Kleine Meierij in nieuwbouw. Het beeld dat collega's hebben van Kleine Meierij is dat er open en duidelijk is gecommuniceerd over de situatie en de noodzaak tot ingrijpen. Dit heeft geleid tot begrip en waardering. Het is duidelijk dat Kleine Meierij een pas op de plaats heeft gemaakt/heeft moeten maken. De prestatieafspraken zullen voor de collega's een schakelpunt vormen, waarbij duidelijk zal worden wat Kleine Meierij in de komende jaren wel en niet zal doen en of zij daarmee aan haar opgaven kan voldoen.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,9
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,2
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,7
(Des-)investeren in vastgoed	6,9
Kwaliteit van wijken en buurten	6,1
Gemiddelde score	7,0

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Kleine Meerij een 7,0 op Presteren volgens Belanghebbenden. Dit oordeel is gebaseerd op goed beoordeelde prestaties op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen, ruim voldoende scores voor de huisvesting van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en het (des-)investeren in vastgoed. De kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid) wordt als voldoende beoordeeld.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,9.

Niet alle belanghebbenden hebben even goed zicht op de opgave en de geleverde prestaties. Over het algemeen is het beeld dat belanghebbenden hebben, dat Kleine Meerij voldoende woningen beschikbaar heeft voor de primaire doelgroep en dat deze woningen betaalbaar zijn, ook al worden bij mutatie de huren verhoogd tot 75 procent van maximaal redelijk (huurharmonisatie).

Er wordt wel een verschil verondersteld tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en de andere gemeenten, waarbij men in de regio vindt dat meer inspanningen wel gewenst zijn.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,2.

De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer wordt door belanghebbenden als ruim voldoende beoordeeld. Op onderdelen is men wel van mening dat het onderhoud meer aandacht zou moeten krijgen. Sommige belanghebbenden plaatsen hun vraagtekens bij de houdbaarheid van het beleid om weinig tot geen planmatig onderhoud uit te voeren.

Op het gebied van energie en duurzaamheid zien belanghebbenden geen bijzondere prestaties. Er is begrip voor dat het reduceren van energielasten voor huurders vooral investeringen vergt van de corporatie. De huidige inspanningen op dat vlak laten, vooral ten aanzien van de primaire doelgroep, nog wel te wensen over. De kwaliteit van huisvesting en voorzieningen voor bijzondere doelgroepen worden daarentegen positief gewaardeerd en dat vertaalt zich ook in de gegeven scores.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

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

De prestaties op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen worden bijzonder goed gewaardeerd door belanghebbenden. Kleine Meierij heeft, ondanks de situatie waarin de corporatie verkeerde, veel gerealiseerd voor deze doelgroepen en dat vinden zij 'boven verwachting'. De voorbeelden van hetgeen is gepresteerd, zijn divers (zie bijlage 5).

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,9.

Het prestatieveld (des-)investeren in vastgoed wordt door belanghebbenden minder goed beoordeeld. Huurders geven de corporatie op dit vlak zelfs een onvoldoende. Zij vinden het spijtig dat diverse nieuwbouwprojecten uiteindelijk geen doorgang hebben gevonden. Ook zijn huurders minder goed te spreken over het feit dat vrijkomende woningen veelal te koop worden aangeboden. Zij vrezen dat dit ten koste gaat van de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep.

Alle belanghebbenden hebben vragen en verwachtingen ten aanzien van de toekomst. Ondanks het begrip voor de gemaakte keuzes en de waardering voor de behaalde resultaten, is de hoop dat de corporatie zich in de toekomst niet al te defensief zal opstellen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,1.

De kwaliteit van wijken en buurten wordt met een 'voldoende' beoordeeld. Veel belanghebbenden vinden de bijdrage van Kleine Meierij momenteel beperkt.

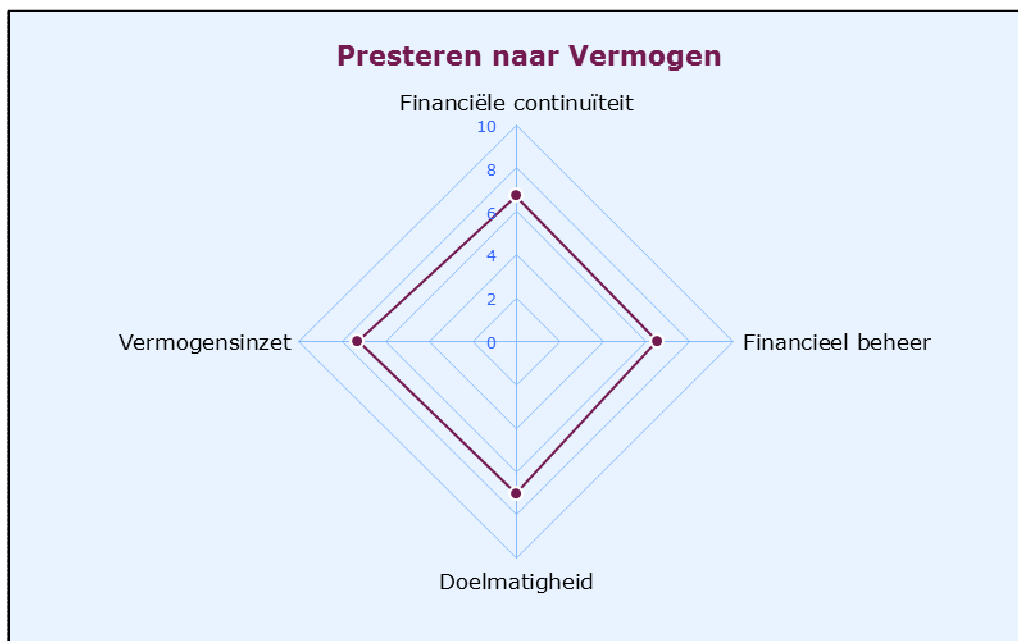
De activiteiten zijn weinig zichtbaar voor de buitenwereld. De indruk is niet dat de corporatie te weinig doet. Kleine Meierij zou zich volgens belanghebbenden wel meer mogen profileren op het gebied van leefbaarheid.

Er is begrip voor gemaakte keuzes en een smallere opvatting van leefbaarheid dan voorheen het geval was binnen de corporatie. Tegelijkertijd zijn er wel verwachtingen. Als Kleine Meierij ervoor kiest om minder ontwikkelprojecten op zich te nemen en meer een beherende corporatie te worden, dan moet er volgens belanghebbenden meer worden geïnvesteerd in het sociaal beheer. Kleine Meierij heeft door omstandigheden nog niet kunnen bijdragen aan de realisatie van een hostel. In de nabije toekomst zal op dat vlak wel van Kleine Meierij worden verwacht dat zij investeert. Belanghebbenden hebben nog geen duidelijk zicht op de mogelijkheden die de corporatie op dit vlak ziet in de nabije toekomst.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,7	20%
Financieel beheer	6,5	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,3	40%
Gemiddelde score	7,0	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Bij het onderdeel 'financiële continuïteit' beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie een voldoende vermogenspositie heeft, voldoende middelen heeft en stuurt op kasstromen. Deze onderwerpen worden achtereenvolgend besproken.

De vermogenspositie wordt door de commissie als ruim voldoende beoordeeld.

IJkpunten voor een ruim voldoende beoordeling zijn het beschikken over een continuïteitsoordeel A door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde. Kleine Meierij is in korte tijd van een B1-oordeel naar een A-oordeel gegaan. De commissie heeft, net als belanghebbenden, waardering voor het ingrijpen in de financiële situatie en de maatregelen die door de corporatie zijn getroffen. Kleine Meierij hanteert momenteel een duidelijke vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.

De commissie velt eveneens een positief oordeel over de hoeveelheid middelen die Kleine Meierij momenteel tot haar beschikking heeft. De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel ontvangen van het WSW en maakt inzichtelijke welke middelen beschikbaar zijn voor geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen. De laatste periode is hier veel aandacht aan besteed. De prognoses voor de nabije toekomst zien er goed uit en de aflossingsfictie is binnen bereik. Het WSW is door de corporatie goed geïnformeerd over de getroffen maatregelen ter verbetering van de kasstromen (verlagen van de onderhoudslasten, structureel verlagen van de organisatiekosten en verkleining van de omvang van de leningenportefeuille). Hoewel de corporatie hierop stuurt, zijn nog niet alle maatregelen volledig ten uitvoer gekomen. De inspanningen op dit vlak worden als ruim voldoende beoordeeld.

De corporatie stuurt op de kasstromen en analyseert haar risico's met behulp van scenario's die de financiële effecten op het vermogen weergeven. Wel is het zo dat er per keer slechts één scenario wordt doorberekend en getoond. Als de situatie wijzigt, wordt het scenario bijgesteld. Opeenvolgende rapporten laten daardoor wisselende beelden zien, omdat deze mee variëren met de bijgestelde scenario's. Het renterisico is echter wel het voornaamste (zo niet enige) risico dat door de corporatie expliciet wordt onderkend. De risico's met betrekking tot verbindingen zijn voor de visitatiecommissie niet inzichtelijk. De commissie constateert dat Kleine Meierij zich op dit vlak aan het terugtrekken is. Met de RvC wordt elke vergadering de (exit-)lijst van projecten en posities doorgesproken. Hier wordt scherp gemonitord.

De gehanteerde (treasury)rapporten zijn wisselend qua kwaliteit. De rapporten vormen een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de situatie aan het begin van de visitatieperiode. De operationele kasstroom is op orde en ook de portfolio- en financieringskasstromen zijn goed in beeld gebracht. Een aandachtspunt vormt de beperkte periode waarin de corporatie vooruit kijkt. Niet alle voorgenomen bezuinigingen zijn behaald en de status van een aantal complexen is pas laat in beeld gebracht. Omdat dit meer een kwestie van timing is en de corporatie wel een goed beeld heeft van haar financiële positie nu en de prognose voor de komende periode, waardeert de commissie dit met een voldoende.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Binnen het prestatieveld financieel beheer beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële planning en controleyclus en haar treasury naar professionele maatstaven op orde heeft. De financiële planning en controleyclus wordt door de commissie voldoende beoordeeld. Het oordeel van de commissie ten aanzien van treasury met een ruime voldoende.

Er is door de corporatie de afgelopen twee jaar hard gewerkt aan het verbeteren van de (financiële) planning en controleyclus.

De financiële effecten van ambities, opgaven en maatregelen worden goed vertaald in meerjarenramingen. Het monitoring- en rapportagesysteem is geprofessionaliseerd. Deze ontwikkeling spreekt ook uit de oordelen van de accountant in de managementletter. Kleine Meierij is in beweging en ontwikkelt zich in de juiste richting: de corporatie voldoet nog niet op alle punten aan de norm voor een ruim voldoende. De corporatie maakt wel goede vorderingen. De commissie beoordeelt dit als voldoende.

Kleine Meierij heeft haar treasury goed op orde en verankerd. De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld inclusief de investerings- en financieringsbehoefte. Dit onderdeel heeft de laatste tijd veel aandacht gekregen van de corporatie en is aanzienlijk geprofessionaliseerd. Er is een actueel en door de RvC goedgekeurd treasurystatuut, waarbinnen de corporatie opereert. Op kwartaalbasis worden treasuryrapportages opgesteld en besproken. De commissie oordeelt dat de treasury naar professionele maatstaven ruim voldoende op orde is.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.532	1.317	1.396
Toename netto bedrijfslasten	36,2%	21,6%	19,5%
Aantal vhe per fte	93	93	88
Personeelskosten per fte	66.256	62.852	61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

De commissie beoordeelt de visie op en criteria voor de doelmatigheid als voldoende. Hoewel Kleine Meierij op het gebied van de netto bedrijfslasten ongunstig uit de benchmark komt (hoge netto bedrijfslasten per vhe en grotere toename van de bedrijfslasten), maakt de corporatie in de ogen van de commissie een goede ontwikkeling door op dit gebied.

De corporatie heeft gewerkt aan verhoging van het kostenbewustzijn door een meer professionele en zakelijke cultuur en aan structurele verlaging van de bedrijfskosten door middel van reorganisatie. Zodoende heeft Kleine Meierij niet alleen doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van efficiëntie. De corporatie streeft deze doelstellingen ook aantoonbaar na. De doelmatigheid van Kleine Meierij is, dankzij de ondernomen acties, zeker aan de maat. De commissie beoordeelt dat als ruim voldoende. Hoewel de bedrijfskosten behoorlijk dalen, vraagt het type corporatie dat Kleine Meierij wil zijn of worden om een ander kostenpatroon dan de corporatie nu gewend is. Als Kleine Meierij minder op ontwikkeling en meer op beheersing gericht wil zijn, vergt dat (meer financiële) inspanningen op het gebied van onderhoud en wijkbeheer.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Binnen het prestatieveld 'vermogensinzet' beoordeelt de commissie of Kleine Meierij haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Ook beoordeelt de commissie of Kleine Meierij inzicht heeft in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

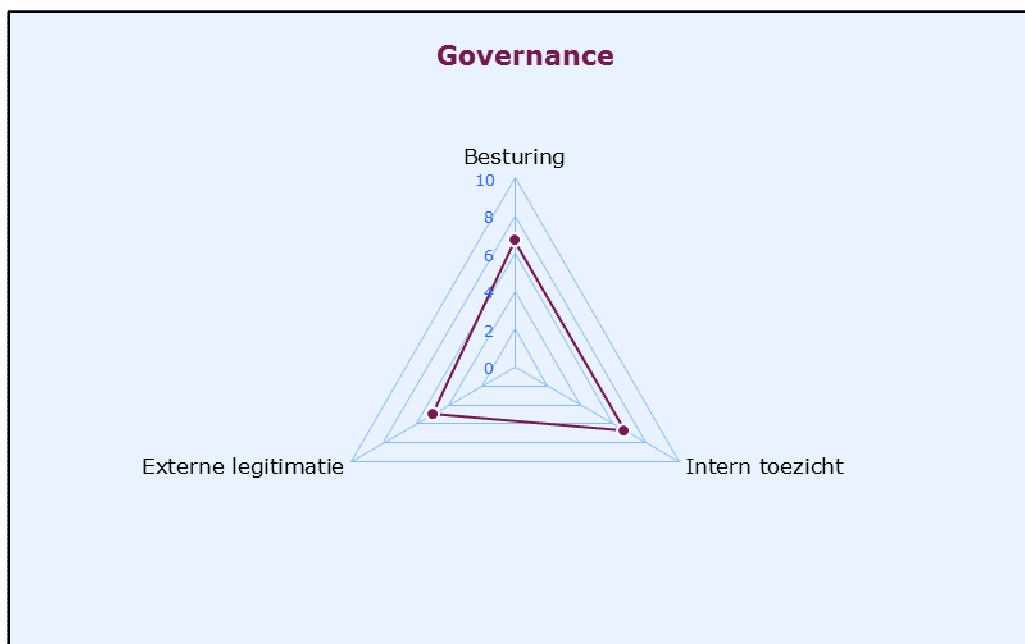
Op het gebied van vermogensinzet heeft binnen Kleine Meierij wellicht nog wel de meeste bijsturing plaatsgevonden. De corporatie beschikt over een goed onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. Kleine Meierij maakt tegenwoordig goed duidelijk wat de corporatie kan en wil. Ook heeft de corporatie de mogelijkheden om het vermogen te verruimen goed onderzocht, daar beredeneerde doelstellingen voor geformuleerd en maatregelen op getroffen. De ongewenste vertraging die Kleine Meierij soms oploopt in de realisatie is in de ogen van de commissie te wijten aan externe factoren. De commissie beoordeelt deze prestaties als goed.

