

Maatschappelijke visitatie

Opdrachtgever: Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Rotterdam, 4 mei 2012



Maatschappelijke visitatie

Definitief rapport

Opdrachtgever: Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Sandra Groot
Gerard Agterberg of Achterberg

Rotterdam, 4 mei 2012

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

Ecorys Nederland hecht aan een duurzame bedrijfsvoering. Daarom printen wij standaard op FSC-gecertificeerd papier.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Recensie	7
1 Ruim voldoende prestaties	8
1.1 Presteren naar Ambities / Opgaven	8
1.2 Presteren volgens Belanghebbenden	10
1.3 Presteren naar Vermogen	12
1.4 Governance	14
2 Totaalbeeld	16
Bijlagen	17
Bijlage 1: Bronnen	18
Bijlage 2: Betrokken bij de maatschappelijke visitatie	19
Bijlage 3: CV's visitatiecommissie	20
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie	22

Voorwoord

Maatschappelijke visitatie woningstichting Obbicht en Papenhoven – de aanpak van Ecorys

Obbicht en Papenhoven heeft Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode maart – april 2012. Het visitatieteam bestond uit Sandra Groot en Gerard Agterberg of Achterberg. De visitatie kende de volgende stappen:

1. Desk research

Op basis van beschikbare documenten is een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.

2. Interne interviews

Na de deskresearch hebben wij interviews gehouden met de directeur, de adjunct-directeur en (een delegatie van) de Raad van Toezicht. De interviews waren bedoeld om de informatie uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.

3. Belanghebbenden

In maart heeft het visitatieteam in totaal twee interviews met belanghebbenden gehouden.

4. Interne bijeenkomst visitatieteam Ecorys

In maart-april 2012 heeft het visitatieteam van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de geleverde prestaties besproken.

5. Rapportage

Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0 versie van de visitatiemethodiek, aangepast voor corporaties met minder dan 500 verhuureenheden.

Bij het geven van rapportcijfers geldt de onderstaande meetschaal, conform de 4.0 versie van de visitatiemethodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. Het ijkpunt is een 7: ruim voldoende.

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

Leeswijzer

Het rapport bestaat uit de volgende onderdelen:

6. Profiel Woningstichting Obbicht en Papenhoven
7. Presteren naar Opgaven en Ambities
8. Presteren volgens Belanghebbenden
9. Presteren naar Vermogen
10. Governance

Bijlagen

Bijlage 1 geeft een beknopte bronvermelding weer

Bijlage 2 bevat een overzicht van degenen die aan de maatschappelijke visitatie hebben meegewerkt

Bijlage 3 geeft de cv's van de leden van de visitatiecommissie

Bijlage 4 geeft de onafhankelijkheidsverklaring

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys hebben de procesgang gedurende de maatschappelijke visitatie en de samenwerking daarin met Obbicht en Papenhoven ervaren als constructief, open en prettig. Wij danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Recensie

Obbicht en Papenhoven is opgericht in 1920. In 1952 zijn de eerste woningen door Obbicht en Papenhoven gerealiseerd. In 2007 is de rechtsvorm veranderd van vereniging naar stichting en werd de naam veranderd in Woningstichting Obbicht en Papenhoven. Toen in 2008 de Rabobank haar kantoor ging sluiten heeft Obbicht hier haar kantoor gevestigd.

Obbicht en Papenhoven ziet de gehele Westelijke Mijnstreek als haar werkgebied. Toch fungeren Obbicht en Papenhoven als een aparte woningmarkt. Het ligt tussen de Maas en het Julianakanaal, en dit wordt gezien als een natuurlijke grens. De kernen hebben samen ongeveer 2.500 inwoners, en maken deel uit van de gemeente Sittard-Geleen.

Woningstichting Obbicht en Papenhoven heeft 185 woningen in bezit in de kernen Obbicht en Papenhoven. Naast de woningen en haar kantoor heeft de woningstichting nog een peuterspeelzaal. De woningen zijn voor 82% eengezinswoningen. De woningen hebben een gemiddelde huur van € 395 per maand. Het bezit ziet er als volgt uit:

- 36 zelfstandige seniorenwoningen;
- 10 HAT- woningen;
- 132 twee-onder-een-kap woningen;
- 1 vrijstaande woning;
- 6 vrije sector woning;
- 1 peuterspeelzaal.

Het belangrijkste doel van Obbicht en Papenhoven is:

“Zorgen voor passende betaalbare huisvesting voor mensen die dat nodig hebben en zorgen voor leefbare en veilige wijken/buurten waar de huurders wonen en leven.”

