

Wonen Vierlingsbeek te Vierlingsbeek

Visitatie 2007-2010

Utrecht, 10 november 2011

UR22/visitatierapport wonen vierlingsbeek 3 3.docx



Visitatiecommissie:
Fred Sanders, voorzitter
Jan Wachtmeester, secretaris

Inhoud

1 Wonen Vierlingsbeek 4

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 6

- 2.1 Integrale scorekaart 6
- 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven 7
- 2.3 Recensie 7
- 2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport 8

3 Prestaties Wonen Vierlingsbeek 9

4 Presteren naar Ambities 11

- 4.1 Ambities Wonen Vierlingsbeek 11
- 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities 11
- 4.3 Beoordeling visitatiecommissie 11
 - 4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep 11
 - 4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 12
 - 4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen 13
 - 4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed 14
 - 4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten 15
 - 4.3.6 Overige ambities en prestaties 16
 - 4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties 16

5 Presteren naar Opgaven 17

- 5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Wonen Vierlingsbeek 17
- 5.2 Beoordeling visitatiecommissie 18

6 Presteren volgens Belanghebbenden 19

- 6.1 Belanghebbenden in werkgebied 19
- 6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden 19
- 6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 20
- 6.4 Beoordeling prestaties Wonen Vierlingsbeek door belanghebbenden 22
- 6.5 Beoordeling visitatiecommissie 22

7 Presteren naar Vermogen 23

- 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen 23
- 7.2 Beoordeling visitatiecommissie 23
 - 7.2.1 De financiële continuïteit 23
 - 7.2.2 Financieel beheer 24
 - 7.2.3 Doelmatigheid 25
 - 7.2.4 Vermogensinzet 25
 - 7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar vermogen 26

8 Governance 27

- 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 27
- 8.2 Beoordeling visitatiecommissie 27
 - 8.2.1 Besturing 27

- 8.2.2 Intern toezicht 27
- 8.2.3 Externe legitimatie 28
- 8.2.4 Totale beoordeling Governance 28

9 Bijlagen 29

Overzicht geïnterviewde personen 30

Korte cv's visitatoren 31

Onafhankelijkheidsverklaring 32

Meetschaal 33

Werkwijze visitatiecommissie 34

Bronnenoverzicht 35

Uitgebreid overzicht prestaties Wonen Vierlingsbeek 36

1 Wonen Vierlingsbeek

Wonen Vierlingsbeek is een kleine woningcorporatie met bijna 500 woningen, toegelaten in de gemeente Boxmeer, maar met bezit in zes van de elf dorpen te weten Overloon, Vierlingsbeek, Maashees, Holthees, Vortum-Mullem en Groeningen. Het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek ligt tussen de rivier de Maas aan de Oostzijde en De Peel aan de Westzijde in. Daarmee gaat het om een eigen gebied, de Maas sluit het gebied nogal af en de Peel is qua volksaard heel verschillend.

- Overloon is met ruim 3.600 inwoners de grootste kern van het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek. Bovendien is het dankzij onder andere 'het Libertypark' en het 'Zoo Parc' de meest toeristische plaats. Wonen Vierlingsbeek verhuurt hier 222 woningen.
- In Vierlingsbeek - de hoofdkern van de voormalige Gemeente Vierlingsbeek - wonen bijna 2.600 mensen. Het kantoor van Wonen Vierlingsbeek is hier gevestigd en zij verhuurt hier 201 woningen.
- Maashees, de meest zuidelijk gelegen kern van het werkgebied, ligt aan de Maas en de Limburgse grens. Dit dorp telt ruim 900 inwoners en Wonen Vierlingsbeek heeft hier 42 huurwoningen.
- In Holthees (circa 450 inwoners) - dat samen met het Limburgse Smakt een tweelingdorp is - worden tien woningen verhuurd.
- Vortum-Mullem is het meest noordelijk gelegen dorp binnen het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek. Er wonen ruim 700 mensen en Wonen Vierlingsbeek verhuurt hier zeven woningen.
- Met bijna 400 inwoners is Groeningen het kleinste dorp in het werkgebied. Deze kern grenst direct aan Vierlingsbeek en Wonen Vierlingsbeek verhuurt hier drie woningen.

Wonen Vierlingsbeek heeft haar taakinvulling in de loop der jaren verder uitgebouwd. Zo biedt de corporatie nu met enige regelmaat ook sociale koopwoningen aan en zo wordt het volgens de woningcorporatie mogelijk gemaakt dat ook starters kunnen kopen. Wonen Vierlingsbeek toont zich ook betrokken bij de leefbaarheid in de dorpen, tot op heden met kleine bijdragen aan initiatieven. Maar recent is het Ondernemingsplan 2011-2014 van de woningcorporatie verschenen. Dat is mede in overleg met de zes Dorpsraden tot stand gekomen. Daarmee toont Wonen Vierlingsbeek dat ze als het gaat om diversiteit aan huurwoningen, aanbod van koopwoningen en leefbaarheid verdergaande stappen wil zetten. De visitatie kijkt echter voornamelijk terug over de afgelopen vier jaar. Toch is het goed te weten dat dit document er ligt. In de interviews werd daar ook op teruggepakt, het was de geïnterviewden zeker bekend.

De gemeente Boxmeer bestaat naast de zes kernen waar Wonen Vierlingsbeek bezit heeft ook nog uit de kernen Beugen (1.764 inwoners), Boxmeer (12.338 inwoners), Oeffelt (2.326 inwoners), Rijkevoort (1.597 inwoners) en Sambeek (1.762 inwoners). Diverse fusies zijn aan de huidige samenstelling van de gemeente voorafgegaan. In 2008 bestond de gemeente Boxmeer in haar huidige vorm 10 jaar. Het grondgebied van de gemeente beslaat 11.400 ha, het aantal woonruimten is circa 12.174. Op 1 januari 2011 telde de gemeente Boxmeer 28.581 inwoners.

In de gemeente Boxmeer is ook de corporatie Mooiland-Maasland actief. Van haar bezit van circa 15.000 huurwoningen bevinden zich er bijna 2.000 in de gemeente Boxmeer. Mooiland Maasland is in 2010 gefuseerd met Pantein Wonen. Mooiland Maasland heeft in het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek alleen woningen in Overloon, Vierlingsbeek en Maashees en dan met name zorggere-lateerd.

De Stichting Wonen Vierlingsbeek is in 1970 als toegelaten instelling opgericht. Zij werkt sinds 2009 met een Raad van Commissarissen (met 5 leden), een directeur-bestuurder en een werkkapitaal. Het werkkapitaal van Wonen Vierlingsbeek bestaat, naast de directeur-bestuurder, uit drie andere medewerkers.

De missie van Wonen Vierlingsbeek is: 'Met oog voor de primaire doelgroep en met het accent op wonen gaat Wonen Vierlingsbeek voor vitale dorpskernen. Passende huisvesting en ondersteuning van activiteiten op het gebied van leefbaarheid staat daarin centraal. Dat kunnen we niet alleen, maar doen we in samenspraak met onze partners. Onze kernwaarden zijn: laagdrempelig, betrokken en samenwerkend.'

In 2008 is Wonen Vierlingsbeek toegetreden tot Domaas, een samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Limburg. Wonen Vierlingsbeek is de enige Brabantse corporatie in Domaas. Binnen Domaas wordt gesproken over wat omgaat in het gebied, en kennis en ervaring worden waar nodig gedeeld.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

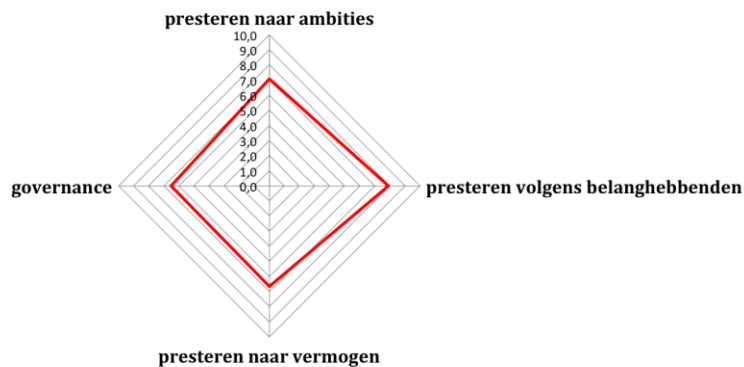
2.1 Integrale scorekaart

		score	gemiddelde score + gewicht			cijfer	
Presteren naar Ambities							
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3					
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7	7,1	x	100%	= 7,1	
4	(Des)investeren in vastgoed	7					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7					
6	Overige / andere prestaties	7					
Presteren naar Opgaven							
1	Huisvesting primaire doelgroep						
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer						
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften					=	
4	(Des)investeren in vastgoed						
5	Kwaliteit van wijken en buurten						
6	Overige / andere prestaties						
Presteren volgens Belanghebbenden							
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,3					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,3					
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	8	=	7,9			
4	(Des)investeren in vastgoed	7,3					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	8,5					
6	Overige / andere prestaties	8					
Presteren naar Vermogen							
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7	6,3	x	20%	= 1,27	=
	Liquiditeit	7					
	Integrale kasstroomsturing	5					
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	6	6	x	20%	= 1,20	=
	Treasurymanagement	6					
Doelmatigheid		7	7	x	20%	= 1,40	=
Prestatie naar vermogen	Visie op vermogensinzet	7	7	x	40%	= 2,80	=
	Mogelijkheid verruimen	7					
	Maximale inzet vermogen	7					
Governance							
Besturing	Plan	7	7	x	33%	= 2,33	=
	Check	7					
	Act	7					
Intern toezicht	Functioneren RvC	6	6,5	x	33%	= 2,17	=
	Toetsingskader	6,5					
	Toepassing governancecode	7					
Externe legitimatie		6	6	x	33%	= 2,00	=
Geïntegreerd eindoordeel						7,0	

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven

De visitatiecommissie heeft presteren naar opgaven niet beoordeeld. Voor de toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5.



2.3 Recensie

Wonen Vierlingsbeek lijkt de afgelopen paar jaren uit haar schulp gekropen: van een introverte woningbouwvereniging is de stap naar de moderne woningcorporatie gezet. Maar Wonen Vierlingsbeek is daar zeker nog niet, dat bleek uit de gevoerde gesprekken met stakeholders en de verkregen documenten.

In 2008 is Wonen Vierlingsbeek gestart om voornoemde omslag te maken. Nieuwe voornemens werden opgesteld en in 2009 werd de bestuursstructuur van drie naar twee lagen gebracht. Verbeter het bedrijf en begin bij jezelf, en Wonen Vierlingsbeek deed dat. Het effect is zichtbaar, er is veel veranderd. Zo is het kantoor meer open, is er een meer zichtbare entree gekomen en worden er bij onderhoud keuzemogelijkheden geboden. Ook is er sinds jaren weer een naar verhouding groot nieuwbouwproject gestart, inclusief koopwoningen. Het gaat ook nog om een samenwerking met een zorginstelling zodat er vanwege de vergrijzing van de dorpen aan adequate ouderenhuisvesting wordt gewerkt. Dat is echt van deze tijd.

Toch moet worden gezegd dat Wonen Vierlingsbeek, als je het vergelijkt met andere woningcorporaties, genoemde veranderingen toch wel wat laat heeft ingezet. Dat is ook terug te zien in de beoordelingen op de verschillende prestatievelden in de visitatiemethodiek. Ook de stakeholders geven het aan. Wonen Vierlingsbeek is gewoon goed bezig zeiden ze, maar het resultaat is nog niet grensdoorbrekend was de boodschap. Op een paar uitschieters na is het oordeel op bijna al de punten van de visitatie gemiddeld, een zeven dus. Ook het eindcijfer is daarmee een zeven geworden, de uitschieters doven elkaar uit.

Tussen de gesprekken door kwamen er wel een paar boodschappen boven drijven. Het lijkt dat de rem er nog meer vanaf moet. Op de gebieden als investeren in leefbaarheid, verkoop van bestaand bezit en het realiseren van huur- en koopwoningen voor starters kan en moet er de komende jaren gewoon meer bereikt worden. Het is de vergrijzing en de aankomende krimp waarom het daarbij gaat. Wonen Vierlingsbeek zo bleek, is in de zes dorpen waar zij zo goed als de enige volkshuisves-

telijke speler is, gewoon nodig. Het Ondernemingsplan 2011-2014 heeft wat dat betreft verwachtingen gewekt. Je zou kunnen zeggen dat deze visitatie over de afgelopen vier jaar voor Wonen Vierlingsbeek gaat over de periode dat het de omgeving en de woningcorporatie zelf steeds duidelijker werd dat er een nieuwe weg moest worden ingeslagen. De visitatie over vier jaar zal duidelijk gaan over het resultaat dat op basis van dit Ondernemingsplan zal zijn bereikt.

Het oordeel van de visitatiecommissie is, op een paar uitschieters na, voor de meeste prestatiefactoren een zeven, ook gemiddeld een zeven. De negatieve uitschieters waren; huisvesting bijzondere doelgroepen, kasstroomsturing, financieel beheer en externe legitimatie. Het laatste betreft vooral het ontbreken van een formele huurdersvertegenwoordiging. Wonen Vierlingsbeek heeft herhaaldelijk gepoogd een HBO op te richten, met ondersteuning van de Woonbond. Ondanks het feit dat de woningcorporatie een overleg met de zes Dorpsraden heeft opgestart en een jaarlijkse huurdersbijeenkomst organiseert, kan dat een huurdersraad toch niet vervangen. De belangrijke uitschieter in positieve zin is de kwaliteit van het woningbeheer. De hoge score op het gebied van 'kwaliteit van wijken en buurten' gegeven door de stakeholders heeft de visitatiecommissie laten staan omdat alle stakeholders dat oordeel ondersteunden. Uit de feiten blijkt die hoge score echter veel minder en is er in de dorpen op dat punt nog veel te doen.