De corporatie heeft in voldoende mate beredeneerde plannen voor de inzet van vermogen voor maatschappelijke prestaties. De inspanningen en het vermogen zijn in evenwicht (getuige het A-oordeel). De commissie is echter van mening dat de corporatie in de toekomst duidelijker mag uitspreken wat Kleine Meierij aan opgaven ziet en welke inspanningen zij zal leveren. Als de (voor)genomen maatregelen effect sorteren, zal de toekomst van Kleine Meierij er weer beter uit gaan zien. De vraag waarop de corporatie dan aanspreekbaar is, blijft vooralsnog onbeantwoord.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,7
Intern toezicht	6,7
Externe legitimatie	5,0
Gemiddelde score	6,1

6.2 Conclusies en motivatie

Alvorens in te gaan op de conclusies en motivatie ten aanzien van governance hecht de commissie eraan haar waardering uit te spreken voor de doortastendheid en de persoonlijke moed die de directeur-bestuurder heeft betoond in het weer gezond maken van Kleine Meierij. Die waardering geldt ook de leden van de RvC. Niet alleen voor de bereidheid de corporatie in moeilijke tijden terzijde te staan, maar ook voor de grote inzet in de toezichthoudende taak en het tijdig ingrijpen toen de reorganisatie dreigde vast te lopen. Vrijwel zonder uitzondering wordt deze waardering gedeeld door uw belanghebbenden, waardoor er veel begrip is voor de ingrepen in de afgelopen periode.

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hierbij om 'plan', 'check' en 'act'. 'Do' is beoordeeld in de eerdere hoofdstukken Presteren naar Ambitie, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden.

Het geheel van 'plan', 'check' en 'act' wordt door de commissie voldoende beoordeeld. De corporatie heeft de laatste twee jaar duidelijk gewerkt aan het verder professionaliseren van de besturingscyclus en maakt daarbij goede vorderingen. Zo is er intern een handboek beschikbaar dat duidelijk de kaders weergeeft en waarin de te hanteren procedures zijn beschreven. Ook beschikt Kleine Meierij over een ondernemingsplan, waarin de belangrijkste opgaven zijn vertaald in ambities en doelstellingen, en over een strategisch portfolio-beleid. Jaarlijks vindt een vertaling van de plannen plaats in de vorm van (meerjaren)begrotingen. Kleine Meierij hanteert daarmee volgens de commissie een voldoende professioneel planningsproces.

De monitoring vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages. Deze managementrapportages worden gebruikt om afwijkingen van de doelstellingen te signaleren en tijdig actie te kunnen ondernemen. De kwartaalrapportages geven inzicht in de ontwikkelingen op het gebied van de interne organisatie, markt en beheer, vastgoedontwikkeling (inclusief de af te stoten projecten en posities) en bedrijfsdiensten. De punten die de accountant constateert, worden door de corporatie op passende wijze opgepakt. Kleine Meierij werkt aan verdere verbetering van de monitoring. Op dit moment heeft de corporatie dat nog niet volledig in de vingers. Vooral het toetsingskader van de RvC dient nog een verbeterslag te ondergaan, zodat de RvC de ontwikkelingen meer zelfstandig kan monitoren. De commissie beoordeelt de prestaties als voldoende.

Als het gaat om het bijsturen (act), dan zijn de prestaties in de ogen van de commissie ruim voldoende. Gedurende de visitatieperiode is aanzienlijk bijgestuurd onder leiding van bestuur en met goedkeuren van de commissarissen. Met de RvC is en wordt op projectniveau besproken welke ontwikkelingen zich voordoen. Ten aanzien van de informatievoorziening vanuit de corporatie richting externen geeft de commissie Kleine Meierij een compliment. Ook wanneer het pijnlijk was om besluiten en ontwikkelingen te communiceren, werd dat gedaan. Deze open en transparante houding en het adequate ingrijpen hebben ertoe geleid dat belanghebbenden vertrouwen hebben gekregen en gehouden in de 'nieuwe' corporatie.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de RvC (open cultuur, zelfreflectie, rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en samenstelling). Ook toetst de commissie of de RvC een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement) hanteert en of de corporatie de Governancecode toepast en uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt.

De commissie beoordeelt het functioneren van de huidige RvC als ruim voldoende. De commissie prijst de huidige commissarissen voor hun moed om in de buitengewoon moeilijke situatie waarin de corporatie (en daarmee de RvC) zich bevond, plaats te nemen in de RvC. Het was voor de leden op voorhand bekend wat zij zouden aantreffen en dat er door de buitenwereld op hen zou worden gelet. Het is voor de RvC een intensief dossier om de corporatie op orde te krijgen en het ziet er naar uit dat het in de korte tijd die men daarvoor had, is gelukt. Er is veel geïnvesteerd in de relatie met de bestuurder en deze relatie is open. De cultuur binnen de RvC zelf is ook open; men kan kritisch zijn. De RvC kan zelfstandig informatie verzamelen, hier kan nog meer gebruik van worden gemaakt. De afgelopen periode heeft de bestuurder veelal voor informatievoorziening gezorgd. Voor de bestuurder vormt de RvC een open en kritische omgeving waar vragen en knelpunten kunnen worden besproken en actief invulling wordt gegeven aan de raadgevende functie van de RvC.

De RvC heeft in de afgelopen periode een actieve rol genomen in het oplossen van de financiële situatie en organisatorische herstructurering. Het zwaartepunt van de rolopvatting van de RvC heeft de laatste tijd gelegen bij de werkgeversrol en de klankbordrol voor de bestuurder. De RvC heeft aangetoond waar te nodig in te grijpen, door in 2010 een interventie te plegen in de verstandhouding tussen de bestuurder en de ondernemingsraad. De RvC zal zich nu meer richting een toezichthoudende rol moeten bewegen. Ondertussen zijn wel de belangrijkste componenten voor een toetsingskader vastgesteld voor zijn formele toezichthoudende rol.

De RvC heeft het afgelopen jaar een zelfevaluatie uitgevoerd. De samenstelling van de RvC wordt door de commissie als stevig en divers gezien. Wel zou de RvC tijdiger naar aanvulling mogen zoeken om weer op volle sterkte te kunnen acteren. De ongewisse toekomst en de lastige situatie waarin de corporatie verkeerd zou daar juist extra om vragen in plaats van dat als een reden voor uitstel te zien.

De commissie beoordeelt het toezicht als ruim voldoende, en het toetsingskader zelf als voldoende. De afgelopen periode is druk gewerkt aan de totstandkoming van formele documentatie, zoals het handboek, kwartaal- en treasuryrapportages, statuten en bestuursreglement. Het toetsingskader van de RvC wordt nu gevormd door: ondernemingsplan, strategisch portfoliebeleid, treasurystatuut, prestatieafspraken en -convenanten met de gemeenten, (meerjaren)begrotingen en kwartaalrapportages. De RvC benoemt wel het ontbreken van risicoanalyses, maar staat daar in de ogen van de commissie te kort bij stil. Op het gebied van ontwikkelposities heeft de RvC wel alle risico's in beeld. Dit geldt in mindere mate voor de nevenstructuren. De commissie beoordeelt daarom het toezichtkader met een voldoende.

Kleine Meierij heeft de afgelopen periode hard gewerkt om de organisatie (zowel qua financiën, als qua besturing) op orde te krijgen en voldoet aan de Governancecode. De RvC heeft erop toegezien dat toepassing van de Governancecode en uitlegt waar toepassing niet aan de orde is, inmiddels goed wordt verantwoord in het jaarverslag. De belangrijkste documenten op het gebied van governance, zoals integriteitscode, klokkenluiders- en klachtenregeling, ondernemingsplan en jaarverslag zijn op de website geplaatst. Op het gebied van beloning wordt er door de toezichthouder gemonitord of deze binnen de normen valt. De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Op het gebied van belanghebbendenmanagement (externe legitimatie) scoort Kleine Meierij een onvoldoende. De afgelopen periode is veel aandacht uitgegaan naar de interne organisatie en heeft de communicatie met externen wat minder prioriteit gekend. De commissie heeft daar ook begrip voor, gezien de omstandigheden waarin de corporatie verkeerde. De communicatie is de laatste tijd wat eenzijdig geweest; nu is echter wel het moment gekomen voor Kleine Meierij om niet alleen meer de grenzen aan te geven. De corporatie zal ook weer in gesprek moeten raken met de buitenwereld. Er is periodiek overleg met de verschillende huurdersbelangenverenigingen. Deze zijn echter niet alle (meer) op volle sterkte. De corporatie is ten tijde van de visitatie aan het samenvoegen van de verschillende verenigingen tot een centrale huurdersvertegenwoordiging. Het tempo waarin dit gerealiseerd wordt is niet hoog. Huurderveregenwoordigers voelen dat zij momenteel in een transitiefase zitten: het oude model is aan het verdwijnen en tegelijk heeft de centrale stichting of vereniging het daglicht nog niet gezien.

Belanghebbenden worden momenteel in beperkte mate betrokken bij beleidsvorming. Kleine Meierij voert momenteel ook in beperkte mate een dialoog met belanghebbenden over de uitvoering van het beleid; deze communicatie is de laatste tijd vooral eenzijdig geweest. Wel geeft de corporatie in gesprekken en middels haar verslagen inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen. De nieuwe prestatieafspraken met de gemeenten kunnen een schakelpunt vormen. De omgeving verwacht een duidelijke visie van Kleine Meierij. Tot op heden is deze visie te weinig gecommuniceerd en gedeeld. Dit leidt tot een onvoldoende oordeel in de ogen van de commissie.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan DKM 2007-2010 • Ondernemingsplan versie oktober 2009 • Strategisch portfoliobeleid 2010 • Treasurystatuut 2009, 2011 • SVB toelichting 2010 • Woningmarktonderzoek complex Creijenhoek • Woningmarktonderzoek complex Kennedystraat
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 • Bossche casus hervormingen van de woningmarkt en lokale volkshuisvesting 2010 • Concept woonvisie 2011-2025 gemeente Sint-Michielsgestel • Convenant buurtbemiddeling Sint-Michielsgestel • Convenant sociaal netwerkoverleg gemeente Sint-Michielsgestel • Masterplan wonen voor Bernheze • Rapport doelgroepen en woonlasten 's-Hertogenbosch augustus 2010 • Regionale woningmarktmonitor 2008-2010 gemeente Sint-Michielsgestel • Woningmarktmonitor gemeente 's-Hertogenbosch • Concept prestatieafspraken gemeente Bernheze • Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch • Woonconvenant 2008-2011 gemeente Sint-Michielsgestel • Bouwcoördinatieovereenkomst Vivent • Concept samenwerkingsovereenkomst alliantie Annenborch 2011 • Hoor Us afspraken • Intentieovereenkomst Dimens (Vivent) • Intentieovereenkomst ontwikkeling Kom Plan Zuid gemeente 's-Hertogenbosch en Kleine Meierij • Koopovereenkomst HEVO - Kleine Meierij • Realisatieovereenkomst woon- en werkboerderij Berlicum • Samenwerkingsovereenkomst Bernezorg deel 1 • Samenwerkingsovereenkomst Bernezorg deel 2 bijlagen • Samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling centrumplan • Samenwerkingsovereenkomst woningcorporaties, zorginstelling en zorgaanbieders • Samenwerkingsovereenkomst ZC De Annenborch
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Overzicht belanghebbendenregister • Verslagen overleg HBV 2008-2011 • Verslagen DBW overleg met gemeente 2008-2011 • Verslagen driepartijenoverleg wonen DPO 2009-2011 • KWH meting en rapport

	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst uitwisseling gegevens tussen gemeente 's-Hertogenbosch en woningcorporaties • Reglement klachtencommissie • Samenwerkingsovereenkomst driepartijenoverleg • Stedelijke verhuisregeling • Toewijzing van corporatiewoningen in 's-Hertogenbosch 2010
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag 2009, 2010 • CiP-analyses 2009, 2010 • CFV Continuïteitsoordelen 2009-2011 • dPi 2009, 2010 • dVi 2009,2010 • Solvabiliteitsoordelen 2009, 2010 • Correspondentie WSW • Oordeelsbrieven 2008, 2009 • Begroting 2009-2011 • Kwartaalrapportages 2010-2011 • Managementrapportage 2011 • Diverse investeringsvoorstellen • Kernwaarden KPI en PI concept 2011 • Managementletter 2009, 2010 • Accountantsverslag 2009, 2010 • Procuratieregeling (mei 2011) • Treasurystatuut 2009, 2011 • Treasuryrapportages 2008-2011 • Schema taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden • Concept HRM beleid 2011-2014 • Informatiebeleidsplan 2010-2014 • Handboek Kleine Meierij • HRM cyclus • Programma van Eisen • Spelregels Kleine Meierij • Procedure overdracht nieuwbouw • Protocol externe accountant juli 2009
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Integriteitcode • Klokkenluidersregeling • Besluitenlijsten 2009-2011 • Agenda RvT overleggen • Verslagen RvT • Functioneringsgesprek directeur-bestuurder 2010 • Beëindiging monitoring CFV • Correspondentie Ministerie BZK • Vervolgonderzoek integriteitsbeleid CFV 2011 • Profiel RvT • Statutenwijziging deel I en deel II

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- René Wiersema, voorzitter
- Chris Doomernik
- Marco Mommensteeg

Directeur-bestuurder

- Simon Jansen

Managementteam

- Martien Mantel, manager Bedrijfsdiensten
- Harald Schell, manager Markt en Beheer

Ondernemingsraad

- Ciske Rovers
- Kees Deckers

Huurdersbelangenvereniging

- Roland Besems, HBV Berlicum
- Mart Spierings, HBV Hintham
- Peter Verkeulen, HBV Sappenburg, Molenhoek, Maliskamp

Gemeenten

- Rodney Wetering, wethouder 's-Hertogenbosch
- René Ridderbeks, senior medewerker wonen 's-Hertogenbosch
- Ed Mathijssen, wethouder Sint-Michielsgestel
- Lenneke van Doren, beleidsmedewerker Sint-Michielsgestel
- Hans van de Pas, wethouder Bernheze
- Melissa van Driel, beleidsmedewerker Bernheze

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Henk Hermsen, directeur-bestuurder ZC De Annenborch
- Jan Jansen, directeur HEVO
- Twan van de Pool, directeur beheer Cello

Collega-corporaties

- Rob Dekker, directeur-bestuurder St. Joseph
- Ad van Gulp, directeur-bestuurder Zayaz
- Henk Roozendaal, vestigingsdirecteur BrabantWonen

Telefonische interviews

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

- Patricia ter Kuile

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Hooimeijer, prof. dr., P.