De korte profielschets van de woningstichting geeft aan, dat het werkgebied zich beperkt tot een tweetal kernen. De uitbreidingsmogelijkheden danwel inbreidingsmogelijkheden binnen deze kernen zijn beperkt danwel nihil. De activiteiten van Woningstichting Obbicht en Papenhoven beperken zich dan ook vooral tot het beheer van de woningen. De visitatiecommissie concludeert, dat de woningstichting deze taak goed vervult: de woningen zijn kwalitatief op orde, de huurprijzen zijn – ter compensatie van het gebrek aan voorzieningen- laag en huurders zijn over het algemeen tevreden. Daarnaast constateert de visitatiecommissie ook inzet voor de algemene leefbaarheid van de beide kernen, waarbij het behoud van de pinautomaat ook bij belanghebbenden veel waardering oproept. Verder investeert en sponsort de woningstichting daar waar nodig (in) initiatieven die de gemeenschap ten goede komen, zoals het hospice en in de toekomst wellicht de brede school.

Belanghebbenden zien woningstichting Obbicht en Papenhoven als een kleine, maar zeer betrokken corporatie. Ondanks het feit, dat de woningstichting geleid wordt door een bestuur van vrijwilligers, is de bereikbaarheid zeer goed te noemen. Daar waar deskundigheid ontbreekt, wordt dit ingehuurd.

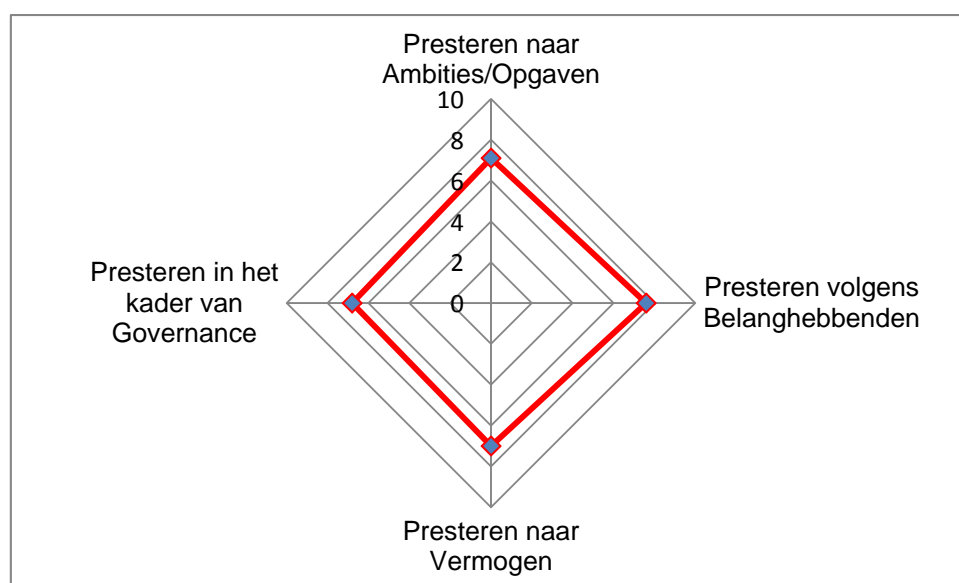
Wat betreft de financiële positie kan geconcludeerd worden, dat de woningstichting een gezonde financiële positie heeft naar de maatstaven van de grootte van de woningstichting. De vermogensinzet is gericht op het kwalitatief in stand houden van de voorraad, het voeren van een gematigd huurbeleid en het (mede)financieren van kerngebonden activiteiten.

1 Ruim voldoende prestaties

Woningstichting Obbicht en Papenhoven krijgt voor de onderdelen van de maatschappelijke visitatie de volgende beoordelingen:

- Ruim voldoende, wat betreft Presteren naar Ambities / Opgaven (7,1);
- Ruim voldoende, waar het Presteren volgens Belanghebbenden betreft (7,6);
- Ruim voldoende, waar het gaat om Presteren naar Vermogen (7,0);
- Ruim voldoende, wat betreft Presteren ten aanzien van Governance (6,8).

Op totaalniveau presteert Woningstichting Obbicht en Papenhoven ruim voldoende. Het onderliggende spinnenweb betreffende de prestaties ziet er als volgt uit:



1.1 Presteren naar Ambities / Opgaven

Het eerste onderdeel waarop het presteren van de woningstichting wordt beoordeeld, is naar de opgaven en ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties van 2007 - 2010 worden beoordeeld in het licht van de zelf geformuleerde ambities en daaruit volgende doelen, en de opgaven die in het werkgebied spelen. Hierbij wordt, conform de visitatiemethodiek, per prestatieveld globaal omschreven wat de prestaties zijn. De beoordeling van de prestaties is samengevoegd voor opgaven en ambities, gezien het feit dat deze -gezien de omvang van de corporatie- sterk in elkaars verlengde liggen.