In de relatief kleine wereld van Wonen Vierlingsbeek is visitatie een nieuw fenomeen. In de gesprekken waren de mensen vaak eerst voorzichtig maar gaandeweg kwamen zij los. Dat gold voor de wethouder, de Dorpsraden en zelfs voor de Raad van Commissarissen. Het was merkbaar dat alle betrokkenen Wonen Vierlingsbeek verder willen helpen, maar ook dat zij het noodzakelijk vinden dat er voortgang wordt gemaakt. Het leek er op dat de betrokkenen tijdens de visitatie doorkregen dat ze een podium werd geboden, en daar werd dan ook uiteindelijk steeds goed gebruik van gemaakt. Naar indruk van de visitatiecommissie werd het daardoor dan ook mogelijk dat de visitatie een goed beeld van de werkelijkheid heeft getoond.

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de daarna volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel.

De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd, is weergegeven in de bijlagen.

3 Prestaties Wonen Vierlingsbeek

In dit hoofdstuk wordt per prestatieveld op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is een totaal beeld verkregen en zijn de prestaties duidelijk geworden. De prestatietabel 2007-2010 is daartoe samen met de woningcorporatie ingevuld. Zo werd een gezamenlijke gevoel van de doelstellingen en de prestaties opgebouwd.

Huisvesting primaire doelgroep

Als het gaat om het huisvesten van de primaire doelgroep dan is Wonen Vierlingsbeek een voorbeeldige woningcorporatie, alles is erop gericht daar inhoud aan te geven. Wat dat betreft is Wonen Vierlingsbeek ook een traditionele woningcorporatie, er worden tot op heden geen bestaande huurwoningen verkocht en als er regels en afspraken zijn dan houdt de woningcorporatie zich daar bij voorkeur aan.

Het effect van deze aanpak is uitstekend, en precies als verwacht. Er is geen leegstand, de wachttijden zijn maximaal een jaar en de huurverhogingen zijn keurig op inflatie of daaronder. Voorzichtig wordt er naar aanvullend beleid gezocht, in overleg met de gemeente en de college woningcorporatie in het gebied. Kortom, Wonen Vierlingsbeek heeft de afgelopen jaren resultaten geboekt die goed overeenkomen met de voorgenomen doelstellingen

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Hoe keurig Wonen Vierlingsbeek zich kwijt van haar taak is ook te zien aan het beheer van de woningen en hoe de bewoners en Dorpsraden daarover denken. Eigenlijk is aan de meeste woningen van de woningcorporatie niet aan te zien dat het om sociale huurwoningen gaat. Net zoals de koopwoningen zijn de meeste huurwoningen van het type twee-onder-één-kap. Kortom, Wonen Vierlingsbeek heeft in de loop van de jaren een kwalitatief goed bezit voor de lokale huurder opgebouwd.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

In de zes kernen waar Wonen Vierlingsbeek actief is heeft de vergrijzing ingezet. Met kleine stapjes bleven de jonge gezinnen weg en werden de gepensioneerden ouder. Het effect daarvan zo bleek uit de uitgebreide discussies met de bestuurder, de Raad van Commissarissen en belanghebbenden, dat het moeilijk is om de toekomst te voorspellen en de concrete woningbehoefte te bepalen.

Daarom is de aanpak van Wonen Vierlingsbeek van dit moment wel logisch. Zonder al teveel beleid wordt op vragen ingespeeld. Zo wordt vanuit de vraag vanzelf duidelijk waar de behoefte van de huurder ligt. Daarmee kan dan te zijner tijd als dat nodig is beleid worden gemaakt.

Zo kwam er een verzoek voor een gezinsvervangend tehuis. De twee initiatiefnemers klopten bij de woningcorporatie aan. Ze hadden een pand in Vierlingsbeek op het oog en vroegen of de woningcorporatie kon helpen met de verwerving. Uiteindelijk zijn zij huurder geworden en loopt het initiatief al twee jaar. De visitatiecommissie vindt dit duidelijk een voorbeeld van de aanpak van Wonen Vierlingsbeek van dit moment, pragmatisch en zoekend, maar wel met de benodigde daadkracht.

(Des)investeringen in vastgoed

Al een aantal jaren geven de Dorpsraden aan dat er in de kernen behoefte is aan woningen voor jongeren en startende gezinnen. Ook zouden ouderen hun woningen willen verlaten voor aangepas-

te woningen, zodat zij in het dorp oud kunnen worden. Wonen Vierlingsbeek heeft daar op in gespeeld door een perceel in optie te nemen en informatieavonden te houden. Maar de opkomst op deze avonden was opvallend mager. Mogelijk zal er een klein initiatief uit voort komen, maar voorlopig is ook dat nog onduidelijk. Ook ouderen vragen nog niet om woningen. Hoe dat komt is onduidelijk, is het bescheidenheid van de inwoners of laat de woningcorporatie te weinig merken dat er mogelijkheden zijn, dat is de vraag.

Toch is Wonen Vierlingsbeek met nieuwbouw voor starters en ouderen in Vierlingsbeek gestart. Theoretisch loopt de woningcorporatie daardoor met deze actie weinig risico. Toch is de belangstelling nog gering, de appartementen voor ouderen staan nog te koop en ook de gezinswoningen zijn nog niet allemaal verkocht. Toch ligt de begane grond vloer er en is de bouw gestart. Ook zijn er met de zorgorganisatie Pantein afspraken voor het leveren van zorg gemaakt. Kortom, de woningcorporatie is ook als het om investeren gaat de nabije toekomst aan het verkennen, maar makkelijk is dat nog niet.

Kwaliteit wijken en buurten

De dorpen liggen er rustiek bij, de straten zijn schoon en de woningen staan er goed bij. Op een enkele plek staat wel een oude auto of een verlaten pand. Voor de spontane bezoeker en voor de visitatiecommissie lijkt het er op dat deze dissonanten zo zichtbaar zijn doordat al het andere er zo keurig bijligt. Vraag je de weg of spreek je iemand spontaan aan, je krijgt antwoord. Hier lijkt het leven niet hectisch en zou je verwachten dat iedereen er wil wonen. Toch trekken meer mensen weg dan dat er komen. Ook ouderen trekken weg zo wordt verteld, naar de kinderen in de grotere stad zoals Boxmeer of gewoon naar het Westen waar werk is. Soms komen ze terug als ze ouder zijn maar daarbij gaat het om een enkeling.

Maar bij de kwaliteit van leven in deze dorpen gaat het om meer dan mooie straten en woningen, om meer dan een goed onderhouden kerk en park. Voor deze dorpen zal de komende jaren het voorzieningenniveau de bepalende factor zijn. Niet alleen zou de visitatiecommissie zulks moeten concluderen uit de vele rapporten die daarover de afgelopen jaren verschenen zijn, ook de wethouder van de gemeente Boxmeer was daar duidelijke over. Eigenlijk was hij er drastisch duidelijk over. Op de lange termijn gaan deze dorpen het niet meer redden, zei hij. De voorzieningen verdwijnen met kleine stapjes, maar ze komen nooit meer terug. Hij roemde Wonen Vierlingsbeek dat ze (nog) zo hun best deden en hij noemde de recente financiële bijdrage aan de bibliotheek als voorbeeld. Door die bijdrage konden vrijwilligers worden gerekruteerd zodat de bibliotheek open kon blijven. Toch noemde hij het een kwestie van uitstel van sluiting, ook de bibliotheek zou niet te redden zijn. Wel zei hij toe mee te blijven denken als de woningcorporatie initiatief zou nemen. Het groeiende contact van Wonen Vierlingsbeek met de Dorpsraden van de zes dorpskernen vond hij daarbij zeker een goede ontwikkeling.

Overige prestaties

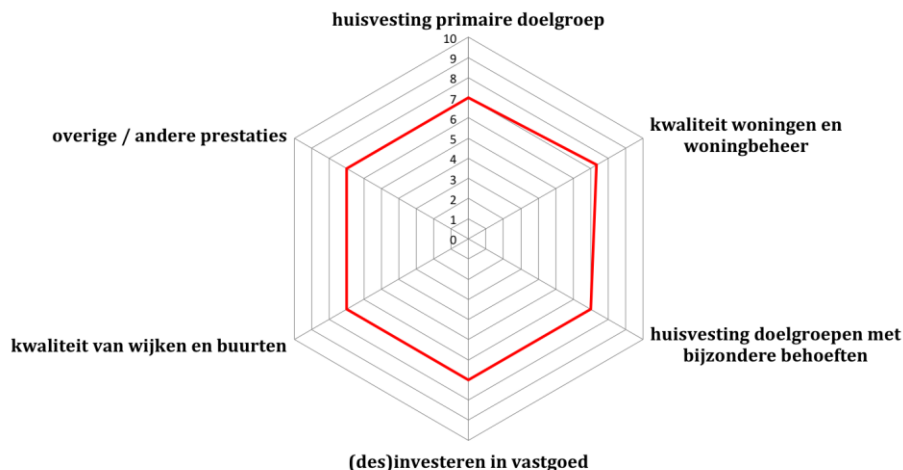
Wonen Vierlingsbeek heeft haar huurders een proefabonnement van 2 jaar aangeboden voor de introductie van een serviceorganisatie (in samenwerking met de overige corporaties en de regionale thuiszorgorganisatie). Na de periode van 2 jaar proef zijn ongeveer 70 huurders zelfstandig lid geworden van deze organisatie.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Wonen Vierlingsbeek

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wonen Vierlingsbeek gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2007-2010. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn de meerjarenbegrotingen en jaarverslagen. Ook heeft de visitatiecommissie met een scheef oog gekeken naar het nieuwe ondernemingsplan 2011-2014.

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



4.3 Beoordeling visitatiecommissie

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

Beschikbaarheid

Er is geen leegstand en er zijn geen bijzondere wachttijden voor een huurwoning in de zes kernen waar Wonen Vierlingsbeek actief is. In deze dorpen is de woningcorporatie bijna de enige aanbieder van sociale huurwoningen dus dat maakt dit resultaat van extra belang. De woningcorporatie houdt over de aanpak en de resultaten daarom een goed contact met de Dorpsraden. Maar het is resultaat is als verwacht, de werkwijze is als voorgenomen. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie de beschikbaarheid van huurwoningen met een 7, gelijk aan de norm.

Woningtoewijzing en doorstroming

Voor de woningtoewijzing gaat Wonen Vierlingsbeek uit van de wachtduur en economische binding, inkomenscriteria zijn niet van toepassing. Op het eerste gezicht lijkt die aanpak wat verouderd maar als blijkt dat de maximale wachttijd rond één jaar is, is het te begrijpen. Daarmee sluit de aanpak goed aan op het beleid van de gemeente om de zes dorpen, zonder leegstand leefbaar te houden. Uiteraard worden de Europese normen dat inkomens onder de 33.614 euro bruto voor-

rang hebben ook door Wonen Vierlingsbeek aangehouden. Daarmee voldoet de woningcorporatie prima aan de voorgenomen ambities en is het oordeel een 7, gelijk aan de norm.

Betaalbaarheid

Wonen Vierlingsbeek houdt bij huurharmonisatie een maximaal redelijk huur van 67% aan en dat mag heel redelijk worden gevonden. Ook de huurverhogingen zijn mild, ze volgens al jaren de inflatie. Ook als er investeringen in duurzaamheid nodig zijn dan rekent de woningcorporatie de kosten beperkt door. Anderzijds is bij de woningcorporatie het beleid aangaande duurzaamheid nog in wording, ook de energielabelling is nog niet afgerond. Mogelijk betalen de huurders daardoor relatief ten opzichte van andere woningcorporaties in den lande nog wat veel energiekosten. Maar er wordt aan gewerkt en het is te verwachten dat Wonen Vierlingsbeek ook dat de komende jaren onder controle krijgt. De woningcorporatie doet haar werk in deze dus duidelijk overeenkomstig de voorgenomen doelstellingen al mogen deze op het punt van duurzaamheid wel wat meer voortgang maken. De visitatiecommissie beoordeelt betaalbaarheid daarom met een 7, gelijk aan de norm.

Bevorderen eigen woningbezit

De woningcorporatie heeft vooralsnog geen eigen beleid om het woningbezit in het eigen werkgebied te bevorderen. Er zijn ook meer koop- dan huurwoningen, het is ook de vraag of hier sprake is van achterstand op beleid. Mogelijk dat de krimp die aanstaande lijkt het nodig gaat maken dat jonge mensen, starters en gezinnen, met aantrekkelijke koopwoningen naar de dorpen worden gelokt en vast gehouden. Maar daar is meer voor nodig dan koopwoningen alleen. Kortom, Wonen Vierlingsbeek doet op dit moment wat zij zich heeft voorgenomen en krijgt daarmee voor ‘bevorderen eigen woningbezit’ een 7, gelijk aan de norm.

Daarmee beoordeelt de visitatiecommissie het prestatieveld ‘huisvesting primaire doelgroep’ met het berekende gemiddelde van een 7, gelijk aan de norm.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	7

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De woningcorporatie hield in 2003 een klantentevredenheidsonderzoek en daarbij bleek dat 67% van de huurders tevreden was over het onderhoud. De volgende onderzoeken zijn gepland in 2012 en 2014.