Geboorteplaats en -datum:
Oud-Beijerland, 21 mei 1955

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Hoogleraar Sociale Geografie en Demografie en Wetenschappelijk Directeur van de landelijke onderzoeksschool voor Stedelijk en Regionaal Onderzoek (NETHUR)

Onderwijs:

- 1988: Promotie aan de Universiteit Utrecht (met Marianne Linde)
Titel proefschrift: Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt
- 1983: Doctoraal examen Stadsgeografie en Planologie aan de Vrije Universiteit Amsterdam (cum laude)
- 1977: Aardrijkskunde en Engels, Nieuwe Lerarenopleiding VL-VU, Amsterdam
- 1972: HBS-B RijksHBS, Oud-Beijerland

Loopbaan:

- 2006-heden: Visitor Raeflex
- 2003-2005: Decaan Faculteit der Geowetenschappen en hoogleraar Demografie aan de UU
- 2000-2003: Decaan Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen en interim decaan Faculteit Aardwetenschappen
- 1998-2000 Wetenschappelijk Directeur van de Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research (NETHUR)
- 1995-2005: Hoogleraar Demografie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht
- 1990-1994: Universitair Hoofd Docent Bevolkingsgeografie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht en Hoogleraar Demografie Planologisch Demografisch Instituut van de UvA
- 1988-1990: Onderwijscoördinator van de 'Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research' en Universitair Docent aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de UU
- 1986-1988: NWO-Onderzoeksmedewerker gestationeerd in de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de UU
- 1985-1985: Onderzoeksmedewerker aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht
- 1983-1985: Docent methoden en technieken van ruimtelijk onderzoek aan de VU
- 1980-1983: Studentassistent Ruimtelijke Statistiek VU

Relevante nevenfuncties:

- Vanaf 2010: Lid van de Commissie Ruimtelijke Inrichting en Bereikbaarheid van de SER
- Vanaf 2010: Lid van RvT van het NIVEL
- Vanaf 2010: Voorzitter Wetenschappelijke Commissie Wijkaanpak Ministerie van WWI
- Vanaf 2008: Lid van het Standing Committee for the Social Sciences van de European Science Foundation
- Vanaf 2007: Lid Gebiedsbestuur Maatschappij en Gedragswetenschappen van de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (MaGW/NWO)
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Sociaal Wetenschappelijke Raad van de Koninklijke Nederlandse Academie van Wetenschappen (SWR/KNAW)
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Programmaraad van het Onderzoeksinstituut OTB-TU Delft
- Vanaf 2006: Lid van RvT van het Woon Investerings Fonds
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Wetenschapscommissie van DANS (Data Archiving and Network Services)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:


Woningstichting De Kleine Meierij te Rosmalen

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

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

Naam : de heer prof.dr. P. Hooimeijer

Geboortedatum : 21.11.1955

Handtekening : 

Datum : 2. April 2011

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Helbig, G.

Geboorteplaats en -datum:
Dantumadeel, 12 november 1951

Woonplaats:
Zwolle



Huidige functie:

- Zelfstandig gevestigd Interim Manager/Adviseur

Onderwijs:

- ULO, PD, MBA, SPD diverse cursussen en ruime praktijkervaring

Loopbaan:

- 2008-Visitor Raeflex
- 2008-Zelfstandig gevestigd interim manager/ adviseur
- 2003-2008 Directeur bestuurder deltaWonen, Zwolle
- 2000-2003 Directeur bestuurder SavoWnv, Zwolle
- 1995-2000 Directeur bestuurder WNV, Wezep
- 1984-1995 Hoofd Financieel Economische Zaken Ons Huis, Apeldoorn
- 1976-1984 Projectleider WOCAS NCR, Amsterdam
- 1975-1976 Administrateur Centrale Bibliotheek Dienst, Leeuwarden
- 1974-1976 Medewerker P en O, Coöp. Condensfabriek Friesland, Leeuwarden
- 1973-1974 Hoofd Administratie Zuivel Handel Mij, Irnsum
- 1972-1973 Hoofd Administratie Schaaap, Citroen van Gelder Juweliers, Utrecht
- 1967-1972 Diverse administratieve functies Coöp. Condensfabriek Friesland, Leeuwarden

Nevenfuncties:

- Voorzitter stichting Nacht van de Architectuur, Zwolle
- Bestuurslid stichting Stadsherstel, Zwolle
- Bestuurslid Parkpret, Zwolle

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting De Kleine Meierij te Rosmalen

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

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

Naam : de heer G. Helbig

Geboortedatum

10 november 1951

Handtekening

Datum

5 maart 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Dijkema, MSc, E.J.

Geboorteplaats en -datum:
Assen, 22 april 1984

Woonplaats:
Beilen



Huidige functie:

- Consultant BDO Business Control B.V., Utrecht

Onderwijs:

- Master of Science Business Administration: Change Management, Rijksuniversiteit Groningen (2005-2007)
- Bachelor of Science Bedrijfskunde, Rijksuniversiteit Groningen (2002-2005)
- Gymnasium, Profiel Economie & Maatschappij, Roelof van Echten College, Hoogeveen (1996-2002)

Loopbaan:

- Secretaris Raeflex (2009-heden)
- Consultant BDO Business Control B.V., Utrecht (2007-heden)
- Afstudeeronderzoeker Axenza | Lentis (voorheen GGz Groningen), Zuidlaren (2006-2007)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting De Kleine Meierij te Rosmalen

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

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

Naam : mevrouw E.J. Dijkema MSc

Geboortedatum : 22 april 1984

Handtekening : 

Datum : 1 maart 2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 4068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 290 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting De Kleine Meierij

Jaar visitatie : 2011

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

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting De Kleine Meierij op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 24 oktober 2011

Handtekening :

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																																				
Huisvesting van primaire doelgroep		7		7																																				
Beschikbaarheid woningen																																								
<p>Het ondernemingsplan 2007-2010 is met ingang van juli 2008 niet meer gebruikt. Diverse activiteiten zijn stopgezet i.v.m. de financiële consequenties. Er zijn diverse maatregelen getroffen om zaken op orde te krijgen en vanaf 2010 is een nieuw ondernemingsplan in werking getreden. In de inleiding van het visitatierapport wordt de situatie nader toegelicht.</p>	<p>Ondernemingsplan 2007-2010 De woningportefeuille is geografisch verspreid en divers. Dit is ook het uitgangspunt bij uitbreiding en onttrekking. Zo heeft de klant wat te kiezen en draagt dit bij aan de leefbaarheid.</p>																																							
<p>Jaarverslag 2010</p> <p>Totaal aantal verhuureenheden (vhe's):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010:3.797 • 2009:3.819 • 2008:3.786 <table border="1" data-bbox="168 911 761 1018"> <thead> <tr> <th colspan="6">1. Gegevens verhuureenheden in exploitatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Woningen en woongebouwen</td> <td>3.591</td> <td>3.614</td> <td>3.571</td> <td>3.411</td> <td>3.351</td> </tr> <tr> <td>Woonwagens en standplaatsen</td> <td>24</td> <td>24</td> <td>24</td> <td>24</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Parkeergelegenheden</td> <td>87</td> <td>87</td> <td>71</td> <td>71</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>Overige verhuureenheden</td> <td>95</td> <td>94</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3.797</td> <td>3.819</td> <td>3.786</td> <td>3.626</td> <td>3.541</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het aantal vhe's is in de loop der jaren toegenomen, maar kent een lichte daling in 2010.</p> <p>Het onderzoek is in gang gezet, maar corporaties en gemeente hanteren verschillende visies ten aanzien van de vraag wat 'goedkope huurvoorraad' is en voor wie die woningen bestemd zijn. De gemeente gaat uit van 5.000 woningen met een huur tot € 350 in de gemeente, maar de corporaties kunnen zich daar met het oog op regelgeving ten aanzien van huurverhoging, puntenwaardering en scheefwonen niet in vinden. Het is een actueel discussiepunt.</p>	1. Gegevens verhuureenheden in exploitatie						Woningen en woongebouwen	3.591	3.614	3.571	3.411	3.351	Woonwagens en standplaatsen	24	24	24	24	24	Parkeergelegenheden	87	87	71	71	71	Overige verhuureenheden	95	94	120	120	95	Totaal	3.797	3.819	3.786	3.626	3.541	<p>Anno 2014 is de positie van vooral huishoudens met een laag inkomen, huishoudens die zorg en sociaal-maatschappelijke ondersteuning nodig hebben en starters op de woningmarkt verbeterd. Er is voldoende aanbod en de mensen weten de weg naar dit aanbod te vinden.</p> <p>De corporatie houdt per regio de demografische, economische, politieke en maatschappelijke ontwikkelingen goed in de gaten en stemt het woningaanbod af op deze ontwikkelingen. Samen met partners bepaalt Kleine Meierij hoeveel woningen voor deze groep in de voorraad moeten zijn.</p>		<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Kleine Meierij heeft anno 2008 in totaal circa 500 woningen in de goedkope huurvoorraad. Onderzoek en nog nader te maken afspraken moeten duidelijk maken welke omvang de goedkope huurvoorraad in de gemeente moet hebben.</p>	
1. Gegevens verhuureenheden in exploitatie																																								
Woningen en woongebouwen	3.591	3.614	3.571	3.411	3.351																																			
Woonwagens en standplaatsen	24	24	24	24	24																																			
Parkeergelegenheden	87	87	71	71	71																																			
Overige verhuureenheden	95	94	120	120	95																																			
Totaal	3.797	3.819	3.786	3.626	3.541																																			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>Jaarverslag 2010 Het portfoliobeleid is opgesteld en wordt als leidraad gebruikt.</p> <p>Om het portfoliobeleid uit te voeren geeft M&B gericht opdracht aan VGO voor het zoeken naar locaties, ontwikkelen van bezit of het doen van onderzoek voor mogelijke herbestemmingen van bestaande bouw (al dan niet in bezit van Kleine Meierij).</p> <p>Het document strategisch vastgoedbeheer is gereed.</p>	<p>Samen met belangrijke partners in het veld doet de corporatie onderzoek naar woningmarktbehoeften. Deze uitkomsten geven input voor het portfoliobeleid. Het portfoliobeleid geeft hoofdzakelijk inzicht in aantallen en typen woningen. Als het portfoliobeleid wordt doorvertaald naar het strategisch vastgoedbeleid, dan krijgt Kleine Meierij (Kleine Meierij) op wijk- en complexniveau een beeld dat helpt om de match tussen de doelgroep en de eigenschappen van het vastgoed te maken.</p> <p>Strategisch portfoliobeleid In januari 2010 is het strategisch portfoliobeleid van Kleine Meierij vastgesteld. Het document is meer richtinggevend dan dat het strakke, gedetailleerde kaders stelt. De financiële beperkingen hebben hun weerslag op het ambitieniveau en de aanvliegroute.</p> <p>In het eerste kwartaal van 2010 wordt het portfoliobeleid vertaald naar kaders voor het strategisch vastgoedbeheer.</p> <p>Doelstellingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Richten op de oorspronkelijke doelgroep en minder focus op projectontwikkeling • Opbouwen financieel gezonde basis door verschuiving in de vastgoedportefeuille naar meer (middel)dure woningen • Versterken van het profiel naar de markt door het verkrijgen van focus • Professioneel en klantgericht verhuren en beheren van woningen • Openstaan voor mogelijkheden om in samenwerking tot betere prestaties/kwaliteit te komen 		<p>Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel De opgave omvat het vergroten van de keuzemogelijkheden op de lokale woningmarkt voor senioren, starters en doorstromers uit huur en koop.</p>	
<p>Woningtoewijzing en doorstroming</p>				
<p>Jaarverslag 2010 Het Te Woon-concept is niet ingevoerd bij Kleine Meierij, wel heeft de corporatie Huurvast ingevoerd. Met Huurvast kunnen huurders ervoor kiezen gedurende een aantal jaren de huurverhoging vast te leggen. Na evaluatie is gebleken dat slechts iets meer dan 1 procent van de huurders hiervan gebruik maakt. Daarom is Kleine Meierij in 2011 gestopt met Huurvast.</p>	<p>Kleine Meierij heeft aandacht voor doorstroming en voert indien nodig een actief beleid.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																														
<p>De toewijzingen per inkomenscategorïe en huurklasse worden gemonitord.</p> <p>Toewijzingen per inkomenscategorïe en huurklasse (absoluut en relatief):</p> <table border="1" data-bbox="165 459 766 662"> <thead> <tr> <th>Huur</th> <th>Laag (1) inkomen</th> <th>Hoger inkomen</th> <th>Totaal</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 357,57</td> <td>45</td> <td>1</td> <td>46</td> <td>19,0%</td> </tr> <tr> <td>357,37 - 548,18</td> <td>76</td> <td>56</td> <td>132</td> <td>54,6%</td> </tr> <tr> <td>> 548,18</td> <td>6</td> <td>58</td> <td>64</td> <td>26,4%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>127</td> <td>115</td> <td>242</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>52,5%</td> <td>47,5%</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>** Grenzen tussen laag en hoger inkomen: Alleenstaanden < 65 jaar: € 21.450 Alleenstaanden > 65 jaar: € 20.200 Meerpersoonshuishouders < 65 jaar: € 29.125 Meerpersoonshuishouders > 65 jaar: € 27.575</p> <p>In het kader van woningtoewijzing heeft Kleine Meierij door externe bureaus onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van het 'Europadossier'.</p>	Huur	Laag (1) inkomen	Hoger inkomen	Totaal	%	< 357,57	45	1	46	19,0%	357,37 - 548,18	76	56	132	54,6%	> 548,18	6	58	64	26,4%	Totaal	127	115	242	100%	%	52,5%	47,5%	100%					
Huur	Laag (1) inkomen	Hoger inkomen	Totaal	%																														
< 357,57	45	1	46	19,0%																														
357,37 - 548,18	76	56	132	54,6%																														
> 548,18	6	58	64	26,4%																														
Totaal	127	115	242	100%																														
%	52,5%	47,5%	100%																															
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Kleine Meierij heeft de variant 'kopen met korting' ingevoerd en wegens tegenvallende resultaten beëindigd per medio 2011.</p>			<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Ten behoeve van de doorstroming op de woningmarkt participeert Kleine Meierij actief in de werkgroep 'Doorstroming' waarbij wordt getracht om met diverse experimenten de (huur)woningmarkt meer in beweging te krijgen.</p>																															
<p>Er bestaat een mogelijkheid om in zwakkere wijken een aangepast woningtoewijzingsbeleid te voeren i.h.k.v. het draagvermogen van de wijken. BrabantWonen en Zayaz doen dit al, Kleine Meierij (nog) niet. Om te voorkomen dat Kleine Meierij daardoor alle 'probleemgevallen' krijgt, is het wenselijk om minimaal pro forma al aan te geven dat ook Kleine Meierij van deze regeling gebruik gaat maken. Feitelijke invoering kan dan op het moment dat het daadwerkelijk nodig is.</p>			<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch In sommige straten/buurtten is sprake van cumulatie van probleemhuishoudens en als gevolg daarvan een beperkt draagvermogen voor de huisvesting van nog meer problematische huishoudens. Mogelijke maatregelen zijn screening van kandidaathuishoudens, bewust en afgewogen plaatsingsbeleid en specifieke begeleidingsafspraken. Partijen zullen dit onderwerp in 2009 verder met elkaar analyseren en bespreken met als doel te komen tot een adequate en gespreide huisvesting van bijzondere doelgroepen.</p>																															