Het beleid van woningstichting Obbicht en Papenhoven heeft vooral betrekking op de beheeropgave, waarvoor de onderhoudsplanning een belangrijke indicator is. Woongenot vormt hier een belangrijk uitgangspunt, hetgeen zich vertaalt in geriefaanpassingen en duurzaamheidsmaatregelen.

Met de gemeente Sittard-Geleen worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt met de in de gemeente werkzame corporaties. Voor Woningstichting Obbicht en Papenhoven gaat het vooral om prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid; de corporatie heeft geen nieuwbouwoopgave, maar vooral een beheeropgave. Leefbaarheid valt daar onder.

Op basis van de hieronder beschreven prestaties en de bovenstaande kaders krijgt Woningstichting Obbicht en Papenhoven de volgende beoordeling:

- Huisvesting van de primaire doelgroep: 7,0;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer: 7,5;
- Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen: 7,0;
- (Des)investeren in vastgoed: 7,0;
- Kwaliteit van wijken en buurten: 7,0.

Huisvesting van primaire doelgroep

De woningen worden toegewezen volgens de regels van het regionale toewijzingsbeleid die door de corporaties die deel uitmaken van het SWWM (Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek) zijn afgesproken in 1996. Het aantal mutaties in de voorraad is jaarlijks zeer beperkt (tussen vijf en tien), hetgeen de beschikbaarheid van woningen enigszins onder druk zet. Het is echter, gezien de vastgestelde contouren niet mogelijk uit te breiden in de kernen. Woningstichting Obbicht en Papenhoven heeft een wachtlijst van ca. 50 woningzoekenden, die voor een deel specifieke woningvoorkeuren hebben opgegeven en niet overal willen wonen.

De woningstichting hanteert een zeer gematigd huurprijsbeleid, waarmee de absolute huren niet uitstijgen boven het gemiddelde in de sector. Dit wordt bewust gehanteerd ter compensatie van het feit, dat het voorzieningenniveau in de kernen minimaal is. Ongeveer driekwart van de woningen heeft een huurprijs die op 45% van maximaal redelijk ligt. Gemiddeld is de huur 57,7% van maximaal redelijk, tegenover 72% landelijk.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Obbicht en Papenhoven heeft een onderhoudsbegroting t/m 2021. Jaarlijks wordt een onderhoudsplan met begroting vastgesteld. Jaarlijks worden er extra bedragen in de begroting opgenomen voor het vervangen c.q. aanpassen van badkamer en keukens. Huurders kunnen ook zelf aanpassingen aan de woningen (laten) uitvoeren, waarvoor zij overigens wel toestemming nodig hebben van de woningstichting. Veel huurders wonen al jaren in hun woning en beschouwen de woning echt als hun eigen woning, hetgeen de kwaliteit van de woningen ten goede komt.

Bewoners kunnen hun reparatieverzoeken melden bij het bestuur, die er voor zorgt dat de klachten verholpen worden. De verzoeken lopen uiteen van een klemmende voordeur tot de aanvraag voor een nieuwe keuken. Reguliere reparatieverzoeken worden binnen afzienbare tijd verholpen. De kwaliteit van de woningen wordt zeer goed genoemd, en er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Voor zover noodzakelijk worden speciale voorzieningen getroffen aan panden die bewoond worden door mensen met mobiliteitsproblemen. In de visitatieperiode zijn bijvoorbeeld een aantal badkamers aangepast, een aantal toiletten aangepast en een traplift geplaatst.

In de laatste nieuwbouw uit 2007 zijn voorzieningen aangebracht, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Woningstichting Obbicht en Papenhoven heeft de afgelopen periode ook gekeken naar de mogelijkheid veertien bungalows voor verstandelijk gehandicapten te realiseren op de grond van een oude boerderij. Echter, de eigenaar van de boerderij heeft besloten de grond niet te verkopen, waardoor het plan geen doorgang kon vinden.

Naast de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen zet woningstichting Obbicht en Papenhoven zich ook meer breed in voor specifieke doelgroepen. Zo heeft de woningstichting een financiële bijdrage geleverd aan de realisatie van een hospice in Born.

(Des)investeren in vastgoed

Obbicht en Papenhoven liggen tussen de Maas en het Julianakanaal. Het kanaal fungeert als een natuurlijke grens, wat Obbicht en Papenhoven tot een eigen woningmarkt maakt. Door de grenscontouren van de Maas zijn de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt. Wel wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, maar ook deze zijn zeer beperkt.

