



**Woningstichting St. Joseph
Stramproy**

Visitatierapport



Utrecht, februari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

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

Voorwoord

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

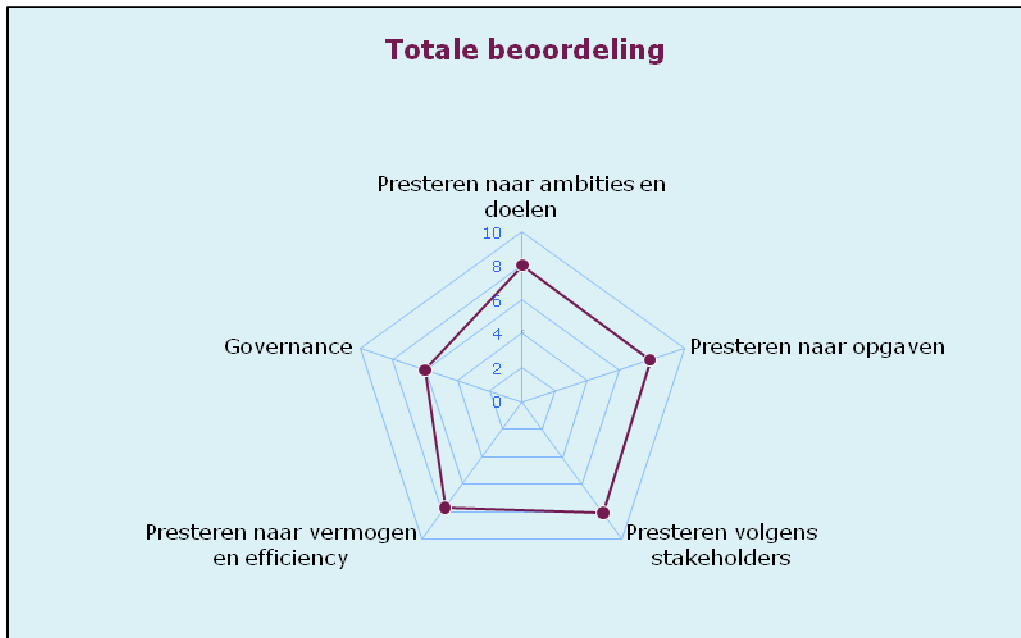
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In november 2009 heeft Woningstichting St. Joseph te Stramproy opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 en februari 2011. Woningstichting St. Joseph is aangesloten bij de zogenoemde Domaascorporaties. Domaascorporaties vormen een samenwerkingsverband en bestaan uit negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2010.

Woningstichting St. Joseph wordt gewaardeerd met het eindcijfer 8.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	8
Presteren naar vermogen en efficiency	8
Governance	6
Gemiddelde score	8

Op de onderdelen presteren naar ambities en doelen, presteren naar opgaven, presteren volgens stakeholders en presteren naar vermogen en efficiency presteert Woningstichting St. Joseph goed. De commissie is onder de indruk wat een kleine corporatie als St. Joseph met een woningvoorraad van circa 420 woningen en een bestuur bestaande uit vrijwilligers, samen met een zeer kleine werkorganisatie aan maatschappelijke prestaties weet te bereiken in Stramproy. De governance is

voldoende. Bij deze beoordeling speelt de zorg over de toekomstbestendigheid van het huidige besturingsmodel een rol.

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

Woningstichting St. Joseph heeft de afgelopen vier jaar het *presteren naar ambities en doelen* goed weten vorm te geven. Dat geldt voor alle ambities die de corporatie heeft gedefinieerd. Ook naar de toekomst toe, ziet de commissie voldoende initiatieven die bijdragen aan het realiseren van bijvoorbeeld het herstructureren van de woningvoorraad, het bevorderen van wonen, zorg en welzijn en het verbeteren van de klanttevredenheid. Niet alleen weet Woningstichting St. Joseph goede feitelijke prestaties te ontplooiën; ook de kennis en het inzicht, de planning en de monitoring weet deze organisatie op een adequate manier te organiseren, ondanks de schaalomvang van de organisatie. De commissie heeft daar grote bewondering voor. Gemiddeld genomen komt de waardering voor dit prestatieonderdeel dan ook op een 8.

Ook wat betreft het *presteren naar opgaven* heeft de Woningstichting St. Joseph goede resultaten behaald. De corporatie heeft een goed zicht op de volkshuisvestelijke opgave in de kern Stramproy en de kernen daarom heen. Dit inzicht weet zij voortvarend om te zetten in activiteiten, waarbij de corporatie de eventuele risico's goed in beeld heeft en weet te bewaken. Dankzij de bezonnen en slagvaardige houding van deze corporatie zijn in de afgelopen vier jaar in Stramproy tal van prestaties geleverd op alle werkvelden; waarbij de inzet van de woningstichting in de herstructurering van het centrum van Stramproy een duidelijk voorbeeld is. De commissie heeft grote waardering voor deze prestaties en heeft het presteren naar opgave een 8 toegekend.

Wat betreft het *presteren volgens stakeholders*, weet de corporatie goede tot uitstekende prestaties te realiseren. Alle stakeholders zijn tevreden over de corporatie. Een open houding, transparant in de afwegingen, degelijk en slagvaardig; dat zijn de typeringen die stakeholders gebruiken voor de woningstichting. Met name in de dorpsvernieuwing heeft de woningstichting de verwachtingen van stakeholders overtroffen, door de wijze waarop zij een project van een projectontwikkelaar heeft weten te voltooien. Tegelijkertijd uitte meerdere stakeholders hun zorg over de toekomst van deze organisatie. De huidige organisatievorm is kwetsbaar. Daartegenover staat dat met name de volkshuisvestelijke opgave in de kleine kernen vraagt om een kleinschalige aanpak, zoals de woningstichting nu weet te realiseren. De commissie heeft de meningen van de stakeholders samenvattend op dit prestatieonderdeel met een 8 gewaardeerd.

De visitatiecommissie waardeert het *presteren naar vermogen en efficiency* met een 8. De woningstichting is in financieel opzicht een gezonde corporatie met een vermogen dat ruim voldoende is om duurzaam te presteren. De visitatiecommissie is van oordeel dat de corporatie haar vermogen goed inzet om maatschappelijke prestaties te leveren.

De financiële aansturing is op orde en de organisatie presteert efficiënt zonder in de bedrijfsvoering en bij investeringen onverantwoorde risico's te nemen.

Tot slot de *governance*. De visitatiecommissie acht dit prestatieonderdeel voldoende. Bestuur en raad van commissarissen zijn bewust bezig met de code, al is de toepassing van de code niet altijd conform. Daar waar de corporatie afwijkt van de code, wordt de afwijking wel toegelicht in de jaarverslagen. De bestuursstructuur die draait op vrijwilligers heeft tot nu toe gefunctioneerd, maar is onzeker in haar continuïteit. Bestuur en raad van commissarissen zijn zich daarvan bewust en zoeken naar mogelijkheden om de organisatie ook op bestuurlijk vlak meer toekomstbestendig te maken. De maatschappelijke verantwoording is voldoende tot ruim voldoende. Deze laatste waardering betreft met name de openheid naar stakeholders en de wijze waarop de woningstichting in afstemming met stakeholders haar beleid vorm geeft en verantwoordt.

Voorts heeft de commissie de prestaties gerelateerd aan de context waarin de corporatie werkt. Woningstichting St. Joseph is sterk geworteld in de gemeenschap van Stramproy. Daardoor weet de stichting plannen te ontwikkelen en activiteiten te ontplooiën die goed aansluiten bij de opgaven in het werkgebied. De schaal van het werkgebied en de schaal van de organisatie passen goed bij elkaar. De commissie zou dan ook zeer verheugd zijn als woningstichting St. Joseph in de komende jaren in staat zou blijken te zijn om haar kwetsbaarheid als organisatie te verminderen, met de instandhouding van de kwaliteiten waarover zij nu beschikt: de mogelijkheid om goed aan te sluiten bij de lokale vraag, de slagvaardigheid om de prestaties te leveren die nodig zijn en de professionele houding waarmee initiatieven op hun merites en risico's worden beoordeeld.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat het oordeel Woningstichting St. Joseph te Stramproy goede maatschappelijke prestaties weet te leveren in haar werkgebied. Zij hanteert daarbij een effectieve en efficiënte werkwijze, vanuit een goed ontwikkeld kostenbewustzijn. Kortom de woningstichting doet niet alleen de goede dingen, maar weet die ook nog op een goede manier te realiseren. De commissie heeft daar zeker met het oog op de schaalomvang van deze corporatie veel waardering voor.

Woningstichting St. Joseph staat dicht bij haar klanten en bij de stakeholders die een rol spelen in de kwaliteit van wonen in Stramproy. De corporatie is zo blijkt uit de gesprekken en de prestaties die zij levert, zich goed bewust van de rol die zij in deze gemeenschap speelt. De houding is transparant en interactief. Het bestuur zoekt allianties met stakeholders om gezamenlijk tot prestaties te komen en stelt zich transparant op in de gesprekken met stakeholders over de mogelijkheden en de onmogelijkheden bij het realiseren van de prestaties. De woningstichting is zich daarbij bewust van haar kwaliteiten en de beperkingen, die haar organisatiegrootte met zich meebrengt. De corporatie weet daar op een open manier met stakeholders over te communiceren.

De werkwijze van de woningstichting is eerder reactief (reagerend op wat zich voordoet) dan proactief (anticiperend op toekomstige ontwikkelingen) te kenmerken. Woningstichting St. Joseph opereert daarbij echter eerder ambitieus dan behoudend, zonder daarbij haar beperkingen uit het oog te verliezen. De oriëntatie op de opgaven is breed; gericht op beheer én ontwikkeling.

De commissie heeft grote waardering voor de bijdrage die deze woningstichting levert in het wonen en leven in Stramproy. Deze corporatie is van grote betekenis voor Stramproy. De commissie hoopt en verwacht dat de woningstichting in staat zal zijn om met een aantal organisatorische aanpassingen deze goede prestaties in de komende vier jaar te continueren.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Woningstichting St. Joseph en het werkgebied	11
2 Presteren naar ambities en doelen	13
3 Presteren naar opgaven	17
4 Presteren volgens stakeholders	23
5 Presteren naar vermogen en efficiency	29
6 Governance	33
7 Scorekaarten	37
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	45
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	51
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	55
Bijlage 5 Definities	69

1 Woningstichting St. Joseph en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2009 heeft Woningstichting St. Joseph te Stramproy opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren.

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 en februari 2011. Woningstichting St. Joseph is aangesloten bij de zogenoemde Domaascorporaties. Domaascorporaties vormen een samenwerkingsverband en bestaan uit negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H. Albeda (voorzitter) en mevrouw C. Bomhof (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren wil Woningstichting St. Joseph de visitatie gebruiken als leerinstrument. De corporatie vindt het belangrijk dat buitenstaanders kijken naar de prestaties van de woningstichting om van daaruit aanbevelingen te kunnen destilleren voor de toekomst.

De visitatie betreft de periode vier jaar terug en vier jaar vooruit: de periode 2006-2010 en van 2010 tot 2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting St. Joseph

Woningstichting St. Joseph is opgericht in 1953. De woningstichting beheert 420 woningen en werkt in twee gemeenten: de gemeente Weert en de gemeente Leudal. Binnen deze gemeenten beheert de woningstichting 412 woningen in de kern Stramproy (gemeente Weert) en acht woningen in de kern Haler (gemeente Leudal). Beide kernen kennen respectievelijk circa 5000 en 500 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de huurdersvereniging HBV, de gemeenten Weert en Leudal, collega-corporaties Wonen Weert en woningstichting Nederweert, zorginstelling Land van Horne en overige zorg- welzijnsinstellingen.

In dit werkgebied zijn ook de hierboven genoemde woningcorporaties actief. In de kern Stramproy heeft alleen de woningstichting woningen in beheer en ontwikkeling. Woningstichting St. Joseph kent een zogenaamde drielagenstructuur: een raad van commissarissen, een bestuur en een werkorganisatie. Bij Woningstichting St. Joseph werken drie medewerkers; in totaal 2,6 fte. De leiding van de corporatie berust bij een bestuur van vier leden. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, waarvan een lid namens de huurders in de raad van commissarissen zitting heeft.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting St. Joseph is werkzaam in Midden-Limburg. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied met enkele stedelijke kernen, zoals de stad Weert. De

woningmarkt in dit gebied bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen (circa 63 procent). De meeste huurwoningen zijn eengezinswoningen (circa 64 procent). Wat betreft de huurprijs bevindt circa 60 procent van de woningvoorraad zich onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag en behoort daarmee tot de betaalbare categorie huurwoningen. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 5; dat wil zeggen als corporatie met een gemiddeld profiel. Wanneer Woningstichting St. Joseph wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar ambities en doelen

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

2.1 Missie en ambities

Woningstichting St. Joseph heeft jaarlijks ondernemingsplannen opgesteld, waarin zij haar doelstellingen en haar perspectief op de ontwikkelingen in de omgeving weergeeft.