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																																										
Onderzoek naar de slaagkansen vindt plaats in het kader van de prestatieafspraken en worden in de gesprekken tussen Kleine Meierij en gemeente meegenomen.			Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel Kleine Meierij gaat na wat de slaagkansen zijn van woningzoekenden (per doelgroep).																																											
Jaarverslag 2009 De toewijzing van woningen uit de kernvoorraad (= 92% van Kleine Meierij bezit) geschiedt volgens de huurinkomenstabel van het Bossche aanbodmodel en voldoet daarmee aan de eisen uit het BBSH. De duurdere huurwoningen gaan veelal ook de markt op via WoonService. Indien nodig wordt voor een, aanvullende, andere weg gekozen.																																														
Betaalbaarheid																																														
Jaarverslag 2009 De betaalbaarheid van het wonen heeft continu de aandacht. In de afgelopen jaren heeft Kleine Meierij daar invulling aan gegeven door het hanteren van een gematigd gemiddeld huurniveau, gematigde jaarlijkse huurverhogingen (in 2009 2,5% voor bijna alle woningen) en het gratis aanbieden van een aantal diensten. Het gaat dan om de inzet van de huismeester in de complexen met gestapelde bouw, de glasverzekering en het zogenaamde huurderonderhoud; dat is het onderhoud dat wettelijk gezien voor rekening van de huurder komt. Hoewel de huidige economische omstandigheden niet gunstig zijn, probeert Kleine Meierij door niet wezenlijk aan deze uitgangspunten te tornen de betaalbaarheid voor de klanten te waarborgen. Kleine Meierij ontkomt er niet aan hier en daar uitgangspunten bij te stellen.	Met ingang van medio 2008 past Kleine Meierij huurharmonisatie toe, waarbij bij mutatie de huur wordt verhoogd van 65% naar ten minste 75% van maximaal redelijke huur.																																													
Jaarverslag 2010 Totaal aantal vhe's in de klasse 'goedkoop' ($\leq \text{€ } 357,57$): <ul style="list-style-type: none"> • 2010:634 (16,7%) • 2009:695 (18,2%) • 2008:757 (20,0%) <table border="1" data-bbox="168 1268 757 1388"> <thead> <tr> <th>4. Het verhuren van woningen</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal woningen huurprijsklasse goedkoop</td> <td>634</td> <td>695</td> <td>757</td> <td>798</td> <td>814</td> </tr> <tr> <td>Aantal woningen andere huurprijsklasse</td> <td>2.964</td> <td>2.912</td> <td>2.821</td> <td>2.620</td> <td>2.544</td> </tr> <tr> <td>Mutatiegraad (%)</td> <td>7,1</td> <td>5,6</td> <td>6,6</td> <td>6,7</td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>Gemiddelde huurverhoging per 1 juli (%)</td> <td>1,2</td> <td>2,5</td> <td>1,6</td> <td>1,1</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Huurachterstand in %</td> <td>0,60</td> <td>0,59</td> <td>0,53</td> <td>0,61</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>Huurderiving in %</td> <td>1,01</td> <td>0,88</td> <td>0,57</td> <td>0,34</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table>	4. Het verhuren van woningen	2008	2009	2010	2011	2012	Aantal woningen huurprijsklasse goedkoop	634	695	757	798	814	Aantal woningen andere huurprijsklasse	2.964	2.912	2.821	2.620	2.544	Mutatiegraad (%)	7,1	5,6	6,6	6,7	7,6	Gemiddelde huurverhoging per 1 juli (%)	1,2	2,5	1,6	1,1	2,1	Huurachterstand in %	0,60	0,59	0,53	0,61	0,64	Huurderiving in %	1,01	0,88	0,57	0,34	0,80	Goed, betaalbaar en prettig wonen staat in 2014 bij Kleine Meierij voorop. Kleine Meierij draagt actief bij aan het vergroten van de voorraad betaalbare koopwoningen in het werkgebied. Mensen in acute nood kunnen altijd bij Kleine Meierij terecht. Dit betekent dat Kleine Meierij in de goedkope en betaalbare voorraad voldoende woningen moet hebben, dat Kleine Meierij monitort of het toewijzingsbeleid het juiste effect sorteert en dat een groot deel van de huurprijzen binnen de huurtoeslaggrenzen blijft.		Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel De opgave omvat het vergroten van de keuzemogelijkheden op de lokale woningmarkt voor senioren, starters en doorstromers uit huur en koop. Kleine Meierij zorgt ervoor dat er ruim voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn.	
4. Het verhuren van woningen	2008	2009	2010	2011	2012																																									
Aantal woningen huurprijsklasse goedkoop	634	695	757	798	814																																									
Aantal woningen andere huurprijsklasse	2.964	2.912	2.821	2.620	2.544																																									
Mutatiegraad (%)	7,1	5,6	6,6	6,7	7,6																																									
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli (%)	1,2	2,5	1,6	1,1	2,1																																									
Huurachterstand in %	0,60	0,59	0,53	0,61	0,64																																									
Huurderiving in %	1,01	0,88	0,57	0,34	0,80																																									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>De betaalbaarheid van het wonen heeft continu de aandacht. In de afgelopen jaren is daar invulling aan gegeven door het hanteren van een gematigd gemiddeld huurniveau, gematigde jaarlijkse huurverhogingen (in 2010 1,2% voor bijna alle woningen) en het gratis aanbieden van een aantal diensten. Het gaat dan om de inzet van de huismeester in de complexen met gestapelde bouw, de glasverzekering en het zogenaamde huurdersonderhoud; dat is het onderhoud dat wettelijk gezien voor rekening van de huurder komt. Het laatste legt echter een steeds grotere druk op het onderhoudsbudget. In 2011 is daarom een serviceabonnement huurderonderhoud ingevoerd. Huurders die zich voor 15 maart 2011 aanmeldden, betaalden geen instapkosten. Ruim de helft van de huurders heeft van dit aanbod gebruik gemaakt.</p>				
<p>Als gevolg van bezuinigingen en door een veranderde behoefte van de gemeente, is het niet meer realistisch en gewenst om het aandeel huurwoningen in de gemeente Sint Michielsgestel zodanig uit te breiden. Er wordt binnen de gemeente een Woonvisie gehanteerd, waarbij er grote verschillen bestaan tussen de theoretische, optimale en realistische aantallen woningen.</p>			<p>Kleine Meierij zorgt voor een toename van het aandeel huurwoningen in de gemeente van 21 tot 30%.</p>	
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch In de prestatieafspraken wordt uitgegaan van huurharmonisatie naar 65% van maximaal redelijk, inmiddels is dit 75% geworden. Hierdoor en door verkoop van goedkoop bezit is de kernvoorraad (< € 511) afgenomen van de geplande 2.190 tot circa 2.000 woningen (na verkoop Staenlaan, Onderwijsboulevard en Graafsebaan). T.a.v. het onderzoek naar de goedkope voorraad: zie eerder gemaakte opmerking.</p> <p>Jaarverslag 2010 De gemiddelde netto huurprijs bedroeg op 31 december 2010 € 435 (landelijk was dit € 411). Het huurniveau van het bezit ligt eind 2010 op 67,7% van de maximaal redelijke huur. Landelijk is dat 71,5%. In verhouding tot de maximaal redelijke huur is de huurprijs aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde, terwijl de kwaliteit van het bezit hoger is (gemiddeld 142 punten in de woningwaardering tegen 130 landelijk).</p>	<p>Strategisch portfoliebeleid: Verhuurbeleid, huurprijsbeleid en betaalbaarheid Kleine Meierij past huurharmonisatie toe, waarbij bij mutatie de huur wordt verhoogd van 65% naar ten minste 75% van maximaal redelijke huur. Indien een hogere huurprijs acceptabel is, zal de huur op onderdelen verder worden verhoogd. Er dient tussentijds te worden geëvalueerd om te voorkomen dat de bereikbaarheid voor de kwetsbare huurder in het gedrang komt.</p>		<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Kleine Meierij heeft anno 2008 in totaal circa 500 woningen in de goedkope huurvoorraad. Onderzoek en nog nader te maken afspraken moeten duidelijk maken welke omvang de goedkope huurvoorraad in de gemeente moet hebben. Huurharmonisatie ligt op 65% van het maximum redelijk.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																																																
<p>Dat vertaalt zich in een relatief lage huurprijs per woningwaarderingspunt (€ 2,94 ten opzichte van € 3,16 landelijk). In verband daarmee en ook gelet op de financiële positie is eind 2008 besloten het streefhuurniveau op te trekken van 65% van maximaal redelijk naar 75% van maximaal redelijk. Dit heeft vooral effect bij het aanpassen van de huren bij mutatie (huurharmonisatie).</p>																																																				
<p>In verband met de huidige regelgeving ten aanzien van DAEB en niet-DAEB-activiteiten is de gehanteerde streefverdeling niet meer actueel. 95% van het bezit van Kleine Meierij is momenteel < € 648. Er is in de afgelopen periode een deel van het bezit verkocht; dit betrof vooral woningen in de dure klasse.</p> <p>Jaarverslag 2010 Het aandeel goedkoop en betaalbaar bedraagt ultimo 2010 (18,1 + 66,0=) 84,1% en is daarmee ruim boven het gehanteerde streefpercentage:</p> <table border="1" data-bbox="174 855 763 983"> <thead> <tr> <th colspan="4">Prijssegmenten huurwoningen (in %)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Landelijk</th> <th>Referentie</th> <th>Kleine Meierij</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop (t/m € 357,37)</td> <td>25,4</td> <td>19,9</td> <td>18,1</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar (€ 357,38 t/m € 511,50)</td> <td>66,7</td> <td>72,1</td> <td>66,0</td> </tr> <tr> <td>Duur binnen huurtoeslaggrens (€ 511,51 t/m € 548,18)</td> <td>6,0</td> <td>6,3</td> <td>7,2</td> </tr> <tr> <td>Duur boven huurtoeslaggrens (vanaf € 548,19)</td> <td>1,9</td> <td>1,6</td> <td>8,7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Jaarverslag 2009 Het aandeel goedkoop en betaalbaar bedraagt ultimo 2009 (19,5 + 68,1=) 87,6% en is daarmee ruim boven het gehanteerde streefpercentage:</p> <table border="1" data-bbox="174 1139 763 1246"> <thead> <tr> <th colspan="4">Prijssegmenten huurwoningen (in %)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Landelijk</th> <th>Regio</th> <th>Kleine Meierij</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop (t/m € 357,37)</td> <td>26,6</td> <td>20,6</td> <td>19,5</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar (€ 357,38 t/m € 511,50)</td> <td>66,3</td> <td>72,0</td> <td>68,1</td> </tr> <tr> <td>Duur binnen huurtoeslaggrens (€ 511,51 t/m € 548,18)</td> <td>5,5</td> <td>5,9</td> <td>4,8</td> </tr> <tr> <td>Duur boven huurtoeslaggrens (vanaf € 548,19)</td> <td>1,6</td> <td>1,4</td> <td>7,6</td> </tr> </tbody> </table>	Prijssegmenten huurwoningen (in %)					Landelijk	Referentie	Kleine Meierij	Goedkoop (t/m € 357,37)	25,4	19,9	18,1	Betaalbaar (€ 357,38 t/m € 511,50)	66,7	72,1	66,0	Duur binnen huurtoeslaggrens (€ 511,51 t/m € 548,18)	6,0	6,3	7,2	Duur boven huurtoeslaggrens (vanaf € 548,19)	1,9	1,6	8,7	Prijssegmenten huurwoningen (in %)					Landelijk	Regio	Kleine Meierij	Goedkoop (t/m € 357,37)	26,6	20,6	19,5	Betaalbaar (€ 357,38 t/m € 511,50)	66,3	72,0	68,1	Duur binnen huurtoeslaggrens (€ 511,51 t/m € 548,18)	5,5	5,9	4,8	Duur boven huurtoeslaggrens (vanaf € 548,19)	1,6	1,4	7,6	<p>Strategisch portfoliebeleid Kleine Meierij hanteert 3 huurniveaus (peildatum 1-1-2010) met onderstaande streefverdeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60% goedkoop en betaalbaar (\leq € 511) • 20% middelduur ($>$ € 511, \leq € 648) • 20% duur ($>$ € 648) 			
Prijssegmenten huurwoningen (in %)																																																				
	Landelijk	Referentie	Kleine Meierij																																																	
Goedkoop (t/m € 357,37)	25,4	19,9	18,1																																																	
Betaalbaar (€ 357,38 t/m € 511,50)	66,7	72,1	66,0																																																	
Duur binnen huurtoeslaggrens (€ 511,51 t/m € 548,18)	6,0	6,3	7,2																																																	
Duur boven huurtoeslaggrens (vanaf € 548,19)	1,9	1,6	8,7																																																	
Prijssegmenten huurwoningen (in %)																																																				
	Landelijk	Regio	Kleine Meierij																																																	
Goedkoop (t/m € 357,37)	26,6	20,6	19,5																																																	
Betaalbaar (€ 357,38 t/m € 511,50)	66,3	72,0	68,1																																																	
Duur binnen huurtoeslaggrens (€ 511,51 t/m € 548,18)	5,5	5,9	4,8																																																	
Duur boven huurtoeslaggrens (vanaf € 548,19)	1,6	1,4	7,6																																																	
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p>																																																				
<p>Als gevolg van de financiële situatie van de Kleine Meierij is het voorgenomen beleid per medio 2008 stopgezet.</p>	<p>Ondernemingsplan 2007-2010 Op termijn wil Kleine Meierij alle woningen eigendomsneutraal aanbieden. De klant heeft daarbij keuze uit:</p>																																																			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
Zie onderstaand.	<ul style="list-style-type: none"> Huurcontract Huurvast Huurzeker Kopen met korting Kleine Meierij zet hier vanaf 2007 de eerste stappen in.			
Jaarverslag 2010 Verkoop woningen, waarvan aan zittende huurders: <ul style="list-style-type: none"> 2011 (t/m medio september): meer dan 200 2010: 55; 7 2009: 84; 15 2008: 12; 1 Het Te Woon-concept is niet ingevoerd bij Kleine Meierij, noch bij BrabantWonen of Zayaz. Wel hebben wij Huurvast ingevoerd. Met Huurvast kunnen huurders ervoor kiezen gedurende een aantal jaren de huurverhoging vast te leggen. Na evaluatie is gebleken dat slechts iets meer dan 1 procent van de huurders hiervan gebruik maakt. Daarom is Kleine Meierij in 2011 gestopt met Huurvast. Op grond van de liquiditeitspositie van Kleine Meierij is besloten om geen woningen te verkopen met een kortingsconstructie.	Kleine Meierij zorgt er voor dat ook huishoudens met een minder hoog inkomen via de corporatie een huis kunnen kopen.		Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Kleine Meierij realiseert in 2008 een juridisch toepasbare constructie voor het Te Woon-concept, bewoners kunnen dan een woning van Kleine Meierij gaan huren of kopen. Hierbij wordt ook de variant 'kopen met korting' aangeboden. Verwacht wordt dat in de komende vier jaar in ieder geval 50 woningen met deze constructie verkocht gaan worden.	
Het Te Woon-concept is niet ingevoerd bij Kleine Meierij.			Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel Kleine Meierij gaat na of het Te Woon-concept kan worden toegepast.	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		6		5
Woningkwaliteit				
Bestaande woningvoorraad De kwaliteit van onze woningen is over het algemeen goed, mede door het gevoerde onderhoudsbeleid. CV-ketels worden altijd vervangen door HR-combiketels als vervanging aan de orde is en bij mutaties wordt altijd dubbelglas geplaatst op de woonverdieping als dit nog niet is uitgevoerd. De goedkope huurvoorraad is vaak van mindere kwaliteit, dus komen deze woningen relatief vaker in aanmerking voor renovatie of herontwikkeling.	Kleine Meierij werkt voortdurend aan kwalitatieve groei, zodat de corporatie optimaal kan blijven inspelen op de veranderende omgeving met veranderende wensen en eisen.		Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Voor de komende 4 jaar heeft Kleine Meierij geen grootschalige planmatige onderhoudsprojecten. CV-ketels worden altijd vervangen door HR-combiketels als vervanging aan de orde is en bij mutaties wordt altijd dubbelglas geplaatst op de woonverdieping als dit nog niet is uitgevoerd. De goedkope huurvoorraad is vaak van mindere kwaliteit, dus komen deze woningen komen dus relatief vaker in aanmerking voor renovatie of herontwikkeling.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																																				
<p>De huurharmonisatie ligt op 75% van het maximaal redelijke, dus de omvang van onze goedkope huurvoorraad zal eerder afnemen dan toenemen. Op dit moment heeft Kleine Meierij nog precies 634 woningen in de goedkope huurvoorraad (huur tot € 357). Onderzoek en nog nader te maken afspraken moeten duidelijk maken welke omvang de goedkope huurvoorraad in de gemeente moet hebben. De uitkomsten van dit onderzoek vormen nog onderwerp van gesprek.</p>																																								
<p>Jaarverslag 2010</p> <p>Ten aanzien van de kwaliteit per vhe rapporteert Kleine Meierij het volgende in het jaarverslag:</p> <table border="1" data-bbox="168 683 761 794"> <thead> <tr> <th colspan="6">3. Kwaliteit/verhuureenheid</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal reparatieverzoeken</td> <td>5.047</td> <td>5.427</td> <td>5.484</td> <td>5.586</td> <td>5.495</td> </tr> <tr> <td>Aantal gevallen mutatieonderhoud</td> <td>284</td> <td>202</td> <td>264</td> <td>252</td> <td>301</td> </tr> <tr> <td>Kosten klachtenonderhoud (€)</td> <td>404</td> <td>393</td> <td>233</td> <td>305</td> <td>273</td> </tr> <tr> <td>Kosten mutatieonderhoud (€)</td> <td>48</td> <td>33</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Kosten planmatig onderhoud (€)</td> <td>439</td> <td>509</td> <td>562</td> <td>577</td> <td>433</td> </tr> </tbody> </table>	3. Kwaliteit/verhuureenheid						Aantal reparatieverzoeken	5.047	5.427	5.484	5.586	5.495	Aantal gevallen mutatieonderhoud	284	202	264	252	301	Kosten klachtenonderhoud (€)	404	393	233	305	273	Kosten mutatieonderhoud (€)	48	33	50	56	56	Kosten planmatig onderhoud (€)	439	509	562	577	433	<p>Goed, betaalbaar en prettig wonen staat in 2014 bij ons voorop.</p> <p>Kleine Meierij past de voorraad aan aan de wensen van de huidige en toekomstige bewoners.</p> <p>Kleine Meierij intensificeert de aandacht voor strategisch voorraadbeheer. De corporatie brengt de voorraad en woonwensen gedetailleerd in kaart en stelt een plan op voor de transformatieopgave voor de komende jaren met daarbij een realistische planning. De hieruit voortvloeiende maatregelen en ingrepen voor woningen en woonomgeving worden vastgelegd in complexbeheerplannen en Kleine Meierij voert alle gegevens in NCCW in.</p> <p>Kleine Meierij houdt rekening met de eisen, zonder de betaalbaarheid van de woning uit het oog te verliezen. Onze sociale huurwoningen zijn van goede kwaliteit, maar hebben niet dezelfde afmeting, uitstraling en luxe als een koopwoning.</p> <p>Naast de bijdrage die het onderhoudsteam levert aan 'schoon, heel en veilig' gaat zij zich ook specialiseren in bijzondere technische wensen, zoals medische aanpassingen. Door de specialisatie kan Kleine Meierij deze wensen zelf uitvoeren.</p>			
3. Kwaliteit/verhuureenheid																																								
Aantal reparatieverzoeken	5.047	5.427	5.484	5.586	5.495																																			
Aantal gevallen mutatieonderhoud	284	202	264	252	301																																			
Kosten klachtenonderhoud (€)	404	393	233	305	273																																			
Kosten mutatieonderhoud (€)	48	33	50	56	56																																			
Kosten planmatig onderhoud (€)	439	509	562	577	433																																			
<p>Jaarverslag 2010</p> <p>Kleine Meierij is er op gericht haar bezit qua onderhoudstoestand up-to-date te houden. Het oudere bezit (bouwjaar < 1980) is gerenoveerd en de bouw van na 1980 is van goede kwaliteit. Door het uitvoeren van planmatig onderhoud aan de zogenaamde schil van de woningen houdt de corporatie het bezit in goed conditie.</p>	<p>Vanaf 2010 zal Kleine Meierij werken met budgetten voor onderhoud, die voortkomen uit landelijke, regionale en categorale kengetallen. De voorbereidingen zijn daartoe in volle gang. Deze kengetallen werken tevens als benchmark.</p>																																							