Het bestuur van de woningstichting is van mening dat het huidige aantal woningen in bezit dient te blijven. Concreet betekent dit dat er geen woningen verkocht worden als er geen woningen bijgebouwd worden. Wel zijn in 2007 negen appartementen met een zorgfunctie gebouwd. In 2008 heeft Obbicht en Papenhoven haar intrek genomen in het nieuwe kantoor. Het oude kantoor is omgebouwd tot appartement, waardoor één woning is toegevoegd aan de voorraad.

De woningstichting is (evenals Woningbeheer Born) benaderd door stichting Kidante om samen te kijken of er tussen de kerkdorpen Obbicht en Grevendicht een brede school gerealiseerd kan worden. De verschillende gezichtspunten en belangen hebben de plannen nog geen vaste vormen aangenomen.

Obbicht en Papenhoven is in 2006/2007 door de gemeente benaderd met het verzoek om het woonwagencamp De Hitsberg in beheer te nemen. In beginsel heeft de corporatie hier positief tegenover gestaan, omdat het beheer van een woonwagencamp tot een activiteiten van een woningcorporatie behoort. De constatering van ernstig vervuilde grond en de discussie die dit met gemeente en woonwagengewoners heeft opgeleverd, heeft ertoe geleid dat woningstichting Obbicht en Papenhoven niet ingaat op het verzoek van de gemeente Sittard-Geleen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De kwaliteit van wijken en buurten bepaalt in grote mate de leefbaarheid. Naast fysieke ingrepen dragen ook sociale activiteiten bij tot de leefbaarheid van een kern.

In het kader van leefbaarheid heeft de Woningstichting in 2010 een bedrag van € 500 gedoneerd aan de vereniging "De Zonnebloem" afdeling Obbicht. Deze vereniging zet zich op vrijwillige basis in voor de langdurig zieken binnen de gemeenschap. Verder heeft Woningstichting Obbicht en Papenhoven ervoor gezorgd dat de pinautomaat behouden blijft voor de kern en haar bewoners, door haar kantoor te vestigen in de voormalige Rabobank.

1.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Bewoners

De bewoners worden betrokken bij het beleid en beheer door eenmaal per week een spreekuur te houden waar de bewoners de mogelijkheid geboden wordt klachten door te geven en vragen te stellen met betrekking tot huur, verkoop, nieuwbouw, onderhoud en dergelijke. De toegang is laagdrempelig, waardoor veel gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid. Ook liggen hier statuten en reglementen, de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en overige bescheiden ter inzage. Indien er onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden worden de betreffende bewoners daarover geïnformeerd. Daarnaast is er een huurdersvereniging.

Huurdersvereniging WS Obbicht en Papenhoven

Tot en met 2007 was Obbicht en Papenhoven een vereniging, waarbij periodiek een algemene ledenvergadering werd gehouden. In 2008 is de vereniging omgezet naar een stichting, en is begin 2009 de huurdersvereniging opgericht. Hiervoor zijn statuten opgesteld. Het doel van de vereniging is het belang van de huurders in het algemeen en haar leden in het bijzonder te behartigen. Omdat de voorzitter zich al snel na de oprichting terugtrok leidde de vereniging een slapend bestaan. Recent is de vereniging nieuw leven ingeblazen.

De huurdersvereniging vergadert minimaal twee keer per jaar met de huurders. De corporatie ontvangt de notulen van deze overleggen. Ook de corporatie en de huurdersvereniging overleggen tenminste twee keer per jaar. De huurdersvereniging wordt geïnformeerd bij wijzigingen in beleid.

Gemeente Sittard-Geleen

Er worden jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente gemaakt over leefbaarheid en huisvesting van doelgroepen. Met de verantwoordelijke wethouder vindt eenmaal per jaar gestructureerd overleg plaats. Daarnaast zijn er diverse gesprekken met ambtelijke medewerkers. De frequentie hiervan is afhankelijk van de aard en omvang van de problematiek.

Samenwerking

De woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek werken samen. De belangen van Obbicht en Papenhoven worden in het samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (SWWM) vertegenwoordigd door de directie van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht. De onderwerpen die aan bod komen zijn:

- De demografische ontwikkeling in Limburg en specifiek de Westelijke Mijnstreek;
- De mogelijke onderdelen van samenwerking;
- Leefbaarheid;
- Het woonwagenebeleid van de gemeente.

Een aantal (financiële) werkzaamheden is uitbesteed aan woningstichting ZoWonen:

- Bijwerken financiële jaarrekening (incl. alle relevante overzichten);
- Opstellen financiële meerjarenbegroting;
- Opstellen jaarrekening.