Het onderhoud heeft altijd een hoge prioriteit gehad en de piek in de uitgaven in 2009 hebben te maken dat 25 jaar voor het piekjaar een hoger aantal nieuwbouwwoningen is gerealiseerd waardoor het renovatieonderhoud in het 25e levensjaar vanwege de hogere aantallen dan ook hoger is. Ook is ingespeeld op de signalen dat meer keuze als het gaat om keukens en betegeling van deze tijd is. Daarom meent de visitatiecommissie dat de woningkwaliteit niet alleen onder controle is, maar dat boven verwachting is gepresteerd. De visitatiecommissie beoordeelt woningkwaliteit daarom met een 8, overtreft de norm.

Kwaliteit dienstverlening

Als gezegd heeft Wonen Vierlingsbeek de keuzemogelijkheden voor keukens en betegeling verbeterd, ondanks dat het klantentevredenheidsonderzoek op dit punt in 2003 een 7,3 scoorde. Maar de woningcorporatie zegt te willen groeien en heeft besloten de norm voor het aankomend onderzoek in 2014 op een 7,5 te plaatsen. Onderwijl wil ze daar in haar dienstverlening alvast naartoe groeien. De verbetering kan dus worden gezien als volgend op de gekozen ambitie. De visitatiecommissie beoordeelt de kwaliteit van de dienstverlening daarom met een 7, gelijk aan de norm.

Energie en duurzaamheid

In 2008 heeft de woningcorporatie het regionaal convenant duurzaam bouwen ondertekend. Daar-in is vastgelegd waar nieuwbouw aan moet voldoen. De woningen die op dit moment in aanbouw zijn voldoen daar aan. Tevens is de energielabelling overeenkomstig de landelijke afspraken met het toenmalige Ministerie van VROM in uitvoering. Wonen Vierlingsbeek volgt daarmee in alle redelijkheid het afgesproken ambitieniveau. De visitatiecommissie beoordeelt energie en duurzaamheid daarom met een 7, gelijk aan de norm.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit woningen en woningbeheer met een 7,3, een beetje boven de norm.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	8
Kwaliteit dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,3

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

In 2007 heeft Wonen Vierlingsbeek vanwege de voorspelde vergrijzing in het werkgebied besloten om meer aandacht aan combinaties van 'wonen en zorg' voor ouderen te geven. Later is met zorggroep Pantein ervoor gekozen om in Vierlingsbeek het steunpunt Merlet uit te breiden, ook met woningen. De visitatiecommissie beoordeelt ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte met een 7, gelijk aan de norm.

Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)

In die zelfde periode is in Vierlingsbeek een gezinsvervangend tehuis tot stand gekomen. Ondanks dat deze resultaten overeenkomstig de gestelde doelen zijn is feitelijk wel sprake van een acceleratie van wat Wonen Vierlingsbeek op dit gebied aan activiteiten doet. Daarvoor complimenten van de visitatiecommissie. Maar gezien de voorgenomen ambities beoordeelt de visitatiecommissie bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking met een 7, gelijk aan de norm.

Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen niet.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	Beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	7
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	-
Oordeel	7

4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

Nieuwbouw

Het beleid van Wonen Vierlingsbeek is erop gericht om pragmatisch op de nieuwbouwvraag in te spelen en dat heeft ze de afgelopen jaren dan ook gedaan. Zo zijn er woningen in Groeningen, Overloon en Vierlingsbeek gerealiseerd. Gezien de schaal van de woningcorporatie gaat het natuurlijk om kleine aantallen, maar ze zijn er wel volgens de voorgenomen aanpak gekomen. De visitatiecommissie beoordeelt nieuwbouw daarom met een 7, gelijk aan de norm.

Sloop

Sinds 2008 staat de sloop van een aantal ouderenwoningen in Vierlingsbeek op het programma. Recent zijn ze dan ook uit de verhuur gehaald om de bouw van nieuwe woningen op deze locatie mogelijk te maken. De bouw is in het voorjaar 2011 gestart, geheel volgens planning. De visitatiecommissie beoordeelt sloop derhalve met een 7, gelijk aan de norm.

Verkoop

Wonen Vierlingsbeek heeft geen actief verkoopbeleid, maar experimenteert wel met koopvormen. Doel daarvan is te ontdekken hoe jonge mensen aan de streek kunnen worden gebonden. Op de visitatiecommissie is het goed overgekomen dat de woningcorporatie in plaats van harde beleidskeuzen te maken, vooral ook op zoeken en experimenteren inzet. Op de schaal van deze woningcorporatie lijkt dat heel effectief. Maar omdat het resultaat overeenkomstig het voorgenomen beleid tot stand is gekomen, beoordeelt de visitatiecommissie verkoop met een 7, gelijk aan de norm.

Verbetering bestaand bezit

Elk jaar maakt de Wonen Vierlingsbeek een onderhoudsplan. Gezien de schaal van de woningcorporatie is er in het verleden niet voor gekozen om een strategisch voorraadbeleid te maken en dat is te begrijpen. Gezien de te verwachten krimpontwikkeling in de regio is een beleidsplan in 2011 wel gemaakt, maar dat valt buiten de tijdscope van deze visitatie. Het is wel een compliment waard. Maar overeenkomstig de visitatiemethodiek beoordeelt de visitatiecommissie verbetering bestaand bezit met een 7, gelijk aan de norm.

Maatschappelijk vastgoed

In 2009 is het gezinsvervangend tehuis tot stand gekomen. Er was meteen een klik tussen de initiatiefnemers en het team rond de bestuurder en daardoor zal de realisatie zo snel zijn gegaan. Het maatschappelijk effect in het dorp Vierlingsbeek zal misschien beperkt zijn, maar het gaat hier zeker om een maatschappelijke behoefte waaraan invulling wordt gegeven. De visitatiecommissie verwacht gezien het resultaat en enthousiasme dat andere projecten nog zullen volgen. Het is vast goed voor de lokale gemeenschap dat zulks mogelijk is. Maar de prestatie volgt de zelf gemaakte ambities. De visitatiecommissie beoordeelt maatschappelijk vastgoed daarom met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met het gemiddelde van een 7, gelijk aan de norm.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7
Sloop	7
Verkoop	7
Verbetering bestaand bezit	7
Maatschappelijk vastgoed	7
Oordeel	7

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

Leefbaarheid

In de dorpen waar Wonen Vierlingsbeek werkt is het percentage koopwoningen nabij de 87%. Dat betekent in de praktijk, zo werd verteld, dat er als het om leefbaarheid gaat niet veel zorgen zijn. De bewoners kunnen financieel redelijk voor zichzelf zorgen en zo wordt er ook voor de woonomgeving gezorgd, vanuit de bewoners. De woningcorporatie reserveert elk jaar een vast bedrag in de begroting om aan dat investeren namens de huurders mee te kunnen doen en het bedrag lijkt tot op heden voldoende effect te bewerkstelligen. De visitatiecommissie beoordeelt leefbaarheid derhalve met een 7, gelijk aan de norm.

Vitale buurten en wijken

De stap naar vitale buurten vraagt meer dan investeren en meedoen, daarom heeft Wonen Vierlingsbeek het overleg met de Dorpsraden in 2011 geïntensiveerd. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een ondernemingsplan voor de woningcorporatie waarin wordt gesteld, dat het leefbaarheidsdossier bij aanhoudende krimp moet worden gekoppeld aan behoud van voorzieningen. Het lijkt erop dat Wonen Vierlingsbeek daarmee een verstandige weg heeft ingeslagen, zie ook de reacties van de Dorpsraden in het groeps gesprek als weergegeven in hoofdstuk 6 van dit visitatierapport. De afgelopen jaren was dit dossier echter nog niet actueel. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie vitale buurten en wijken met een 7, gelijk aan de norm.

Sociale stijging en emancipatie

De visitatiecommissie beoordeelt sociale stijging en emancipatie niet.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld kwaliteit wijken en buurten met gemiddeld een 7, gelijk aan de norm:

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7
Vitale buurten en wijken	7
Sociale stijging en emancipatie	-
Oordeel	7

4.3.6 Overige ambities en prestaties

In 2009 heeft Wonen Vierlingsbeek de huurders een proefabonnement voor een aan zorg gerelateerde serviceorganisatie aangeboden, voor een periode van 2 jaar. Dat resulteerde er in dat circa 15% van de huurders daarmee verder is gegaan. Zulke initiatieven komen naar indruk van de visitatiecommissie bij huurder goed over, zeker als zo'n aanbod op ouderen is gericht. De eenmaligheid maakt het initiatief wat weinig beleidsgekoppeld. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie dit prestatieveld van overige ambities en prestaties gewoon met een 7, gelijk aan de norm.

4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties

Presteren naar Ambitie	Beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten primaire doelgroep	7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7
(des)Investeren in vastgoed	7
Kwaliteit wijken en buurten	7
Overige / andere prestaties	7
Oordeel	7,1

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,1 op presteren naar ambities.

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Wonen Vierlingsbeek

De gemeente Boxmeer heeft een volkshuisvestelijk plan, maar voor de zes dorpen waar Wonen Vierlingsbeek actief is staan daar geen concrete opgaven in opgenomen. Goed lezende zijn daaruit wel een paar prestatieopgaven te herleiden. Zo zouden er in het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek gemiddeld genomen 13 nieuwe woningen op jaarbasis moeten worden gerealiseerd. Het gaat daarbij echter amper om geformuleerde opgaven, het is meer een trendmatige bouwproductie waarover wordt gesproken. Mogelijk vindt het zijn oorzaak in het feit dat Vierlingsbeek voor de fusie met Boxmeer een vrij kleine gemeente was, dat ook nu nog hard volkshuisvestelijk beleid ontbreekt. Feitelijk is er als het gaat om nieuwbouw en verhuur, als het gaat om beheer en leefbaarheid voor Wonen Vierlingsbeek daardoor geen duidelijke prestatiereferentie beschikbaar. Daarmee valt de woningcorporatie terug op het eigen beleid, zoals dat in het hieraan voorafgaande hoofdstuk is beschreven en beoordeeld.

Er zijn zeker wel richtlijnen waar de woningcorporatie zich aan kan toetsen, zoals die gelden voor alle woningcorporaties. Gaat het om 'Duurzaam bouwen' dan is het 'convenant energiebesparing corporatiesector' dat Aedes met het toenmalige Ministerie van VROM sloot daarbij wel de belangrijkste richtlijn. Dat convenant zette de woningcorporaties aan tot milieulabelling van het woningbezit, als basis om uit eigen beweging tot duurzame investeringen over te gaan. Wonen Vierlingsbeek is heden druk met die labelling gaande, maar had daar gezien het belang van het milieubeleid wel wat eerder aan kunnen beginnen. Echter, het gaat er om dat de woningcorporatie de noodzakelijk resultaten bereikt en daar is nog tijd voor. Ook op dit punt kan derhalve nu geen oordeel worden gegeven.

Ook als het om woonruimteverdeling gaat dan bieden de met de gemeente gemaakte afspraken weinig harde toetsbare referenties voor het presteren van de woningcorporatie. Doelformuleringen als: de wachttijden en leegstand niet teveel laten oplopen, zijn niet hard genoeg om mee aan het werk te gaan. Daarbij komt dat gezien het aantal huurwoningen in het werkgebied van de woningcorporatie om heel kleine aantallen gaat. Er is al jaren geen leegstand en het aantal jaarlijks opnieuw verhuurde woningen ligt rond de 8%, 40 woningen per jaar. Dat is geen aantal om hard op te sturen. Het aantal woningzoekenden ligt wel rond de 200 en lijkt de afgelopen jaren licht te zijn opgelopen. Desondanks is de wachttijd maximaal één jaar. Blijkbaar zijn de meeste huurders uit gewoonte als woningzoekende ingeschreven en is het aantal echt woningzoekenden heel beperkt. Op dit punt vindt de visitatiecommissie wel dat gemeente en woningcorporaties deze getallen zou kunnen bestuderen, om te bezien of alsnog nader beleid nodig is of niet.

Uit alle gesprekken door de visitatiecommissie werd duidelijk dat het fenomeen krimp voor het werkgebied van de woningcorporatie op de loer ligt. Onduidelijk is of die krimp zal doorzetten, dat hangt voornamelijk samen met de economische aantrekkingskracht van Boxmeer, Nijmegen en Venlo. Deze steden merken overigens dat nieuwe bedrijven zich daar vestigen. Zo is de Floriade 2012 te Venlo een enorme impuls voor deze stad en de regio. Met de wethouder van Boxmeer hadden we daar een interessante discussie over. Toch werd het daarbij nog niet duidelijk of het beleid van Venlo om op de eco-industrie in te zetten ook de regio van Wonen Vierlingsbeek positief zou beïnvloeden. De visitatiecommissie vraagt zich dan ook af of hard en meetbaar volkshuisvestelijk beleid voor deze regio op dit moment wel zinvol is. De aanpak van Wonen Vierlingsbeek om te verkennen en te experimenteren is waarschijnlijk een veel betere en zinvolle richting van werken. Maar ook daar zouden afspraken over gemaakt kunnen worden, en dat is in deze niet het geval.

5.2 Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft tot taak om het werk en de effectiviteit van Wonen Vierlingsbeek in relatie tot extern opgelegde doelstellingen in beeld te brengen en te beoordelen. Minimale voorwaarde hiervoor is echter het bestaan van externe opgaven in de vorm van een woonvisie of prestatieafspraken. De methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties geeft aan dat *'indien er geen opgaven zijn vastgelegd in prestatieafspraken en er ook geen beleidsdocumenten beschikbaar zijn (zoals bijvoorbeeld een woonvisie of leefbaarheidsvisie), dan kan dit perspectief niet worden beoordeeld'*.

Over de afgelopen vier jaren bestaan er voor Wonen Vierlingsbeek geen externe opgaven, niet geschreven en niet ongeschreven. Dat maakt dat de visitatiecommissie niets anders kan dan het perspectief Presteren naar Opgaven voor Wonen Vierlingsbeek niet te beoordelen.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met de belangrijkste belanghebbenden interviews gehouden. De geïnterviewden zijn in overleg met het bestuur van Wonen Vierlingsbeek geselecteerd. Daarbij is overeenkomstig de methodiek als standaard voor een gesprek met de gemeente gekozen. In plaats van met de huurdersvertegenwoordiging te spreken (die zijn niet georganiseerd in het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek) is er voor gekozen om met vertegenwoordigers van de zes Dorpsraden te spreken. Tot slot is met de grootste lokale zorginstelling gesproken.

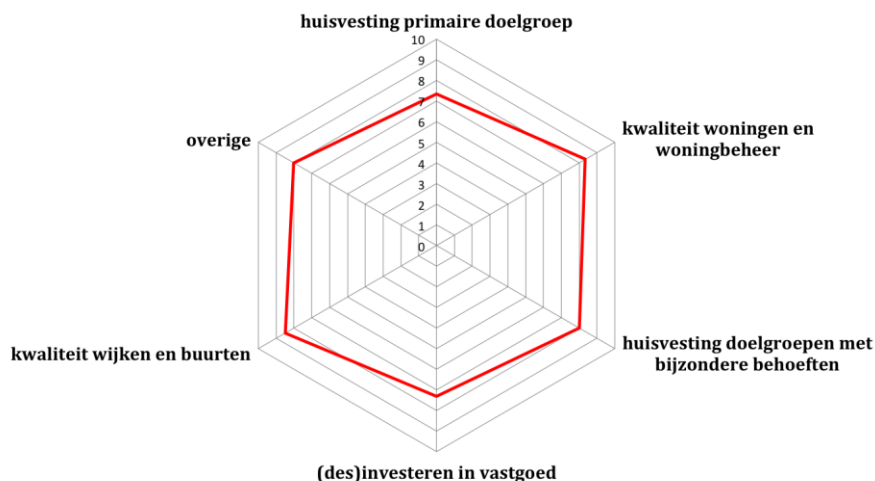
De visitatiecommissie is van mening dat met de samenstelling van deze belanghebbenden een goede vertegenwoordiging van de stakeholders van de woningbouwvereniging is gevonden. Daarmee kon de visitatiecommissie een gedegen indruk krijgen over hoe de belanghebbenden in het werkgebied over de woningcorporatie denken.

Alle interviews vonden op het kantoor van de woningcorporatie plaats. Dat, zo bleek, gaf de geïnterviewden een vertrouwd gevoel. De gesprekken kwamen namelijk goed op gang en er kon doorgevraagd worden. Zo kwam veel informatie op tafel en werden de onderlinge relaties ook duidelijk. Het zijn namelijk veelal de relaties die het oordeel kleuren.

Aan de belanghebbenden is overeenkomstig de methodiek ook gevraagd om op de prestatievelden een rapportcijfer te geven. Vervolgens is gevraagd deze toe te lichten zodat de achtergrond van het gegeven cijfer duidelijk werd. De visitatiecommissie ziet geen reden om deze gegeven cijfers aan te passen. Aanwezigen konden hun oordeel namelijk goed onderbouwen en ging dat niet dan werd zoals dat hoort geen cijfer gegeven.

Hieronder wordt een impressie van de gesprekken met daaraan verbonden het oordeel van de geïnterviewde weergegeven.

6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

De wethouder Ruimtelijke Ordening en Economie van Boxmeer

Met de wethouder ontspan al direct een prettig en open gesprek. Naar zijn zeggen was de relatie met de Wonen Vierlingsbeek de afgelopen jaren goed, er kon open over het werk gesproken worden en naar zijn indruk was er de afgelopen jaren veel in de samenwerking verbeterd. Natuurlijk ging hij in op de schaal van het werkgebied en de schaal van Wonen Vierlingsbeek ten opzichte van de gehele gemeente Boxmeer. De grote speler in Boxmeer is nu eenmaal Mooiland-Maasland zei hij en daar wonen binnen de gemeente ook de meeste mensen. Logisch zei hij, dat daar als gemeente de meeste aandacht naartoe gaat. Natuurlijk hebben de zes dorpskernen waar Wonen Vierlingsbeek actief is onze aandacht, maar de ontwikkelingen van krimp en het wegtrekken van voorzieningen kunnen ook wij niet echte tegenhouden, zei de wethouder. De problematiek zit daarbij ook in de economie. Boxmeer trekt best goede bedrijven aan en Venlo maakt een interessante ontwikkeling door, maar dit gebied er tussen in ligt net te ver van beiden af. Dat betekent dat de schaalvergroting in de agrarische sector ook daling van werkgelegenheid betekent. Daardoor krimpt de bevolking en treedt er vergrijzing op. Hij sprak waardering uit hoe Wonen Vierlingsbeek zichzelf op orde probeert te krijgen om tegen deze trend enig tegengas te geven. Zo werd de bibliotheek door de woningcorporatie gesponsord, hij was ervan op de hoogte. Maar zo zei hij, het gebied heeft of een geheel nieuwe impuls nodig of het is gedoemd om weg te zakken. Het is goed zoals de woningcorporatie daarmee omgaat, zei hij. Wonen Vierlingsbeek past wat dat betreft ook goed bij de schaal van het gebied zo werd duidelijk. De wethouder gaf ook vervolgens een hoge beoordeling aan de woningcorporatie, op elk van de vijf prestatievelden. Hij vroeg vriendelijk, ik mag toch wel een 10 geven, want ik vind dat Wonen Vierlingsbeek in de dorpen als het gaat om de leefbaarheid echt goed bezig is. Kortom, het oordeel werd doordacht gegeven.

(De gemeente Boxmeer bestaat uit de elf kernen Beugen, Boxmeer, Groeningen, Holthees, Maashees, Oeffelt, Overloon, Rijkevoort, Sambeek, Vierlingsbeek en Vortum-Mullem. In 2008 bestond de gemeente Boxmeer in haar huidige vorm 10 jaar. 1 januari 2011 telde Boxmeer 28.581 inwoners.)

De directeur van zorginstelling Pantein,

De zorginstelling was met een enorme verandering bezig, zo vertelde de directeur. Hij was ook blij daarover te kunnen vertellen want hij kende de woningcorporatie goed en de samenwerking was uitstekend. Wonen Vierlingsbeek en Pantein waren ook samen in de ontwikkeling van het zorg & wonen complex in Vierlingsbeek gestapt waar de nieuwbouw nu in wording was. Door de toevoeging van koop- en huurwoningen krijgt het bestaande centrum van Pantein een nieuwe impuls geven. Het eerste gevoel was goed zo vertelde hij, en wie weet zou het project een vervolg in één van de andere kernen kunnen krijgen. In ieder geval legde de samenwerking rond de nieuwbouw nu al een basis voor een goede verdere samenwerking in de beheersituatie. Op de vraag hoe die verandering voor de zorginstelling er uitzag kwam hij op zijn praatstoel. De zorginstelling zou enorm groeien de komende jaren, wel 1.000 plaatsen voor ouderen erbij. Tegelijk werden de vele intramurale plaatsen zoveel mogelijk omgezet naar extramuraal. Het project in Vierlingsbeek was daar ook een voorbeeld van. Natuurlijk vroeg de visitatiecommissie hoe dat nu met het geld zat. Op de nieuwe woningen zat toch een onrendabele top en de zorginstelling kwam van een risico in de exploitatie af. Hoe zat het dan met het dragen van gezamenlijke verantwoordelijkheid en die goede relatie. Blijkbaar was deze insteek voor de zorginstelling een beetje een verrassing. Hij ging ervan uit dat de woningcorporatie wel zou piepen als de financiële investering ze teveel werd, maar ja er over praten dat was nieuw. Maar hij pakte het positief op, de volgende keer moeten we maar eens in elkaar financiële situatie duiken. Ook daar kan een goede samenwerking de basis voor bieden was zijn conclusie. Als het ging om een oordeel was de directeur voorzichtig en hij legde dat ook uit. Op het gebied van beheer en onderhoud en de inzet van Wonen Vierlingsbeek naar bijzondere

doelgroepen, daar kon hij weinig over zeggen. Maar voor de inzet naar ouderen, de nieuwbouw en leefbaarheid gaf hij graag rond de 7, want het was prima en we gaan het samen naar een 8 uitbouwen zo werd gezegd.

(Pantein Zorg heeft een ziekenhuis en verpleeg- en verzorgingshuizen, en levert alle vormen van thuiszorg en is werkzaam in de gemeenten Gennep, Mook, Boxmeer, Mill, Sint Anthonis en Cuijk.)

De Dorpsraden van de zes dorpskernen

De gemeente Boxmeer kent naast vijf wijkraden ook tien Dorpsraden waaronder de zes Dorpsraden in het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek. Elk van de dorpskernen waar Wonen Vierlingsbeek actief is, heeft een Dorpsraad en we kregen de kans om hun vertegenwoordigers in een groeps gesprek te spreken. Vijf van de zes Dorpsraden waren daar bij vertegenwoordigd, het was tenslotte overdag en dan kan natuurlijk niet iedereen. Maar met de zeven aanwezigen kregen we een goed gesprek en een interessante doorkijk op het wonen in deze dorpen aangeboden. Eén van de aanwezigen wist het duidelijk te vertellen; 'een tiental jaren geleden mochten we niet bouwen terwijl toen veel jonge gezinnen wilden blijven wonen, en nu mogen we bouwen en nu is er weinig belangstelling'. Die stellingname opende de discussie en daarbij werd duidelijk dat de situatie toch wat meer complex is. In Overloon is relatief veel werkgelegenheid waardoor de vraag naar woningen bij starters zeker aanwezig is. In het dorp Vortum-Mullem mocht vanwege industriële stankcirkels zo lang niet gebouwd worden dat er wel degelijk vraag is nu die beperkingen sinds kort zijn opgeheven. In het dorp zou een aanbod voor starters om goedkoop te kunnen wonen zeker gewenst zijn, aldus de vertegenwoordigers van deze Dorpsraad. In de andere dorpen is de situatie onduidelijk. Er zijn signalen dat er behoefte aan woningen voor starters is maar op de gehouden informatiebijeenkomsten in Maashees kwamen maar een paar mensen af. Wat de situatie ingewikkeld maakt, is dat er zeker wel woningen in deze dorpen te koop komen, maar weinigen daarvan in de sociale prijsklasse. Dat betekent dat jonge mensen daar structureel afhankelijk zijn van nieuwbouw sociale koop of het beperkte huuraanbod. Maar zo zeiden de Dorpsraden aan Wonen Vierlingsbeek zoals dat zich op dit moment laat zien lijkt het nu niet te liggen, we beginnen met het team goed in gesprek te komen. Wat dat betreft, zo werd gezegd, is er de afgelopen jaren veel ten goede veranderd. Maar zomaar nieuwbouw regelen dat lukt ook niet, daar waren de aanwezigen realistisch in. Wel wilden ze de woningcorporatie ten dienste van de visitatie beoordelen, en ze wilden best positieve cijfers geven. Alleen als het gaat om bijzondere doelgroepen gaven ze geen oordeel, daar hadden ze zich nog niet in verdiept.

(Boxmeer kent 10 dorpsraden en 5 wijkraden (in de kern Boxmeer). Zes dorpsraden zijn actief in het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek: Vierlingsbeek, Vortum-Mullem, Overloon, Groeningen, Holthees en Maashees.

Het gezinsvervangend tehuis

Ze hadden de juiste woning eindelijk gevonden, al een tijdje zochten ze naar die mogelijkheid om een gezinsvervangend tehuis op te starten. Beiden werkzaam bij de stichting Zonnehuizen, waren al een tijdje op zoek, omdat het keurslijf van een grote instelling niet meer bij hen paste en ze zich enorm verbonden voelen aan het werk om met mensen met een verstandelijke beperking te verzorgen. Na een korte verkenning klopten ze bij Wonen Vierlingsbeek aan en vonden daar gehoor. Eigenlijk ging alles toen best snel zo vertelden beiden. Het huis in Vierlingsbeek werd door de woningcorporatie aangekocht en met de stichting Zonnehuizen werden de noodzakelijk afspraken gemaakt. Veel huizen zo vertelden ze hebben rond de acht bewoners. Maar dan moet je de stap naar een team van medewerkers maken. Maar met ons twee kunnen we vier bewoners fulltime aan, we hebben genoeg aan een achtervang zoals bij ziekte en vakanties. Verder redden we het met elkaar prima. Vier bewoners hebben ze nu, tussen de leeftijd van 25 en 40 in. Het is intensief werk maar

voor hun ook precies wat ze zochten, het werk waar ze goed in zijn. Wel komen ze weinig buiten en leven daardoor in een kleine wereld. Zo een dorp als Vierlingsbeek is daar heel geschikt voor vertelden ze, de winkels zijn dichtbij en de bibliotheek is gelukkig behouden. Ook de woningcorporatie werkt enorm mee. Laatst was er een probleem met een slot en toen werd er heel snel opgetreden. Dat is fijn want deze bewoners zijn snel onzeker en wij hebben eigenlijk geen tijd om technische handelingen te verrichten. Al onze tijd gaat naar de bewoners zo werd verteld. Cijfers konden ze dan ook alleen geven als het gaat om onderhoud en beheer. Anderzijds, zij gaven een mooi inzicht in de houding en het werk van de woningcorporatie van dit moment.

(Zonnehuizen helpt mensen met een ontwikkelingsstoornis zich naar volle vermogen te ontplooiën. Zij werkt vanuit een antroposofische inspiratie. Onderdelen van de dienstverlening zijn voor kind en jeugd: polikliniek, zorg aan huis, kinderdagcentrum, dagbehandeling, opname, gezinswoningvorm, speciaal en voortgezet onderwijs en logeren. Voor volwassenen is het aanbod: zorg aan huis, logeren, wonen en werken en scholing.)

Voorgaande moge tonen dat de visitatiecommissie heel open en plezierige gesprekken met de belanghebbenden heeft kunnen voeren. Dank daarvoor aan diegenen die daar hun tijd voor beschikbaar stelden. Met deze gesprekken is een beeld van de woningcorporatie beschikbaar gekomen, in woorden en cijfers. Het resultaat daarvan is hieronder weergegeven.

6.4 Beoordeling prestaties Wonen Vierlingsbeek door belanghebbenden

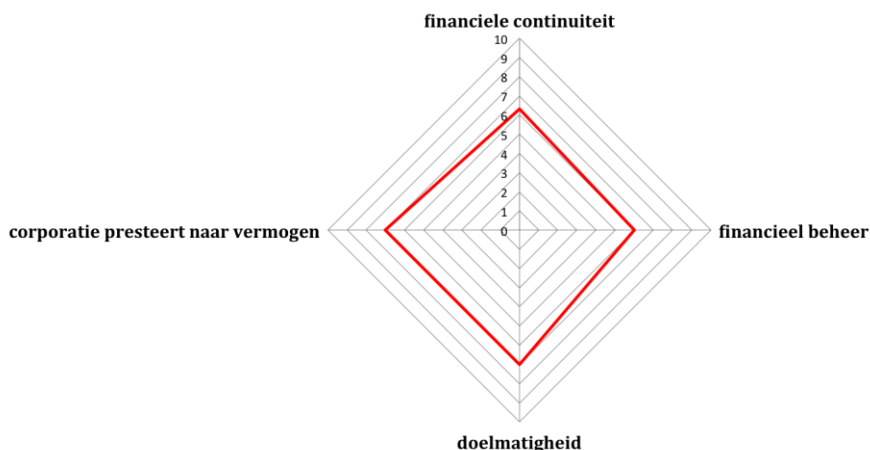
Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1 Huisvesting primaire doelgroep	2 Kwaliteit woningen en woningbeheer	3 huisvesting doelgroepen	4 (des)investeren in vastgoed	5 kwaliteit wijken en buurten	6* overige	
Dorpsraden	7	8	-	7	9	8	7,8
Gemeente Boxmeer, bestuur	8	9	8	8	10	-	8,6
Pantein Zorg	7	-	-	7	6,5	-	6,8
Gezinsvervangend tehuis	-	8	-	-	-	-	8
	7,3	8,3	8	7,3	8,5	8	7,9

6.5 Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven. Opvallend bij de beoordelingen is wel dat betrokkenen best hoge cijfers aan Wonen Vierlingsbeek toekenden. Dat werd echter uit het hart met een goede onderbouwing gedaan, en het gemiddelde toonde niet een enorm grote afwijking. Daarom heeft de visitatiecommissie dit oordeel ongewijzigd overgenomen. De prestatie van de woningcorporatie overtreft daarmee volgens belanghebbenden de norm.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



7.2 Beoordeling visitatiecommissie

7.2.1 De financiële continuïteit

Voldoende vermogenspositie

Wonen Vierlingsbeek heeft een solvabiliteit van rond de 35% en dat acht het CFV ruim voldoende. Al jaren verkrijgt de woningcorporatie daarmee de A-status. De visitatiecommissie deelt dat oordeel, de woningcorporatie loopt op dit moment zowel in de nieuwbouw als de exploitatie geen bijzondere risico's dat een ruimere solvabiliteit nodig zou zijn.

De visitatiecommissie ziet wel een vermogenszorg voor Wonen Vierlingsbeek maar deze ligt op de lange termijn. Daar waar krimp dreigt en leegstand om de hoek kan komen kijken zou de woningcorporatie zich voor de lange termijn zorgen kunnen maken over de bedrijfswaarde zoals deze in de balans is opgenomen. Vooral de wethouder gaf aan dat hij verwacht dat bij het verdwijnen van de lokale voorzieningen in de dorpen, vooral de lagere inkomens en de ouderen zullen wegtrekken. Dan worden de dorpen uiteindelijk de dorpen van rijken en daarmee is er risico van leegstand in het sociale huurbezit, zo vult de visitatiecommissie deze visie aan.

Echter ziende het bezit van de woningcorporatie, dan gaat het grotendeels om grondgebonden woningen van het type twee-onder-één-kap. Zulke woningen zijn over het algemeen ook aan de hogere inkomens goed te verkopen. Ook gaat het om een trend op de langere termijn, met effecten over 10 à 15 jaar. Daarmee is er ruim de tijd om tot besturend beleid over te gaan denk de visitatiecommissie. Daarom volgt de visitatiecommissie het oordeel van het CFV, de vermogenspositie krijgt het oordeel van een 7, gelijk aan de norm.

Voldoende middelen

Naar indruk van de visitatiecommissie heeft Wonen Vierlingsbeek het financieel beheer de afgelopen jaren goed op orde gebracht. Bij de aanpassing van de bestuursstructuur in 2009 zijn ongetwij-

feld een pakket aan nieuwe doelstellingen geformuleerd. Alhoewel deze niet zijn vastgelegd zijn de resultaten in de jaren daarna er wel naar. Zo werd in het voorjaar 2011 een goed onderbouwde beleidsnotitie 'vastgoedbeleid en financiële analyse' vastgesteld. Deze notitie noemt een keur van parameters waarop gestuurd zou moeten worden. Menig onderneming zou daar een voorbeeld aan kunnen nemen. Maar ook de jaren daarvoor is aan de jaarlijkse begrotingen op te maken dat het financieel beheer een inhoudelijk verbeteringslag heeft gekregen. Zo werd er in toenemende mate gestuurd op liquiditeit. Dat is nu er voor de schaal van de woningcorporatie een stevig nieuwbouwproject loopt ook van belang. Toch gaat het om het aansturen van de normale bedrijfsprocessen zoals dat hoort. De visitatiecommissie geeft daarom het oordeel van een 7, gelijk aan de norm.

Stuurt op alle kasstromen

Echter, het sturen op kasstromen loopt bij Wonen Vierlingsbeek daarop nog achter. De afgelopen jaren, de periode waar over deze visitatie gaat, werden er geen criteria om kasstromen te meten gehanteerd, geen IRR, geen rendementseisen en ook geen rentedekking. Zeker nu er een voor de woningcorporatie een relatief stevig nieuwbouwproject loopt, was dat wel verstandig geweest, de afgelopen jaren en nu. Want eigenlijk gaat kasstromen bewaking nog een stap verder dan het gebruik van meetbare criteria hanteren, normaal wordt er ook met scenario's gewerkt. Zelfs voor de schaal van Wonen Vierlingsbeek is dat van belang, zeker nu blijkt dat de koopwoningen in het nieuwbouwproject nog mager verkopen. De visitatiecommissie geeft hieromtrent dan ook een signaal af en beoordeelt het meetpunt 'stuurt op alle kasstromen' daarom op een 5, lager dan de norm, alhoewel de kasstromen wel inzichtelijk worden gemaakt en er gestuurd wordt op liquiditeit.

Het oordeel van de visitatiecommissie op het prestatieveld financiële continuïteit komt daarmee uit op een gemiddelde van 6,3:

Prestatieveld financiële continuïteit	Beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	7
Voldoende middelen	7
Stuurt op alle kasstromen	5
Oordeel	6,3

7.2.2 Financieel beheer

Financiële planning en control-cyclus op orde

Wonen Vierlingsbeek heeft een vorm van planning- en controlcyclus maar die is meer op jaarbasis dan maandelijks. Het bestuur streeft een stabiele meerjarenbegroting na, maar het ontbreekt de corporatie aan een formeel monitoring- en rapportagesysteem, alhoewel er goed op budgetten en planningen wordt gestuurd. Ongeacht de omvang van de woningcorporatie is het beter om de controlcyclus met een grote periodieke regelmaat formeel te doorlopen. De woningcorporatie heeft gedurende de visitatieperiode jaarlijks een positief accountantsoordeel ontvangen. Bij grote investeringen en uitgaven wordt een realistische planning gehanteerd en sluiten begroting en realisatie in belangrijke mate op elkaar aan. Vanwege het ontbreken van de cyclus echter, geeft de visitatiecommissie in deze het oordeel 6, lager dan de norm.

Treasurymanagement naar professionele maatstaven op orde

De treasury opgave van de woningcorporatie was tot op heden zeker gering. Omdat er al jaren geen nieuwbouw plaats vond, is de omvang van de leningportefeuille heel stabiel, en dus relatief gezien

eenvoudig te managen en niet kritisch voor het risicogehalte. Ook de huidige nieuwbouw verandert daar relatief gezien niet veel aan.

Positief is dat Wonen Vierlingsbeek recent een treasurystatuut met controlecyclus heeft ingevoerd. Op zich is dat een enorme verbeterstap. Toch had de visitatiecommissie in deze ook graag een eerste proeve van een treasury jaarplan gezien. Het zou goed zijn om dat snel op te pakken. mede daarom is het oordeel van de visitatiecommissie een 6, lager dan de norm.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee als geheel op een 6:

Prestatieveld financieel beheer	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële planning- en controlcyclus op orde	6
Treasury naar professionele maatstaven op orde	6
Oordeel	6

7.2.3 Doelmatigheid

Op de schaal van Wonen Vierlingsbeek is doelmatigheid in financiële zin elke dag van belang. De algemene kosten cq. de bedrijfslasten lopen bij kleine woningcorporaties namelijk gauw uit de hand. De opgave en de vraagstukken die spelen zijn namelijk niet veel anders dan bij een grotere woningcorporatie. De kunst, zo ziet de visitatiecommissie bij andere woningcorporaties, is het beperkt houden van extern advies en inhuurkrachten. De visitatiecommissie heeft de indruk gekregen dat Wonen Vierlingsbeek daar de goede keuze bij maakt, zoals mag worden verwacht. Er wordt gewerkt met vast personeel, een kleine groep medewerkers die elkaar ook vervangt als dat nodig is.

Bij het beoordelen van de doelmatigheid op basis de CiP indicatoren steekt de woningcorporatie ten aanzien van de netto bedrijfslasten, de ontwikkeling daarin, de personeelskosten en het aantal vhe per fte overigens dan ook enigszins gunstig af in vergelijking met de landelijke referentie aan corporaties. Ook het CFV beaamt dat in de jaarlijkse analyses van de afgelopen jaren. Anderzijds is dat ook gewoon noodzakelijk omdat een kleine woningcorporatie in haar financieel functioneren extra gevoelig is voor uitgaven.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt doelmatigheid daarom met een 7, gelijk aan de norm.

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	7
Oordeel	7

7.2.4 Vermogensinzet

Zet haar vermogen beargumenteerd in

Recent in het voorjaar 2011 heeft Wonen Vierlingsbeek het beleidstuk 'vastgoedbeleid en financiële analyse' vastgesteld. Met beleid worden keuzen ten aanzien van investeringen onderbouwd, er wordt beredeneerd of de opgave zoals die er nu uitziet ook uit te voeren is. Het resultaat is positief en daarmee heeft de woningcorporatie naar inzicht van de visitatiecommissie een goede stap gezet

om een gedegen overleg met de gemeente en de Dorpsraden over investeren, verbouw en nieuwbouw te openen. De visitatiecommissie beoordeelt onderbouwde visie op de inzet van haar middelen daarom met een 7, gelijk aan de norm.

Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen

Wat echter opvalt is dat Wonen Vierlingsbeek zich financieel strategisch zelf weinig ruimte geeft. Zo is er geen verkoopbeleid en daardoor is er ook weinig visie op investeren ontwikkeld zo lijkt het. Dat kan naar inzicht van de visitatiecommissie echt beter. De opgaven in de dorpen met de waarschijnlijk aankomende krimp vraagt als het gaat om het vermogen ook om meer creativiteit, over hoe dat is te verruimen en hoe dat dan ingezet kan worden. Het is niet aan de visitatiecommissie om aan te geven dat het vermogen verruimt moet worden. Maar er zijn mogelijkheden en het is verstandig die te overwegen. Anderzijds is er met het nieuwe strategische beleid en het treasurystatuut wel een belangrijke stap voorwaarts gezet. Dat dwingt respect af, want dat maakt het mogelijk om spoedig ook de volgende stap als hiervoor aangegeven te zetten. De visitatiecommissie beoordeelt verruimen van de mogelijkheden daarom toch met een 7, gelijk aan de norm.

Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties

Logischerwijs koppelt de visitatiecommissie haar oordeel aangaande maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties aan voorgaande. Wonen Vierlingsbeek is als het gaat om strategisch en financieel beleid naar inzicht van de visitatiecommissie zeker op de goede weg. Dat maakt goed dat veel beleid en instrumentarium er de afgelopen jaren nog niet formeel was. Er is in die jaren gewerkt aan het beleid dat er nu ligt, en nu ook goed opgeschreven en uitgewerkt. De visitatiecommissie beoordeelt dit daarom ook met een 7, gelijk aan de norm.

De visitatiecommissie komt daarom tot het oordeel van het prestatieveld vermogensinzet als geheel van een 7:

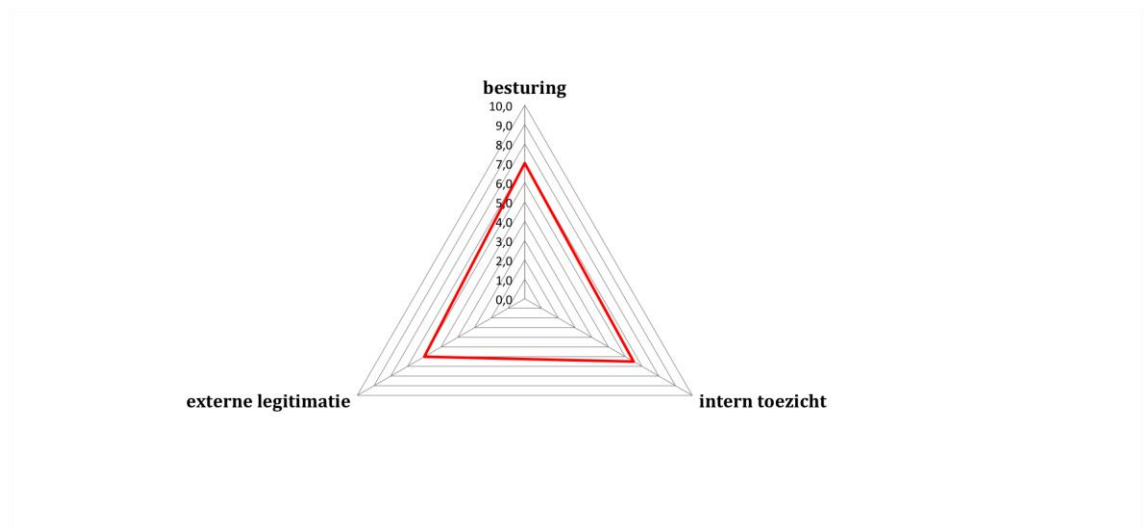
Prestatieveld vermogensinzet	Beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	7
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	7
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	7
Oordeel	7

7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar vermogen

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	6,3
Financieel beheer	6
Doelmatigheid	7
Vermogensinzet	7
Oordeel	6,7

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



8.2 Beoordeling visitatiecommissie

8.2.1 Besturing

De methodiek hanteert de PDCA-cyclus (Plan, Do, Check en Act) als referentie bij de beoordeling van de besturingscyclus van de woningcorporatie. Zo kan worden gecontroleerd of de aanwezige strategievorming en prestatiebesturing past bij functioneren en opgave van de woningcorporatie.

Wonen Vierlingsbeek hanteert wel degelijk een besturingsmodel, en dat functioneert ook. Maar aan de norm van de PDCA-cyclus voldoet dat besturingsmodel niet. Er is wel sprake van plan, controle en bijsturing in de controlecyclus van de woningcorporatie, maar de regelmaat is laag en de documenten komen eenvoudiger over dan bij een PDCA-cyclus wordt bedoeld.

De vraag die de visitatiecommissie zich hierbij stelde, hoe uitgebreid moet een PDCA-cyclus zijn bij een woningcorporatie van de schaal van Wonen Vierlingsbeek. In de situatie van de woningcorporatie van de afgelopen jaren, zonder nieuwbouw en zonder bijzondere exploitatierisico's zou de aanpak zoals die nu wordt gevolgd toch voldoende moeten zijn, was de conclusie. Ook de bedrijfskosten moeten binnen het acceptabele blijven tenslotte.

De komende jaren lijken de omstandigheden voor de woningcorporatie echter meer complex te gaan worden. Dan zal een beter besturingsmodel voordeel geven. De visitatiecommissie denkt dat daar aan gewerkt moet worden. Maar voor nu is de commissie voldoende tevreden met de getoonde werkwijze, en geeft daarmee voor besturing een 7, gelijk aan de norm.

8.2.2 Intern toezicht

Functioneren van de Raad van Commissarissen

Met de verandering van het besturingsmodel van drie naar twee lagen in 2009 heeft ook de Raad van Commissarissen een verandering doorgemaakt. Met ingang van 1 januari 2011 is het voorzitterschap vernieuwd door benoeming van de vice-voorzitter tot voorzitter en heeft de 'oude' voorzitter afscheid genomen bij het bereiken van zijn zittingstermijn van 12 jaar. Ook zijn de werkme-

thodiekeen opnieuw opgezet, is aandacht besteed aan vormvereisten, aan de governance code, integriteit en al die andere eisen die bij een goed bestuur noodzakelijk zijn.

De nieuwe Raad zoekt ook meer de confrontatie met zichzelf, door middel van een jaarlijkse zelfreflectie en aan de hand van goede functieprofielen. Maar je kan niet alles zomaar veranderen, zeker een cultuur van werken verandert niet zomaar. De visitatiecommissie heeft het overleg met de Raad dan ook als bijzonder ervaren. Het maakte indruk hoe open de Raad zoekt naar nieuwe openheid, naar nieuwe resultaten die van deze tijd zijn, terwijl de neiging om mee te besturen nog niet echt uit de lucht was.

Toetsingskader

De Raad werkt er sinds 2009 aan om het eigen toetsingskader en de governancecode effectief in te vullen. De verplichte documenten als kwartaalrapportages en projectrapportages worden daarvoor opgezet en gaandeweg gebruikt. Het overleg is daarop aangepast en zo is er de afgelopen twee jaar meer structuur in het functioneren van de Raad gebracht.

Governancecode

Ook als het gaat om de governancecode zijn er de afgelopen twee jaar stappen vooruit gezet. Jaarlijks wordt de checklist van VTW gebruikt om te bespreken waar de Raad staat. En uiteraard handelt de Raad de vigerende beloningsstructuur en heeft de woningcorporatie de Aedescode onderschreven. Daarmee zijn de noodzakelijk garanties om verkeerd gedrag tegen te gaan, ingebakken, en dat is goed.

Resumé

Maar de roloppvatting zit gewoon goed bij Wonen Vierlingsbeek en dat is de basis waar de visitatiecommissie haar oordeel op wil baseren. Ze heeft er vertrouwen in dat al die andere aspecten van goed bestuur heel snel op orde komen. De goede richting is zeker ingezet. Daarom geeft de visitatiecommissie het functioneren van de Raad over al de genoemde punten het oordeel van een 6,5, iets onder de norm.

8.2.3 Externe legitimatie

Wonen Vierlingsbeek heeft met de totstandkoming van het Ondernemingsplan 2011-2014 als het gaat om de externe legitimatie echt een stap vooruit gezet. Ze heeft daar de stakeholders waaronder de gemeente en de Dorpsraden bij betrokken. Toch is dat als het gaat om legitimatie een te mager resultaat. Daarvoor is een regelmatig contact met stakeholders nodig en er zal echt een huurdersoverleg nodig zijn. Dat er ondanks alle verbeteringen nog geen huurdersvertegenwoordiging is, vindt de visitatiecommissie echt een gemis. Daarom geeft zij op dit punt het oordeel van een 6, lager dan de norm.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 6,5:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7
Intern toezicht	6,5
Externe legitimatie	6
Oordeel	6,5

9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Wonen Vierlingsbeek

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Wonen Vierlingsbeek

de heer R.J.J.B. van Daal, voorzitter

mevrouw I. Kroezen, vice-voorzitter

de heer H. Van Mil, lid

de heer G.E.T. Fleuren, lid

Bestuur Wonen Vierlingsbeek

de heer A.P.J. Strijbosch, directeur-bestuurder

Gemeente Boxmeer

de heer J.A. de Graaf, wethouder

Zonnehuizen, gezinsvervangend tehuis in Vierlingsbeek

de heer P. Vloemans

mevrouw M. Driessen

Pantein Zorg

de heer Th. Mennen, directeur

Dorpsraden

de heer B. Verstegen, dorpsraad Vierlingsbeek

de heer J. Fleuren, dorpsraad Vortum-Mullem

mevrouw M. Peters, dorpsraad Overloon

mevrouw M. Ebben en de heer G. Ketelaars, dorpsraad Groeningen

de heren H. Schröder en S. Koopmans, dorpsraad Holthees-Smakt

Korte cv's visitatoren

Fred Sanders (voorzitter) heeft een gerespecteerde loopbaan in de wereld van rijksoverheid, vastgoed en volkshuisvesting. Na jaren van projectmanagement in de stedelijke ontwikkeling vanuit de Rijksgebouwendienst maakte hij in 1995 de overstap naar ZVH woningcorporatie in Zaandam. Binnen enkele jaren was hij spreker in de branche, kwam op voor binnenstedelijke herontwikkeling en kon als partner van Kristal NV laten zien dat woorden waargemaakt kunnen worden. Na een lange opdracht bij ASR Vastgoed is hij nu actief om een landelijk initiatief voor CPO op te zetten, naast zijn promotiewerk 'de wederzijdse synergie van groepsgedrag in het woondomein en duurzame initiatieven'. Nadat hij Resources had geholpen voor de visitatie van woningcorporaties te accrediteren werd hij een van de vaste voorzitters.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de not for profit sector. Jan opereert vooral in de woningbouwsector. Daarvoor is hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten geweest van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere. Hij is lid van de Raad van Toezicht van een welzijnsinstelling.

Onafhankelijkheidsverklaring

Resources Global Professionals verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Vierlingsbeek** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Resources Global Professionals heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Vierlingsbeek** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Fred Sanders heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Fred Sanders** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Wormer

Datum: 10 november 2011

Naam, handtekening: SANDERS



Jan Wachtmeester verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonen Vierlingsbeek** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Wachtmeester heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jan Wachtmeester** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Meetschaal

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0.

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

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Resources Global Professionals een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Gedrag- en integriteitscode, 14 december 2009
- Klokkenluidersregeling, 14 december 2009
- Verslagen Bestuur, 2007 t/m 2009
- Verslagen Raad van Toezicht, 2007 t/m 2009
- Verslagen Raad van Commissarissen 2009 t/m 2010
- Directiereglement, 6 juli 2009
- Profielschetsen Raad van Commissarissen, 8 november 2009
- Reglement Raad van Commissarissen, 6 juli 2009

Presteren naar ambities

- Jaarverslagen Wonen Vierlingsbeek 2007 (papier), 2008 (papier), 2009 en 2010
- Vitale kernen – ondernemingsplan 2011-2014 (concept) (papier)
- Voorgenomen activiteiten 2008 (papier)
- Vastgoedbeleid en financiële analyse, 23 mei 2011 (papier)

Presteren naar opgave

- Convenant tussen de gemeente Boxmeer en Wonen Vierlingsbeek, 31 maart 2008 (papier)
- Wonen in Boxmeer – een woningbehoefteonderzoek onder de inwoners van Boxmeer, Laagland advies, 17 juni 2009 (papier)
- Volkshuisvestingsplan 2004 en Meerjaren bouwprogramma 2004 t/m 2014, gemeente Boxmeer (papier)
- Beleidsnotitie volkshuisvesting 2010, gemeente Boxmeer
- Coalitieprogramma 2010-2014, gemeente Boxmeer
- Convenant Dorps- en Wijkraden, gemeente Boxmeer, 7 april 2010

Presteren volgens belanghebbenden

- Presentatie huurdersavond over ondernemingsplan

Presteren naar vermogen

- Jaarrekeningen 2007 (papier), 2008 (papier), 2009 en 2010
- Treasurystatuut 2009
- Kredietwaardigheidsbrieven WSW 2008, 2009 en 2010
- Solvabiliteitsoordelen CFV 2008, 2009 en 2010
- Oordeelsbrieven VROM / BZK, 2008, 2009 en 2010
- Continuïteitsoordeel CFV, 210 en 2011
- Corporatie in perspectief (CFV) 2007, 2008, 2009 en 2010 (papier)
- Prospectieve Informatie (CFV) 2008
- Verantwoordingsinformatie (CFV) 2009 en 2010
- Kostenoverzicht plan Merletgaard, 3 maart 2010
- Overzicht risico's plan Merletgaard, zonder datum
- Overzicht risico's plan Merletgaard, februari 2011
- Kwartaalrapportages 2010 en 2011
- Vastgoedbeleid en financiële analyse, 23 mei 2011 (papier)
- Jaarbegrotingen 2007 t/m 2010 (papier)
- Meerjarenbegroting 2011-2015
- Liquiditeitsbegroting 2011-2020
- Onderhoudsbegroting 2011-2020

Uitgebreid overzicht prestaties Wonen Vierlingsbeek

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Wonen Vierlingsbeek zijn opgesteld.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatievelld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Ambities						
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen		Beoordeling (cijfer)
Huisvesting primaire doelgroep						
<i>Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)</i>						7
Samenstelling en omvang bezit						
Type woning	2010	2009	2008	2007	In overleg met de dorpsraden starterswoningen (huur/koop) naar behoefte bouwen. Kleine kernen niet verwaarlozen daarbij. (Groeningen 2010-Maashees 2012- Vortum-Mullem overleg gestart in 2011) Senioren is tweede aandachtsgroep. Gezondheidscentrum In Vierlingsbeek, waarvoor 10 woningen (senioren)gesloopt moeten worden. Locatie gemeentewerf Vierlingsbeek bebouwen met ca. 6 huur en 8 koop. Nu geen prioriteit. Alvast bestaande woning aangekocht. In JV 2010 als doelgroepen van beleid: Lagere inkomensgroepen, ouderen en zorgvragers, asielzoekers en overige doelgroepen.	
Eengezinswoning	258	256	256	256		
Ouderenwoning	134	144	144	140		
HAT-eenheid	52	52	52	52		
3-kamerappartement boven	39	39	39	35		
gezinsvervangend tehuis	1	1	0	0		
totaal	485	492	491	483		
<i>Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)</i>						7
Passend toewijzen						
Tot 2011 werd niet gekeken naar verhouding inkomen huur. Vanaf 2011 hebben kandidaten met inkomen onder € 33.614 voorrang.				Er wordt toegewezen aan geregistreerde woningzoekenden op basis van wachtduur. Inkomen speelt geen rol. Vanaf 2011 inkomens onder € 33.614 voorrang.		
Tegengaan woonfraude						
Is niet aan de orde. De grootte van de corporatie (ken uw klanten) is feitelijk een garantie dat woonfraude direct wordt opgemerkt. In 2011 onderzoek naar één woning die feitelijk niet bewoond lijkt.				Geen beleid. Overzicht van mogelijke verdachte zaken is er door de kleine schaal.		
Keuzevrijheid						
Woningzoekenden met binding aan ons werkgebied hebben voorrang op woningzoekenden zonder binding.				Sociale en economische binding wordt gehanteerd. Type woning bepaalt maximum aantal bewoners.		

WachtlIJst		
De wachttijd is gemiddeld nog geen jaar.	Geen ambities en/of doelen.	
WachtlIJst 2010 2009 2008 2007 Woningzoekenden 219 200 187 172		
Leegstand		
Leegstand 0%, ook bij mutaties 0%.	Ambities om leegstand op 0% te houden wordt zonder inspanning gehaald. Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt zeker niet meer, regelmatig is het aantal reacties zelfs erg klein.	
Maatregelen specifieke doelgroepen		
Woning aangekocht en vanaf 2010 verhuurd ten behoeve van gezinsvervangend tehuis voor volwassenen met verstandelijke beperking.	Indien noodzakelijk (gemeente) asielzoekers. Meer aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met beperkingen (Stichting Aksent).	
Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)		7
Huurprijsbeleid		
Gemiddelde maandhuur: 31-12-2007: € 398,91 31-12-2008: € 407,72 31-12-2009: € 420,76 31-12-2010: € 429,08 Huurverhoging : 1-7-2008: 1,6% 1-7-2009: 2,5% 1-7-2010: 1,2% 1-7-2011: 1,3%	Jaarlijkse huurstijging zo laag mogelijk (is door regelgeving al gemaximeerd op inflatieniveau). Tot nu toe maximale huur altijd onder huurtoeslaggrens houden. Bij mutaties harmoniseren tot 67% van max. redelijk.	
Huur-inkomensverhouding		
-	-	
Overige woonlasten		
Flexibel jegens verzoeken tot na-isolatie. (Is bij nagenoeg alle woning waar mogelijk reeds gebeurd). Oude cv ketels worden altijd vervangen (bij einde levensduur) door energiezuinige HR-combiketels, waardoor elektrische boilers e.d. kunnen worden verwijderd).	Geen beleid, behalve positief reageren op verzoeken tot na-isolatie. Energielabeling wordt gestart in 2012.	
Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)		7
Verkoop		
Al meer dan 10 jaar geen verkopen uit bestaand bezit.	Geen verkoop bestaand bezit. Beleidsplan: 2012 onderzoek naar verkoop bestaand bezit.	
Tussenvormen		
2008: 4 woningen Overloon: Verkoop met korting en terugkoopplicht 2010: 4 woningen Groeningen: Verkoop met korting en terugkoopplicht.	Enthousiast begonnen in 2007 met verkoop onder voorwaarden (korting op de marktprijs) maar: verkoop met korting gezien ervaringen zeker niet meer vanzelfsprekend.	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,3
Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)		8
Prijs-kwaliteit-verhouding		
Positieve reacties.	Zo nodig op basis van toekomstig tevredenheidsonderzoek beleid aanpassen. Dat betekent (bij afwezigheid van vastgelegd beleid) nog meer aandacht voor dit aspect.	
Conditie en onderhoudstoestand		
Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting: 2010 2009 2008 2007	JV 2010: Kwaliteitsbeleid van Wonen Vierlingsbeek: realiseren van een wo-	

922.028 1.244.385 794.744 446.583	ningbezit met zowel bouw- als woontechnische goede en betaalbare kwaliteit. Onderhoudsactiviteiten alleen uitvoeren indien nodig (evt. doorschuiven of naar voren halen in begrotingscyclus).	
Tevredenheid over de woning		
Bij starterskoopwoningen de afgelopen jaren samen met aspirant kopers woningen ontwikkeld. Bij keuken- en badkamerrenovaties keuze mogelijkheden voor huurders. In 2003 maakte de vraag naar tevredenheid over de woning onderdeel uit van het onderzoek. 73% was zeer tevreden tot tevreden over de onderhoudstoestand. 10% was neutraal over de onderhoudstoestand.	Zoveel mogelijk samen met aspirant kopers (en soms huurders) woning ontwikkelen. Keuzes van huurders mogelijk maken. In 2012 en 2014 maakt dit weer onderdeel uit van het klanttevredenheidsonderzoek	
Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)		7
In 2003 klanttevredenheidsonderzoek gedaan met een score van 7,2. Vanaf afgelopen jaar bij grootonderhoud bewoners geënquêteerd met als resultaat: zeer tevreden.	In ondernemingsplan voor 2012 en 2014 klanttevredenheidsonderzoek opgenomen met een beoogde score van 7,5 in 2014.	
Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)		7
Bouwen volgens bouwbesluit, geen extra maatregelen. Na-isoleren, voor zover nog van toepassing positief benaderen.	Wonen Vierlingsbeek heeft het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012 ondertekend. De nieuwbouw voldoet daar zo veel mogelijk aan. In beleidsplan opgenomen dat al onze woningen worden gelabeld en daarna bekijken in hoeverre opwaardering mogelijk is.	
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		7
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte		7
Alleen reguliere ouderenwoningen. Maasland (voorheen Pantein Wonen) heeft in ons werkgebied tot nu toe de specifieke zorgwoningen.	Gestart in 2011 met de bouw woonzorgzone bij steunpunt Merlet met eerste lijns medisch centrum. Staat voor het eerst in de ambities in 2007.	
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)		7
Gezinsvervangend tehuis voor 4 volwassenen met verstandelijke beperking.	Met Stichting Aksent in gesprek voor huisvesting van jong-volwassenen met woonbegeleiding.	
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		-
-	-	
(Des)investeren in vastgoed		7
Nieuwbouw		7
2010: 2 huurwoningen Starters in Groeningen 2009: 1 vrijstaande woning voor gezinsvervangend tehuis (huur) 2008: 8 levensloopbestendige appartementen in Overloon (koop) 2007: 0 2006: 6 levensloopbestendige appartementen Vierlingsbeek (begane grond) (koop) 6 appartementen Vierlingsbeek (verdieping) In uitvoering: Bij steunpunt voor ouderen realisatie van medisch centrum (huur) met 10 huur- en 6 koopappartementen (allen levensloopbestendig) en twee halfvrijstaande en 5 appartementen voor starters. In planning: 2012: 10 levensloopbestendige app Vierlingsbeek	Na de eerste gesprekken met de dorpsraad Groeningen in de planning opgenomen (2006) De appartementen in Overloon en die in Vierlingsbeek zijn actueel geworden nadat de gemeente (voor Overloon) een nieuw bestemmingsplan ontwikkelde en met de vraag kwam en in Vierlingsbeek heeft Wonen Vierlingsbeek grond gekocht van een horecabedrijf dat werd gesloopt en een kavel die daar achter lag. Ambities kwamen derhalve bij zich voordoende gebeurtenissen en waren niet al langer gepland of omschreven. Naar behoefte nieuwbouw voor starters en ouderen.	

2012: 4 halfvrijstaande starters Maashees		
Gesprek dorpsraad Vortum-Mullem Lokatie voormalige gemeentewerf Vierlingsbeek (lage prioriteit)		
Sloop of samenvoeging		7
2010: 10 ouderenwoningen Vierlingsbeek uit exploitatie (in 2011 gesloopt t.b.v. project Merletgaarde)	De sloop van de 10 woningen in Merletgaarde staat sinds 2008 in de planning. Pas nadat Merletgaarde een concreet project werd.	
Verkoop		7
in de nieuwbouw 6 appartementen (2006) 4 tweekappers (MGE) 2008 4 tweekappers (MGE) 2010 In aanbouw in 2011 11 appartementen en 2 tweekappers (Merletgaarde).	Enthousiast begonnen in 2007 met verkoop onder voorwaarden (korting op de marktprijs) maar: verkoop met korting gezien ervaringen zeker niet meer vanzelfsprekend.	
Verbetering bestaand woningbezit		7
Opgenomen in onderhoudsbegroting. Flexibele benadering van vragen om ZAV.	Als onderdeel van ondernemingsplan is strategisch voorraadbeleid uitgezet.	
Maatschappelijk vastgoed		7
Aankoop woning t.b.v. gezinsvervangend tehuis Start bouw medisch centrum (eerstelijin) in 2011	Gesprek met Stichting Aksent huisvestingsmogelijkheden jong volwassenen met woonbegeleiding.	
Kwaliteit wijken en buurten		7
Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)		7
Wijken in ons werkgebied zijn wijken met zeer hoogpercentage eigen woningbezit met hier en daar enkele huurwoningen er tussen. Bijdragen aan leefbaarheid: openbaar groen rondom enkele complexen Bijdragen aan leefbaarheid waarmee algemeen belang, karakter van dorp, is dieneid: Voorbeeld: sponsoring restauratie kerktoren en sponsoring bibliotheken waarmee voorziening is gegarandeerd voor minimaal 5 jaar.	Vanwege percentage eigenwoningbezit van ongeveer 87, speelt dit niet als een specifiek probleem. In ondernemingsplan jaarlijks budget vanaf 2011 van € 20.000,- voor besteding waarvan beleid nog moet worden gemaakt	
Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)		7
Onder voorwaarden bijdrage toegezegd in nieuwbouw gemeenschapshuis Overloon.	In ondernemingsplan opgenomen dorpsraden uit te nodigen om samen met ons verantwoordelijkheid te nemen voor leefbaarheidsactiviteiten. Motto: samen investeren in vitaliteit.	
Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)		-
-		-
Overige/andere prestaties		7
Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.		
Wonen Vierlingsbeek heeft haar huurders een proefabonnement van 2 jaar aangeboden voor de introductie van een serviceorganisatie (in samenwerking met de overige corporaties en de regionale thuiszorgorganisatie). Na de periode van 2 jaar proef zijn ongeveer 70 huurders zelfstandig lid geworden van deze organisatie.		
Eindcijfer Presteren naar Ambities (gemiddelde)		7,1

Presteren naar Opgaven						
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden					Geformuleerde opgaven	Beoordeling (cijfer)
Huisvesting primaire doelgroep						-
Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)						
Type woning	2010	2009	2008	2007	-	
Eengezinswoning	258	256	256	256		
Ouderenwoning	134	144	144	140		
HAT-eenheid	52	52	52	52		
3-kamerappartement boven	39	39	39	35		
gezinsvervangend tehuis	1	1	0	0		
totaal	485	492	491	483		
Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)						-
Passend toewijzen						
Tot 2011 werd niet gekeken naar verhouding inkomen huur. Vanaf 2011 hebben kandidaten met inkomen onder € 33.614,- voorrang.					-	
Tegengaan woonfraude						
Is niet aan de orde. De grootte van de corporatie (ken uw klanten) is feitelijk een garantie dat woonfraude direct wordt opgemerkt. In 2011 onderzoek naar één woning die feitelijk niet bewoond lijkt.					-	
Keuzevrijheid						
Woningzoekenden met binding aan ons werkgebied hebben voorrang op woningzoekenden zonder binding.					-	
Wachtlijst						
	2010	2009	2008	2007	-	
Woningzoekenden	219	200	187	172		
Leegstand						
Geen leegstand.					-	
Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)						-
Huurprijsbeleid						
Gemiddelde maandhuur:					-	
31-12-2007: € 398,91						
31-12-2008: € 407,72						
31-12-2009: € 420,76						
31-12-2010: € 429,08						
Huurverhoging :						
1-7-2008: 1,6%						
1-7-2009: 2,5%						
1-7-2010: 1,2%						
1-7-2011: 1,3%						
Huur-inkomensverhouding						
Alle woningen tot nu toe onder de maximale huurtoeslaggrens.					-	
Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)						-
Verkoop						
Worden geen woningen uit bestaand bezit verkocht.					-	
Tussenvormen						
2008: 4 woningen Overloon: Verkoop met korting en terugkoopplicht					-	
2010: 4 woningen Groeningen: Verkoop met korting en terugkoopplicht.						
Kwaliteit woningen en woningbeheer						-

Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitsverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)		
Prijs-kwaliteitsverhouding		
Positieve reacties.	-	
Conditie en onderhoudstoestand		
Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting: 2010 2009 2008 2007 922.028 1.244.385 794.744 446.583	-	
Vanaf begroting 2010 wordt de MJOB in eigen beheer opgesteld.		
Tevredenheid over de woning		
Bij starterskoopwoningen de afgelopen jaren samen met aspirant kopers woningen ontwikkeld. Bij keuken- en badkamerrenovaties keuze mogelijkheden voor huurders. Bij het klanttevredenheidsonderzoek in 2003 gehouden, was 73% zeer tevreden over de onderhoudsstaat van de woning en 21% neutraal. 6% dus ontevreden.	-	
Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)		
In 2003 klanttevredenheidsonderzoek gedaan met een score van 7,2. Vanaf afgelopen jaar bij grootonderhoud bewoners geënquêteerd met als resultaat: zeer tevreden.		
Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)		
Bouwen volgens bouwbesluit, geen extra maatregelen. Na-isoleren, voor zover nog van toepassing positief benaderen.	-	
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		-
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte		
Geen nieuwbouw voor mensen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte.	-	
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)		
Gezinsvervangend tehuis voor 4 volwassenen met verstandelijke beperking.	-	
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
-	-	
(Des)investeren in vastgoed		-
Nieuwbouw		
2010: 2 huurwoningen Starters in Groeningen 2009: 1 vrijstaande woning voor gezinsvervangend tehuis (huur) 2008: 8 levensloopbestendige appartementen in Overloon (koop) 2007: 0 2006: 6 levensloopbestendige appartementen Vierlingsbeek (begane grond) (koop) 6 appartementen Vierlingsbeek (verdieping) In planning: 2012: 10 levensloopbestendige app V'beek 2012: 4 halfvrijstaande starters Maashees Gesprek dorpsraad Vortum-Mullem Lokatie voormalige gemeentewerf Vierlingsbeek (lage prioriteit)	-	
Sloop of samenvoeging		
In 2010 10 woningen uit exploitatie genomen, in 2011 gesloopt t.b.v. project Merletgaarde	-	
Verkoop		
Geen verkoop bestaand bezit in de overzichts jaren.	-	
Verbetering bestaand woningbezit		
Volgens onderhoudsbegroting met verschillende vervangingscycli.	-	

Maatschappelijk vastgoed		
2010: aankoop woning t.b.v. gezinsvervangend tehuis Vierlingsbeek	-	
2011: start bouw medisch centrum Vierlingsbeek		
Kwaliteit wijken en buurten		-
Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)		
<p>Wijken in ons werkgebied zijn wijken met zeer hoogpercentage eigen woningbezit met hier en daar enkele huurwoningen er tussen.</p> <p>Bijdragen aan leefbaarheid: openbaar groen rondom enkele complexen.</p> <p>Bijdragen aan leefbaarheid waarmee algemeen belang, karakter van dorp, is gediend: Voorbeeld: sponsoring restauratie kerktoren en sponsoring bibliotheken waarmee voorziening is gegarandeerd voor minimaal 5 jaar.</p>	-	
Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)		
Onder voorwaarden bijdrage toegezegd in nieuwbouw gemeenschapshuis Overloon.	-	
Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)		
-	-	
Overige/andere prestaties		-
Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.		
<p>Wonen Vierlingsbeek heeft haar huurders een proefabonnement van 2 jaar aangeboden voor de introductie van een serviceorganisatie (in samenwerking met de overige corporaties en de regionale thuiszorgorganisatie).</p> <p>In 2011 zijn 70 huurders betalend lid geworden.</p>	-	
Eindcijfer Presteren naar Opgaven (gemiddelde)		-

Presteren naar Vermogen				
Meetpunt	Situatie bij Beter Wonen	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit				6,3
Meetpunt: De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie		7	20%	
<i>Ijkpunt: Continuïteitsoordeel A.</i>				
Over de hele periode A-status, waarbij voorgenomen activiteiten passen bij financiële mogelijkheden.				
<i>Ijkpunt: Beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde.</i>				
In treasurywettelijk opgenomen dat solvabiliteit minimaal 10% moet zijn.				
Meetpunt: De corporatie heeft voldoende middelen		7		
<i>Ijkpunt: Positief kredietwaardigheidsoordeel.</i>				
Steeds positief.				
Faciliteringsvolume in 2008: 3,1 milj.				
Faciliteringsvolume in 2009: 5,5 milj.				
Faciliteringsvolume in 2010: 1,6 milj.				
<i>Ijkpunt: Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen.</i>				
Bij nieuwbouw wordt de onrendabele top wel in overweging genomen, maar er wordt geen mindere kwaliteit geleverd ten behoeve van lagere onrendabele top.				
Meetpunt: De corporatie stuurt op alle kasstromen		5		
<i>Ijkpunt: Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken.</i>				
Deze scenario's worden door ons niet gehanteerd.				
<i>Ijkpunt: Positief exploitatieresultaat.</i>				
2007: -4.370				
2008: 329.346				
2009: -467.400				
2010: 127.916				
<i>Ijkpunt: Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3.</i>				
CIP: 2007: 1,3; 2008: 1,9; 2009: 1,7; 2010: 0,8				
<i>Ijkpunt: Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde).</i>				
Geen rendementseis.				
<i>Ijkpunt: Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>				
Geen IRR eis.				
<i>Ijkpunt: Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>				
De totale portefeuille wordt bij het opstellen van de jaarrekening gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Voor nieuwe projecten wordt de bedrijfswaarde wel berekend. Een waardering tegen bedrijfswaarde voor 10 jaar vooruit is dus niet voorhanden.				
<i>Ijkpunt: Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>				
Nee.				
<i>Ijkpunt: Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>				
Nee.				
Financieel beheer				6
Meetpunt: De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde		6		
<i>Ijkpunt: Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig.</i>				
Een globale meerjarenraming is vanaf 2009 deel gaan uitmaken van de begroting.				
<i>Ijkpunt: Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan.</i>				
In de begroting is tot nu toe niets met bedrijfswaarde gedaan.				
<i>Ijkpunt: Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing.</i>				
Gebeurt via de kwartaalrapportages. Zo nodig wordt de Raad van Commissarissen tussendoor geïnformeerd en gevraagd aanpassingen goed te keuren of af te keuren.				

<i>Ijkpunt: Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>			20%
Wonen Vierlingsbeek rapporteert elk kwartaal in de RvC met een redelijk summiere rapportage. De vergadercyclus van de raad is hierop afgestemd. Binnen twee maanden na elk kwartaal is de Raad bij elkaar geweest.			
<i>Ijkpunt: Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer.</i>			
2007: ja 2008: ja 2009: ja 2010: ja			
<i>Ijkpunt: Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>			
Begroting 2007: -280.396 2008: -608.742 2009: 272.550 2010: -274.609	Resultaat 2007: -4.370 2008: 329.346 2009: -467.400 2010: 127.916	Redenen afwijking; grote posten Geen bijdrage gemeenschapshuis O'loon (200.000), 250.000 minder onderhoud, 85.000 meer renteopbrengst. 35.000 extra bijdrage, 40.000,- onderhanden werk. 20.000 overige bedrijfsopbrengsten en negatief: 596.000, negatieve waardeverandering. Verkoop koopwoning: 172.000,- Teruggenomen onrendabele top: 97.000,- 525.000 minder onderhoud Balkons naar 2009: 184.000,- Overige bedrijfslasten 100.00,- lager Renteopbrengst 40.000 hoger Rentelasten 180.000,- hoger. Negatieve waardeverandering MVA van 418.000,- Onderhoud 600.000,- hoger (o.a. door groot onderhoud te combineren met balkons) Balkons geactiveerd en naar onderhoud (184.000 positieve invloed) 400.000 minder onderhoud	
Meetpunt: De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde			6
<i>Ijkpunt: Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>			
Ja, in grote lijnen. De eerste jaren matchen ambities en financiële ruimte niet goed. Dit kasstroomoverzicht voor 10 jaar is voor het eerst deel gaan uitmaken van de begroting bij de begroting 2011.			
<i>Ijkpunt: Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>			
Nee.			
<i>Ijkpunt: Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC.</i>			
Ja, in 2009			
<i>Ijkpunt: Er is een treasuryjaarplan.</i>			
Nee.			
Doelmatigheid			7
Meetpunt: De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie			7
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>			
Gezien de huidige doelmatigheid en de schaal van de organisatie is dit geen thema binnen de corporatie.			
<i>Ijkpunt: Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>			
Niet van toepassing.			
<i>Ijkpunt: CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen.</i>			
Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)			
	Wonen Vierlingsbeek	Referentiegroep	
2007	919	1141	
2008	1037	1249	
2009	1074	1317	
2010			
Ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)			20%

Toename periode 2006-2009: Wonen Vierlingsbeek: 13,9% Referentie: 21,6%					
Aantal vhe per fte (CIP)					
	Wonen Vierlingsbeek	Referentiegroep			
2007	138	101			
2008	140	98			
2009	140	93			
2010					
Personeelskosten per fte (CIP)					
	Wonen Vierlingsbeek	Referentiegroep			
2007	57.714	61.235			
2008	58.286	63.861			
2009	60.857	62.852			
2010					
Vermogensinzet					7
Meetpunt: De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in			7	40%	
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>					
Ja, via nieuwe ondernemingsplan.					
Meetpunt: De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen			7		
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot.</i>					
Niet onderzocht. In ondernemingsplan nu opgenomen te kijken naar effecten van verkoop bestaand bezit.					
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties			7		
<i>Ijkpunt: De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>					
Ja, via nieuwe ondernemingsplan.					
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)					6,7

Governance				
Meetpunt	Situatie bij Wonen Vierlingsbeek	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				7
Plan		7	33%	
Meetpunt: De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (inclusief risicomanagement).				
<i>Ijkpunt: Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven.</i>				
Nee.				
<i>Ijkpunt: Betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>				
Was niet het geval, in 2011 uitgebreid opgepakt in het kader van het nieuwe ondernemingsplan.				
<i>Ijkpunt: Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>				
Laatste in 2003 met een score van 7,2, Er worden wel tussentijds deel enquêtes gehouden bij grootonderhoud projecten. Planning volgende algemene onderzoek 2012 en 2014 moet doelstelling in 2014 score van 7,5				
<i>Ijkpunt: Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem.</i>				
Elke kwartaal in de Raad van Commissaris een eenvoudige rapportage.				
<i>Ijkpunt: Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>				
Ja, Bestuur en Raad van Commissarissen hebben aantal risico's in beeld. Deze worden ook weergegeven in het jaarverslag.				
<i>Ijkpunt: Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie.</i>				
Vanaf 2012 met ondernemingsplan.				
<i>Ijkpunt: Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>				
Plannen worden besproken met Raad van Commissarissen, met een financiële paragraaf.				
Check		7		
Meetpunt: De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.				
<i>Ijkpunt: Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>				
De inrichting van managementinformatiesysteem sluit (nog) niet aan op visie.				
Meetpunt: De corporatie verantwoordt het presteren (inclusief de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie				
In het jaarverslag en de jaarrekening.				
Act		7		
Meetpunt: De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij				
<i>Ijkpunt: Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>				
Bijsturing nog niet aan de orde geweest. Indien aan de orde, dan vaak alleen mogelijk bij het onderhoud. Bij het plan Merletgaarde is bijsturing aan de orde geweest bij de discussie over mogelijke fasering.				
<i>Ijkpunt: Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>				
N.v.t.				
<i>Ijkpunt: Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>				
N.v.t.				
<i>Ijkpunt: Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>				
N.v.t.				
Intern toezicht				6,5
Functioneren RvC		6		

Meetpunt: Open cultuur	6	33%	
<i>Ijkpunt: Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>			
Ja.			
Meetpunt: Zelfreflectie	6		
<i>Ijkpunt: Jaarlijks vindt een zelfevaluatie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>			
In 2010 heeft dit plaatsgevonden (zonder externe). De uitkomsten zijn opgenomen in het jaarverslag (waaronder het gemis van een ondernemingsplan; dit is in 2011 opgepakt).			
<i>Ijkpunt: RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.</i>			
Is feitelijk niet aan de orde. In deze termen ook besproken bij benoeming RvC-leden en bij de zelfevaluatie.			
Meetpunt: Rolopvatting als toezichhouder, werkgever en klankbord	6		
<i>Ijkpunt: RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>			
De RvC heeft voor informatie de bestuurder nodig (kleine organisatie).			
<i>Ijkpunt: RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie</i>			
Jaarlijks wordt het functioneren van het bestuur beoordeeld. Voor het eerst in 2010.			
Meetpunt: Samenstelling	6		
<i>Ijkpunt: Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>			
Er zijn profielschetsen, echter lokale binding is ook van belang.			
Toetsingskader			
Meetpunt: De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomangement)	6,5		
<i>Ijkpunt: RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven.</i>			
De Raad van Commissarissen hanteert het BBSH, het jaarplan, de jaar- en meerjarenbegroting en de investerings- en exploitatieramingen ten behoeve van bouwprojecten als toetsingskader.			
<i>Ijkpunt: Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>			
In onze huidige situatie is dit alleen van toepassing op Merletgaarde. Verbindingen zijn er niet en grote projecten (grote investeringen) komen incidenteel voor.			
Governancecode			
Meetpunt: De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt	7		
<i>Ijkpunt: Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>			
De afwijkingen worden toegelicht in het jaarverslag.			
<i>Ijkpunt: Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>			
Beide codes worden gehanteerd.			
Externe legitimatie		6	
Meetpunt: Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	6	33%	
<i>Ijkpunt: Er is een belanghebbenden register op de website.</i>			
Er is geen belanghebbendenregister op de website.			
<i>Ijkpunt: Er is minimaal 1 x per jaar overleg met belanghebbenden.</i>			
Tot op heden is er geen gestructureerd overleg met belanghebbenden. Gebeurde voor het eerst bij de voorbereiding naar het ondernemingsplan en nu de visitatie.			
<i>Ijkpunt: Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>			
Bij de opstelling van het ondernemingsplan in 2011 worden de belanghebbenden (gemeente, huurders, dorpsraden, zorginstelling) betrokken. Voor de huurders is hiervoor in 2011 een aparte bijeenkomst georganiseerd.			
<i>Ijkpunt: Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.</i>			
Nee, Raad van Commissarissen niet. Nog geen ervaring. Als er, als uitvoering van het beleidsplan, een gestructureerd overleg met belanghebbenden komt, moet daarbij ook de RvC aanwezig zijn.			
<i>Ijkpunt: Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op website.</i>			

Nee, dit vind niet plaats.			
<i>Ijkpunt: Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden.</i>			
Dit is de eerste visitatie van Wonen Vierlingsbeek. Het visitatierapport zal met belanghebbenden worden besproken.			
<i>Ijkpunt: Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>			
Wonen Vierlingsbeek kent geen georganiseerd huurdersoverleg. Alle huurders worden jaarlijks uitgenodigd voor een bijeenkomst waar wordt verteld waar de corporatie mee bezig is, wat plannen zijn en dergelijke. Ook staat altijd een bijzonder onderwerp op de agenda.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)			6,5