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																								
<p>Kleine Meierij heeft zichzelf de taak opgelegd om het onderhoud vanaf 2009 voor vier jaar te maximaliseren op € 3 miljoen per jaar. Dit jaarlijkse bedrag is een tijdelijke reductie met € 1 miljoen op onze onderhoudsnorm als gevolg van de huidige financiële situatie van Kleine Meierij. Er zal dus kritisch gekeken worden naar de noodzaak van het onderhoud.</p> <table border="1" data-bbox="170 539 741 643"> <thead> <tr> <th colspan="4">Onderhoud 2010: begroting versus werkelijke uitgaven</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Begroting</th> <th>Werkelijk</th> <th>Verschil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klachtenonderhoud (incl. contracten)</td> <td></td> <td>1.533.900</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mutatietoelagen</td> <td></td> <td>189.300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud (incl. onderhoudscontracten)</td> <td></td> <td>1.667.400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3.899.000</td> <td>3.390.600</td> <td>-491.600</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het inspectieschema in begin 2010 gereed gekomen.</p> <p>Het plan van aanpak is gereed en de eerste opdrachten zijn conform de voorgenomen planning opgepakt.</p>	Onderhoud 2010: begroting versus werkelijke uitgaven					Begroting	Werkelijk	Verschil	Klachtenonderhoud (incl. contracten)		1.533.900		Mutatietoelagen		189.300		Planmatig onderhoud (incl. onderhoudscontracten)		1.667.400		Totaal	3.899.000	3.390.600	-491.600	<p>Het noodzakelijke onderhoud is gebaseerd op inspecties, weergegeven in een langjarig inspectieschema - per complex en per bouwdeel. Daardoor kan Kleine Meierij nooit meer voor verrassingen komen te staan.</p> <p>Het onderhoudsprogramma wordt vanaf 2010 weergegeven als een vijfjaarsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en moet passen binnen de met kengetallen vastgestelde budgetten.</p> <p>Het nieuwe inspectieschema is begin 2010 nagenoeg voltooid.</p> <p>De onderhoudsdienst zal zich meer gaan toeleggen op het uitvoeren van medische woningaanpassingen, het concretiseren van een verbouw- en verbeterservice en het uitvoeren van werkzaamheden ten gevolge van schades en vandalisme.</p> <p>Het plan van aanpak hiertoe is in voorbereiding en per 1 januari 2010 zullen de eerste opdrachten in deze sfeer worden uitgevoerd.</p>			
Onderhoud 2010: begroting versus werkelijke uitgaven																												
	Begroting	Werkelijk	Verschil																									
Klachtenonderhoud (incl. contracten)		1.533.900																										
Mutatietoelagen		189.300																										
Planmatig onderhoud (incl. onderhoudscontracten)		1.667.400																										
Totaal	3.899.000	3.390.600	-491.600																									
<p>Jaarverslag 2010 In 2010 heeft Kleine Meierij een programma van eisen ontwikkeld dat voor alle betrokkenen bij de ontwikkeling van nieuw vastgoed duidelijk maakt wat de gewenste kwaliteit is betreffende uitrustingsniveau, materiaalgebruik en duurzaamheid en onder welke voorwaarden daarvan (bijvoorbeeld ten behoeve van de klant) afgeweken kan worden. Daarnaast is in 2010 het opdrachtgeverschap in het ontwikkelproces van nieuw/transformerend vastgoed vorm gegeven. Deze structuur wordt verder doorgezet en uitgewerkt in 2011. Hierbij zal ook de procedure overdracht van nieuwbouw binnen onze organisatie geformaliseerd worden.</p>	<p>Strategisch portfoliebeleid: Kwaliteitsbeleid Kleine Meierij wil de huidige kwaliteit van de portefeuille in stand houden en wil op termijn differentiëren in kwaliteitseisen voor de groepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goedkoop • Middelduur • Duur <p>Per categorie wordt een programma van eisen opgesteld.</p>																											
<p>Het gratis uitvoeren van onderhoud vormt geen beleid meer van Kleine Meierij. Sinds 2011 is er sprake van een onderhoudsabonnement voor huurders.</p>	<p>Ondernemingsplan 2007-2010 Klein onderhoud dat wettelijk gezien door de huurder moet worden betaald, wordt door Kleine Meierij gratis uitgevoerd.</p>																											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>Jaarverslag 2010</p> <p><i>Klachten- en mutatieonderhoud</i> De gemiddelde kosten voor een reparatieverzoek bedroegen € 252 (2009; € 253). Inclusief de contracten en het mutatieonderhoud is in 2010 gemiddeld € 452 (2009; € 426) per woning besteed. Dat is met name te wijten aan het grotere aantal mutaties en het kleinere aantal verkopen. In een te verkopen woning wordt geen mutatieonderhoud uitgevoerd.</p> <p><i>Planmatig onderhoud en woningverbetering</i> Kleine Meierij heeft er tot op heden voor gekozen een groot deel van het planmatig onderhoud via contracten te regelen. Deze contracten vormen met € 1,6 miljoen iets meer dan 55% van het totale onderhoudsbudget. Het gaat dan om onder andere het schilderwerk, het onderhoud van CV's, daken, liften en deursystemen.</p> <p>Naast het klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud brengt Kleine Meierij – veelal op verzoek van de bewoner en soms bij mutatie- ook verbeteringen aan waar een huurverhoging tegenover staat. In de meeste gevallen gaat het dan om maatregelen op het gebied van isolatie en/of het installeren van CV met warmwatervoorziening.</p>				
<p>Jaarverslag 2009</p> <p><i>Klachten- en mutatieonderhoud</i> Tot 2009 bood Kleine Meierij haar huurders eens in de twee jaar de mogelijkheid met een vakman de woning door te lopen en kleine herstelwerkzaamheden direct te laten verrichten. In de loop der jaren is de animo voor deze dienst teruggelopen en daarom zijn we daar in 2009 mee gestopt. Opmerkelijk is dat het klachtenonderhoud niet zwaarder is belast, maar nagenoeg hetzelfde is gebleven. De daling van de gemiddelde mutatiekosten per woning in 2009 is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan het gecombineerde effect van de verkoop van woningen en de lage mutatiegraad.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p><i>Planmatig onderhoud en woningverbetering</i> Kleine Meierij heeft er tot op heden (ultimo 2009) voor gekozen een groot deel van het planmatig onderhoud via contracten te regelen. Deze contracten vormen met € 1,9 miljoen bijna 55% van het totale onderhoudsbudget. Het gaat dan om o.a. het schilderwerk, het onderhoud van C.V.'s, daken, liften en deursystemen. Naast het klachtenmutatie- en planmatig onderhoud brengt Kleine Meierij - veelal op verzoek van de bewoner en soms bij mutatie - ook verbeteringen aan waar een huurverhoging tegenover staat. In de meeste gevallen gaat het dan om maatregelen op het gebied van isolatie en/of het installeren van C.V./warmwatervoorziening.</p>				
<p>Jaarverslag 2010: ZAV-beleid Kleine Meierij biedt haar klanten mogelijkheden om, in overleg, hun woning naar eigen wens aan te passen. Per 1 januari 2011 is het ZAV-beleid aangepast. Als de huurder van mening is dat zijn of haar aanpassing voldoet aan de door ons gestelde eisen, hoeft hij/zij geen toestemming meer te vragen. Controle vindt dan achteraf plaats bij mutatie.</p>				
<p>Jaarverslag 2009: ZAV-beleid In 2009 hebben ons 49 verzoeken van bewoners bereikt om de woning naar eigen wensen aan te passen. Alle verzoeken zijn toegekend.</p>				
<p>Jaarverslag 2010: Woningaanpassingen Samen met de gemeenten waarin Kleine Meierij werkzaam is, geeft de corporatie uitvoering aan de WMO door bij huurders die daarvoor geïndiceerd zijn woningaanpassingen uit te voeren. Het gaat dan veelal om het aanbrengen van beugels in de badkamer en het toilet en het plaatsen van een traplift.</p> <p>In 2010 hebben 109 nieuwe verzoeken de corporatie bereikt, waarmee ruim € 128.000 exclusief BTW gemoeid is. De WMO aanpassingen worden voor het grootste deel in opdracht van de huurders uitgevoerd en betaald door de betreffende gemeente.</p>	<p>Ondernemingsplan2007-2010 Kleine Meierij voert geriefsverbetering alleen op verzoek uit.</p>			
<p>Jaarverslag 2009: Woningaanpassingen Samen met de gemeenten waarin we werkzaam zijn, geven we uitvoering aan de WMO door bij huurders, die daarvoor geïndiceerd zijn, woningaanpassingen uit te voeren.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																																																																																				
<p>Het gaat dan veelal om het aanbrengen van beugels in badkamer en toilet en het plaatsen van een traplift. In 2009 hebben ons 59 verzoeken bereikt op basis waarvan ruim € 62.000 is geïnvesteerd. De WMO aanpassingen worden voor het grootste deel in opdracht van de huurders uitgevoerd en betaald door de betreffende gemeente.</p>																																																																																								
<p>Kwaliteit dienstverlening</p>																																																																																								
<p>Receptieruimte is verbouwd tot woonwinkel.</p> <p>Kleine Meierij heeft tevens een nieuwe huisstijl, nieuwe website en nieuwe automatisering.</p>	<p>Voor het ontvangen van klanten en het constant tentoonstellen van informatiemateriaal en brochures wordt de receptieruimte verbouwd tot woonwinkel. Hiertoe is een werkgroep opgericht onder leiding van de bestuurder, die de opdracht heeft doel en werkwijze van de woonwinkel goed te definiëren en de woonwinkel vervolgens begin 2010 in gebruik te nemen.</p>																																																																																							
<p>Voorbeelden van nieuwe vormen van producten en dienstverlening omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderhoudsabonnement voor huurders • Outsourcen van activiteiten, zodat huurders direct contact op kunnen nemen met aannemers. 	<p>In de aangegeven periode 2010-2014 zal per jaar een product en/of dienst worden ontwikkeld, die tot doel heeft voor klanten het woongemak te bevorderen en die dan ook aan dat doel voldoen. Te denken valt aan standaardverzekeringspakketten (Kleine Meierij bemiddelt), onderhoudscontracten bij koopwoningen, verbouw- en verbeterservice (in plaats van ZAV's).</p>																																																																																							
<p>Jaarverslag 2010 Jaarlijks wordt de kwaliteit van de dienstverlening gemeten.</p> <p>In alle opzichten was de meting in 2010 bijzonder. Met name de op handen zijnde reorganisatie heeft er toe geleid dat op een aantal punten een hermeting noodzakelijk is gebleken. In onderstaand overzicht staan de resultaten. Ter vergelijking zijn ook de voorgaande meetresultaten toegevoegd.</p> <table border="1" data-bbox="174 1153 757 1356"> <thead> <tr> <th colspan="7">Meetresultaten KWH per labelonderdeel</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Landelijk</th> <th>2010</th> <th>2009</th> <th>2008</th> <th>2007</th> <th>2006</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Corporate bezoeken</td> <td>7,8</td> <td>7,8</td> <td></td> <td>7,8</td> <td></td> <td>7,7</td> </tr> <tr> <td>Corporate bellen</td> <td>7,6</td> <td>7,8</td> <td>6,4</td> <td></td> <td>8,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Woning zoeken</td> <td>7,6</td> <td>7,6</td> <td></td> <td>7,1</td> <td></td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>Woning betrekken</td> <td>8,0</td> <td>7,8</td> <td></td> <td>7,7</td> <td></td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>Woning veranderen</td> <td></td> <td></td> <td>7,4</td> <td></td> <td>7,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huur betalen</td> <td>7,9</td> <td>7,8</td> <td></td> <td>8,3</td> <td></td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Reparatie uitvoeren</td> <td>7,8</td> <td>7,9</td> <td></td> <td>7,7</td> <td></td> <td>8,2</td> </tr> <tr> <td>Woning onderhouden</td> <td>7,8</td> <td></td> <td>7,4</td> <td></td> <td>7,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Klachten afhandelen</td> <td>6,8</td> <td>6,6</td> <td>6,0</td> <td></td> <td>6,8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Woning verlaten</td> <td>8,4</td> <td></td> <td>8,7</td> <td></td> <td>8,5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Meetresultaten KWH per labelonderdeel								Landelijk	2010	2009	2008	2007	2006	Corporate bezoeken	7,8	7,8		7,8		7,7	Corporate bellen	7,6	7,8	6,4		8,0		Woning zoeken	7,6	7,6		7,1		7,6	Woning betrekken	8,0	7,8		7,7		7,6	Woning veranderen			7,4		7,6		Huur betalen	7,9	7,8		8,3		8,1	Reparatie uitvoeren	7,8	7,9		7,7		8,2	Woning onderhouden	7,8		7,4		7,2		Klachten afhandelen	6,8	6,6	6,0		6,8		Woning verlaten	8,4		8,7		8,5		<p>Ondernemingsplan 2007-2010 Kleine Meierij wenst het KWH label te behouden in de komende jaren. Ook andere delen van de bedrijfsvoering (zoals VvE-beheer en verkoop) wenst Kleine Meierij te laten toetsen.</p> <p>Ondernemingsplan 2010-2014 In de eerste helft van 2010 zal een interactieve website klanten in staat stellen informatie op te halen over hun wijk of woning, onderhoudsprogramma's te zien, storingen te melden en reparatieafspraken te maken, deel te nemen aan enquêtes en aan klantenfora.</p> <p>Ook een voortdurende tevredenheidsmeting onder klanten zal daar onderdeel van uitmaken.</p>			
Meetresultaten KWH per labelonderdeel																																																																																								
	Landelijk	2010	2009	2008	2007	2006																																																																																		
Corporate bezoeken	7,8	7,8		7,8		7,7																																																																																		
Corporate bellen	7,6	7,8	6,4		8,0																																																																																			
Woning zoeken	7,6	7,6		7,1		7,6																																																																																		
Woning betrekken	8,0	7,8		7,7		7,6																																																																																		
Woning veranderen			7,4		7,6																																																																																			
Huur betalen	7,9	7,8		8,3		8,1																																																																																		
Reparatie uitvoeren	7,8	7,9		7,7		8,2																																																																																		
Woning onderhouden	7,8		7,4		7,2																																																																																			
Klachten afhandelen	6,8	6,6	6,0		6,8																																																																																			
Woning verlaten	8,4		8,7		8,5																																																																																			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>De in rood vermelde getallen voldoen niet aan de door KWH gestelde norm. Hiervoor is in 2010 een 'herexamen' gedaan en is een aanzienlijk beter resultaat behaald dan in voorgaande jaren. Het labelonderdeel 'Woning veranderen' is komen te vervallen.</p> <p>Ondanks de financiële beperkingen en de reorganisatie scoort Kleine Meierij met een 7,7 precies op het gemiddelde van alle deelnemende corporaties.</p> <p>Jaarverslag 2009 De in rood vermelde getallen zijn een onvoldoende. Hoewel een en ander grotendeels te wijten is aan het drukke en bewogen afgelopen jaar, is Kleine Meierij vanzelfsprekend niet tevreden met de resultaten.</p> <p>Niettemin blijft de kwaliteit van onze dienstverlening een belangrijk punt van aandacht en zullen we, indien nodig, in 2010 met maatregelen komen ter verbetering.</p>				
Energie en duurzaamheid				
<p>In het licht van de getroffen maatregelen binnen Kleine Meierij is de doelstelling om in 2010 alle woningen op de begane grond van dubbelglas en HR ketels te hebben voorzien, laten vallen.</p>	<p>Ondernemingsplan 2007-2010 In het kader van energiebesparing brengt Kleine Meierij dubbelglas aan en worden CV-ketels vervangen door HR-ketels. Doel is om in 2010 alle woningen op de begane grond hiervan te hebben voorzien.</p>			
<p>Jaarverslag 2010</p> <p><i>Energiebesparing in de huidige voorraad</i> De gemeentelijke ambities op het gebied van energiebesparing zijn hoog. Kleine Meierij heeft eind 2008 de energiekwaliteit van haar woningbezit in beeld gebracht en heeft deze analyse met de gemeente besproken om gezamenlijk te kijken waar resultaten op milieugebied te behalen zijn. Dit heeft geresulteerd in het WATT-plan.</p>	<p>Kleine Meierij houdt bij alle ontwikkelingen rekening met de toekomst. Complexen moeten voldoen aan de wensen van nu en makkelijk aan te passen zijn aan de wensen in de toekomst.</p> <p>Vraagstukken rondom duurzaamheid, energie en kostenbewust bouwen dienen bij de ontwikkeling van projecten belicht te worden. Kleine Meierij wil duurzame projecten realiseren en daarbij gebruikmaken van duurzame materialen. Omzetting van natuurlijk kapitaal in economische of sociale voordelen is onder voorwaarden aanvaardbaar gezien de doelstellingen van Kleine Meierij. Bij de realisatie van projecten streven we naar beperking van het energiegebruik door isolatie en slimme, innovatieve oplossingen.</p>		<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p><i>Energiebesparing in de huidige woningvoorraad</i> Kleine Meierij heeft eind 2008 de energiekwaliteit van haar woningbezit in beeld en zal deze analyse met de gemeente bespreken.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
De geschetste specifieke vertaling vindt nog niet plaats.	De minder lange exploitatietermijn kan ook gebruikspecifiek worden vertaald door aanpasbaar bouwen, denk aan het realiseren van 'school'-woningen.			
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Het woningbezit van Kleine Meierij in 's-Hertogenbosch had per 1 januari 2011 gemiddeld een C label. Door verkoop van 183 A-labelwoningen per 1 juli 2011 en het ontbreken van een energielabel bij 144 appartementen in de Hooge Clock is de precieze gemiddelde energiestatus nu niet bekend, maar zal naar verwachting gemiddeld een C label benaderen.</p> <p>Jaarverslag 2010</p> <p>Kleine Meierij heeft geen grootschalige planmatige onderhoudsprogramma's, maar realiseert bij individuele woningverbetering wel een kwaliteit die overeenkomt met de voorwaarden en normstelling van label C.</p> <p>Eind 2008 zijn alle woningen voorzien van een energieprestatie-certificaat. Het gemiddelde van alle woningen van Kleine Meierij is label D. Van alle woningen beschikt 41% over een 'groen' label (A, B of C). In totaal 23% heeft label D en 36% beschikt over de minder gunstige labels E, F en G. Nu Kleine Meierij zicht heeft op de energieprestatie van de woningen, kan worden bepaald hoe deze met gerichte investeringen kan worden verbeterd.</p>	<p>Strategisch portfoliebeleid: Kwaliteitsbeleid</p> <p>Op termijn wil Kleine Meierij naar een energieniveau vergelijkbaar met energielabel C.</p>		<p>Kleine Meierij realiseert bij individuele woningverbetering een kwaliteit die overeenkomt met de voorwaarden en normstelling van label C.</p>	
<p>Jaarverslag 2010</p> <p>Samen met de gemeente, BrabantWonen en Zayaz neemt Kleine Meierij deel aan het project „Watt 'n besparing!'. Dit project is inmiddels afgerond.</p>	<p>Jaarverslag 2010</p> <p>Kleine Meierij gaat aanhaken bij een onderzoeksproject om te achterhalen hoeveel rendement huurders kunnen behalen (lagere energielasten) in relatie tot de gedane investeringen door de corporatie en het investeringsniveau.</p>		<p>Kleine Meierij haakt aan bij een onderzoek naar lagere energielasten voor huurders i.r.t. investeringen van de corporatie.</p>	
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Het doel om EPC van 25% onder de toenmalige norm te behalen is gerealiseerd.</p>			<p><i>Bij nieuwbouw</i></p> <p>Kleine Meierij streeft bij nieuwbouw naar een EPC-norm van 0,67. (25% onder toenmalige wettelijke norm)</p>	
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Bij de Hoef en de Biechten is een warmte/koudeopslag (WKO) gerealiseerd. De installatie in de Hoef zal voor verwarming en koeling zorgen in zowel verzorgingshuis De Annenborch als het naastgelegen Hofgebouw.</p>			<p>Bij de projecten de Hoef en de Biechten zal Kleine Meierij t.b.v. energiebesparing warmte/koudeopslag toepassen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>Tevens zijn WKO-installaties bij Hooghe Clock en Chansonstraat geplaatst.</p> <p>Jaarverslag 2010 WKO past Kleine Meierij zowel bij de nieuwbouw in De Grootte Wielen toe als bij de projecten De Heere Hintham in Hintham en De Hoef in Rosmalen, waaronder de nieuwbouw van zorgcentrum De Annenborch.</p>				
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		8		8
<p>Kleine Meierij komt op verschillende manieren andere partners uit het maatschappelijke middenveld tegen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de ontwikkeling van vastgoed. Kleine Meierij trekt dan samen op met instellingen als Vivent, Cello, Stichting BerneZorg en Stichting De Annenborch. Kleine Meierij werkt niet alleen samen met 'institutionele' zorgaanbieders. Stichting Buitengewoon en Stichting Hoor Us zijn opgericht door ouders van kinderen met beperkingen. Ook voor hún wooninitiatieven is plaats bij Kleine Meierij.</p>	<p>Om de ambities te bereiken investeert Kleine Meierij fors in haar doelgroepen (klanten): woningzoekenden, huurders (sociale en vrije markt verhuur) en kopers en specifiek: starters, doorstromers, senioren, allochtonen et cetera.</p>			
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch De woonzorgcomplexen De Biechten en Annenborch en de uitbreiding van woonzorgcomplex Erasmushuis zijn gerealiseerd.</p> <p>148 seniorenpluswoningen zijn gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 Hooghe Clock • 58 Annenborch • 22 HEVO • 28 Heere Hintham <p>146 zorgeenheden zijn (meer dan) gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 90 Heere Hintham • 60 Annenborch <p>De afgesproken 20 woningen voor Woongroep in het Hofgebouw in de Hoef worden momenteel gebouwd. De Woongroep heeft niet voldoende kandidaten gevonden en van het project afgezien.</p>	<p>Ondernemingsplan 2007-2010 Kleine Meierij wenst haar kennis van (regelgeving m.b.t.) zorg te vergroten om die doelgroep nog beter te kunnen bedienen.</p>		<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Ouderen Met onder meer specifieke nieuwbouwprojecten speelt Kleine Meierij actief in op de veranderende vraag van de vergrijzende samenleving. Zo realiseert Kleine Meierij in de periode 2008-2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 nieuwe woonzorgcomplexen met diverse zorg- en welzijnsvoorzieningen (De Biechten en De Annenborch) • Uitbreiding van 1 bestaand woonzorgcomplex (Erasmushuis) • 148 seniorenpluswoningen en 146 eenheden Verpleging en Verzorging t.b.v. psychogeriatric • 20 woningen voor een woongroep voor ouderen in het Hofgebouw in de Hoef 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>Jaarverslag 2010 Kleine Meierij bouwt met name voor de doelgroep ouderen. Voorbeelden zijn De Heere Hintham, HEVO, De Annenborch en het naastgelegen Hofgebouw. Met het aanbieden van hoogwaardige huurwoningen voor senioren op goede locaties hoopt Kleine Meierij de broodnodige doorstroming op gang te krijgen. Immers, senioren hebben vaak een (te) grote koopwoning, die bij verhuizing ter beschikking komt van een andere doelgroep.</p> <p>Naast reguliere woningen voorziet Kleine Meierij ook in de huisvesting van ouderen die meer zorg nodig hebben (CiZ indicatie) en zelfstandig willen wonen. In het zorgcentrum De Hooghe Clock in 's-Hertogenbosch met bijna 100 zorgeenheden, heeft Kleine Meierij 184 van dit soort appartementen.</p> <p>Met de projecten De Heere Hintham in Hintham en De Annenborch in Rosmalen voegt Kleine Meierij hier nog eens 170 zorgeenheden en 86 appartementen voor zelfstandig wonen aan toe.</p>				
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Het besproken gezondheidscentrum in De Hoef gaat niet door. De huisartsen wensen de bestaande locatie (Perron-3) te behouden.</p>			<p>Kleine Meierij is bereid actief mee te werken aan de invulling van de realisatie van woonservicezones tijdens de collegeperiode, o.a. een in Rosmalen. De nieuwbouwlocatie De Hoef dient als vertrekpunt voor de ontwikkeling van een woonservicezone.</p>	
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 'Verzilverd wonen' wordt wegens tegenvallende resultaten niet meer toegepast.</p>			<p>Om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, past Kleine Meierij het 'verzilverd woonconcept' toe. Kleine Meierij is bereid om in specifieke situaties, bijvoorbeeld in het geval van inkomensdaling bij pensioen, de woning van een ouder huishouden te kopen. Door de woning terug te verhuren, kan men in de woning blijven wonen.</p>	
			<p>De gemeente stelt budget beschikbaar voor 2 pilots waarin domotica wordt toegepast.</p>	
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 3 projecten voor mensen met een verstandelijke beperking (Amundsenstraat, Jan Heijmanslaan en de Hoven) zijn gerealiseerd. 1 project voor slechthorenden in De Hoef wordt per 1 september 2011 gerealiseerd in Vught. Per 11 september zijn de 6 panden betrokken.</p>			<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Kleine Meierij realiseert de komende jaren 4 projecten voor bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 voor verstandelijk gehandicapten (Amundsenstraat, Jan Heijmanslaan, De Hoven) • 1 voor doven (De Hoef) 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>Jaarverslag 2010</p> <p>In de prestatieovereenkomst met de gemeente is overeengekomen om een viertal woonprojecten te realiseren. Drie daarvan bedoeld voor mensen met een lichamelijke beperking. Naast de in 2009 opgeleverde en in gebruik genomen locatie aan de Amundsenstraat, zijn zoals gezegd de locaties aan de Chansonstraat en Jan Heijmanslaan in 2010 opgeleverd en in gebruik genomen. Voor de 6 appartementen ten behoeve van de stichting Hoor Us, die in het gezondheidscentrum van De Hoef waren voorzien, zocht en vond Kleine Meierij een alternatief. Na de zomervakantie 2011 kunnen de mensen hun nieuwe onderkomens kunnen betrekken.</p> <p>In 2010 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een besluit genomen met betrekking tot de locatie van een tweetal hostels. Hierbij is Kleine Meierij verder niet meer betrokken.</p> <p>De kleinschalige woonvoorzieningen worden vormgegeven via het 50 woningenprogramma, een samenwerkingsverband tussen de regionale corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders.</p>			<p>Kleine Meierij is bereid om actief mee te werken aan oplossingen (vinden van locaties, realiseren van projecten) voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In overleg met de gemeente komen de volgende projecten in aanmerking:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 hostel t.b.v. huisvesting mensen met dubbele diagnose in Rosmalen • 1 short stay voorziening • Kleinschalige woonvormen voor mensen uit maatschappelijke opvang, jongeren (met begeleiding), ex-gedetineerden met begeleiding, dementerende ouderen. 	
<p>Kleine Meierij heeft verschillende panden in bezit die verhuurd worden aan instellingen als Cello, Viataal, Robert Coppes Stichting en Stichting Philadelphia. Deze instellingen bieden huisvesting en begeleiding aan geestelijk en/of lichamelijk gehandicapten in over het algemeen kleinschalige woonvormen. Naast de reeds in exploitatie zijnde 60 wooneenheden zijn er begin 2010 aan de Jan Heijmanslaan in Hintham 20 eenheden en 12 eenheden aan de Chansonstraat in Rosmalen bij gekomen (beiden Cello).</p> <p>Verder zijn in voorbereiding 10 eenheden aan de Beekstraat in Berlicum, waarvan de ontwikkeling een combinatie vormt van een woon- en werkboerderij (Stichting Buiten Gewoon). Voor de oorspronkelijk in het gezondheidscentrum De Hoef in Rosmalen geplande 6 appartementen voor jonge dove/slechthorende volwassenen (Stichting Hoor Us) hebben we ondertussen een alternatief gevonden, zodat zij in 2011 toch een zelfstandige woning tegemoet kunnen zien.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>Kleine Meierij is participant in de zogenaamde taskforce bijzonder doelgroepen in de gemeente 's-Hertogenbosch. Hierin kijken gemeente, maatschappelijke en zorginstellingen en corporaties naar de huisvesting van groepen die om wat voor reden dan ook een vorm van begeleiding nodig hebben bij het wonen.</p>				
<p>Zie voorgaande m.b.t. samenwerking en WMO.</p>			<p>Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel Kleine Meierij participeert met andere partijen om te komen tot een woonservicezone.</p> <p>Bij nieuwbouw voor specifieke doelgroepen is levensloopbestendig bouwen het uitgangspunt.</p> <p>Kleine Meierij zorgt ervoor dat de openbare ruimte toegankelijk zijn.</p> <p>Het aantal woningen met WMO-aanpassingen, de voortgang van de woonservicezone en de investeringen in toegankelijkheid worden gemonitord.</p>	
<p><i>Vluchtelingen</i> Op het gebied van de huisvesting van vluchtelingen vervult Kleine Meierij haar aandeel. Overigens niet alleen zoals overeengekomen met de gemeente 's-Hertogenbosch, maar ook met de andere gemeenten in het werkgebied.</p> <p>Van alle in 2010 verhuurde woningen zijn er zeven toegewezen aan urgenten (2009; 18). Kleine Meierij heeft 17 woningen verhuurd in het kader van de taakstelling in de huisvesting van verblijfsgerechtigden (2009; 10). In totaal gaat het om 19 personen (2009; 13).</p>			<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p><i>Vluchtelingen</i> Kleine Meierij is bereid om na te gaan of er mogelijkheden zijn om de mensen die niet voor de pardonregeling in aanmerking komen, maar nog wel in procedure zijn, te herhuisvesten vanaf het moment dat de locatie Graafsebaan vervalt.</p> <p>Eerder gemaakte afspraken t.a.v. huisvesten van reguliere vluchtelingen en gepardonnerden blijven gehandhaafd.</p>	
<p>Zie voorgaande m.b.t. vluchtelingen.</p>			<p>Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel</p> <p>De opgave voor Sint Michielsgestel bevat onder meer bijzondere aandacht voor statushouders, cliënten van zorginstellingen en woonwagenbewoners. Kleine Meierij huisvest statushouders naar rato en conform taakstelling.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																																										
(Des-)investeren in vastgoed		7		6																																										
<p>Kleine Meierij heeft de afgelopen jaren wel vhe's verkocht, maar met als doel om schulden af te lossen in plaats van nieuwbouw te realiseren. Een Programma van Eisen is inmiddels opgesteld.</p> <p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch De prestatieafpraak betrof 767 woningen en 165 zorgappartementen. In totaal zijn in de periode 2008 tot en met (medio) 2011 563 woningen en 209 zorgseenheden gerealiseerd. Het totale aantal vormt 82,8% van de totale prestatieafpraak. De 160 eenheden die wel zijn afgesproken, maar niet zijn gerealiseerd betreffen de volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jan Heymanslaan +24 eenheden i.v.m. begeleid wonenproject van Cello • Annenborch: -29 eenheden i.v.m. telfout • Kooikersweg: -103 eenheden i.v.m. niet doorgaan project • De Hoven: -2 eenheden i.v.m. 2 gemeenschappelijke ruimten i.p.v. eenheden • Statenlaan: -50 eenheden, reden onbekend <p>Jaarverslag 2010 <i>Opgeleverde huurwoningen in 2010</i> In 2010 heeft Kleine Meierij 20 wooneenheden met bijhorende groepsruimten aan de Jan Heijmanslaan in Hintham opgeleverd. Tevens zijn 12 wooneenheden met bijhorende groepsruimten opgeleverd aan de Chansonstraat in De Grootte Wielen. Zowel de woningen aan de Jan Heijmanslaan als aan de Chansonstraat worden verhuurd aan Cello ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking</p> <table border="1" data-bbox="174 1268 757 1382"> <thead> <tr> <th colspan="6">2. Aantal mutaties in het woningbezit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Opgeleverd</td> <td>93</td> <td>139</td> <td>58</td> <td>45</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gekocht</td> <td>-</td> <td>45</td> <td>114</td> <td>6</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>Overige toevoegingen</td> <td>-</td> <td>27</td> <td>-</td> <td>51</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Verkocht</td> <td>116</td> <td>168</td> <td>12</td> <td>24</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Gesloopt</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Overige onttrekkingen</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table>	2. Aantal mutaties in het woningbezit						Opgeleverd	93	139	58	45	-	Gekocht	-	45	114	6	70	Overige toevoegingen	-	27	-	51	-	Verkocht	116	168	12	24	20	Gesloopt	-	-	-	-	-	Overige onttrekkingen	-	-	-	-	14	<p>Ondernemingsplan 2007-2010 Kleine Meierij zal vhe's verkopen om de nieuwbouwplannen te kunnen verwezenlijken. Voor de nieuwbouw geldt een Programma van Eisen ten aanzien van de kwaliteit.</p> <p>Ondernemingsplan 2010-2014 Vastgoedontwikkeling is geen doel op zich, maar een manier om te investeren in wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid en de primaire doelgroep.</p> <p>Bij vastgoedontwikkeling staat kostenbewust en toekomstbestendig bouwen voorop: gebouwen dienen de mens en moeten eenvoudig aangepast kunnen worden aan de veranderende eisen aan vastgoed.</p> <p>Kleine Meierij bouwt niet voor leegstand. Als de verwachting is dat de vraag naar een bepaald woontype in de toekomst fors minder wordt, zorgen we dat de betreffende complexen makkelijk een andere functie kunnen krijgen of verlagen we de levensduur van de complexen.</p> <p>Bij alle vastgoedontwikkeling de corporatie zich leiden door concrete vragen uit de maatschappij.</p>		<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Kleine Meierij realiseert in de periode tot en met 2011 in totaal bijna 750 woningen en 165 zorgseenheden verspreid over de wijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Graafsepoort: 123 woningen en 90 zorgseenheden De Biechten • Noord: 40 woningen Erasmushuis • West: 103 woningen Kooikersweg, 27 woningen Amundsenstraat, 158 woningen Paleiskwartier • Rosmalen: 22 woningen HEVO, 136 woningen en 63 zorgseenheden De Hoef • Grootte Wielen: 73 woningen Broekland, 85 woningen en 12 eenheden De Hoven <p>Van de totale nieuwbouw realiseert Kleine Meierij iets meer dan de helft in het sociale segment, voornamelijk in de sociale huur.</p> <p>Naast de daadwerkelijke nieuwbouw worden voorbereidingen getroffen voor woningbouw in de periode na 2011. Gemeente en Kleine Meierij gaan de mogelijkheden voor de volgende locaties onderzoeken en uitwerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rosmalen: weth. Noppenlaan, Striensestraat, locatie Annenborch Schoolstraat, Brederostraat/J. Catsstraat, H. Chabotstraat/J. de Jongstraat (36 seniorenappartementen in 2012) • Kruisstraat: locatie gemeente grenzend aan bezit Kleine Meierij • West: locatie Amundsenstraat. 	
2. Aantal mutaties in het woningbezit																																														
Opgeleverd	93	139	58	45	-																																									
Gekocht	-	45	114	6	70																																									
Overige toevoegingen	-	27	-	51	-																																									
Verkocht	116	168	12	24	20																																									
Gesloopt	-	-	-	-	-																																									
Overige onttrekkingen	-	-	-	-	14																																									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-)2009-2010-2011	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
			Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel <ul style="list-style-type: none"> • 30% van de nieuwbouw is bestemd voor starters. • 50% van de nieuwbouw wordt levensloopbestendig gerealiseerd. • Indien reëel mogelijk past Kleine Meierij Duurzaam Bouwen, Politiekeurmerk Veilig Wonen en Woonkeur toe bij nieuwbouw en renovatie. 	
Zie woningaanpassing en ZAV-beleid.	<p>De mogelijkheden voor bestaande en nieuwe klanten om hun woning aan te passen aan hun wensen, worden verruimd. Alles kan, tenzij...</p> <p>Deze aanpassingen kunnen op ieder gewenst moment worden aangevraagd en uitgevoerd. Bij mutatie zal Kleine Meierij de woning in ieder geval aanpassen aan de dan geldende gangbare eisen voor het betreffende woningtype. In de tweede helft van 2009 zullen deze verruimde mogelijkheden operationeel worden en aan klanten kenbaar worden gemaakt.</p>			
<p>Er is een coöperatieve vereniging opgericht (STEK.nu) voor projectontwikkeling. Kleine Meierij maakt hier onderdeel van uit met 3 andere partijen.</p> <p>Kleine Meierij beschikt over een interne opdrachtgever nieuwbouw. De afdeling VGO wordt geleidelijk afgebouwd.</p>	<p>Om de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten mogelijk te maken binnen de wet- en regelgeving op het gebied van ontwikkeling door een toegelaten instelling is er een BV opgericht. Zo worden er projecten voor rekening en risico van de BV ontwikkeld, maar ook in opdracht van de toegelaten instelling. Vastgoedontwikkeling is niet alleen betrokken bij nieuwbouw op uitbreidingslocaties, maar ook bij ingrijpende verbouwingen gecombineerd met nieuwbouw en herstructurering (sloop-nieuwbouw) in bestaande woonomgevingen.</p> <p>Nadat inzicht is verkregen in de aantallen en grootte van de projecten, de actualiteitswaarde en benodigde capaciteit, kan nader invulling gegeven worden aan de afdeling projecten. Hier zijn verschillende modellen voor denkbaar, zoals een externe projectorganisatie, een interne afdeling projecten of een externe procesmanager. De keuze voor een van deze alternatieven is uiterlijk 1 januari 2010 gemaakt.</p>			
	De ambitie is geformuleerd om kostenbewust en toekomst bestendig te ontwikkelen en vervolgens te realiseren. Om aan deze ambitie invulling te geven moet Kleine Meierij beleid en doelstellingen formuleren waar men bij de ontwikkeling van projecten van uit gaat.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
	Hiervoor is verbetering van specifieke kennis op deze ambitievelen van belang en samenwerking met adviseurs mogelijk noodzakelijk. Wensen en eisen vanuit Strategisch Voorraadbeheer en demografische ontwikkelingen zijn belangrijke input bij de ontwikkeling van projecten.			
	Kostenbewust bouwen betekent dus niet per definitie besparen op de bouwkosten, maar bij de ontwikkeling van een project kijken naar 'total cost of ownership'.			
<p>Jaarverslag 2010 In 2009 is een start gemaakt met de heroriëntatie op Kleine Meierij's positie als ontwikkelende partij. In 2010 is dit doorgezet, wat heeft geresulteerd in de verkoop van de gronden en opstallen aan de Elsstraat/Graafsebaan en aan de Spoorstraat, beide te Rosmalen. Daarnaast heeft Kleine Meierij de grondpositie in het project Willemspoort (deels) verkocht en is de optie tot afname van gronden in het project Beekveld te Berlicum doorverkocht. Tot slot heeft Kleine Meierij meerdere strategische grondposities in haar werkgebied, al dan niet met samenwerkingspartners. De grondposities zijn nog niet actief in ontwikkeling, maar zijn potentiële projecten die in de nabije en verdere toekomst in voorbereiding kunnen komen. Met betrekking tot een aantal hiervan worden momenteel onderhandelingen gevoerd met derden.</p>	<p>De ontwikkeling van vastgoed hangt samen met de verwerving van posities. Grondposities, vastgoedposities en ontwikkelingsposities. Vastgoedontwikkeling dient beleid te formuleren ten aanzien van acquisitie.</p> <p>Ten aanzien van de onderwerpen acquisitie, nieuwbouw, herstructurering en onderhoud en renovatie moet Kleine Meierij nieuw beleid formuleren en bestaand beleid herformuleren of aanscherpen.</p>			
<p>Evaluatie prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Conform afspraak is een multifunctionele accommodatie gerealiseerd in de Biechten.</p> <p>Conform wens wordt er gewerkt aan de realisatie van een ontmoetingsruimte in Rosmalen (HEVO). Het project HEVO, een ontmoetingsruimte voor ouderen in combinatie met 22 huurappartementen voor ouderen, is vertraagd. De oplevering van de ontmoetingsruimte staat gepland voor 2011, waarna begin 2012 de appartementen worden opgeleverd. De ouderenvereniging heeft tijdelijk een plek gevonden in het wijkinformatiecentrum Perron-3.</p> <p>Conform wens is een informatiepunt gerealiseerd in Rosmalen (Perron-3).</p>			<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Maatschappelijk vastgoed Kleine Meierij gaat in de Graafsepoort 'de Biechten' realiseren: sociaal cultureel centrum, bibliotheek en zorgcentrum.</p> <p>Kleine Meierij is bereid actief mee te denken aan oplossingen c.q. realisatie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontmoetingsruimten in Rosmalen, zoals HEVO (22 seniorenpluswoningen en ontmoetingsruimte) • Wijkinformatiepunt of -loket. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer																
<p>Jaarverslag 2010 Door de gerealiseerde en voorgenomen activiteiten is de solvabiliteit van Kleine Meierij sterk afgenomen en wordt verwacht dat deze verder afneemt. Om het tij te keren, dienen we, naast de herpositionering van onze voorgenomen activiteiten, extra woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Financieel gezien voldoet Kleine Meierij de eerstkomende jaren niet aan de normen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor haar borgingsfaciliteit hanteert.</p> <p>Ook na herpositionering van de voorgenomen activiteiten investeert Kleine Meierij in de periode tot en met 2011 in nieuwbouwprojecten, in renovatie, onderhoud en energiebesparing.</p>	<p>Strategisch portfoliobeleid: verkoopbeleid De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop van bestaande woningen bij voorkeur aan zittende huurders • In 2010 zal de nadruk liggen op de verkoop van bestaande EGW vanwege de hoge courantheid, daarna zal evaluatie plaatsvinden en worden aangesloten bij lange termijn portfoliostategie • Actieve verkoop bij mutatie • Tot 2014 sturen op jaarlijks verkoop van 1% van de portefeuille, daarna heroverwegen o.b.v. mogelijkheden tot expansie <p>Bij verkoop wordt vooralsnog geen Maatschappelijk Gebonden Eigendomsconstructie (of variant) aangeboden, omdat de liquiditeitspositie dat niet toelaat.</p>		<p>Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel De gemeente vraagt Kleine Meierij om terughoudendheid als het gaat om de verkoop van huurwoningen.</p>																	
<p>Jaarverslag 2010 In 2010 hebben we samen met andere belanghebbenden en onze collega Huis & Erf deelgenomen aan een aantal sessies om te komen tot een nieuwe Woonvisie in Sint Michielsgestel. Deze is begin 2011 gepresenteerd aan de gemeenteraad en zal de basis vormen van de nieuwe prestatieafspraken.</p> <p>In 2010 is ook de nodige aandacht geschonken aan het opheffen van de maatregelen die verkoop van ons bezit bemoeilijken. Dit heeft door personele wisselingen binnen de gemeente en de prioriteit van de nieuwe Woonvisie nog niet tot resultaten geleid.</p>																				
<p>Jaarverslag 2010</p> <p><i>Verkoop bestaand bezit</i></p> <table border="1" data-bbox="174 1166 763 1342"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal verkochte woningen</th> <th>Verkocht aan zittende huurder</th> <th>Verkocht aan derden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010</td> <td>55</td> <td>7</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>84</td> <td>15</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>12</td> <td>1</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Aantal verkochte woningen	Verkocht aan zittende huurder	Verkocht aan derden	2010	55	7	48	2009	84	15	69	2008	12	1	11				
Jaar	Aantal verkochte woningen	Verkocht aan zittende huurder	Verkocht aan derden																	
2010	55	7	48																	
2009	84	15	69																	
2008	12	1	11																	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
Kwaliteit van wijken en buurten		6		6
<i>Leefbaarheid</i>				
<p>Jaarverslag 2010 Kleine Meierij participeert in verschillende gemeenten in diverse overlegvormen die gericht zijn op herkennen, voorkomen en oplossen van problemen op het maatschappelijke vlak en op het gebied van de leefbaarheid. Denk daarbij aan maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, huisvesting van bijzondere doelgroepen, pandenoverleg, het veiligheidshuis, wijktafels, et cetera.</p>	<p>Kleine Meierij betreft bewoners actief bij het sociaal en fysiek beheer van hun woonomgeving, pakt de leefbaarheid in de wijken en buurten in het werkgebied samen met partners en een representatieve vertegenwoordiging van de inwoners uit de betrokken wijken en buurten op en ontwikkelt vastgoed in overleg met betrokkenen.</p> <p>Kleine Meierij zorgt samen met klanten en partners actief voor goed fysiek en sociaal beheer.</p> <p>Kleine Meierij investeert samen met klanten, inwoners en partners in voorzieningen en een leefbare woonomgeving. Hierbij speelt de corporatie in op de maatschappelijke problemen die leven.</p>		<p>Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch Kleine Meierij is actief in wijkbeheer (voeren van complexgesprekken) en heeft overleg met huurdersbelangenverenigingen.</p> <p>Kleine Meierij participeert in en financiert mede het zorgzaam netwerk Rosmalen.</p>	
<p>Kleine Meierij heeft haar woningen, in het kader van verbetering van de leefbaarheid, voorzien van 'veilig' hang- en sluitwerk en gezorgd voor verlichting in alle bestaande achterpaden.</p>			<p>Kleine Meierij heeft al haar woningen al voorzien van 'veilig' hang en sluitwerk en alle bestaande achterpaden zijn verlicht.</p>	
<p>Kleine Meierij zet in op de verkoop van huurwoningen, binnen de randvoorwaarden van het behoud van de kernvoorraad, om tot een volkshuisvestelijk gewenste spreiding en woningdifferentiatie te komen in de verschillende buurten en wijken (als ondersteunende maatregel voor verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken).</p> <p>De leefbaarheidsmonitor zal tegelijk met het besproken onderzoek en de prestatieafspraken gereed komen, naar verwachting eind 2011/begin 2012.</p>	<p>Goed, betaalbaar en prettig wonen staat in 2014 bij ons voorop.</p> <p>Kleine Meierij maakt per wijk en eventueel buurt een probleemanalyse en stelt een wensenlijst op. Op basis van de probleemanalyse en het wensenlijstje wordt gezamenlijk een plan van aanpak opgesteld.</p>		<p>Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel</p> <p>Kleine Meierij ontwikkelt een leefbaarheidsmonitor.</p>	
<p>In 2010 hebben is de functie van woonconsulent weer geïntroduceerd. De woonconsulenten hebben als taak nadrukkelijker in de wijk aanwezig te zijn en te controleren op leefbaarheid. Ook zullen zij in 2011 meer aandacht geven aan de contacten met bewoners.</p>	<p>Van de buurten en wijken waar Kleine Meierij bezit heeft, kan gesteld worden dat ze schoon, heel en veilig zijn. Dit is de basis van een leefbare wijk waar het prettig wonen is. Wijkadviseurs zijn hiervoor samen met het onderhoudsteam zichtbaar aanwezig in de wijken.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
<p>Onze opzichters hebben niet alleen oog voor onze woningen maar ook voor de woonomgeving. Het budget wijkbeheer stelt ze in staat direct maatregelen te nemen als dat nodig is, bijvoorbeeld voor het verwijderen van graffiti, herstellen van straatwerk of het onderhoud van achterpaden. Alle complexen met gestapelde woningen van Kleine Meierij hebben de beschikking over de diensten van een huismeester. Zij houden vooral toezicht op de gemeenschappelijke ruimten in en om deze gebouwen, zijn vraagbaak voor de bewoners en spreken mensen er op aan als ze zich niet naar algemeen aanvaardbare normen gedragen, waardoor voor andere bewoners overlast ontstaat.</p>	<p>Per wijk en eventueel buurt is er een probleemanalyse en een wensenlijst opgesteld: welke leefbaarheidsvraagstukken leven er en wat heeft prioriteit?</p>			
<p>Als zich gevallen van overlast voordoen, is het beleid dat mensen in eerste instantie proberen er zelf met elkaar uit te komen. Indien nodig stimuleert Kleine Meierij dat ook. Als dat niet lukt, kan het zijn dat Kleine Meierij een bemiddelende rol vervult.</p>	<p>De integrale aanpak bij de ontwikkeling van projecten is de enige die resulteert in kwaliteit op gebiedsniveau. Hierbij is aandacht voor veiligheid, wijkconomie, welzijn en openbare ruimte. Samenwerking tussen partijen (corporatie, gemeente, burgers, welzijnsinstellingen, zorg, cultuur, onderwijs, etc.) staat centraal. Bij de ontwikkeling moet het ambitieniveau ongekend hoog blijven ondanks beperkingen door economische ontwikkelingen.</p>		<p>Gemeente en Kleine Meierij werken samen aan veiligheid en leefbaarheid in de openbare ruimten rondom complexen. Gemeente en Kleine Meierij hanteren samen een aanpak voor (wijk)beheer en woonoverlast.</p> <p>Kleine Meierij volgt het convenant 'aanpak drugsoverlast' en evalueert dit jaarlijks.</p>	
<p>Vitale buurten en wijken</p>				
<p>Een klachtencommissie is ingesteld.</p>			<p>Woonconvenant gemeente Sint Michielsgestel Kleine Meierij nodigt bewoners actief uit om een bijdrage te leveren aan leefbaarheids- en wijkbeheerprojecten. Er is een klachtencommissie ingesteld.</p>	
<p>Jaarverslag 2010 De gemeente is voornemens zes van de bestaande wijkwinkels plus het Zorgzaam Netwerk Rosmalen te verbreden in het kader van de WMO. Kleine Meierij participeert in en financiert mede het Zorgzaam Netwerk Rosmalen en is bereid om ook een eventuele verbreding hiervan te ondersteunen. De gemeente neemt het initiatief in deze. Dit netwerk, waarin alle lokale organisaties zijn vertegenwoordigd die actief zijn op het gebied van zorg en wonen, richt zich onder meer op het realiseren van één loket voor de inwoners van Rosmalen. Het is de bedoeling dat men bij dit loket terecht kan met alle vragen die betrekking hebben op zorg en wonen. Het Zorgzaam Netwerk Rosmalen is ook bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor een woonservicezone in Rosmalen.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen (2008-2009-2010-2011)	Geformuleerde ambities 2008-2011 (Ondernemingsplan 2010-2014, tenzij anders vermeld)	Cijfer	Opgaven 2008-2011 (Prestatieafspraken gemeente 's-Hertogenbosch 2008-2011 en Woonconvenant gemeente Sint-Michielsgestel 2008-2011)	Cijfer
NB. Omdat de gemeente bezuinigt op de WMO, zijn activiteiten in dit kader in 2011 stopgezet.				
Een aparte post binnen het onderhoudsbudget is gereserveerd voor het wijkbeheer. Te denken valt dan aan het onderhouden van gemeenschappelijke tuinen en achterpaden, straatwerk aan stoepen, parkeerplaatsen en dergelijke en het verwijderen van graffiti. Dat het budget maar voor een deel is gebruikt (€ 49.400), is toe te schrijven aan het feit dat het wijkteam in 2010 betrokken was bij de reorganisatie, waardoor men niet de tijd heeft gehad meer aandacht aan leefbaarheid te schenken.				
Sociale stijging en emancipatie				
Jaarverslag 2010 Kleine Meierij is actief in wijkbeheer en het voeren van complexgesprekken en heeft regelmatig overleg met huurdersbelangenverenigingen. De gemeente subsidieert welzijnsinstelling Divers voor € 1,8 miljoen per jaar om onder meer bewonersparticipatie te bevorderen. Daarnaast subsidieert de gemeente ruimten voor ontmoetingen in Brede Scholen en sociaal-culturele centra.				
Tot leefbaarheid rekent Kleine Meierij ook de bijdrage aan de lokale Jantje Beton Loterij, waarmee deelnemende basisscholen hun speelplein op kunnen knappen of nieuw speelmateriaal aan kunnen schaffen, alsook onze bijdrage aan twee lokale dierenparkjes en de donatie aan Ladies Circle Nederland, afdeling 's-Hertogenbosch. Met deze laatst genoemde bijdrage worden zogenaamde tweede fase huizen ingericht voor cliënten van Vrouwenopvang Hoek in 's-Hertogenbosch, die weer zelfstandig kunnen wonen, maar daar nog wel begeleiding bij nodig hebben. In 2010 hebben we in totaal ongeveer € 230.600 besteed aan leefbaarheid.				

Raeflex
Visitatiecommissie
De heer prof. dr. P. Hooimeijer, voorzitter
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT

Rosmalen, 24 november 2011

Behandeld door Simon Jansen
Onderwerp aanbevelingen rapport visitatie

Geachte heer Hooimeijer,

De commissie doet een aantal aanbevelingen, waarover Kleine Meerij enerzijds duidelijkheid moet geven en anderzijds zaken die moeten worden uitgevent en besproken met de stakeholders.

Deze aanbevelingen hebben betrekking op:

- Strategische positie Kleine Meerij;
- Onderhoud en duurzaamheid bestaande woningvoorraad;
- Rol van de Raad van Toezicht;
- Externe legitimiteit.

Kleine Meerij is voornemens de aanbevelingen over te nemen. Sterker, de aanbevelingen zijn geen nieuw gegeven voor Kleine Meerij. Op dit moment en in de toekomst zullen wij, naast allerlei andere zaken, actief bezig zijn met het handen en voeten geven van de aanbevelingen.

Wij willen de commissie bedanken voor de prettige wijze waarop het visitatieproces is verlopen. Het proces was open, transparant en professioneel, dit zijn de kernwaarden die Kleine Meerij voorstaat.

Met vriendelijke groeten,



Simon Jansen MRE MRICS
directeur-bestuurder



drs. René M. Wiersema
voorzitter Raad van Toezicht