Overige belanghebbenden

Obbicht en Papenhoven heeft ook regelmatig op ad hoc basis overleg met de wijkagenten om (jeugd)criminaliteit tegen te gaan. Voor zover noodzakelijk vindt op ad hoc basis overleg plaats met anderen zoals Orbis (zorginstelling) en de collega corporaties. Daarnaast doet Obbicht en Papenhoven aan sponsoring van vereniging "De Zonnebloem" afdeling Obbicht. De vereniging zet zich in voor langdurig zieken.

Oordeel belanghebbenden

Er is gesproken met een afvaardiging van de huurdersvereniging en met de gemeente op ambtelijk niveau (waarbij tevens namens de wethouder gesproken is). Hieronder zal een samenvatting worden gegeven van de bevindingen uit deze gesprekken.

In de gemeente Sittard-Geleen zijn in totaal zes corporaties werkzaam, waarvan Woningstichting Obbicht en Papenhoven de kleinste is. Obbicht en Papenhoven heeft weinig voorzieningen en wordt door de gemeente beschouwd als een deel van de gemeente, waar het landelijke wonen voorop staat. De woningstichting vervult hierin vooral een beheerdersrol.

Woningstichting Obbicht en Papenhoven wordt gezien als een reële en betrokken corporatie, die voldoende aandacht heeft voor haar huurders en de leefbaarheid van de kernen. Afspraken worden nagekomen (met uitzondering van het overnemen van de woonwagenebeheerdersstandplaatsen). Alles overigens in perspectief gezien van de omvang van de woningstichting.

Huurders wonen vaak al lang en met plezier in Obbicht en Papenhoven; er zijn weinig mutaties. Dit zorgt er samen met het gebrek aan nieuwbouw voor, dat er eigenlijk te weinig woningen beschikbaar zijn voor jongeren die in de kernen willen blijven wonen. Huurders geven wel aan, dat de Wo-

ningstichting alles doet wat binnen haar mogelijkheden ligt, maar dat zij ook gebonden is aan de gemaakte afspraken.

In het algemeen stelt de visitatiecommissie vast, dat de huurders tevreden zijn over de prestaties van woningstichting Obbicht en Papenhoven, daar waar het gaat om betaalbaarheid, woningkwaliteit, dienstverlening en leefbaarheid. De Woningstichting is goed bereikbaar, de bestuursleden staan midden in het dorp, hetgeen gewaardeerd wordt.

Het is voor de belanghebbenden lastig op de verschillende prestatievelden tot een cijfermatig oordeel te komen. Er is gekozen voor een overkoepelend cijfer voor alle prestatievelden:

- Gemeente: 7,0;
- Huurders: 8,2;
- Gemiddeld is er sprake van een 7,6.

1.3 Presteren naar Vermogen

Woningstichting Obbicht en Papenhoven is ten aanzien van het vermogen beoordeeld op een vier-tal onderdelen, waarbij de beoordeling als volgt is:

- Financiële continuïteit: 7,0;
- Financieel beheer: 6,5;
- Doelmatigheid: 7,5;
- Vermogensinzet: 7,0.

Financiële continuïteit

Obbicht en Papenhoven heeft afgelopen jaar een continuïteitsoordeel A gekregen. Dat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie.

De informatievoorziening over de financiën van Obbicht en Papenhoven biedt ruim voldoende inzicht in haar positie. Er is een meerjarenprognose, een balans, winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht met liquiditeitenplanning. De bedrijfswaardeberekening en parameters zijn transparant weergegeven, en ook de verplichtingen aan de financiers.

De meerjaren prognose van de winst- en verliesrekening laat een positieve ontwikkeling zien. Er worden t/m 2016 geen negatieve resultaten verwacht. Wel is er in 2007 en 2008 een fors negatief resultaat geboekt. Dit komt met name door de waardeverminderingen op materiële vaste activa (onrendabele top nieuwbouw in 2007) en onderhoudslasten.

Tabel 1: Meerjaren winst- en verliesrekening.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Resultaat na belasting	-733	-144	76	611	235	71	119	81	77	90

De ontwikkeling van de solvabiliteit strookt met dit beeld. De verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen verbetert gestaag, en heeft in beginsel al een goede waarde.

Tabel 2: Meerjaren prognose solvabiliteit

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Solvabiliteit (EV)		51	54	56	58	60	62	65

Naast de solvabiliteit hanteert Obbicht en Papenhoven ook de rentabiliteit van het totale en eigen vermogen en de current ratio als financiële kengetallen. Ook de bedrijfsreserve per woning wordt bijgehouden. Er wordt inzicht geboden in de ontwikkeling van de lening portefeuille.