Als doelstellingen worden in de achtereenvolgende ondernemingsplannen van 2007 en 2008 de volgende onderwerpen genoemd:

"Binnen de mogelijkheden van de Ruimtelijke Ordening en Provinciale Richtlijnen voor zien in betaalbare huizen van goede kwaliteit voor de mensen met een laag inkomen, in de eerste plaats in de gemeente Weert en waar mogelijkheden zijn ook daarbuiten. Ook zal de woningstichting alert zijn op eventuele mogelijkheden tot het bouwen van goedkope koop- dan wel duurdere huurwoningen."

Waar mogelijk en passend binnen onze eigen mogelijkheden tegen betaling aanbieden van diensten aan onze huurders en anderen indien deze bevorderend zijn voor verwezenlijking van onze primaire doelstelling."

In 2008 heeft een HBO-student onderzoek gedaan naar de marketingpositie van de woningstichting en daarbij de missie verwoord als:

"Het voorzien van betaalbare woningen van goede kwaliteit voor mensen met een laaginkomen in Midden-Limburg en het aanbieden van de daarvoor noodzakelijke en bevorderende diensten."

In 2009 is gestart met het opstellen van ondernemingsplannen voor een periode van vier jaar. In dit ondernemingsplan en in het ondernemingsplan van 2010 is gekozen voor andere bewoordingen. De stichting geeft aan zich sterk te maken voor:

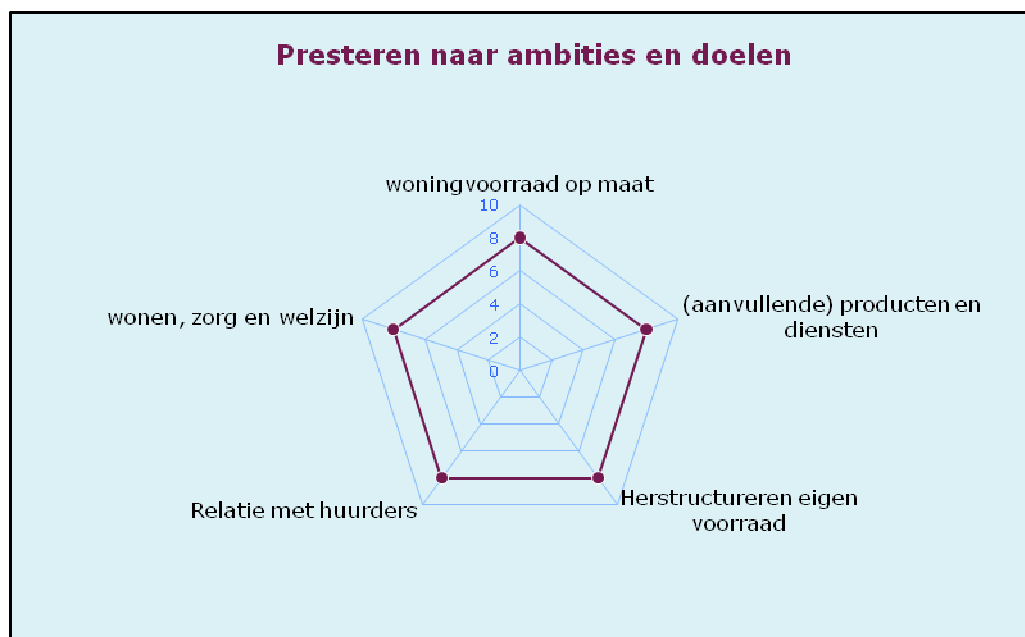
- Onderdeel van de samenleving,
- Een brede doelgroep,
- We doen zelf vooral waar we goed in zijn (en dat is verhuren, onderhouden en bouwen),
- We blijven ons verbeteren,
- We hebben een sterke lokale binding.

De activiteiten die Woningstichting St. Joseph de afgelopen jaren heeft ontwikkeld in aansluiting op de opeenvolgende ondernemingsplannen zijn te rubriceren als:

- Woningvoorraad op maat,
- Leveren aanvullende producten en diensten,
- Herstructureren eigen voorraad,
- Leefbaarheid,
- Relatie met huurders,
- Wonen zorg en welzijn.

In bijlage 4 staan de doelstellingen en de prestaties verder omschreven.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
woningvoorraad op maat	8,0
(aanvullende) Producten en diensten	8,0
Herstructureren eigen voorraad	8,0
Relatie met huurders	8,0
Wonen, zorg en welzijn	8,0
Gemiddelde score	8

2.3 Conclusies en motivatie

Woningstichting St. Joseph heeft de afgelopen vier jaar het *presteren naar ambities en doelen* goed weten vorm te geven. Dat geldt voor alle ambities die de corporatie heeft gedefinieerd. Ook naar de toekomst toe, ziet de commissie voldoende initiatieven die bijdragen aan het realiseren van bijvoorbeeld het herstructureren van de woningvoorraad, het bevorderen van wonen, zorg en welzijn en het verbeteren van de klanttevredenheid. Niet alleen weet Woningstichting St. Joseph goede feitelijke prestaties te ontplooiën; ook de kennis en het inzicht, de planning en de monitoring weet deze organisatie op een adequate manier te organiseren, ondanks de schaalomvang van de organisatie. De commissie heeft daar grote bewondering voor. Gemiddeld genomen komt de waardering voor dit prestatieveld dan ook op een 8.

Woningvoorraad op maat

Woningstichting St. Joseph heeft in haar ondernemingsplannen vanaf 2006 zich gericht op de toename van het aantal verhuurbare woningen, het verhuurbaar houden van de woningvoorraad door aanpassingen en het differentiëren in de kwaliteit van de voorraad. Op al deze deelambities heeft de woningstichting de afgelopen vier jaar

goed gepresteerd. Het aantal woningen is in vier jaar tijd van 366 woningen in 2006 toegenomen tot 421 woningen in 2010, met nog eens veertig woningen in aanbouw. Het lukt de corporatie goed om de woningen verhuurbaar te houden. Tevens heeft zij een verkoopplan voor acht woningen opgezet om aan de vraag naar goedkope koopwoningen tegemoet te komen. Daarnaast is de woningstichting in haar nieuwbouwactiviteiten er op gericht om meer differentiatie in de kwaliteit en de prijs van haar woningen aan te brengen; door passend in de marktvraag meer dure huurwoningen aan haar woningportefeuille toe te voegen. De commissie waardeert dit prestatievelid met een 8.

(Aanvullende) producten en diensten

Woningstichting St. Joseph heeft zich in de afgelopen vier jaar bezig gehouden met de samenstelling van haar dienstenpakket. In 2006 heeft de corporatie een servicepakket voor huurders geïntroduceerd, hetgeen naar tevredenheid van huurders functioneert. Om meer zicht te krijgen op de klanttevredenheid en de behoefte naar aanvullende producten en diensten heeft de woningstichting een student gevraagd om onderzoek te verrichten naar de werkwijze van de woningstichting. De woningstichting zal de uitkomsten van dit onderzoek in de komende jaren gebruiken om de informatievoorziening te verbeteren en de klachtenafhandeling beter in te richten. De commissie waardeert de activiteiten op dit prestatieonderdeel met een 8.

Herstructureren eigen voorraad

Woningstichting St. Joseph heeft de afgelopen vier jaar op verschillende wijze gewerkt aan het herstructureren van de eigen voorraad. Een voorbeeld daarvan is de Veuskeshoof. In 2006 is dit complex met onder meer verouderde seniorenwoningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw van 22 huurappartementen, 23 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 10 koopwoningen. De commissie waardeert de activiteiten om de eigen voorraad te herstructureren met een 8.

Leefbaarheid

De woningstichting schaaft het stimuleren van buurtactiviteiten en het optreden bij overlast onder deze ambitie. Op beide terreinen is de woningstichting actief of heeft zij anderen ingeschakeld om aan deze ambitie tegemoet te komen. Om met het laatste te beginnen: de woningstichting participeert in het vangnetoverleg 'zorgwekkende zorgmijders' om in te kunnen spelen op problematische woonsituaties gebruikmakend van de deskundigheid van zorg- en welzijnsinstellingen.

Wat betreft de buurtactiviteiten heeft de commissie in diverse documenten en in de gesprekken kunnen constateren dat de woningstichting zich hier actief in beweegt. Zo heeft de corporatie het voortouw genomen om activiteiten in de Veuskeshoof gericht op ontmoeting van bewoners te stimuleren. Daarnaast ondersteunt de corporatie diverse dorpsverenigingen. De commissie waardeert de prestaties op dit terrein met een 8.

Relatie met de huurders

Op diverse terreinen onderhoudt Woningstichting St. Joseph de relatie met huurders, zowel direct als in de contacten met de huurdersbelangenvereniging. De corporatie onderhoudt regelmatig contact met de huurdersvereniging. Daarnaast houdt zij in principe jaarlijks een algemene bewonersavond voor alle bewoners in Stramproy. In 2009 heeft deze avond geen doorgang kunnen vinden in verband met een conflict met

de huurdersvereniging. Het conflict is inmiddels opgelost; de relatie met de huurdersvereniging is goed, aldus de huurdersvereniging.

De corporatie staat dichtbij haar huurders en organiseert regelmatig bijeenkomsten voor bijvoorbeeld bewoners van nieuwbouwcomplexen of bewoners van te herstructureren complexen. Tot slot is de corporatie actief op zoek naar het verder verbeteren van de relatie met huurders en haar klantgerichtheid. Dat blijkt ondermeer uit het al eerder genoemde onderzoek.

De commissie waardeert het presteren van de woningstichting op dit onderdeel met een 8.

Wonen, zorg en welzijn

Gekeken naar de cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting weet Woningstichting St. Joseph goed te presteren. Het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen is relatief hoog (37,3 procent versus 16,4 procent van de referentiecorporatie). Het aantal nultredenwoningen is eveneens beduidend hoger (47,0 procent versus 28,0 procent van de referentiecorporatie). Daarnaast zoekt de woningstichting binnen de kansen die zich voordoen om woningen te realiseren in samenwerking met de regionale zorginstelling naar mogelijkheden om in te spelen op de komende vergrijzing. De commissie waardeert dit prestatieveld derhalve met een 8.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Niet alleen de feitelijke prestaties van de woningstichting zijn goed te noemen. Ook de kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de activiteiten verdienen een compliment. De corporatie stelt jaarlijks ondernemingsplannen op, mede op basis van nieuwe ontwikkelingen, inzicht opgedaan uit onderzoek of uit contacten met stakeholders en neemt daarin de resultaten die zij in het voorgaande jaar heeft bereikt mee. Op een hele praktische wijze weet de woningstichting haar Plan-Do-Check-Act cyclus vorm te geven en op papier inzichtelijk te formuleren. Daarin heeft de commissie geen onderscheid aangetroffen in de verschillende ambities. De commissie heeft hier veel waardering voor.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8
- Planning: 8
- Monitoring: 8

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting St. Joseph 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

Stramproy maakt deel uit van de regio Weert en omstreken. In 2006 en in 2010 is de regionale Woonvisie Weerterkwartier opgesteld. De visie ging in 2006 uit van een toenemende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Ingezet werd op een groei van 200-250 woningen per jaar, de ontwikkeling van de plannen voor wonen, welzijn en zorg niet meegerekend. Er wordt de komende jaren in de regio fors geïnvesteerd in deze laatste categorie plannen, mede ten gevolge van de extramuralisering van de zorg.

De regiovisie uit 2006 schetst kansen om jonge gezinnen uit Zuidoost-Brabant aan te trekken. Voor een deel gaat dit om jongeren die de regio verlaten voor opleiding of werk in de regio Eindhoven, maar die als jonge gezinnen weer terugkeren in de regio Weerterkwartier.

De regiovisie uit 2010 geeft aan dat de sloop- en transformatieambitie moet worden opgeschroefd. De leegstand van woningen is lager dan elders in Limburg. Er trekken gezinnen van Zuid-Limburg naar Weert.

Er is met name behoefte aan de bouw van huurwoningen. De ambitie voor de bouw van koopwoningen schiet door, aldus de regiovisie. Ingezet moet worden op het bouwen van levensloopbestendige woningen.

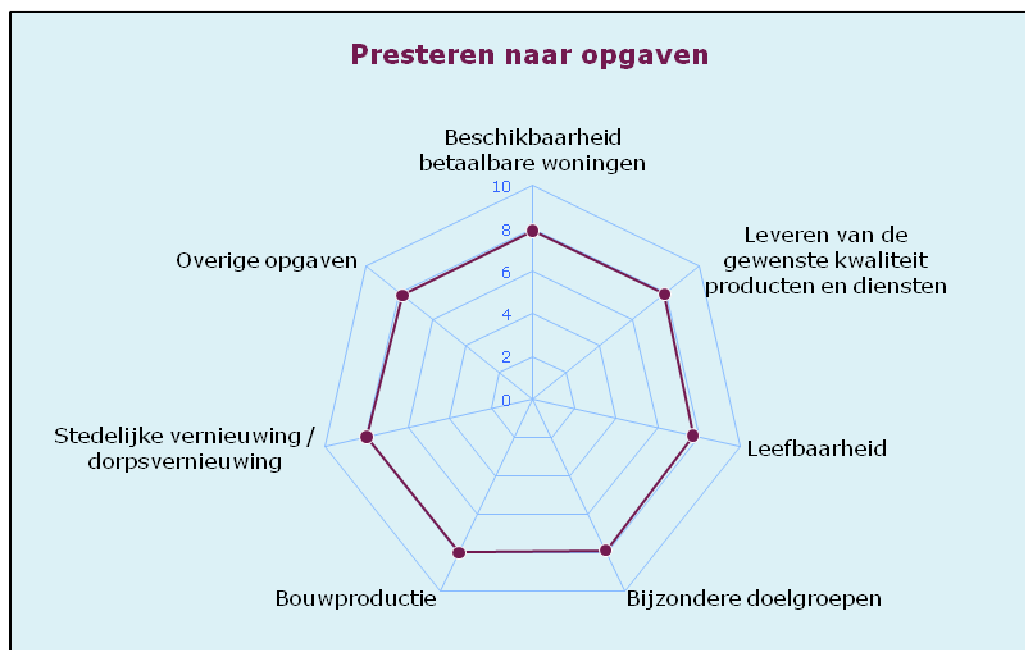
Van 2010-2014 neemt het aantal huishoudens toe met 850 huishoudens in de regio. Tot 2025 groeit het aantal huishoudens met 1500. De groei van het aantal huishoudens is met name zichtbaar in de leeftijdscategorieën 55-74 en 75+. De behoefte aan wonen en zorg neemt sterker toe dan verwacht in 2006.

Woningstichting St. Joseph heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Weert in 2006. Daarin is afgesproken dat het aantal huurwoningen in de betaalbare sector dient te groeien, het huurbeleid gematigd dient te zijn en de aandacht gevestigd dient te zijn op de gevolgen van de vergrijzing. Er zijn nauwelijks kwantitatieve afspraken gemaakt. De kwaliteit van de woningvoorraad is goed, zo staat omschreven in de prestatieafspraken.

Er zijn nog geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de jaren van 2010 en verder. Deze zijn in ontwikkeling.

De woningstichting heeft nog acht woningen in bezit in de gemeente Leudal. De corporatie heeft geen prestatieafspraken met deze gemeente.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,9
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,9
Leefbaarheid	7,7
Bijzondere doelgroepen	7,9
Bouwproductie	8,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8,0
Overige opgaven	7,8
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

Woningstichting St. Joseph weet goede resultaten te behalen om aan de volkshuisvestelijke opgave tegemoet te komen. De corporatie heeft een goed zicht op de opgave in de kern Stramproy en de kernen daarom heen. Dit inzicht weet zij voortvarend om te zetten in activiteiten, waarbij de corporatie de eventuele risico's goed in beeld heeft en weet te bewaken. Dankzij de bezonnen en slagvaardige houding van deze corporatie zijn in de afgelopen vier jaar in Stramproy tal van prestaties geleverd op alle werkvelden. De commissie heeft grote waardering voor deze prestaties en heeft het presteren naar opgaven een 8 toegekend.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De opgave ten aanzien van de kernvoorraad is niet vertaald in kwantitatieve prestatieafspraken met de gemeente Weert. Wel is vastgelegd in de afspraken van 2006-2009 dat het aantal sociale huurwoningen diende toe te nemen. Daarin is de woningstichting geslaagd.

De afgelopen vier jaar heeft de woningstichting gewerkt aan de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, door toevoeging in nieuwbouw en door aankoop van duurdere huurwoningen van een projectontwikkelaar die onder de bereikbaarheidsgrens zijn verhuurd.

Gelet op een aantal gegevens uit het Corporatie in Perspectief constateert de commissie dat het huurniveau van de woningstichting relatief laag is (65,3 procent van de maximaal redelijke huurprijs, versus 68,2 procent van de referentiecorporatie). Het aantal goedkope en betaalbare woningen bedraagt 96,5 procent van de voorraad (referentiecorporatie 92 procent) Ook constateert de commissie dat de corporatie in de jaren 2006-2009 98 procent van haar woningen passend heeft toegewezen. De referentiecorporatie heeft 90,2 procent passend toegewezen. Dit alles tegen elkaar afgewegend, waardeert de commissie dit prestatieveld met een 7,9.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

Woningstichting St. Joseph heeft in de prestatieafspraken afgesproken met de gemeente Weert om 17 woningen bij mutatie te renoveren. Van deze 17 woningen zijn er 15 gerenoveerd. Daarnaast houdt de woningstichting de kwaliteit van de woningen in het oog door een jaarlijkse actualisering van de onderhoudsplanning. Afgaande op het onderzoek dat een student Management Economie en Recht heeft verricht in 2008 is circa 82 procent van de bewoners tevreden tot zeer tevreden met de kwaliteit van de woning. Circa 80 procent van de bewoners is tevreden met de dienstverlening. De commissie sluit zich aan bij deze beoordeling en waardeert dit prestatieveld met een 7,9.

Leefbaarheid

In de prestatieafspraken van 2006-2009 wordt de zorg van de leefbaarheid tot gemeenschappelijk aandachtsterrein voor corporatie en gemeente benoemd. De Dorpsraad heeft hierin een belangrijke rol.

Op verschillende wijze draagt de woningstichting bij aan de leefbaarheid in Stramproy. De corporatie ondersteunt een aantal dorpsverenigingen in hun werk om de sociale hang van de gemeenschap te behouden en waar nodig te vergroten. Verder heeft de woningstichting een aantal fysieke maatregelen getroffen, zoals het plaatsen van zitbankjes bij een gemeenschapscentrum in Stramproy. In het verleden heeft de corporatie achterpadverlichting aangebracht in Stramproy-West, toen de sociale veiligheid dreigde te verminderen, zo heeft de corporatie in de gesprekken toegelicht. Ook financiert de woningstichting mee in de activiteiten van een welzijnswerker om een aantal activiteiten in de nabijheid van ouderenwoningen op te starten, zodat actief de mogelijkheid tot ontmoeting en bestrijding van vereenzaming wordt vergroot. De commissie ziet dat de corporatie adequaat weet te reageren op leefbaarheidsvraagstukken en waardeert deze prestaties met een 7,7.

Bijzondere doelgroepen

Gezien de toekomstige groei van het aantal oudere huishoudens in de regio, is het zorgdragen voor adequate huisvesting van deze groepen van groot belang. De woningstichting speelt hierop in door in samenwerking met de zorginstelling Land van Horne initiatieven te ontplooiën en uit te werken. De nadruk in de nieuwbouwwontwikkeling in de laatste jaren ligt sterk bij het realiseren van levensloopbestendige woningen en andere woningen geschikt voor ouderen.

Naast ouderen zijn er ook andere bijzondere doelgroepen te onderscheiden. Een daarvan is de groeiende groep arbeidsmigranten uit Oost-Europa. De gemeente geeft aan dat de corporatie actief is in de huisvesting van deze groep arbeidsmigranten. Daarnaast wijst Woningstichting St. Joseph woningen toe aan mensen die door het vangnetoverleg worden aangemerkt als urgent.

De commissie komt op basis van deze gegevens tot de conclusie dat de corporatie goed presteert in het huisvesten van bijzondere doelgroepen en waardeert deze prestaties met een 7,9.

Bouwproductie

De afgelopen vier jaar heeft Woningstichting St. Joseph voor haar schaalomvang grote prestaties geleverd op het terrein van nieuwbouw. In totaal zijn er circa 80 koop- en huurwoningen gerealiseerd en zijn er 40 woningen in ontwikkeling. Ook de voortgang is indrukwekkend. De corporatie behaalt een hoog gemiddelde realisatie index nieuwbouw (0,72 volgens het CiP 2010), beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde (0,56). De commissie waardeert dit prestatieveld met een 8.

Dorpsvernieuwing

Een belangrijk deel van de nieuwbouw realiseert de corporatie in de dorpsvernieuwing. Dankzij de inspanningen van de woningstichting is het gelukt om de revitalisering van het centrum van Stramproy te voltooien. De woningstichting heeft enkele projecten overgenomen van projectontwikkelaars, die door de kredietcrisis niet in staat waren om het Centrumplan af te ronden. Met steun van de gemeente Weert en samenwerking met de zorginstelling heeft Woningstichting St. Joseph een belangrijke bijdrage geleverd aan de vernieuwing van het dorpscentrum. De commissie waardeert deze inzet met een 8.

Overige opgaven

Onder de noemer van overige opgaven waardeert de commissie de prestaties die de corporatie levert op het terrein van duurzaamheid en energiebesparing. In 2009 heeft Woningstichting St. Joseph de energieprestaties van haar woningbezit in kaart laten brengen. Gemiddeld genomen voldoen de energieprestaties van de woningen aan label C. Dat is gezien de gemiddelde leeftijd van het woningbezit een goede prestatie. Circa tweederde van het woningbezit van St. Joseph dateert van voor 1990.

In het ondernemingsplan voor de jaren na 2010 heeft de woningstichting het voornemen geformuleerd om het energiebeleid verder vorm te geven.

De commissie waardeert op basis van deze gegevens de prestaties op dit terrein met een 7,8.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Gemiddeld genomen varieert de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties tussen een 7 en een 8, met een enkele 6. Per onderdeel verschillen de waarderingen enigszins.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- **Kennis en inzicht:** gemiddeld een 8. Woningstichting St. Joseph is goed op de hoogte van de opgave op alle prestatievelden in haar werkgebied. Zij maakt daarbij gebruik van beschikbare kennis, zoals bijvoorbeeld uit de Regiovisie Weerterkwartier of laat zelf onderzoek verrichten zoals naar de kwaliteit van de dienstverlening of de energieprestaties. Ook maakt de stichting in haar contacten met stakeholders gebruik van kennis van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente

of de zorginstelling. De commissie vindt deze kennisverwerving zeer adequaat, gezien de beperkte schaalomvang van de corporatie

- Planning: 7,1. De planning waardeert de commissie wat lager dan de overige onderdelen, maar wel als ruim voldoende. De commissie ziet wel dat de corporatie haar opgaven over het algemeen in concrete doelen vertaald, maar ziet niet dat de prioriteiten die daarbij gekozen worden, altijd even duidelijk extern worden verantwoord. Dat geldt met name voor leefbaarheid. De corporatie weet op dit terrein de opgave het minst duidelijk te vertalen in concrete doelen. Het is voor externe partijen niet duidelijk welke rol de corporatie op dit terrein wil vervullen.
- Monitoring: 7,7. Over het algemeen bewaakt Woningstichting St. Joseph adequaat tot goed de voortgang van haar activiteiten en stuurt ze daarop bij. Uitzonderingen zijn de leefbaarheid en de overige opgaven. Daar is de monitoring wel ruim voldoende, maar heeft de commissie nog geen heldere aanwijzingen aangetroffen waaruit blijkt dat de corporatie conclusies trekt uit de prestaties van het verleden.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningstichting St. Joseph

Woningstichting St. Joseph onderhoudt nauwe contacten met diverse stakeholders. In de verschillende jaarverslagen worden de volgende stakeholders genoemd:

- De Huurdersbelangenvereniging St. Joseph, waarvoor de woningstichting een gratis lidmaatschap aan huurders aanbiedt.
- De gemeente Weert, waarmee de corporatie overlegt over leefbaarheid, herstructurering van het Kerkplein in Stramproy, uitbreidingsplannen, ontwikkeling Brede School en de voortgang en ontwikkeling van nieuwe prestatieafspraken.
- Domaas en het platform Limburgse Woningcorporaties
- Land van Horne, waarmee de woningstichting een samenwerkingsconvenant heeft afgesloten en nauw samenwerkt in wonen en zorg
- Stichting Ons Limburg, die bijdraagt aan sociale en charitatieve instellingen in deze provincie
- Het vangnetoverleg, met politie, welzijnsinstellingen en welzijnsafdelingen van de gemeente Weert en tot slot de collega-corporatie Wonen Weert.
- Samenwerkingsverband schuldhulpverlening, waarin gemeente Weert, woningcorporaties, en welzijnsinstellingen participeren
- Groep Promotie Stramproy, die Stramproy zo goed mogelijk voor het voetlicht moet brengen.

De commissie heeft gesproken met een afvaardiging van de huurdersbelangenvereniging, de gemeente Weert en de zorginstelling Land van Horne

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Over het algemeen zijn de stakeholders lovend over de prestaties van Woningstichting St. Joseph. Alle stakeholders hebben veel bewondering voor de prestaties die de corporatie levert in verhouding tot de schaalgrootte van de organisatie.

De snelle contacten, de open, betrokken en betrouwbare houding van het bestuur, de klantvriendelijke en betrokken houding van de medewerkers en het lef dat de corporatie toont in samenhang met een degelijke onderbouwing van haar besluiten, oogsten veel waardering.

De huurders zijn met name heel tevreden over de vele contacten die er bestaan tussen corporatie en bewoners. De woningstichting luistert goed naar de bewoners, weet problemen in korte termijn op te lossen en vindt dat de woningen er goed

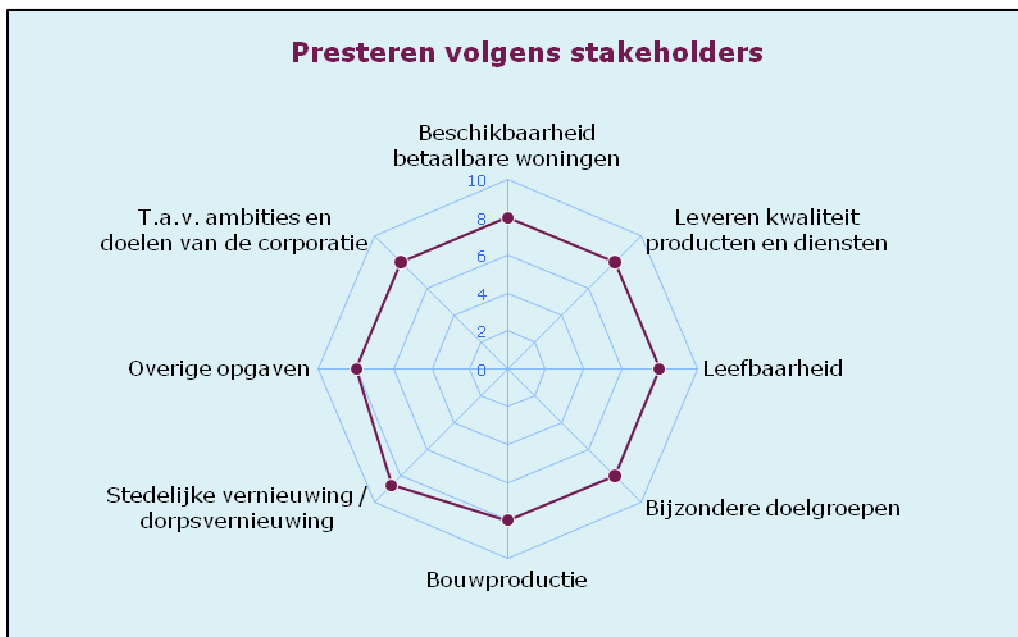
bijstaan. Gemiddeld genomen waarderen de huurders de prestaties van deze corporatie als goed tot zeer goed.

De gemeente is vol lof over de inzet van de corporatie in de 'redding' van het Centrumplan van Stramproy. Ook zij is blij met de opstelling van de corporatie: open, geen spelletjes, duidelijk en heel degelijk. Een corporatie die dicht bij haar bewoners staat en die een waardevolle bijdrage levert aan de volkshuisvesting in Stramproy, zo typeert de gemeente de woningcorporatie. Gemiddeld genomen waardeert de gemeente de prestaties van deze corporaties als goed, met een zeer goede waardering voor de dorpsvernieuwing

De zorginstelling vindt de woningstichting klein, maar fijn, transparant, met korte lijnen, goed bereikbaar en betrouwbaar. De relatie met het bestuur is plezierig, onderhandelingen verlopen goed, met een zakelijke en duidelijke insteek. Ook deze stakeholder waardeert de prestaties van de woningstichting als goed.

Tegenover al deze lovende opmerkingen hebben alle gesprekspartners ook hun zorg geuit naar de commissie. De zorg bestaat over de continuïteit van de organisatie. Alle stakeholders zien toekomst voor een kleine zelfstandige corporatie, mits de bestuursstructuur meer toekomstbestendig wordt ingericht. De huidige vorm met vrijwilligers in het bestuur is kwetsbaar, zo vinden alle stakeholders. Ook zien zij dat de kennis over het werkveld hier en daar minder sterk aanwezig is bij het huidige vrijwilligersbestuur dan bij andere meer door professionals bestuurd corporaties. Daar hebben zij overigens alle begrip voor en zij zien dat het bestuur op een goede manier steun voor zichzelf organiseert en kennis van stakeholders gebruikt. Als knelpunt wordt het zeker niet ervaren. In de toekomst zien de stakeholders ook bij een ander bestuursmodel graag een zelfde werkwijze met korte lijnen, transparantie en betrouwbaarheid gewaarborgd. De samenwerking is buitengewoon plezierig en dat moet vooral zo blijven.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	8,0
Bijzondere doelgroepen	8,0
Bouwproductie	8,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8,7
Overige opgaven	8,0
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	8,0
Gemiddelde score	8

4.4 Conclusies en motivatie

De commissie constateert dat Woningstichting St. Joseph wat betreft het *presteren volgens stakeholders*, goede tot uitstekende prestaties weet te realiseren. Alle stakeholders zijn tevreden over de corporatie. Met name in de dorpsvernieuwing heeft de woningstichting de verwachtingen van stakeholders overtroffen, door de wijze waarop zij een project van een projectontwikkelaar heeft weten te voltooien. Tegelijkertijd uiten meerdere stakeholders hun zorg over de toekomst van deze organisatie. De huidige organisatievorm is kwetsbaar. Daartegenover staat dat met name de volkshuisvestelijke opgave in de kleine kernen vraagt om een kleinschalige aanpak, zoals de woningstichting nu weet te realiseren. De commissie heeft de meningen van de stakeholders samenvattend dit prestatieonderdeel met een 8 gewaardeerd.

Beschikbaarheid van de betaalbare woningen

De stakeholders zijn over het algemeen tevreden over de beschikbaarheid van de betaalbare woningen, voorzover zij zicht hebben op de prestaties. Binnen de huurdersvereniging bestaan er zorgen over de hoogte van de huurprijs in verhouding tot het gemiddelde inkomensniveau van de huurders, maar deze mening wordt door de overige stakeholders niet onderschreven. Wel komt in het klanttevredenheidsonderzoek uit 2008 naar voren dat 45,8 procent van de huurders tevreden tot zeer tevreden is over de hoogte van de huurprijs en 41 procent daar neutraal tegenover staat.

De gemeente constateert verder dat de woningen die de corporatie ter beschikking heeft, snel worden verhuurd. De woningstichting weet kennelijk goed in te spelen op de woningbehoefte van de inwoners uit Stramproy.

De commissie heeft bij haar beoordeling van dit onderdeel ook de feitelijke prestaties op dit gebied meegewogen, zoals die naar voren komen uit de CiP rapportage. Mede in het licht daarvan heeft de commissie de beoordeling van de stakeholders met een 8 gewaardeerd.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

Alle stakeholders zijn unaniem lovend over de kwaliteit van producten en diensten van de corporatie. De woningen staan er goed bij, de dienstverlening is goed. Dat geldt zowel voor de houding van de medewerkers, als voor de snelheid en de doeltreffendheid van bijvoorbeeld het oplossen van klachten.

De commissie heeft deze beoordelingen samengevat met een 8.

Leefbaarheid

De waardering van de stakeholders voor de prestaties van de woningstichting op het terrein van leefbaarheid is hoog. De huurders zien dat de corporatie op verschillende terreinen actief is: het vergroten van de sociale veiligheid door het plaatsen van achterpadverlichting; het aanspreken van mensen op het terrein van overlast. Ook de gemeente is tevreden over de inzet in de leefbaarheid en roemt de grote betrokkenheid van de woningstichting bij het dorp.

De zorginstelling ziet dat Woningstichting St. Joseph zeer betrokken is bij de leefbaarheid in de directe omgeving van de wooncomplexen, maar mist een strategische visie op leefbaarheid.

De beoordelingen van de stakeholders tegen elkaar afwegend waardeert de commissie dit prestatievelde met een 8.

Bijzondere doelgroepen

Alle stakeholders hebben waardering voor de prestaties die de woningstichting levert op dit werkveld. Genoemd worden de inspanningen om ouderen te huisvesten. De noodzaak daartoe is hoog, zo erkennen eveneens alle stakeholders. De huurders vragen zich af of in dit licht de woningcorporatie niet wat eerder had moeten beginnen met de bouw van seniorenwoningen. De gemeente ziet dat de woningstichting graag meer had willen doen voor de huisvesting van gehandicapten, maar dat dit is gestuit op de wens van zorginstellingen om dergelijke huisvesting in andere kernen dan Stramproy te realiseren.

De zorginstelling ziet dat de woningstichting gebruik maakt van kansen die zich voordoen om ouderenhuisvesting te realiseren en daar zich dan actief in op stelt. De zorginstelling is daar blij mee.

Wat betreft de andere bijzondere doelgroepen constateert de gemeente dat de corporatie actief buitenlandse arbeidsmigranten huisvest. Ook voor wat betreft de opvang van statushouders toont de corporatie zich een bereidwillige partner. De commissie vat deze beoordelingen samen met een 8 voor dit prestatieveld.

Bouwproductie

Ook hiervoor niets dan lof. Alle partijen zijn tevreden over de bouw van de vele woningen in de afgelopen jaren. Met name de gemeente heeft veel waardering voor de bouwproductie van de woningstichting. De commissie vat deze beoordelingen samen als een 8 voor bouwproductie.

Dorpsvernieuwing

Met name op dit terrein heeft Woningstichting St. Joseph de verwachtingen van de stakeholders overtroffen.

De huurders zijn blij dat de corporatie sterk heeft geïnvesteerd in het Centrumplan in de afgelopen jaren. De corporatie heeft na overleg met de dorpsraad in 2007 woningen aangekocht in het Centrumplan en daarmee bijgedragen aan de ontwikkeling van winkelvoorzieningen in het centrum. In 2009 heeft zij nog eens woningen aangekocht en tot slot heeft zij haar nek uitgestoken met de aankoop en de verdere ontwikkeling van de Kwartierstaete. Daardoor is een goed centrum ontstaan in het dorp en dat is heel belangrijk voor de kwaliteit van leven in het centrum, zo geven de huurders aan.

Ook de gemeente is gelukkig met de inspanningen van de corporatie. Daardoor is een kern ontstaan met een compleet aanbod aan voorzieningen. De gemeente vindt dat voor de toekomst van het dorp zeer belangrijk.

De zorginstelling sluit zich bij deze waardering aan.

Al met al waardeert de commissie op basis van deze beoordelingen het presteren op dit onderdeel met een 8,7.

Overige opgaven

Bij de beoordeling van dit prestatieveld heeft de commissie gekeken naar de prestaties op het terrein van duurzaamheid en energiebesparing.

Energieprestaties zijn tot nu toe nog geen onderwerp van gesprek met de gemeente Weert in het kader van prestatieafspraken. Ook de zorginstelling heeft niet veel zicht op de energieprestaties van de corporatie.

Huurders daarentegen geven aan goed geïnformeerd te zijn over de energieprestaties van hun woningen. In het verleden heeft de woningstichting onder aanvoering van de vorige voorzitter veel aandacht besteed aan energieprestaties.

Uit een benchmark uitgevoerd door Atriensis blijkt dat de energetische kwaliteit van het woningbezit al in 2008 zeer goed met een gemiddelde van 1,54 (label C) en heeft de kwaliteit daarna nog verbeterd tot 1,41 tegen 1,92 landelijk gemiddeld¹. De woningstichting presteert ook beter dan de gemiddelde corporatie die meedoet aan de benchmark

¹ De energieprestatie van een woning wordt berekend op basis van gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en gestandaardiseerd gebruikersgedrag. De uitkomst wordt weergegeven in de energie-index. Dit getal geeft de energieprestatie van het gebouw aan. De energie-index en de energieklassen zijn aan elkaar gekoppeld. Zo vallen woningen met een energie-index van 0 t/m 1,05 in de klasse A (meest energiezuinig), van 1,06 t/m 1,15 in de klasse B, enzovoort.

De commissie waardeert dit onderdeel met name op basis van de uitspraken van de huurders en de feitelijke prestaties met een 8.

Ten aanzien van ambities en doelen van de corporatie

Alle stakeholders geven aan de prestaties van Woningstichting St. Joseph over het algemeen zeer te waarderen. Ook per onderdeel zoals hierboven genoemd is de waardering hoog. De commissie concludeert hieruit dat stakeholders over het algemeen tevreden zijn over de wijze waarop de woningstichting haar doelstellingen vervult en waardeert dit prestatieveld met een 8.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De feitelijke waardering voor de prestatievelden en de waardering voor de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring sluiten over het algemeen op elkaar aan. Doordat de corporatie zo sterk geworteld is in haar werkgebied, kent zij alle relevante stakeholders en is zij goed op de hoogte van hun wensen en verlangens. De commissie heeft grote waardering voor de wijze waarop de corporatie haar contacten met stakeholders benut en de wensen en verlangens van stakeholders meeneemt in haar activiteiten. Woningstichting St. Joseph weet zo projecten een groot gezamenlijk draagvlak te geven, hetgeen de realisatie ervan bevordert. Mogelijk mede als gevolg van het feit dat een vrijwilligersbestuur niet over alle details in het werkveld kennis kan beschikken, staat het bestuur open voor inbreng van anderen en weet zij de oordelen van stakeholders goed te betrekken bij toekomstige prestaties. Gemiddeld genomen waardeert de commissie deze prestatieonderdelen met een 8. Er is geen onderscheid in de waardering.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8;
- Planning: 8;
- Monitoring: 8.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	57.276	41.270	37.888
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde /rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,5	1,4
Vermogen in % balans	31,7	32,8	29,3
Huur/WOZ-waarde (in %)	3,4	2,9	3,1
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	21.299	16.049	13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	17.581	18.254	16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	50.807	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	44.661	28.013	27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.873	1.437	1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)	5.155	5.125	4.894
- huuropbrengst	1.469	789	684
- netto kasstroom na rente			
Rentedekkingsgraad in %	1,8	1,5	1,5
Schuldverdien ratio in %	34,6	40,4	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	880	1317	1396
Aantal VHE per fte	153	93	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	-0,20%	21,60%	19,50%
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)	305	323	325
- Klachtenonderhoud			
- Mutatieonderhoud	188	188	205
- Planmatig onderhoud	448	1052	915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	0	11.949	15.948
Continuïteitsoordeel	A	(85,0%)	(81,0%)
Solvabiliteitsoordeel	Ja	(97,5 % per klasse)	(98,6 % per klasse)

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2011

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

De corporatie heeft in verhouding tot het beschikbare vermogen goede inzet geleverd, meer dan de referentiecorporaties. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is hoog in vergelijking met die van de referentiecorporatie. Een kleine corporatie kan voldoende vermogen hebben en toch moeite hebben met investeren, doordat de kasstroom te laag is. Deze corporatie weet deze klem te voorkomen. Door lage onderhoudskosten en lage bedrijfslasten weet de corporatie de kasstroom ruim voldoende te houden.

De uitgaven aan woningverbetering waren in 2009 0 euro, tegenover 11.949 euro voor de referentiecorporatie. De corporatie heeft geen woningen verbeterd in 2009. In 2008 lagen deze op 13.429 euro per verbeterde wooneenheid. Dit laat zien hoe een kleine corporatie te maken heeft met een veel volatieler uitgaven patroon dan grotere corporaties.

De bedrijfslasten zijn zeer laag doordat het vrijwilligersbestuur ook taken op zich neemt en het uitvoerend apparaat zeer klein is (153 vhe per fte).

De volkshuisvestelijke exploitatie-waarde is met 57.276 euro beduidend hoger dan van de referentiecorporatie. Het vermogen in percentage van de balans is dat echter niet. Tegenover de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde staat ook een hoge nominale waarde van langlopende leningen en hogere rentelasten per vhe.

De corporatie heeft nog een hoge netto kasstroom na rente. Daarmee heeft de corporatie ruimte voor investeringen. Met het project Kwartierstaete heeft de corporatie dan ook een forse investering gestart. Al met al neemt het volkshuisvestelijk vermogen af van beduidend hoger dan de referentie in 2009 naar lager dan de referentiecorporatie in 2013.

De solvabiliteitsdoelstelling wordt niet exact verantwoord in de jaarrekening. De corporatie streeft naar een gezonde solvabiliteit en een algemene bedrijfsreserve van minimaal 5000 euro per woning.

De woningstichting hanteert haar woningbezit sinds 2009 op bedrijfswaarde. De visie op het economisch rendement is niet duidelijk vastgelegd. Wel streeft de corporatie er steeds naar de risico's in beeld te hebben en de onrendabele toppen acceptabel te houden. De corporatie neemt risico's, zo blijkt uit de gegevens die de visitatiecommissie ontving rond het project Kwartierstaete. Zo was eind 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten betreffende de aankoop en realisatie van veertig woningen, terwijl er nog geen berekening was opgesteld van het onrendabele deel van de investering. De corporatie weet echter in overleg met de gemeente en de zorginstelling de risico's voldoende te hanteren. Daarmee blijkt de corporatie de voor haar omvang grote investering goed aan te kunnen.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het vermogen als percentage van het balanstotaal is afgenomen van 42,6 procent in 2007 naar 31,7 procent in 2009. De corporatie heeft het vermogen naar de mogelijkheden ingezet om te kunnen investeren in het werkgebied. De activiteiten in relatie tot de vermogenspositie zijn goed te noemen.

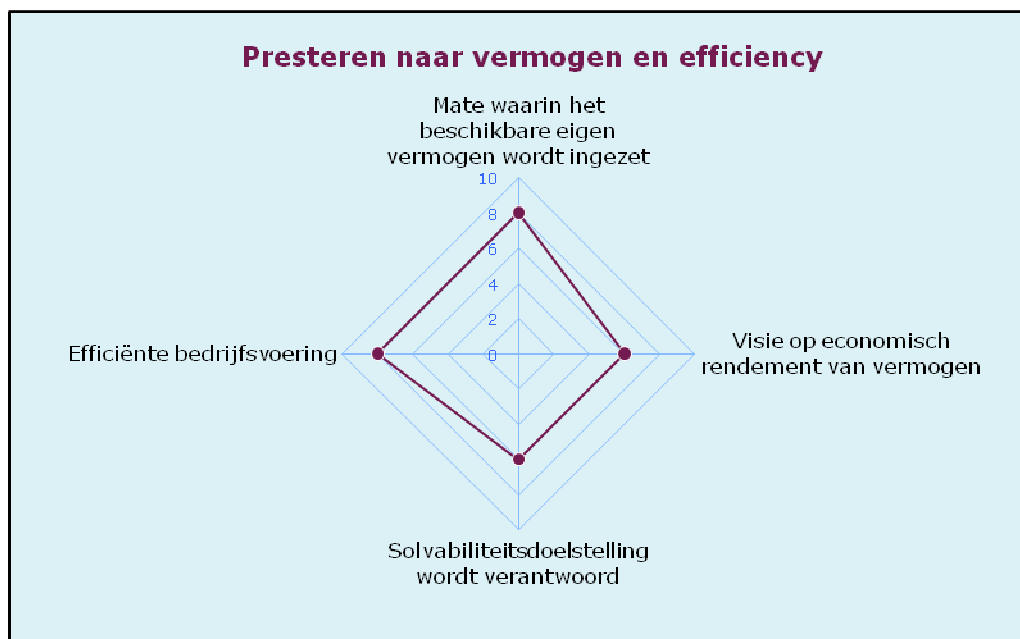
Naar verwachting daalt het volkshuisvestelijk vermogen van 21.299 euro in 2009 naar 17.581 euro in 2014. Daarmee daalt de quintielscore van woningcorporatie van het vierde quintiel (bovengemiddeld) naar het derde quintiel (rond het gemiddelde). Ook de voorgenomen activiteiten zijn dan ook goed in relatie tot de vermogenspositie.

5.3 Efficiency

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

Naar verwachting zullen de kosten van het werkapparaat stijgen als de corporatie zou kiezen voor het wijzigen van het vrijwilligersbestuur in een betaalde directeur/bestuurder. De discussie over het toekomstige bestuur is echter nog niet afgerond. Gezien het aantal vhe per fte is er ruimte voor enige uitbreiding zonder dat de kosten ver boven die van de referentiecorporatie zouden komen.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	8,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	6,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	6,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	8,0	10%
Gemiddelde score	8	

5.5 Conclusies en motivatie

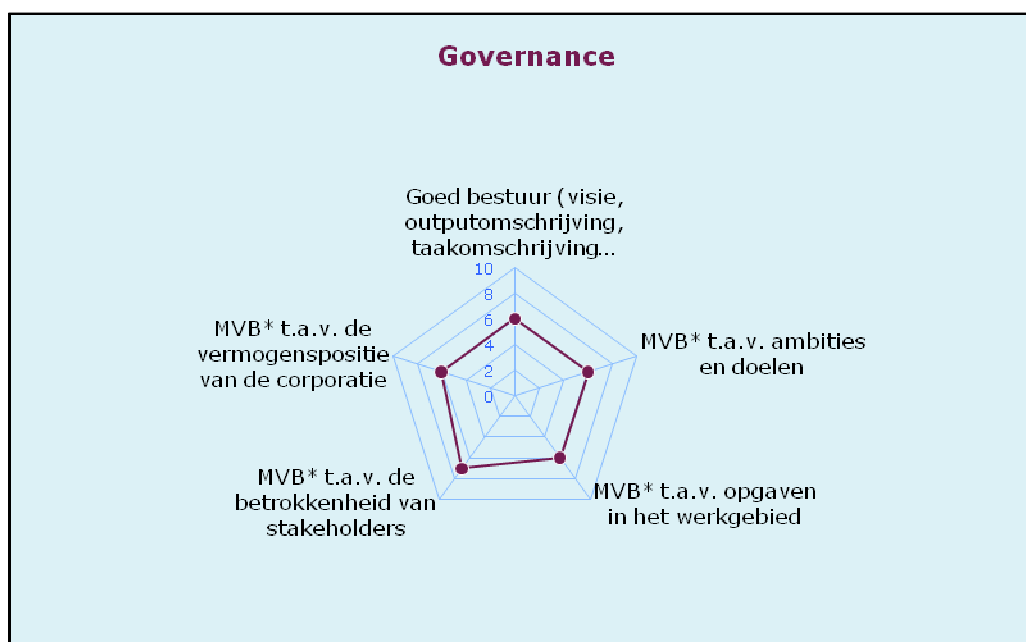
De visitatiecommissie waardeert het presteren naar vermogen en efficiency met een 8. De woningstichting is in financieel opzicht een gezonde corporatie met een vermogen dat ruim voldoende is om duurzaam te presteren. De visie op het economisch rendement is niet duidelijk vastgelegd en ook de solvabiliteitsdoelstelling is niet exact verwoord, maar door te varen op de oordelen van het Waarborgfonds en het Centraal Fonds Volkshuisvesting weet de corporatie steeds voldoende greep te houden op de risico's. De visitatiecommissie is van oordeel dat de corporatie haar vermogen goed inzet om maatschappelijke prestaties te leveren.

De financiële aansturing is op orde en de organisatie presteert efficiënt zonder in de bedrijfsvoering en bij investeringen onverantwoorde risico's te nemen.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



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

6.2 Conclusies en motivatie

De corporatie werkt met een drie lagenstructuur: met een werkapparaat, een vrijwilligersbestuur en een raad van commissarissen. De corporatie heeft de Governancecode in 2007 onderschreven en op een beperkt aantal onderdelen uitleg gegeven rond anders gemaakte keuzen.

Goed bestuur

De raad van commissarissen werkt vanuit een eigen visie op het houden van toezicht. Deze is getoetst aan de Governancecode. De raad van commissarissen doet jaarlijks verslag van zijn werkzaamheden en evalueert zijn eigen functioneren eveneens jaarlijks. Deze evaluaties zijn niet vrijblijvend. De corporatie bespreekt steeds de governance en onderzoekt of de eigen werkwijze conform de code plaatsvindt.

De leden van het bestuur zitten soms heel lang. Zo was een van de leden al sinds 1978 lid van het bestuur en was de voorzitter die begin 2010 overleed eveneens al sinds 1978 lid. Hier stelt de Governance code overigens geen termijn voor.

De voorzitter van de raad van commissarissen zit reeds langer dan de volgens de Governancecode maximale ambtstermijn. Deze afwijking van de Governancecode wordt met uitleg in het jaarverslag gemeld.

Het afwijken (met uitleg in het jaarverslag) is naar het oordeel van de commissie wel een wijze van werken die het bestuur gemakkelijk heeft toegepast. Zo gaf het bestuur er de voorkeur aan zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor de bestuursbenoeringen en deze afwijking van de Governancecode uit te leggen. Een dergelijke afwijking is zeer ongebruikelijk en in strijd met de doelstellingen van de code. Uiteindelijk heeft het bestuur op aandringen van de raad van commissarissen ervoor gekozen om meer conform de Governancecode te handelen. In 2007 is een reglement opgesteld, waarin de bestuursbenoeming wordt geregeld conform de Governancecode. In 2011 worden de statuten gewijzigd, waarbij de bestuursbenoeming conform het reglement uit 2007 wordt opgenomen. Een van de leden van de raad van commissarissen is tevens huurder van de woningstichting. Ook deze afwijking is besproken bij de benoeming en zal worden gemeld in het jaarverslag over 2010.

De bestuurlijke vormgeving is kwetsbaar omdat het moeilijk is leden te vinden voor het bestuur. Het beroep dat de bestuurlijke activiteiten op de tijdsinvestering van de leden doet is zeer groot. Daarom heeft het bestuur in overweging om de vormgeving van het bestuur te bespreken met de huurdersvereniging.

De visitatiecommissie acht alles tegen elkaar afwegend dit prestatieonderdeel voldoende en heeft deze met een 6 gewaardeerd.

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

De woningstichting werkt met jaarlijkse versies van een steeds drie jaar vooruit kijkend ondernemingsplan. Daarin staan de eigen ambities verwoord, waarbij de stichting ingaat op thema's die het beleid bepalen. Het bestuur betreft belanghebbenden bij beleidsvorming. De verantwoording over de realisatie van de beleidsdoelstellingen gebeurt in het jaarverslag. Dit wordt niet aan alle belanghebbenden gestuurd. De mondelinge overleggen met de gemeente zijn goed, voor het overige is de verantwoording voldoende.

De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 6.

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

De woningstichting houdt steeds zicht op de opgaven in het werkgebied en toetst de eigen prestaties. De corporatie heeft haar doelen en haar output op het terrein van de

opgave beknopt geformuleerd in het jaarlijks bijgestelde ondernemingsplan. De maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de opgaven is beperkt maar voldoende.

De commissie waardeert dit onderdeel derhalve met een 6.

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

De corporatie stelt beleidsdoelstellingen veelvuldig ter discussie met diverse stakeholders en is open in de eigen mogelijkheden en onmogelijkheden.

Afstemming met stakeholders vindt vooral informeel plaats en is niet vast gestructureerd, maar is ruim voldoende. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

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

Jaarlijks brengt de accountant verslag uit aan de raad van commissarissen. De ontwikkeling van het financieel vermogen staat vermeld in de jaarverslagen. Niet alle stakeholders ontvangen een jaarverslag. De gemeente is wel goed bekend met de financiële situatie van de woningstichting.

De commissie acht de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van het vermogen voldoende en waardeert deze met een 6.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Woningvoorraad op maat	8	8	8	8	8,0
(aanvullende) Producten en diensten	8	8	8	8	8,0
Herstructureren eigen voorraad	8	8	8	8	8,0
Relatie met huurders	8	8	8	8	8,0
Wonen, zorg en welzijn	8	8	8	8	8,0
Gemiddelde score	8,0	8,0	8,0	8,0	8

Toelichting

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

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	7	8	7,9
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	7	8	7,9
Leefbaarheid	8	8	6	7	7,7
Bijzondere doelgroepen	8	8	7	8	7,9
Bouwproductie	8	8	8	8	8,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	8	8	8	8,0
Overige opgaven	8	8	7	7	7,8
Gemiddelde score	8,0	8,0	7,1	7,7	8

Toelichting:

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

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	8	8,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8,0
Leefbaarheid	8	8	8	8	8,0
Bijzondere doelgroepen	8	8	8	8	8,0
Bouwproductie	8	8	8	8	8,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	9	8	8	8	8,7
Overige opgaven	8	8	8	8	8,0
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	8	8	8	8,0
Gemiddelde score	8,1	8,0	8,0	8,0	8

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		8,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	ja		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	6,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	6,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		8,0	10%
Gemiddelde score		8	

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

Bijlage 1 **Verantwoording visitatie**

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Ondernemingsplannen 2007, 2008, 2009-2012, 2010-2013
- Jaarverslagen 2006, 2007, 2008 en 2009
- Activiteitenplannen 2009, 2010
- Kwartaalrapportages 2010
- Meerjarenbegroting 2009, 2010
- Prestatieafspraken gemeente Weert 2005-2008
- Regionale Woonvisie Weerterkwartier
- Verslagen van bestuursvergaderingen 2009-2010
- Reglement/richtlijnen voor de selectiecommissie bestuursleden, 2007
- Verslagen raad van commissarissen vergaderingen 2009-2010
- Verslagen overleg met Huurdersbelangenvereniging 2010
- Managementrapportage accountant 2010
- Correspondentie en rapportage Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009 en 2010
- Benchmark energetische kwaliteit woningen
- Overzicht onderhoudsbegroting en besteding 2006, 2007, 2008 en 2009
- Onderzoek 'Naar een marktgerichte werkwijze' Afstudeerscriptie Dave Driessen, 2008
- Samenwerkingsovereenkomst met Land van Horne, Wonen Weert, Woningvereniging Nederweert en woningstichting St. Joseph
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvereniging
- Samenwerkingsovereenkomst met gemeente Weert, Wonen Weert, Kredietbank Limburg en Algemeen Maatschappelijk Werk Midden-Limburg over schuldhulpverlening
- Samenwerkingsovereenkomst Weerterkwartier over wonen, welzijn en zorg
- Intentieverklaring samenwerking Domaascorporaties

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Mevrouw G. Teeuwen (voorzitter)

Bestuur

- De heer J. Kin (voorzitter)
- De heer P. Rietjens (secretaris)

Huurdersbelangenvereniging

- De heer C. van Bakel (penningmeester)
- De heer J. Timmermans (oud-voorzitter)

Gemeente Weert

- De heer A. Kirkels (wethouder economische zaken, ruimtelijke zaken en verkeer)
- Mevrouw M. Artz (beleidsadviseur Woonbeleid)

Zorginstelling Land van Horne

- De heer G. aan den Boom (clusterdirecteur Cluster Zuid)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

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

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

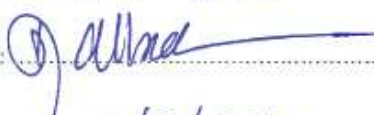
Domaas corporaties (9) te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

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

Naam : De heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 9/3/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30293756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

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

Secretaris:

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

Geboorteplaats en -datum:
s'Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

de Domaas corporaties te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 02-07-1950

Handtekening : 

Datum : 16-4-10

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesloot 54 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 2503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee van de volgende aspecten zijn van toepassing op de corporatie:

- de corporatie kent alle relevante stakeholders,
- de stakeholders kennen de opgaven van de corporaties in het werkgebied,
- de stakeholders zijn onderbouwd tevreden,
- alle in het toetsingskader genoemde bronnen (zie hieronder) zijn aanwezig.
 - Stakeholdersregister;
 - Documenten met opvattingen van stakeholders;
 - Verslagen van overleg met stakeholders;
 - Onderzoeken tevredenheid;
 - Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen 2006-2010	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Woningvoorraad op maat				
	Toename aantal verhuurbare woningen	<u>Jaarverslagen:</u> 2006: 366 woningen, 22 woningen in aanbouw 2007: 373 woningen, 25 woningen in aanbouw 2008: 398 woningen, 15 woningen in aanbouw 2009: 421 woningen, 40 woningen in aanbouw	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> ontwikkelingen volgen rondom Taphoeveterrein en Brede School Mede realiseren van Kwartierstaete	8
	Woningvoorraad verhuurbaar houden door aanpassingen (vanaf 2008)	2009: verkoopplan opgezet voor 8 woningen	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> aandacht voor starters en jongeren	8
	Kwaliteit woningvoorraad differentiëren	CiP 2009: cijfers 2008: 31 goedkoop/362 betaalbaar/ vijf duur, vier woningen meer duur dan in 2007. CiP 2010 cijfers 2009: 31 goedkoop/375 betaalbaar/11 duur	<u>Ondernemingsplan 2010-2011</u> renovatie overige woningen Energielabel C	8
2. (Aanvullende) producten en diensten				
	Diensten	Jaarverslagen 2006 e.v.: servicecontract ingevoerd, verloopt naar wens		8
	Klanttevredenheid meten	mei 2008: onderzoek naar marktgerichte werkwijze woningstichting en klanttevredenheid Website verbeterd	<u>Ondernemingsplan 2009 en 2010</u> : opvolgen aanbevelingen Verbeteren informatieverstarring, klachtenafhandeling	8
3. Herstructureren eigen voorraad				
		<u>Ondernemingsplan 2009 en 2010, bevestigd in jaarverslagen</u> Sloop oud klooster en Veuskeshoof, Zie verder onder dorpsvernieuwing bij presteren naar opgave	Kwartierstaete	8
4. Leefbaarheid				
	Buurtactiviteiten	<u>Jaarverslagen</u> Ondersteuning dorpsverenigingen, ondersteuning activiteiten Veuskeshoof, Atrium aanleg jeu de boulesbaan overleg over Stramproy-West	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> in samenspraak met huurdersvereniging, dorpsraad, groep promotie Stramproy, Roojer dorpsfonds en gemeente	8

Ambities	Meetbare doelen 2006-2010	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
			leefbaarheid in standhouden.	
	Problemen oplossen door anderen in te schakelen	<u>Jaarverslagen</u> Geparticipeerd in vangnetoverleg zorgwekkende zorgmijders		8
5. Relatie met huurders				
	Huurdersvereniging	<u>Jaarverslagen</u> ondersteuning aan huurdersbelangenvereniging; samenwerkingsovereenkomst stamt uit 1998 twee maal jaarlijks overleg Onderzoek door student (zie boven)	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> informatieverstrekking aan huurdersvereniging verbeteren	8
	Bewoners	Geen specifieke prestaties in de documentatie aangetroffen Bewonersavonden jaarlijks georganiseerd, met uitzondering van 2009, die wegens conflict niet is doorgegaan	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> bewonersavond organiseren	8
6. Wonen, zorg en welzijn				
	Nieuwe woningen bouwen	<u>CiP 2009</u> aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen: 39,4 procent (ref.corp: 16,1 procent) aandeel nultredenwoningen 44,0 procent (ref.corp: 26, 3 procent) toewijzing aan ouderen 38,3 procent (ref.corp 18,0 procent) <u>CiP 2010</u> aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen: 37,3 procent (ref.corp: 16,4 procent) aandeel nultredenwoningen 47,0 procent (ref.corp: 28,0procent) toewijzing aan ouderen 20,8 procent (ref.corp 17,9 procent) zie verder presteren naar opgave	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> Uitvoering geven aan samenwerkingsverband met o.a.zorginstelling	8
	Bestaande voorraad aanpassen	<u>Jaarverslagen:</u> aanpassingen: in totaal 60.		8

Presteren naar opgaven

Opgaven werk-gebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				8
	<p>De opgave is in beeld gebracht in de Regionale woonvisie Weerterkwartier (2006-2009) en de Regionale Woonvisie Weerterkwartier (2010-2014) en in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Weert (2006-2009)</p> <p>In 2007 is het werkgebied van de woningstichting uitgebreid naar de volledige gemeenten Leudal en Weert</p>		Ondernemingsplan 2010-2013: verhoging aantal woningen naar middeldure en dure huur (8 appartementen Torenveste)	
	<p>Prestatie afspraken omvang kernvoorraad: niet kwantitatief aangegeven in de afspraken; wel aangegeven dat het aantal sociale huurwoningen dient te groeien</p>	<p><u>Jaarverslag 2006:</u> 366 woningen, 365 behorend tot kernvoorraad</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 22 huurappartementen gebouwd, 15 sociale huurwoningen gekocht totaal 373 woningen (+ 4 sociale huurwoningen Haler)</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 25 woningen opgeleverd totaal 398 woningen</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Aankoop 8 luxere appartementen waarvan 6 verhuurd onder huurtoeslaggrens Aankoop Kwartierstaete: 40 huurappartementen, 40 bergingen in de parkeergarage, 30 parkeerplaatsen, 7 scootmobielplaatsen</p> <p>totale voorraad 421 woningen</p>		
	<p>In <u>prestatieafspraken</u> geen verkoop van huurwoningen voorzien, vanwege de verhouding 81 procent koop- versus 19 procent huurwoningen in Stramproy</p>	<p><u>Jaarverslag 2006 en 2007</u> Geen woningen verkocht, wel beleid daartoe</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> bestuur wil enkele woningen verkopen om de bouw van woningen te financieren.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Verkoopbeleid vastgesteld</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> verkoop van achttal woningen in Stramproy</p>	

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	<u>Prestatieafspraken:</u> terughoudend huurbeleid, huurderving onder de 1 procent	<u>Jaarverslag 2006</u> huurderving 1,25 (door leegstand in te herontwikkelen complex) huurverhoging 1,5 procent <u>Jaarverslag 2007</u> huurderving 0,8 procent huurverhoging 1,15 procent <u>Jaarverslag 2008</u> 1,6 procent huurverhoging bij mutatie huurprijs optrekken naar 65 procent maximaal redelijk huurderving 0,92 procent <u>Jaarverslag 2009</u> huurverhoging 2,5 procent huurderving 0,09 procent <u>Activiteitenplan 2010</u> huurverhoging 1,2 procent <u>CiP 2009/2010:</u> huur in % maximaal toegestane huur: 2006: 59,6 2007: 65,2 2008: 66,4 2009: 65,3	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> jaarlijkse huurverhoging zo laag mogelijk; huurderving maximaal 1 procent, huurachterstand naar 1,25 procent	
	<u>Prestatieafspraken</u> Woonruimteverdeling primair gericht op de inwoners van Stramproy	<u>Jaarverslag 2006:</u> 34 mutaties; 6,42 reacties per woning <u>Jaarverslag 2007</u> 31 mutaties, 7,23 reacties per woning <u>Jaarverslag 2008</u> 46 mutaties, 11,23 reacties per woning aantal ingeschreven woningzoekenden sterk gestegen <u>Jaarverslag 2009</u> 24 mutaties, 15 reacties per woning <u>CiP 2009</u> toewijzing aan doelgroep 2005-2008: 71,9 procent passend toegewezen 2005-2008 : 96,7 procent CiP 2010 toewijzing aan doelgroep 2006-2009 73,8 procent passend toegewezen 2006-2009: 98,0 procent		
2. Leveren kwaliteit producten en diensten				8
	<u>Prestatieafspraken:</u> renovatie van 17 woningen bij mutatie	<u>Jaarverslag 2006</u> 7 woningen gerenoveerd, 2 in uitvoering	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> afroden renovatie uitvoeren	

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		<u>Jaarverslag 2007</u> 3 woningen gerenoveerd <u>Jaarverslag 2008</u> 5 woningen gerenoveerd <u>Jaarverslag 2009</u> geen woningen gerenoveerd	onderhoudsbegroting Uitvoering geven aan aanbevelingen uit klanttevredenheidsonderzoek.	
	<u>Prestatieafspraken</u> Woningvoorraad relatief jong en kwalitatief goed. Jaarlijkse actualisering van de onderhoudsplanning Leeftijd bezit (CiP 2009): tot 1970: 19,6 procent '70-'80: 16,6 procent '80-'90: 29,1 procent '90-'00: 18,8 procent na 2000: 19,8 procent	<u>Jaarverslag 2006:</u> begroot:€ 479.324 besteed: € 426.654 <u>Jaarverslag 2007:</u> begroot:€ 445.445 besteed: € 371.561 (gunstige aanbestedingen, doorschuiven posten naar 2008) <u>Jaarverslag 2008:</u> begroot:€ 463.130 besteed: € 501.339 <u>Jaarverslag 2009:</u> begroot:€ 486.160 besteed: € 322.502 Uitkomsten marktonderzoek 2008 geeft aan dat 82 procent van de bewoners tevreden tot zeer tevreden is met de kwaliteit van de woning en 80 procent tevreden tot zeer tevreden is met de kwaliteit van de dienstverlening.		
3. Leefbaarheid vergroten in buurten en wijken				8
	<u>Prestatieafspraken</u> leefbaarheid is gezamenlijke verantwoordelijkheid woningstichting en gemeente: samenwerking is nodig met Dorpsraad, huurdersbelangenvereniging, PUNT Welzijn, en politie. Aandacht voor dichtbebouwde en smalle straten. Inbraakpreventie, parkeerproblematiek in dichtbebouwde buurten; CiP 2009 kenmerkt de wijken waarin de woningstichting actief is als sterk	<u>Jaarverslag 2006:</u> - Jeu de boulesbaan in tuin nieuw complex opgeleverd - Bijdrage geleverd aan OLS in Stramproy - Bijdrage aan Heijer Kapel ter restauratie plaatselijke monumenten - Bijdrage aan het Rabodorpsfonds voor initiatieven op gebied van sport en cultuur - Geïnvesteed in Het Atrium als gemeenschapshuis - Gesprek over bouw Brede School in Stramproy <u>Jaarverslag 2007</u> - Substantieel bedrag gedoneerd aan het Roojer Dorpsfonds - Keukenblok aangebracht in het Atrium <u>Jaarverslag 2008</u> - Substantieel bedrag gedoneerd aan	<u>Activiteitenplan 2010-</u> financiering medewerker van Punt Welzijn	

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		<ul style="list-style-type: none"> - het Roojer Dorpsfonds - Hospice in Weert financieel ondersteund - Banken geplaatst op buitenterrein bij Atrium <p><u>Jaarverslag 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Roojer Dorpsfonds 750 euro gedoneerd - Stichting WoonstadWeert 750 gedoneerd - Ondersteuning activiteiten Veuskeshoof 3.840 euro <p><u>CiP 2009</u> besteed 68 euro per vhe (sociaal) ref.corp: 78 euro waarvan 37 aan sociaal</p> <p><u>CiP 2010</u> besteed 59 euro per vhe (sociaal) ref. corp 91 euro, waarvan 47 euro sociaal</p>		
	Overlast bestrijden	<u>Jaarverslag 2006 e.v.</u> Geparticipeerd in vangnetoverleg zorgwekkende zorgmijders		
	Leefbaarheid in Stramproy-West	<u>Jaarverslag 2006 e.v.</u> initiatiefgroep plan West ter verbetering van de leefbaarheid		
	Schuldhelpverlening	<u>Jaarverslag 2006</u> Samenwerkingsverband ondertekend	Gecontinueerd	
		<u>Jaarverslag 2007</u> geen nieuwe ontwikkelingen	Gecontinueerd	
		<u>Jaarverslag 2008</u> geen nieuwe ontwikkelingen	Gecontinueerd	
		<u>Jaarverslag 2009</u> geen nieuwe ontwikkelingen	Gecontinueerd	
4. Wonen en zorg/ Bijzondere doelgroepen				8
	Regionale woonvisie Weerterkwartier2010-2014 constateert een sterke vergrijzing: aantal huishoudens in de regio van 55-74 en 75+ stijgt met 5.300. In de prestatieafspraken met de gemeente Weert wordt deze ontwikkeling bevestigd	<u>Jaarverslag 2006</u> uitbreiding ouderenwoningen nodig; bedraagt nu 34 procent voorraad. <u>Jaarverslag 2007</u> 35,5 procent van de voorraad is seniorenwoning <u>Jaarverslag 2008</u> 36,7 procent van de voorraad is seniorenwoning <u>Jaarverslag 2009</u> circa 31,5 procent specifiek voor senioren <u>CiP 2009</u> aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen:	<u>Ondernemingsplan 2010-2013:</u> Uitvoering geven aan samenwerkingsovereenkomst met andere partijen. Extra aandacht besteden aan huisvesting van jongeren/starters	

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		<p>39,4 procent (ref.corp: 16,1 procent) aandeel nultredenwoningen 44,0 procent (ref.corp: 26, 3 procent) toewijzing aan ouderen 38,3 procent (ref.corp 18,0 procent)</p> <p><u>CiP 2010</u> aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen: 37,3 procent (ref.corp: 16,4 procent) aandeel nultredenwoningen 47,0 procent (ref.corp: 28,0procent) toewijzing aan ouderen 20,8 procent (ref.corp 17,9 procent)</p>		
	<p><u>nieuwbouwplannen</u> In de prestatieafspraken met de gemeente Weert is spraken van de herontwikkeling van 40 bejaardenwoningen tot 55 nieuwe woningen, waarvan 23 grondgebonden en 22 gestapeld; 10 patiokoopwoningen voor ouderen; bouw van kleinere nultredenwoningen in Altweerderheide, Laar Swartbroek en Tungelroy</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> bouwactiviteiten Veuskeshoof gestart In Hunsel gestart met bouw 8 starterswoningen en 6 levensloopbestendige woningen, deels koop.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Eerste fase Veuskeshoof afgerond met 22 huurappartementen en 10 koopwoningen. Sloop 19 seniorenwoningen en bouw 23 grondgebonden levensloopbestendige woningen.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Tweede fase Veuskeshoof afgerond, met 23 grondgebonden levensloopbestendige woningen. 15 appartementen Torenveste</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Aankoop project Kwartierstaete: 40 huurappartementen, 40 bergingen in de parkeergarage, 30 parkeerplaatsen, 7 scootmobielplaatsen; 30 appartementen geschikt te maken voor intensieve zorg, twee appartementen als gemeenschappelijke ruimte en acht als reguliere sociale huurwoning. Stichting Land van Horne staat garant voor huur zorgwoningen. Oplevering in 2011</p>	<p><u>nieuwbouwplannen</u> regionale woonvisie Weerterkwartier noemt: 30 zorgwoningen (Stramproy) 8 nultredenwoningen huur (Tungelroy)</p>	
	<p>Gezamenlijk met andere partijen ontwikkelen van woonservicezones.</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> De woningstichting participeert in een samenwerkingsverband tussen Land van Horne, Wonen Weert en Woningvereniging Nederweert over:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bieden van een geïntegreerd pakket wonen, zorg en dienstverlening - ontwikkelen van een werkafprakencultuur - ontwikkelen woonzorg concepten voor zelfstandig wonende ouderen <p><u>Jaarverslag 2007</u> Open dag georganiseerd met Land van</p>		

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		<p>Horne</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> gesprekken gevoerd met Land van Horne over mogelijke uitbreiding van het aantal zorgwoningen in Stramproy. Land van Horne huurt ruimte in Veuskeshoof om zorg te bieden</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> geen nieuwe ontwikkelingen aangetroffen</p>		
	Aanpassen van het bestaande woonaanbod tbv wonen, zorg en welzijn.	<p><u>Jaarverslag 2006</u> 17 aanpassingen in het kader van de WVG</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 12 aanpassingen in het kader van de WVG</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 13 aanpassingen in het kader van de WVG</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 18 woningen aangepast</p>		
	Asielzoekers huisvesten, conform taakstelling, overige doelgroepen	<p><u>Jaarverslag 2007</u> een woning t.b.v begeleid wonen beschikbaar gesteld</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 1 asielzoeker gehuisvest, 2 woningen toegewezen vanwege vangnetoverleg</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 1 woning aangeboden aan COA, 1woning aan Vangnetoverleg.</p>		
5. Dorpsvernieuwing				8
	<p>Geen opgave beschreven</p> <p>In jaarverslagen en gespreksnotities met de gemeente Weert komt naar voren dat de woningstichting heeft geparticipeerd in de herstructurering van het Kerkplein in Stramproy</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> melding van start herstructurering Kerkplein in Stramproy; 15 woningen aangekocht.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> herstructurering is gestart</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aankoop van nog eens acht luxere appartementen in centrumgebied. - Aankoop project Kwartierstaete: 40 huurappartementen, 40 bergingen in de parkeergarage, 30 parkeerplaatsen, 7 scootmobielplaatsen; 30 appartementen geschikt te maken voor intensieve zorg, twee appartementen als gemeenschappelijke ruimte en acht als reguliere sociale huurwoning. Daarnaast nog 4 commerciële ruimten, 7 grondgebonden koopwoningen en 3 koopappartementen. Oplevering in 2011 		

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
6. Bouwproductie				8
	<p>Als specifieke doelgroepen worden in de Regionale Woonvisie 2006-2009 genoemd: starters op de woningmarkt, eenoudergezinnen, (zorgbehoevende senioren), mensen met een fysieke of verstandelijke beperking en overige.</p> <p>De Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010 constateert dat de nieuwbouwambities in de huur moeten worden opgeschroefd</p>		<p><u>Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014</u> 38 meergezinswoningen huur (Stramproy) 8 grondgebonden woningen huur (Tungelroy)</p> <p><u>Ondernemingsplan</u> onderzoeken mogelijkheden verwerven van bouwlocaties Volgen ontwikkelingen rond Taphoeve terrein en nieuwe Brede School</p>	
	<p>Bouwplannen concreet uit regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2009: 25 grondgebonden woningen 40 meergezinswoningen</p> <p>Er zijn géén prestatieafspraken met de gemeente Leudal</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Start bouw 8 starterswoningen en 6 levensloopbestendige woningen in Hunsel - Start bouw woningen Veuskeshoof Stramproy <p><u>Jaarverslag 2007</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eerste fase Veuskeshoof afgerond met 22 huurappartementen en 10 koopwoningen. - Sloop 19 seniorenwoningen en bouw 23 grondgebonden levensloopbestendige woningen. - Bouw 8 starterswoningen en 6 levensloopbestendige woningen in Haler (gem. Leudal) opgeleverd <p><u>Jaarverslag 2008</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tweede fase Veuskeshoof afgerond, met 23 grondgebonden levensloopbestendige woningen. - Gesprek plaatgevonden over bouw woningen in Tungelroy <p><u>Jaarverslag 2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aankoop project Kwartierstaete: 40 huurappartementen, 40 bergingen in de parkeergarage, 30 parkeerplaatsen, 7 scootmobielplaatsen; 30 appartementen geschikt te maken voor intensieve zorg, twee appartementen voor de gemeenschappelijke ruimte, en acht als reguliere sociale huurwoning. Daarnaast nog 4 commerciële ruimten, 7 grondgebonden koopwoningen en 3 koopappartementen. Oplevering in 2011 - Gesproken met gemeente Weert over ontwikkeling Brede School en de terreinen daaromheen 		

Opgaven werkgebied	Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2006-2010 (afspraken)	Feitelijke prestaties 2006-2010	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		CiP 2009: realisatie index: 0,80 landelijk 0,56 CiP 2010 realisatie index 0,72, landelijk 0,56		
7. Overige opgaven				8
	Energiebeleid geen prestatieafspraken met de gemeente Weert over aangetroffen. <u>Convenant energiebesparing Aedes, Woonbond, Vrom 2008:</u> 20 procent energiebesparing sociale huur in 2018, gemiddeld B, of twee stappen verbetering bij woningverbetering	Gemiddelde energielabel is C.	<u>Ondernemingsplan 2010-2013</u> streven naar energielabel C voor het merendeel van de woningen.	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij WsJ	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				8
Omvang kernvoorraad: niet kwantatief aangegeven in de afspraken; wel aangegeven dat het aantal sociale huurwoningen dient te groeien	Prestatie afspraken gemeente Weert	CiP 2009: cijfers 2008: 31 goedkoop/362 betaalbaar/ vijf duur, vier woningen meer duur dan in 2007. 98 procent van de voorraad is goedkoop (circa 8 procent) of betaalbaar (91 procent)	zie opgaven	
Gematigd huurbeleid	Prestatie afspraken gemeente Weert	huurbeleid is gematigd; maximaal redelijke huurprijs is 66,4 procent Uit klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat 46 procent tevreden tot zeer tevreden is over de huurprijs en 41 procent neutraal.	zie opgaven	
Woonruimteverdeling	Prestatie afspraken gemeente Weert	CiP 2009 toewijzing 96,7 procent passend	zie opgaven	
2. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten				8
Renovatie van 17 woningen bij mutatie onderhoudsplanning bijhouden	Prestatieafspraken gemeente Weert	zie presteren naar opgaven: 15 woningen gerenoveerd	zie opgaven	
3. Leefbaarheid				8
Leefbaarheid is gezamenlijke verantwoordelijkheid woningstichting en gemeente: samenwerking is nodig met Dorpsraad, huurdersbelangenvereniging, PUNT welzijn, en politie. Aandacht voor dichtbebouwde en smalle straten. Inbraakpreventie, parkeerproblematiek in dichtbebouwde buurten; `	Prestatieafspraken gemeente Weert	zie presteren naar opgaven: <u>CiP 2009</u> besteed 68 euro per vhe (sociaal) ref.corp: 78 euro waarvan 37 aan sociaal	zie opgaven	
4. Bijzondere doelgroepen				8
Uitgaande van voortgaande extramuralisering zal een gevarieerder pakket aan woonvormen al dan niet met zorg op de markt moeten zijn of worden gebracht.	Intentie verklaring wonen, welzijn, zorg Weerterkwartier van 2005 Samenwerkingsovereenkomst met Land van Horne en Wonen Weert over het leveren van een geïntegreerd pakket wonen, zorg en dienstverlening	Herstructurering Veuskeshoof, Bouw levensloopbestendige woningen in Haler Aankoop en ontwikkeling Kwartierstaete Diverse activiteiten (zie verder presteren naar opgave)	zie opgaven	
5. Dorpsvernieuwing				9
Rol woningstichting in herontwikkeling Kerkplein	Gespreksnotities met gemeente Weert	<u>Jaarverslag 2007</u> 15 woningen aangekocht in centrum	zie opgave	

Wensen van stakeholders (anno 2010)	Op welke wijze in beeld bij WsJ	Prestaties 2006-2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		<u>Jaarverslag 2009</u> - Aankoop van nog eens acht luxere appartementen in centrumgebied. - Aankoop project Kwartierstaete: 40 huurappartementen, 40 bergingen in de parkeergarage, 30 parkeerplaatsen, 7 scootmobielplaatsen. Daarnaast nog 4 commerciële ruimten, 7 grondgebonden koopwoningen en 3 koopappartementen .Oplevering in 2011		
5. Bouwproductie				8
	Prestatieafspraken met de gemeente Weert	<u>Jaarverslagen</u> eind 2009: 62 woningen opgeleverd, 40 in aanbouw	zie opgave	
6. Overige opgave				8
Schuldhelpverlening	Samenwerkingsconvenant met gemeente Weert, ,maatschappelijk werk, kredietbank en corporaties, 2005	Jaarverslagen: Huurachterstanden in 1000 euro 2006: 30 2007:24 2008: 13 2009: 12	zie opgave	
7. T.a.v. eigen ambities en doelen				8
Woningvoorraad op maat	Prestatieafspraken	zie boven	zie ambities en doelen	
Kwaliteit producten en diensten	Onderzoek student uit 2008	zie boven		
Herstruct. voorraad	Prestatieafspraken, regionale woonvisie	zie boven		
Leefbaarheid	Prestatieafspraken	zie boven		
Contacten met huurders	Overleggen met huurders, onderzoek student	zie presteren naar opgaven: regelmatig overleg met huurdersvereniging, steunen huurdersvereniging, bewonersavonden in 2007, 2008; 2009 wegens conflict over huurverhoging geen doorgang gevonden		
Wonen en zorg	Samenwerkingsconvenant, wonen, zorg en welzijnsmonitoir	zie boven		

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Woningstichting St. Joseph op economisch rendement vermogen.

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Economisch rendement vermogen			8
	jaar- verslagen	<u>Jaarverslagen</u> rentabiliteit totaal vermogen: 2006: 1,49 procent 2007: 3,08 procent 2008: 3,62 procent 2009: 4,05 procent	
Inzet van overmaat			8
Er is geen specifieke visie vastgesteld over de inzet van vermogensovermaat.	jaar- verslagen	<u>jaarverslag 2007</u> : rente op eigen vermogen wordt ingezet voor kwaliteitszorg.	
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma			8
Solvabiliteit van 10 procent nagestreefd en een minimale ABR van € 5000,00 per woning	jaar- verslagen	<u>jaarverslagen</u> : 2006: 17,5 procent 2007: 15,5 procent 2008: 16,3 procent 2009: 38 procent (op basis actuele waarde) hoogte ABR per woning: 2006: 9.652 euro 2007: 9.544 euro 2008: 9,211 euro 2008: 31.550 (actuele waarde) 2009: 31.337 (actuele waarde)	
Efficiënte bedrijfsvoering			8
Continuering huidige bedrijfsvoering met inflatiecorrectie voor de komende jaren	jaar- verslagen	CiP 2009: netto bedrijfslasten zijn circa 25 procent lager dan die van de referentiecorporatie en is de afgelopen jaren afgenomen met 6,2 procent	

Governance

Visie op Governance	Bereikte doelen	Beoogde doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is			6
<ul style="list-style-type: none"> • Onderschrijven Governance Code • Gedrags/integriteitscode • Taken RvC: toezicht houden op realisatie van volkshuisvestelijke doelen, strategie en risico's, interne risicobeheersing- en controlesystemen, kwaliteitsbeleid en leefbaarheid, kwaliteit van maatschappelijke verantwoording, financiële continuïteit en verslaglegging, naleving van toepasselijke wet- en regelgeving. • Toezichtskader RvC: BBSH, ondernemingsplannen, bedrijfsdoelen, begrotingen, treasurystatuut, • regionale woonvisie Weerterkwartier, prestatie-afspraken gemeente, Monito Wonen – Welzijn – Zorg. • RvC hanteert verschillende profielschetsen voor haar leden. (Bron: Jaarverslagen, documentatie) 	<p>Raad van commissarissen is vernieuwd in 2009. Voorzitter van raad van commissarissen heeft maximumtermijn overschreden. Omdat het niet lukt om een opvolger te vinden, blijft voorzitter aan tot uiterlijk eind 2011.</p> <p>Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurders vereniging.</p> <p>Profielschets wordt gehanteerd bij werving en selectie nieuwe leden</p> <p>Jaarlijks vindt zelfreflectie plaats van raad. Zittingstermijnen van bestuursleden zijn in sommige gevallen zeer lang (vanaf 1978/1992)</p> <p>integriteitscode, governancecode op website</p>	<p>in 2010 website vernieuwen en bestuursreglement op website plaatsen</p> <p>Structuur organisatie opnieuw tegen het licht houden</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen			6
	<p>Raad van commissarissen woont diverse bijeenkomsten van woningstichting en huurdersorganisatie bij. Er is een ondernemingsplan, dat is gepresenteerd op website</p>	<p>geen melding van doelen aanwezig</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied			6
<p>jaarverslagen, geven zicht op presteren naar prestatieafspraken</p>	<p>Jaarverslagen zijn gepubliceerd op website</p>	<p>geen melding van doelen aanwezig</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders			7
<p>WsJ participeert in diverse overleggen)</p>	<p>Twee maal per jaar bewonersblad uitgebracht</p> <p>Overleg in het Vangnet, met bewonerscommissie Veuskeshoof, met Stichting Land van Horne, met de Groep Promotie Stramproy. Organisatie huurdersavond.</p>	<p>geen melding van doelen aanwezig</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen			
<ul style="list-style-type: none"> - Risicobeheersing en controlesystemen (Bron: Jaarverslag 2009) - Benoeming externe accountant door RvC 	<p>Accountant presenteert bevindingen aan raad</p> <p>Raad heeft voorafgaand aan aankoop Kwartiestaete kasstromenoverzicht voor komende tien jaar laten opstellen en laten beoordelen door extern accountant</p>	<p>geen melding aanwezig</p>	7

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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