De woningen zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de afschrijvingen. Wanneer de bedrijfswaarde lager is dan wordt deze gehanteerd. De grond wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. Hierop wordt niet afgeschreven. De bedrijfswaarde van het onroerend goed wordt wel berekend. De accountant merkt in 2009 op dat bij de bedrijfswaardeberekening geen rekening wordt gehouden met de restwaarde van de grond. De WOZ-waarde van de woningen is ook weergegeven.

Financieel beheer

Het financieel beleid en beheer zijn erop gericht dat het voortbestaan van de corporatie in financiële zin gewaarborgd is. Deze doelstelling staat opgenomen in het jaarverslag van 2010. De planning- en controlcyclus van Obbicht en Papenhoven bestaat uit de volgende elementen:

- Het jaarplan en meerjarenbegroting / meerjarenonderhoudsbegroting; de werkzaamheden voor het komende jaar zijn uitgewerkt. In de jaarstukken staat ook een prognose voor de komende jaren opgenomen.
- Huurbeleid; voor het huurbeleid wordt aangesloten bij de regionale afspraken
- Jaarstukken; het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening zijn hierin opgenomen.

Er is geen treasurywet. Wel wordt in de meerjarenbegroting uitgebreid op de leningen ingegaan. Obbicht en Papenhoven heeft een positief accountantsoordeel.

Doelmatigheid

Obbicht en Papenhoven is een compacte organisatie. Er is geen werkapparaat en de bestuursleden werken op basis van vrijwilligheid. De personeelskosten zijn hierdoor nihil. Wel krijgen de bestuursleden een vergoeding van totaal € 40.000 voor het hele bestuur. De netto bedrijfslasten hebben zich de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld:

Tabel 3: Ontwikkeling netto bedrijfslasten per vhe.

	2007	2008	2009	2010	Toename in %
Corporatie	908	1.185	1.252	1.162	28,1
Referentie	1.137	1.250	1.303	1.321	16,2
Landelijk	1.249	1.340	1.395	1.370	9,6

De bedrijfslasten bevinden zich absoluut gezien onder het niveau van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Toch is de relatieve stijging van de bedrijfslasten relatief groot. In het geheel bezien is de bedrijfsvoering efficiënt.

Vermogensinzet

Obbicht en Papenhoven heeft een gezonde financiële huishouding. De vermogenspositie zal de komende jaren nog verder verbeteren. Woningstichting Obbicht en Papenhoven zet haar vermogen in ten behoeve van de kernen en haar bewoners. Concreet betekent dit dat zij kwalitatief goede woningen verhuurt tegen een lage huurprijs (als compensatie voor het ontbreken van voorzieningen), waarbij reële wensen van huurders zoveel mogelijk gerealiseerd worden. Verder betekent dit dat Woningstichting Obbicht en Papenhoven haar vermogen aanwendt voor het zo veel mogelijk leefbaar houden van de kernen.

1.4 Governance

Ten aanzien van governance worden drietal onderdelen beoordeeld, te weten:

- Besturing: 6,5;
- Intern toezicht: 7,0;
- Externe legitimatie: 7,0.

Besturing

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiesturing. De organisatie bestaat uit het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur. Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling.

De uitbreidingsmogelijkheden van Obbicht en Papenhoven zijn zeer beperkt, wat met de grenscontouren te maken heeft. Ook zijn er nauwelijks inbreidingsmogelijkheden. Het beheren van het woningbestand is daardoor de voornaamste bezigheid.

Obbicht en Papenhoven heeft een onderhoudsbegroting die tot 2021 loopt, en een meerjarenbegroting t/m 2016. Voor het komende jaar is per complex aangegeven welke werkzaamheden plaats zullen vinden. De voortgang van de plannen wordt weergegeven in de jaarverslagen. Hier maakt het volkshuisvestingsverslag onderdeel van uit. Dit is echter in beknopte vorm waarbij de voortgang van de geplande werkzaamheden transparanter weergegeven kan worden. De nadruk in de jaarstukken ligt op de jaarrekening. De financiële huishouding is dan ook helder en transparant weergegeven.

Het intern toezicht

De Raad van Commissarissen van Obbicht en Papenhoven bestaat uit drie leden. De raad heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de corporatie en heeft tevens een adviesrol naar het bestuur. Gezien de achtergrond van de commissarissen is een zekere deskundigheid, vooral op het gebied van financiën, ruim voldoende gewaarborgd. De zittingstermijnen van de commissarissen hebben de aandacht binnen de Raad. In principe conformeert de Raad zich hierbij aan de geldende regelgeving, waarbij de continuïteit van de woningstichting voorop blijft staan.

Er is een document dat de processen beschrijft en een competentietabel weergeeft. De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn in de statuten vastgelegd. Een kasprocedure is niet vastgelegd vanwege de zeer beperkte inhoud van de voorschotkas. Er vinden geen interne evaluaties plaats. De evaluatie van het bestuur vindt mondeling tijdens de vergaderingen plaats, waarbij telkens geconstateerd wordt dat het bestuur haar werk goed doet. Het gaat om vrijwilligers waarvan de inzet geen punt van discussie is geweest. Er vindt geen formele verslaglegging plaats van deze evaluatie.

Uit de verslagen en het interview blijkt dat de RvC goed op de hoogte is van lopende zaken en hier ook afdoende aandacht aan besteedt. Uit gestelde vragen valt op te maken dat de RvC niet alleen voldoende informatie krijgt maar hier ook gedetailleerd aandacht aan besteedt. Concreet gaat het naast de jaarstukken om informatie over onderhoud, renovatie en wanneer van toepassing nieuw-

bouw. Per kwartaal wordt een overzicht verstrekt van de aan de begroting gerelateerde uitgaven. In 2011 zijn bijvoorbeeld de volgende onderwerpen besproken:

- Begroting, jaarverslag en de jaarrekening;
- Huurbeleid en huisvesting primaire doelgroep;
- Strategisch voorraadbeleid;
- Aanwending van niet noodzakelijke middelen;
- Verkopen;
- Leefbaarheid, alsmede wonen en zorg;
- Woonwagenbeleid;
- Toetsingsuitkomsten VROM.

Omdat er frequent informeel contact is, hebben er in 2010 minder formele contactmomenten tussen het bestuur en de RvC plaatsgevonden. Dit is echter niet bewust gebeurd. In de jaarstukken staat een verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen. De commissarissen zijn geen lid van de VTW, omdat zij het lidmaatschap niet van toegevoegde waarde vinden voor een corporatie van hun omvang.

Externe legitimatie

De woningstichting is aangesloten bij Aedes. Op alle niveaus is deelgenomen aan activiteiten van Aedes en er zijn verschillende districtsvergaderingen en informatiebijeenkomsten bezocht.

Obbicht en Papenhoven heeft de principes en uitwerkingen van de governancecode opgevolgd. Ook heeft de corporatie sinds 2010 een integriteitscode. Met de belanghebbenden is gestructureerd overleg (huurdersvereniging en gemeente) of op ad hoc basis (bijvoorbeeld de politie). Er is geen jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomst.

Het betrekken van de belanghebbenden bij de planvorming vindt via een aantal kanalen plaats. Via de huurdersvereniging en terinzagelegging worden bewoners geïnformeerd over voorgenomen beleid. Er worden geen klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd. Er is frequent contact tussen de bestuursleden en de huurders, waardoor bekend is wat de tevredenheid van de bewoners is. Met de gemeente worden prestatieafspraken gemaakt. In regionaal verband neemt Obbicht en Papenhoven deel in het samenwerkingsverband van de corporaties in de Westelijke Mijnstreek. Haar belangen worden hierin vertegenwoordigd door de directie van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht.

2 Totaalbeeld

De integrale scorekaart toont het volgende beeld:

Perspectief	1	2	3	4	5	Gemid. cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
<i>Presteren naar opgaven en ambities</i>								
	7,0	7,5	7,0	7,0	7,0	7,1	n.v.t.	7,1
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>								
						7,6	n.v.t.	7,6
<i>Presteren naar Vermogen</i>								
Financiële continuïteit						7,0	20%	
Financieel beheer						6,5	20%	
Doelmatigheid						7,5	20%	
Vermogensinzet						7,0	40%	
Eindcijfer voor Vermogen								7,0
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>								
Besturing						6,5	33%	
Intern toezicht						7,0	33%	
Externe legitimatie						7,0	33%	
Eindcijfer voor Governance								6,8
Geïntegreerd eindoordeel								7,1

Bijlagen

Bijlage 1: Bronnen

Ten behoeve van de visitatie is gebruik gemaakt van o.a. de volgende bronnen:

- Onderhoudsbegroting 2012 – 2021;
- Meerjaren-bedrijfsbegroting 2012 – 2016;
- Jaarverslagen ;
- Situatiebeschrijving De Hitsberg;
- Verslag en afsprakenlijst bestuurlijk overleg Woningstichting Obbicht en Papenhoven en Gemeente;
- Huurcontract;
- Afschrift van de akte van vaststelling statuten vereniging voor Huurdersvereniging Ws Obbicht en Papenhoven;
- Bericht van registratie van Huurdersvereniging Ws Obbicht en Papenhoven;
- Overeenkomst voor samenwerking tussen Woningstichting Obbicht en Papenhoven en Huurdersvereniging Ws Obbicht en Papenhoven;
- Controleverklaring jaarrekening 2010, Deloitte;
- Continuïteitsoordeel 2011, CFV;
- Corporatie in Perspectief 2011, CFV;
- Integriteitscode;
- Verslagen vergaderingen RvC;
- Notulen bestuursvergaderingen;
- Akte van omzetting en statutenwijziging van Woningvereniging Obbicht en Papenhoven in Woningstichting Obbicht en Papenhoven;
- Huishoudelijk reglement;
- Competentietabel en procesbeschrijvingen.

Bijlage 2: Betrokken bij de maatschappelijke visitatie

In het kader van de maatschappelijke visitatie is gesproken met:

Organisatie	Personen
Bestuur Obbicht en Papenhoven	De heer Leurs De heer Venderbosch Mevrouw Vromen
Raad van Commissarissen	De heer Tilburgs De heer Op den Kamp De heer Crapels
Huurders	De heer De Wit De heer Conjour De heer Perebooms
Gemeente Sittard-Geleen	Mevrouw Kagelmaker

Bijlage 3: CV's visitatiecommissie

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Groot-Jansen, S.G.B.

Geboorteplaats en –datum:

Gouda, 11 februari 1964

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Senior consultant

Onderwijs:

2008: Sales cursus, in company Ecorys
2002: Projectmanagement cursus, in company Ecorys
1992 – 1994: Vertaler Nederlands-Engels, Engels-Nederlands, ITV Utrecht
1986: NIMA-B
1982 – 1986 HEAO-EL (economisch-linguïstische opleiding), HES Rotterdam
1976 – 1982 VWO, Antoniuscollege, Gouda

Loopbaan:

1986 – heden: Ecorys, diverse functies (sinds 2009 senior consultant)

Profielchets:

Sandra heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarktvragestukken. Deze vraagstukken zijn zeer divers, en bestaan bijvoorbeeld uit haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, locatiezoektocht voor toekomstige woningbouw. Opdrachtgevers zijn ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties. De kennis van de woningmarkt, en dus het speelveld waarbinnen de corporaties ook een belangrijke rol spelen, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Sandra is, samen met een aantal (oud-)collega's, vanaf het begin betrokken bij de methodiekontwikkeling van maatschappelijke visitaties en betrokken geweest bij de meeste visitatietrajecten die door Ecorys Vastgoed zijn en worden uitgevoerd. Binnen deze visitatietrajecten heeft ze diverse rollen vervuld, uiteenlopend van commissielid tot voorzitter van de visitatiecommissie.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Agterberg of Achterberg, MSc RE, G.

Geboorteplaats en –datum:

Amersfoort, 5 maart 1985

Woonplaats:

Zoetermeer

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2007 – 2008: Master Vastgoedkunde, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2004 – 2007: Bachelor Sociale Geografie en Planologie, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht
- 1997 – 2003: VWO Economie en Maatschappij met Management en Organisatie, 't Atrium, Amersfoort

Loopbaan:

2008 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant

Profielchets:

Gerard is als consultant werkzaam binnen de Vastgoeddivisie. Hij voert maatschappelijke visitaties voor diverse woningcorporaties uit (o.a. Dunavie, Kennemer Wonen, UWOON, Woonservice IJsselland, SBBS). Zijn affiniteit ligt onder andere op het gebied van presteren naar vermogen. Deze affiniteit vindt zijn oorsprong in de werkzaamheden die Gerard naast de visitaties doet. Zijn expertise ligt vooral op het terrein van het opstellen van en adviseren over exploitatieberekeningen alsmede second opinions. Op het gebied van grondbeleid is hij onder andere betrokken geweest bij het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid voor het Ministerie van VROM, VNG, NVB en NE-PROM en de monitoring van de Stimuleringsregeling Woningbouw in opdracht van Agentschap NL. Door onder meer deze opdrachten beschikt hij over gedegen kennis ten aanzien van grondbeleid en financiële haalbaarheid van projecten in Nederland.

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Maart - april 2012

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde stichting in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze stichting.

Sandra Groot



Gerard Agterberg of Achterberg



Rotterdam, 4 mei 2012

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van woningstichting Obbicht en Papenhoven in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de stichting op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij woningstichting Obbicht en Papenhoven op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Rotterdam, 4 mei 2012



Wouter Vos
Partner



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas