

# Maatschappelijke visitatie Woningstichting Obbicht en Papenhoven

2012 tot en met 2015

Opdrachtgever: Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Rotterdam, 14 december 2016





# Maatschappelijke visitatie Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Woningstichting Obbicht en Papenhoven  
Visitatieperiode 2012 tot en met 2015

Opdrachtgever: Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Pia van Oord  
Hugo ter Heegde

Rotterdam, 14 december 2016

## 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-profitsectoren 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.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO<sub>2</sub>-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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 B.V.  
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](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)**

# Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Deel 1: Beoordeling maatschappelijke prestaties	8
Recensie	8
Scorekaart	10
Samenvatting en beoordeling	11
1 Profielschets	13
Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud	17
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
2.1 Inleiding	20
2.2 Opgaven	20
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven	21
2.4 Ambities in relatie tot de opgaven	24
2.5 Beoordeling	25
3 Presteren volgens Belanghebbenden	27
3.1 Inleiding	28
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	28
3.3 Beoordeling	28
3.4 Boodschap	31
4 Presteren naar Vermogen	33
4.1 Inleiding	34
4.2 Financiële continuïteit	34
4.3 Doelmatigheid	35
4.4 Vermogensinzet	36
4.5 Beoordeling	36
5 Presteren ten aanzien van Governance	37
5.1 Inleiding	38
5.2 Besturing	38
5.3 Intern toezicht	39
5.4 Externe legitimering en verantwoording	42
5.5 Beoordeling	43
Bijlagen	45
Bijlage 1: Position Paper in de vorm van Business Risk Beoordelingskaders	46
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	53
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	54
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	55
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	57
Bijlage 6: Bronnenlijst	60



# Voorwoord

## Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

## Aanpak van Ecorys

Woningstichting Obbicht en Papenhoven heeft Ecorys in 2016 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode augustus 2016 tot en met oktober 2016 en beslaat de jaren 2012 tot en met 2015. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Pia van Oord en Hugo ter Heegde. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Stappen	maand
Deskresearch	augustus en september
Startbijeenkomst	september
Interne interviews	september
Belanghebbenden	september
Concept rapport	oktober
Interne bespreking	oktober
Eindpresentatie	november
Eindrapport	december

## De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
<b>6</b>	<b>Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven</b>	<b>-5% tot -15%</b>
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.



Cijfer	Prestatie
10	Uitmuntend
9	Zeer goed
8	Goed
7	Ruim voldoende
6	Voldoende
5	Onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
3	Zeer onvoldoende
2	Slecht
1	Zeer slecht

### Leeswijzer

Vanwege de beperkte omvang van Woningstichting Obbicht en Papenhoven (<500 verhuurbare eenheden) wordt de volgende (vereenvoudigde) rapportopbouw gebruikt:

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Deel 2 bevat de bijlagen ten aanzien van de inhoud:

Deel 3 bevat de bijlagen ten aanzien van het proces:

1. Position Paper in de vorm van Business Risk Beoordelingskaders
2. Bestuurlijke reactie;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;

### Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

# Deel 1: Beoordeling maatschappelijke prestaties

## Recensie

### Position paper

Woningstichting Obbicht en Papenhoven (WOP) is met 185 huurwoningen van een relatief geringe schaalgrootte zodat een afzonderlijk position paper niet noodzakelijk is. In het kader van een *business risk onderzoek* door het WSW is de corporatie najaar 2015 uitvoerig ingegaan op 24 kwalitatieve vragen (zie bijlage 1). In dit document geeft de corporatie een beschrijving van het eigen profiel en geeft zij haar visie op de toekomst weer: WOP is een kleine corporatie *oude stijl* (1920), met een kleinschalig karakter. Een enthousiast bestuur werkt voor een (geografisch) geïsoleerde gemeenschap in een van schaal steeds groter geworden bestuurlijke omgeving en opereert binnen een steeds complexer wordende regelgeving. Maar haar primaire taak is niet veranderd: de verhuur van sociale huurwoningen. Belangrijkste doel is passende, betaalbare huisvesting voor mensen die dat nodig hebben en een leefbare en veilige woonomgeving, met als kernpunten sociale betrokkenheid, het leveren van maatwerk en een persoonlijke dienstverlening, zoals de corporatie op haar website schrijft.

De visitatiecommissie heeft hier een toegewijde sociale verhuurder aangetroffen die deze ambitie volledig waarmaakt. De corporatie zet haar middelen alleen in voor haar maatschappelijke taak en gaat hierin (zeer) risicomijdend te werk. Zij houdt zich bij het vervullen van de maatschappelijke opgave met stelligheid aan de gewijzigde wettelijke kaders en zoekt daarin niet de grenzen op. Deze behoefte aan zekerheid wordt ook geïllustreerd door de terughoudendheid ten aanzien van het zoeken naar nieuwe bestuursleden of commissarissen, hoewel de corporatie zich ervan bewust is daarmee blijvend niet te voldoen aan de governance-eisen. Zij tilt daar echter wat minder zwaar aan.

De gesprekken met alle geledingen hebben de visitatiecommissie ervan overtuigd dat beleid en handelen van alle betrokkenen consistent en doelgericht is. Ook zijn de verschillende geledingen (bestuur, RvC en huurdersorganisatie) behoorlijk rolvast, al leidt de schaal van de organisatie regelmatig tot informele contacten en soms tot (met elkaar overeengekomen) grensoverschrijdende inspanningen, maar dat leidt zelden tot onduidelijkheid of improvisatie. De operationele procedures lopen gesmeerd en deze geoliede werkwijze leent zich nauwelijks voor het loslaten van taken. Hierdoor is er wellicht onvoldoende ruimte om over niet-operationele zaken na te denken.

De visitatiecommissie is onder de indruk van de ijver, de discipline, betrokkenheid, de toewijding en het rechtvaardigheidsgevoel van de bestuursleden en commissarissen. Soms is de inzet (veel) hoger dan huurders redelijkerwijs van hun verhuurder mogen verwachten. De visitatiecommissie ziet daarin wel enige bezwaren: het hoge verwachtingspatroon bij de huurders en de grote (tijds)belasting van het vrijwilligersbestuur. Een gevolg hiervan is mogelijk, dat huurders onvoldoende beseffen hoe zij in de watten worden gelegd en dat bij de bestuursleden te weinig energie en ontvankelijkheid overblijven om 'out of the box' naar de toekomst te kijken. De huidige doelstelling is de realisatie van het appartementencomplex, waarbij het honderdjarig bestaan in 2020 een waardige afsluiting zou kunnen zijn als zelfstandige organisatie. Dat is in onze ogen een gemiste kans en kunnen wij ook niet goed rijmen met het huidige commitment.

### Terugblik vorige visitatie

Bij de visitatie in 2012 heeft de corporatie een ruim voldoende gekregen op alle beoordelingsvelden en heeft de visitatiecommissie geen specifieke verbeterpunten genoemd. Wel valt op te maken, dat de voortgangsrapportages aan inzichtelijkheid (transparantie) kunnen winnen en dat de governance kwetsbaarheden kende (zittingstermijnen). Tevens werd genoteerd dat er geen jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomst wordt gehouden.

De corporatie heeft op deze punten geen echte verbeteringen doorgevoerd, omdat zij de noodzaak niet zag gezien de in haar ogen mooie beoordeling. Bovendien ontbreekt de drang daartoe in het licht van haar eigen toekomstverwachtingen.

### Wat kan beter?

De corporatie is in de afgelopen vier jaar niet zozeer minder goed gaan presteren, wel zijn de normen (de toezichtskaders in de sector én in de visitatiemethodiek) verder aangescherpt. De visitatiecommissie concludeert dat er op een aantal concrete punten verbeteringen mogelijk zijn, die soms met relatief weinig inspanning is te realiseren. Deze verbeteringen zijn gelegen in:

- Het presteren naar vermogen optimaliseren.
- Governance: het in overeenstemming met de Woningwet brengen van de statuten en interne reglementen; het bestuur statutair op peil brengen; transparanter verantwoorden ('pas toe of leg uit').
- De website meer inzetten voor het informeren van belanghouders (niet alleen huurders) en het afleggen van verantwoording.
- Communiceren met belanghouders over toekomstbeelden.

### Tot slot

Er wordt een grote inspanning geleverd door het (vrijwillige) bestuur, dat al meer geeft dan redelijkerwijs gevraagd kan worden. De veronderstelling, dat er geen nieuwe mensen zijn te vinden om de last beter te verdelen, veroorzaakt een patstelling. Toetsing daarentegen zou nog verrassende resultaten kunnen hebben. En ook de kwaliteit van de dienstverlening hoeft o.i. niet echt te lijden onder het wat terugschroeven van de beheerinspanningen.

Een tweede aandachtspunt is het wellicht niet volledig benutten van de financiële mogelijkheden. Nu heeft het bestuur zijn handen vol aan een kleine herbouwlocatie. Maar gezien de beschikbare middelen zou de woningvoorraad wellicht op meer punten (nog) beter in overeenstemming met de vraag kunnen worden gebracht.

De visitatiecommissie geeft Woningstichting Obbicht en Papenhoven in overweging om de laatste vier jaar vóór het honderdjarig bestaan proactief te gebruiken door (gezamenlijk met de huurders en sleutelfiguren in de lokale gemeenschap) na te denken over de toekomstmogelijkheden en daarbij passende nieuwe verhoudingen. Dan kan daarop geleidelijk worden voorgesorteerd en kunnen de huurders alvast aan een nieuwe situatie wennen. De visitatiecommissie acht bestuur en RvC van de corporatie in staat om hier een vorm voor te vinden, die recht doet aan de vertrouwde toewijding-enerzijds en tegelijk de corporatie doelmatiger maakt en de verhoudingen met de huurders wat opschudt.

## Scorekaart

Perspectief	1 <sup>1</sup>	2 <sup>2</sup>	3 <sup>3</sup>	4 <sup>4</sup>	5 <sup>5</sup>	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
<i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,4	7,5	7,5	6,7	7		7,2	75%	6,9
Ambities in relatie tot de opgaven							6	25%	
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
Prestaties	7,2	8	8	7,8	7,7	-	7,7	50%	7,8
Relatie en communicatie							7,8	25%	
Invloed op beleid							8	25%	
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							7	30%	6,3
Doelmatigheid							6	30%	
Vermogensinzet							6	40%	
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						6	33%	5,7
	Check								
	Act								
Intern toezicht	Functioneren Raad						5	33%	
	Toetsingskader								
	Governancecode								
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						6	33%	
	Openbare verantwoording								

Verklaring prestatievelen:

- 1 Huisvesten primaire doelgroep
- 2 Huisvesten bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- 4 (Des-)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten

## Samenvatting en beoordeling

WOP krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

**Tabel 2 Beoordeling**

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	ruim voldoende
Presteren volgens Belanghebbenden	goed
Presteren naar Vermogen	voldoende
Presteren ten aanzien van Governance	voldoende

### *Presteren naar Opgaven en Ambities*

**6,9** Ten aanzien van presteren naar opgaven en ambities scoort WOP 'goed' op de meetschaal van de visitatiemethodiek. Met de gemeente Sittard-Geleen zijn jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. De prestatieafspraken zijn in overeenkomst met de omvang van de corporatie beperkt gebleven. Er is afgesproken dat bij WOP beheer centraal staat en er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen.

De eigen koers en ambities heeft WOP niet in een separaat 'beleidsdocument' vastgelegd. Wel heeft WOP eigen ambities vastgelegd in de jaarverslagen en is er in het document 'Business Risk Beoordelingskaders' aangegeven hoe de corporatie in de aankomende jaren te werk wil gaan (zie bijlage 1). Uit deze documenten blijkt dat WOP zich bewust is van de omgeving waarin zij opereert.

Op alle prestatievelden heeft WOP prestaties geleverd die ruim voldoende tot goed zijn beoordeeld. Voor de gedetailleerde beschrijvingen van de afspraken en prestaties wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

### *Presteren volgens Belanghebbenden*

**7,8** De maatschappelijke prestaties van WOP worden als 'goed' beoordeeld door de belanghebbenden. Over de gehele lijn zijn de belanghebbenden tevreden: op een prestatieveld na worden alle onderdelen beoordeeld als goed tot zeer goed. De uitzondering is de huisvesting van de primaire doelgroep. De reden kan gevonden worden in het niet huisvesten van asielzoekers en omdat de corporatie een woonwageningen niet wilde overnemen van de gemeente.

De relatie en communicatie met belanghebbenden en de invloed die zij kunnen uitoefenen op het beleid worden ook goed beoordeeld. Voor een verdere inkleuring van de beoordelingen van de belanghebbenden wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

### *Presteren naar Vermogen*

**6,3** WOP heeft gedurende de gehele visitatieperiode voldaan aan de financiële eisen die vanuit de verschillende toezichthouders zijn gesteld. De corporatie heeft een duidelijk eigen visie wat betreft het te voeren vermogensbeleid. In vergelijking met andere corporaties heeft WOP een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Ook heeft de corporatie op een heldere manier haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoord en gemotiveerd. Wel kan gesteld worden dat de corporatie financieel gezien in staat is meer prestaties te leveren, maar dat de beperkte capaciteit van het werkapparaat dit bemoeilijkt.

### Presteren ten aanzien van Governance

5,7

Binnen het hoofdstuk Governance (5) worden drie onderdelen beoordeeld, te weten: besturing, intern toezicht en externe legitimering/verantwoording. Aangaande het eerste onderdeel zijn de prestaties voldoende. Hoewel de plan – check – act cyclus beknopt is vormgegeven, voldoet deze aan de gestelde eisen en aan het procesverloop van de organisatie.

Het tweede onderdeel, intern toezicht, beslaat drie subcategorieën: functioneren van de Raad van Commissarissen, het toezichtskader en het naleven van de Governancecode.

- De RvC is zeer betrokken en vatten hun taak alles behalve vrijblijvend op. Zij functioneert zoals van haar verwacht mag worden. Er is voldoende balans en zakelijkheid in de samenwerking/toetsing van het bestuur.
- Ook het toetsingskader was gedurende de visitatieperiode op orde.
- De corporatie onderschrijft de Governancecode en wil daarin in de dagelijkse praktijk zo veel mogelijk aan voldoen. “Bij de verdere uitwerking en de beoordeling daarvan moet echter rekening gehouden worden met de grootte van de corporatie en de (geringe, red.) omvang van de werkorganisatie.” Uit de gesprekken is duidelijk geworden dat het bestuur en de RvC het, voor een corporatie van deze beperkte omvang, als een welhaast onmogelijke opgave ziet om haar taak effectief en gewetensvol te vervullen en tegelijk te voldoen aan de steeds zwaarder wordende eisen die de overheid en de sector aan haar stellen. De corporatie heeft als doel om het honderdjarig jubileum in 2020 te bereiken, waarna een nieuwe situatie intreedt. Het gevolg daarvan is dat de corporatie ervoor heeft gekozen om zich bestuurlijk niet meer te vernieuwen. Dit, in combinatie met het niet voldoen aan de pas toe of leg uit regel, leidt tot een onvoldoende op het onderdeel ‘intern toezicht’. De visitatiecommissie wil benadrukken dat er geen twijfel bestaat over de integriteit van de RvC.

Het derde en laatste onderdeel, externe legitimatie en verantwoording voldoet aan de gestelde ijkpunten. Er is regelmatig contact met belanghebbenden en belanghebbenden worden betrokken bij planvorming en uitvoering. De corporatie handelt transparant en zuiver en is zich er bewust van dat de kleine schaal, de korte lijnen en de bestaande dorpsverhoudingen haar kwetsbaar maken voor ongepaste beïnvloeding. De corporatie is daar in haar dagelijkse praktijk bijzonder alert op.

# 1 Profielschets



### Werkgebied

Woningstichting Obbicht en Papenhoven (WOP) is een kleine en sterk verankerde corporatie in de voormalige en gelijknamige gemeente Obbicht en Papenhoven. De kernen behoren nu tot de gemeente Sittard-Geleen. WOP vervult een belangrijke rol in de sociale huisvesting en andere sociale aspecten in de twee kernen.

De corporatie is tot en met 2013 door het CFV op basis van onder andere de factoren waarde vastgoed, bedrijfsvoering, financiële positie en perspectief geclassificeerd als een 'corporatie met gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Vanaf 2014 is WOP in de referentiegroep geplaatst van corporaties met minder dan 1.000 verhuureenheden.

### Woningbezit

Eind 2015 had WOP 185 huurwoningen in bezit. De corporatie heeft geen onzelfstandige overige wooneenheden (zoals studentenwoningen of wooneenheden in een verzorgingstehuis) in portefeuille. Het woningbezit bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, zoals op te maken uit de onderstaande tabel.

Tabel 1.1 Woningbezit

Type woningen	WOP	Referentie
Eengezinswoningen	82,2	65,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	5,4	14,3
Meergezinsetagebouw met lift	12,4	13,5
Hoogbouw	0,0	2,2
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,0	4,8
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Bron: CIP (2014), Woningstichting Obbicht en Papenhoven, Aedes

Als er wordt gekeken naar de bouwperiode van het woningbezit valt op dat een relatief groot deel van het bezit uit de periode 1945 tot 1979 komt. Het bezit is daarmee vrij oud, hetgeen over het algemeen zijn uitwerking heeft op de onderhoudsuitgaven en de energieprestaties van de woningen. WOP heeft in vergelijking met de referentiegroep dan ook een zeer groot aandeel woningen met een energielabel E en F (samen 40% versus 13,2% bij andere corporaties). Het aandeel woningen met een energielabel van C of hoger is ondervertegenwoordigd. Het aantal woningen met een laag energielabel (D of lager) is daarentegen oververtegenwoordigd. Deze cijfers zijn ontleend aan de uitgave 'Corporatie in Perspectief' over het jaar 2014. Na 2014 heeft WOP woningen geïsoleerd, dit is nog niet in de labels verwerkt.

De gemiddelde huurprijs per wooneenheid ligt met € 436 lager dan het gemiddelde bij de referentiegroep en landelijk (respectievelijk € 488 en € 497). Daarbij komt dat het aantal woningwaarderingpunten ook hoger ligt (155 ten opzichte van 152 en 142). Het verschil kan in zeer beperkte mate worden verklaard door het oppervlak van de woningen. De kwaliteitselementen (buitenruimte, sanitair, type verwarming) liggen hier aan ten grondslag. Dit betekent dat de woningen een zeer gunstige prijs-kwaliteitverhouding hebben. Dat blijkt ook uit het percentage 'maximaal toegestane huur'. Deze ligt bij WOP op 55%, in de benchmark ligt deze op 64% en 70%.



### **Organisatiestructuur**

WOP is sinds 2007 een stichting. De stichting wordt bestuurd door een vrijwilligersbestuur bestaande uit 4 personen. Geen van de bestuurders heeft een dienstverband bij de corporatie, wel voeren bestuursleden operationele taken uit. Bepaalde taken, zoals de financiële administratie en de huuradministratie, zijn uitbesteed aan collega-corporatie ZOWonen te Sittard. De WOP heeft geen medewerkers in dienst. Het toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen bestaande uit drie leden.

### **Verbindingen**

De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode geen verbindingen gehad.



## Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud



## 2 Presteren naar Opgaven en Ambities



## 2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van WOP wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

## 2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, bracheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

### 2.2.1 Regionale opgaven

#### Westelijke Mijnstreek

##### Structuurvisie

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek, waaronder de gemeente Sittard-Geleen, hebben in 2011 de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Daarin zijn keuzes gemaakt voor de korte en middellange termijn met als doel gericht te kunnen sturen op gewenste woonontwikkelingen. Belangrijkste uitkomsten zijn:

- De regio wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat en ongewenste ontwikkelingen tegenhouden.
- Centraal onderdeel vormt een gebiedsgerichte (integrale) aanpak.
- Jaarlijks herijken de regiogemeenten de planvoorraad.

De belangen van Woningstichting Obbicht en Papenhoven worden in het Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (SWWM) vertegenwoordigd door de directie van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht. Dit is de 'buurcorporatie' in de kernen Born en Grevenbicht (tevens gelegen in de gemeente Peel en Maas).

##### Regionale prestatieafspraken

De Structuurvisie was voornamelijk gericht op woningbouw. Omdat voor het verbeteren van de kwaliteit van wonen de woonomgeving, maatschappelijke voorzieningen, bijzondere en kwetsbare doelgroepen, duurzaamheid en bewonersparticipatie ook belangrijke onderwerpen zijn, zijn er in 2014 regionale prestatieafspraken gemaakt.

Het betreffen meerjarenafspraken waarbij expliciet is gemaakt of de afspraak intenties betreft, garanties wil geven of dat de afspraken meer in procesmatige zin zijn gemaakt. Daartoe zijn er drie hoofdambities geformuleerd:

1. Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in bestaande buurten en dorpen;
2. Verbetering van de woon- en leefomgeving in samenspraak met bewoners;
3. Heldere en duidelijke rollen en verantwoordelijkheden.

Binnen iedere hoofdambitie zijn thema's geformuleerd waarbinnen de meerjarenafspraken zijn gemaakt, zoals duurzaamheid/energie, leefbaarheid en rolverdeling en samenwerking tussen partijen.

## 2.2.2 Lokale opgaven

### Gemeente Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen en WOP maken jaarlijks prestatieafspraken. Dit zijn uitwerkingen van de meerjarenprestatieafspraken die de gemeente met alle in de gemeente werkzame corporaties heeft gemaakt voor de periode 2011-2014. De Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vormt hiervoor de basis. In 2015 zijn de meerjarenprestatieafspraken opnieuw vastgesteld voor de periode 2016 tot en met 2018. In 2012 zijn de prestatieafspraken in eerste instantie niet door de gemeente ondertekend wegens een meningsverschil tussen de gemeente en WOP over het overnemen van een woonwagenveld door de corporatie. Na tekstuele aanpassingen zijn de afspraken alsnog ondertekend.

De prestatieafspraken zijn in overeenkomst met de omvang van de organisatie beperkt gebleven. Zo is er in alle jaren afgesproken dat bij WOP beheer centraal staat en er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen.

Er vindt ongeveer één à twee keer per jaar bilateraal overleg plaats tussen de gemeente en WOP. Als het nodig is, is er ook tussendoor contact.

De lokale samenwerking tussen de gemeente en WOP krijgt vorm middels structureel ambtelijk overleg, zowel op beleidsmatig als op projectniveau. Ook vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats.

### Overige samenwerkingsovereenkomsten

WOP is aangesloten bij het Domaas-verband. Domaas is in 2013 begonnen als een samenwerkingsverband van 18 kleine woningcorporaties in Limburg en één corporatie uit Noord-Brabant. De 19 corporaties in dit samenwerkingsverband kiezen zowel voor zelfstandigheid als voor samenwerking. Samenwerking wordt gerealiseerd door kennis en kunde uit te wisselen. Doel is het verbeteren van het bedrijfsmatig en maatschappelijk verantwoord functioneren. Deze community ondersteunt en draagt bij aan de realisatie van deze doelstellingen (bron: [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)). Inmiddels zijn er een aantal van de Domaas-corporatie gefuseerd waardoor er minder dan 18 corporaties zijn overgebleven.

## 2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van WOP ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,4	7,2
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,5	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5	
(Des)investeren in vastgoed	6,7	
Kwaliteit van wijken en buurten	7	

### 2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

**7,4**

Woningstichting Obbicht en Papenhoven wijst haar woningen toe in overeenstemming met de regels die zijn vastgelegd in het Regionale Toewijzingsbeleid en de voorschriften van het Rijk voor wat betreft inkomensgrenzen.

Het aantal mutaties in de woningvoorraad is beperkt: 5 (2,7%) tot 14 mutaties (7,5%) per jaar. De wachtlijst varieerde over de periode van 2012 tot en met 2015 van 67 tot 103 personen. Eens in de zoveel tijd wordt er een brief gestuurd naar de woningzoekenden om te verifiëren of zij nog steeds woningzoekend zijn. Ongeveer 30 tot 50% van de woningzoekende is niet actief op zoek. Dat zijn vooral senioren die op de lijst staan voor het geval dat hun zorgbehoefte verandert en er een meer geschikte woning wordt aangeboden. Sinds korte tijd worden woningen op de website van de corporatie aangeboden. Het bereik van deze actie was groter dan de corporatie van te voren zelf had verwacht.

De mogelijkheden voor het realiseren van nieuwbouwwoningen buiten de kernen Obbicht en Papenhoven zijn volgens opgaaf van de corporatie nihil vanwege de grenscontouren van de Maas die zijn vastgesteld door Rijkswaterstaat. In de prestatieafspraken is in de gehele visitatieperiode opgenomen dat er geen nieuwbouw gepleegd zou worden. De woningstichting heeft als doel om de woningvoorraad in ieder geval op peil te houden. De corporatie is hier in geslaagd: in 2012 en in 2015 telde de portefeuille 185 woningen.

Woningstichting Obbicht en Papenhoven is terughoudend met betrekking tot het verhogen van de huren. De gemiddelde huurprijsstijging varieerde over de periode van 2012 tot 2015 van 2,09% tot 3,68%. De gemiddelde huurprijsstijging ligt onder het gemiddelde van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. De corporatie streeft een lage huur na, op deze manier wil ze huurders 'tegemoetkomen' voor het gemis aan voorzieningen in de kernen Obbicht en Papenhoven. In de beginjaren van de visitatieperiode werd een huurprijs van 50% van de maximaal toegestane huur gehanteerd. Inmiddels is het beleid dat dit percentage wordt opgetrokken naar 65%. De maximaal toegestane huur lag in 2014 op 54,9%. Aan het einde van 2015 was de verdeling van de woningvoorraad van Woningstichting Obbicht en Papenhoven naar prijsklasse: 58 goedkope woningen (31%), 115 betaalbare huurwoningen (62%) en 12 dure huurwoningen (tot huurtoeslaggrens: 7%). 100% van de woningen is toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan de EU-norm.

De gemeente heeft WOP een aantal keer gevraagd om aan statushouders een woning toe te wijzen, maar WOP heeft tot op heden daarvoor geen woningen beschikbaar gehad. Daarnaast vraagt de corporatie zich af in hoeverre de kernen Obbicht en Papenhoven aan alleenstaande statushouders een goed 'thuis' kan verschaffen, gezien de afwezigheid van werkgevers en voorzieningen. Voor de plaatsing van een gezin ziet de corporatie wel mogelijkheden: het woningbestand (voornamelijk eengezinswoningen) en de aanwezigheid van een basisschool maken dit mogelijk.

### 2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

**7,5**

Woningstichting Obbicht en Papenhoven realiseert, indien noodzakelijk, speciale voorzieningen aan woningen die worden bewoond door mensen met mobiliteitsproblemen.

De corporatie heeft 34 seniorenwoningen in portefeuille. In 2015 heeft de corporatie plannen ontwikkeld voor de ontwikkeling van 5 levensloopbestendige sociale huurappartementen op de plek waar café 't Törp door brand verloren is gegaan. Op de begane grond wordt een huisartsenpost



ontwikkeld. Op het moment van schrijven zijn de plannen vergevorderd en is de verwachting dat op korte termijn gestart kan worden met bouwen. De corporatie staat uitsluitend aan de lat voor de sociale huurwoningen.

### 2.3.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

**7,5**

Woningstichting Obbicht en Papenhoven stelt jaarlijks, op basis van de meerjaren-onderhoudsbegroting, een onderhoudsplanning met jaarbegroting op. In overeenstemming met de onderhoudsplanning zijn in de periode van 2012 tot en met 2015 onder andere cv-installaties en kozijnen vervangen en woningen geïsoleerd en gerenoveerd. De investering in onderhoud per woongelegenheden (€1.805) lag in 2014 boven het gemiddelde van de referentiegroep (€1.210) en het landelijke gemiddelde (€1.283).

Ook is tijdens de visitatieperiode circa € 500.000 geïnvesteerd in dakisolatie, vloerisolatie en asbestsanering bij twee complexen. Daarmee is het gehele woningbezit asbestvrij. Dit is in overeenkomst met de prestatieafspraken. De energielabels van deze complexen zijn gestegen van H naar A. Omdat deze verbetering doorgevoerd is na de laatste uitgave van Corporatie in Perspectief (waar de Energielabels staan vermeld) is de labelsprong nog niet opgenomen. WOP heeft op papier geen energie-/duurzaamheidsbeleid, maar volgt de lijn dat het oudste bezit als eerst aan de beurt komt voor energetische/duurzaamheidsmaatregelen.

De huurders kunnen 'onderhoudsklachten' melden bij het bestuur van de corporatie. Het bestuur eist dat een klacht binnen 30 dagen verholpen is. In de periode van 2012 tot en met 2015 varieerde het aantal onderhoudsklachten van 74 tot 145 per jaar. Naast onderhoud door Woningstichting Obbicht en Papenhoven kunnen huurders tevens zelf aanpassingen aan de woningen (laten) uitvoeren. Zij hebben daarvoor toestemming nodig van de woningstichting.

### 2.3.4 *(Des)investeringen in vastgoed*

**6,7**

Het werkgebied van Woningstichting Obbicht en Papenhoven is gelegen tussen het Julianakanaal en de Maas. De mogelijkheden voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de dorpen Obbicht en Papenhoven zijn beperkt. Het doel van WOP is zodoende minimaal het kwantitatief en kwalitatief op peil houden van de woningvoorraad. Enerzijds betekent dat uitsluitend verkoop of sloop van woningen indien er tevens nieuwbouw wordt gerealiseerd (kwantitatief), anderzijds onderhouden en/of verbeteren van de woningvoorraad (kwalitatief).

In de periode van 2012 tot en met 2015 heeft de corporatie de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief op peil gehouden. Zij heeft geen woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, onttrokken of afgestoten. Daarnaast heeft zij geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen. De corporatie heeft onder andere cv-installaties en kozijnen vervangen en woningen geïsoleerd en gerenoveerd.

Ook is er tijdens de visitatieperiode gewerkt aan plannen om het voormalig café 't Törp te herontwikkelen in vijf appartementen en een praktijkruimte voor de huisarts.

De corporatie heeft ook geen woningen gekocht/overgenomen. De gemeente heeft WOP gevraagd om de woonwagenlocatie De Hitsberg over te nemen. De corporatie zou de locatie moeten huren van de gemeente en vervolgens doorverhuren aan de bewoners. Dit, in combinatie met het feit dat de grond vervuild bleek te zijn, deed de corporatie besluiten om de woonwagenlocatie niet over te nemen. Dit was tegen de wens van de gemeente in. Uiteindelijk heeft collega ZOWonen de locatie overgenomen en zal WOP een financiële bijdrage leveren.

### 2.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7

In december 2012 heeft Kindante (onderwijsstichting) bekend gemaakt drie scholen in Obbicht en Grevenbicht samen te voegen. Om de leefbaarheid in de dorpen voor de lange termijn in stand te houden zijn verschillende initiatieven ontplooid. Als resultaat kwam naar voren dat de aanwezigheid van een goede (brede) basisschool en sportvoorzieningen de leefbaarheid van de dorpen een langdurige impuls zou geven. Woningstichting Obbicht en Papenhoven participeert zoals afgesproken in de prestatieafspraken in een werkgroep die de ontwikkeling van een brede school in Obbicht of Grevenbicht onderzoekt. WOP heeft in 2015 het standpunt ingenomen dat de nieuwe Woningwet 2015 hen geen ruimte laat om in financiële zin een rol te kunnen betekenen voor de scholenorganisatie. Zodoende speelt de corporatie in dit project geen rol meer.

Woningstichting Obbicht en Papenhoven besteedt daarnaast aandacht aan het begrip 'leefbaarheid' door in de periode van 2012 tot 2015 een aantal maatregelen te treffen:

- uitvoeren van betaalbare geriefverbeteringen om verpaupering tegen te gaan;
- uitvoeren van woningaanpassingen t.b.v. bewoners met mobiliteitsproblemen;
- realisering van bewegingstoestellen voor ouderen;
- faciliteren van plaatselijke verenigingen/organisaties, die actief zijn op het gebied van leefbaarheid (op projectbasis).

Daarnaast heeft Woningstichting Obbicht en Papenhoven in het kader van de leefbaarheid in 2013 een bedrag van € 250 gedoneerd aan vereniging 'De Zonnebloem'. De Zonnebloem zet zich op vrijwillige basis in voor langdurig zieken binnen de gemeenschap. In 2014 ging een donatie van € 200 naar het St. Nicolaascomitee.

## 2.4 Ambities in relatie tot de opgaven

6

De ambities van WOP gedurende de visitatieperiode zijn voor het merendeel vergeleken met de prestatieafspraken die met de gemeente Sittard-Geleen gemaakt zijn en elk jaar opnieuw worden vastgesteld. WOP heeft gedurende de visitatieperiode geen separaat 'beleidsdocument' gekend waarin, onder de naam ondernemingsplan of beleidsplan, de eigen ambities zijn vastgelegd. Wel heeft zij eigen ambities in de jaarverslagen opgenomen, bijvoorbeeld over het huurprijsbeleid ("uiterst terughoudend beleid betreffende huurverhogingen") en over leefbaarheid (veel aandacht besteden aan dit begrip met het oog op de kleine kernen).

Ook heeft WOP in 2015 op verzoek van het WSW 'Business Risk Beoordelingskaders' opgesteld. Hierin wordt een korte profielschets gegeven waarna voor 24 onderwerpen standpunten worden beschreven die WOP in de voorgaande en aankomende jaren heeft gehanteerd en nastreeft.

Uit het document wordt duidelijk dat WOP zich bewust is van het speelveld waarbinnen zij opereert. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de portefeuillestrategie die WOP volgt: Zij tracht bijvoorbeeld om het zwaartepunt binnen de woningvoorraad te verschuiven van eengezinswoningen naar zorgwoningen/appartementen om de oudere en verder vergrijzende bevolking in Obbicht en Papenhoven zoveel mogelijk in hun 'oude vertrouwde' omgeving te huisvesten. Het aanbod wordt daarmee afgestemd op de vraag, hetgeen ook aansluit op de regionale planvorming van SWWM.

Op basis van het bovenstaande concludeert de visitatiecommissie dat WOP eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken.

## 2.5 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

**Tabel 2.2 Presteren naar Opgaven en Ambities**

Prestatieveld	Cijfer	Weging	Eindcijfer	
Prestaties in het licht van de opgaven			6,9	
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,4	7,2		75%
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,5			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5			
(Des)investeren in vastgoed	6,7			
Kwaliteit van wijken en buurten	7			
Ambities in relatie tot de opgaven	6	25%		



### 3 Presteren volgens Belanghebbenden



### 3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van WOP, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

### 3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast kunnen maatschappelijke partners worden betrokken. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. In bijlage 3 is opgenomen welke belanghebbenden op welke wijze zijn betrokken.

**In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.**

### 3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van WOP op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

#### 3.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbende. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en de contactpersoon bij ZOwonen (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

**Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden**

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,5	6	8	7,2
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	-	7	9	8,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8	8	8	8,0
(Des)investeren in vastgoed	8	7,5	8	7,8
Kwaliteit van wijken en buurten	7	8	8	7,7
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8	7,5	8	7,8
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	8	-	7,5	8,0
<b>Gemiddeld</b>				<b>7,8</b>

### Huisvesten van de primaire doelgroep

**7,2**

De belanghebbenden geven onder dit punt aan dat de huisvesting van de primaire doelgroep goed op orde is. De huurdersvertegenwoordiging geeft aan geen zicht te hebben op de lengte van de wachtlijst, maar geeft wel aan dat de corporatie een goede spreiding in de woningportefeuille heeft als het aankomt op betaalbaarheid: zowel wat dure als goedkope woningen.

De gemeente geeft aan dat de doorstroming binnen het bezit minimaal is. Dat komt onder meer doordat huurders erg tevreden zijn met hun woning en de corporatie er relatief veel ouderen tot de huurders moet rekenen, die over het algemeen in mindere mate verhuisgeneigd zijn. Op de vraag hoe de betaalbaarheid van de woningen is geeft de gemeente aan dat deze zeer goed is. Hieruit spreekt de zeer sociale aard van de corporatie volgens de gemeente. En zij onderstreept dit door aan te geven dat de corporatie bij echtscheidingen zeer behulpzaam is bij het zoeken naar een nieuwe woning. Daartegenover staat dat de gemeente onvoldoende tevreden is over de prestaties van WOP als het gaat over de huisvesting van statushouders. In het verleden heeft de corporatie wel eens een gezin asielzoekers gehuisvest, maar in de visitatieperiode is dit om uiteenlopende redenen niet gedaan. De gemeente betreurt het feit dat de corporatie de woonwagenlocatie niet van de gemeente wilde overnemen.

De administratief adviseur van ZOwonen beoordeelt dit onderdeel als goed. Mede vanwege het feit dat WOP zich hard maakt voor de betaalbaarheid van woningen door de afwezigheid van voorzieningen in de plattelandskernen. De corporatie is wat dat betreft 'financieel coulant'. WOP probeert gedifferentieerd huurbeleid in te voeren, waarbij prijs-kwaliteit uitgangspunt is.

### Huisvesten van bijzondere doelgroepen

**8,0**

De huurders komen niet tot een cijfermatige beoordeling voor de prestaties op dit vlak. Wel geven ze aan dat er weinig zorgwoningen zijn ten opzichte van de vraag. Voor de meeste mensen in Obbicht en Papenhoven geldt dat zij hun hele leven in het dorp hebben gewoond. Dit geldt zeker ook voor de ouderen. Zij willen het liefst in hun dorp blijven wonen. Het aantal zorgwoningen is echter niet voldoende om alle zorgbehoevenden te huisvesten. Een deel van deze groep is zodoende noodgedwongen om naar een bejaardentehuis buiten het dorp te verhuizen. Een ander deel trekt in bij hun kinderen die ook woonachtig zijn in het dorp.

De gemeente geeft een voldoende voor prestaties op dit veld. Zij geeft aan dat de corporatie woningen naar vermogen probeert aan te passen voor de oudere doelgroep, maar dat de slagkracht van de corporatie toch beperkt is.

De hoogste waardering (zeer goed) wordt door ZOwonen gegeven op dit prestatieveld. Dit vanwege de aandacht die uitgaat naar het levensloopbestendig maken van woningen. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande woningen. WOP doet op dit vlak veel moeite en levert veel maatwerk.

### Kwaliteit van woningen en woningbeheer

**8,0**

Door alle belanghebbenden wordt dit prestatieveld met een acht beoordeeld. Voor de beoordeling van de kwaliteit van de woningen en woningbeheer worden veel superlatieven gebruikt door de huurdersvertegenwoordiging. De kwaliteit van de woningen, zowel nieuw en oud, is "perfect", "het onderhoud wordt top uitgevoerd en we krijgen voldoende ruimte om zelf aanpassingen te verrichten". Indien er een mankement aan de woning is, wordt dat "perfect en snel" opgelost. Op het gebied van energie en duurzaamheid levert de corporatie prestaties door nieuwe ketels te plaatsen en woningen te isoleren. De huurdersvertegenwoordiging ziet ook mogelijkheden in het plaatsen van zonnepanelen. Tot op heden heeft de corporatie dat niet gedaan.

De gemeente geeft aan dat de corporatie een relatief ouder voorraad kent, maar dat de kwaliteit desalniettemin erg goed is. Ook zien zij dat de corporatie gedurende de visitatieperiode voldoende heeft geïnvesteerd in energetische- en duurzaamheidsmaatregelen.

De beoordeling van dit veld van ZOwonen wordt kwalitatief onderbouwd door te stellen dat er veel geld en tijd aan de kwaliteit van woningen en woningbeheer wordt besteed. De corporatie is in zijn algemeenheid erg zuinig als er kosten gemaakt moeten worden, maar hier is niets van te merken als het om de kwaliteit van de woningen gaat.

#### **(Des)investeren in vastgoed**

**7,8**

Indien er zich kansen voor nieuwbouw voordoen, dan pakt de corporatie deze aan volgens de huurdersvertegenwoordiging. Zij geeft aan de wens te koesteren dat de corporatie woningen voor jongeren bijbouwt, maar dat dit niet kan als gevolg van bebouwingscontouren die zijn getrokken met het oog op overstromingsgevaar.

De gemeente noemt deze contouren als verklaring voor de afwezige prestaties van WOP op dit prestatieveld. Omdat dit ook is afgesproken in de prestatieafspraken en de corporatie toch mogelijkheden voor nieuwbouw aanpakt, geeft de corporatie een ruime voldoende. Ter onderbouwing wordt het herbouwproject 't Törp genoemd.

De beoordeling van dit veld van ZOwonen gaat specifiek uit naar het onderdeel verbetering bestaand bezit (renovatie/groot onderhoud). Op dit vlak grijpt de corporatie de kansen die zich voordoen. Bij het saneren van asbestdaken deed de kans zich bijvoorbeeld voor om de daken goed te isoleren. Deze kans heeft WOP gepakt, hetgeen de energielabels van de woningen een zeer positieve stimulans heeft gegeven.

#### **Kwaliteit van wijken en buurten**

**7,7**

De huurders zeggen dat de corporatie een beperkte rol speelt in de wijken en buurten en dat dit ook niet nodig is omdat de hechte gemeenschappen in Obbicht en Papenhoven zelforganiserend zijn wat dit betreft.

Zonder concrete voorbeelden te noemen geeft de gemeente aan dat WOP erg zorgzaam is voor haar huurders door verschillende leefbaarheidsprojecten te financieren en/of initiëren.

ZOwonen geeft aan dat de corporatie zeer betrokken is bij de kwaliteit van de wijken en buurten. Als voorbeeld wordt genoemd dat bij de koop van het voormalige Rabobankgebouw bedongen is dat de geldautomaat in het dorp gehandhaafd blijft.

### **3.3.2 Relatie en communicatie**

**7,8**

De huurdersvertegenwoordiging is zeer tevreden over de relatie en communicatie met de corporatie. Zij hebben daar nooit problemen mee. Dit komt mede doordat het bestuur zeer goed bereikbaar is. Als er iets is kan je 24/7 bellen en tijdens kantooruren langkomen. Dat geldt overigens voor alle huurders, en niet alleen voor de huurdersvertegenwoordiging. De huurders worden sinds enige tijd op de hoogte gehouden door een nieuwsbrief die wordt rondgestuurd. Ook de gemeente heeft hier weinig op aan te merken. Hoewel de corporatie geen leidende rol speelt, is zij wel altijd aanwezig bij vergaderingen.

Vanuit ZOwonen wordt het beeld van de huurdersvertegenwoordiging onderschreven. Er is goed contact en de lijnen zijn kort. Daarnaast is de communicatie verbeterd. Waar het initiatief in het verleden vooral bij ZOwonen lag om bijvoorbeeld de jaarrekening en begroting op te zetten, pakt WOP dit nu zelf proactief op.



### 3.3.3 Invloed op beleid

**8,0**

De huurdersvertegenwoordiging zegt "goed op de hoogte" te worden gehouden door de corporatie. Daarbij is de huurdervertegenwoordiging van mening dat de corporatie ook echt iets doet met de punten die zij aandragen tijdens de vergaderingen die zij bijwonen.

De gemeente heeft in de visitatieperiode niets gehoord van beleidsplannen en kan daarom geen onderbouwd cijfer voor dit onderdeel geven

De administratief adviseur van ZOwonen heeft aangegeven dat WOP in de visitatieperiode een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt als het gaat om het formuleren en (op papier) vastleggen van beleid op alle gebieden die WOP beslaat, waar het beleid voor die tijd vooral bij het bestuur in het hoofd zat. De corporate beschikt over een grote zelfkennis en schakelen daarom tijdig expertise in. Daarvoor schakelen ze onder andere ZOwonen in en haken ze aan op documenten en beleid dat ZOwonen al eerder heeft vastgesteld, zoals bij het treasurystatuut is gedaan.

## 3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van WOP en om de corporatie een boodschap mee te geven.

### 3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van WOP?

- Staan klaar voor de huurders
- Klein
- Plattelandscorporatie
- Sociaal
- Volgend
- Lokaal verankerd
- Betrokken
- Afhankelijk van administratieve werkzaamheden ZOwonen
- Speelt in blessuretijd

### 3.4.2 Hebt u een boodschap voor WOP?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan WOP de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- Zet in op nieuwbouw voor jongeren en ouderen.
- Bekijk de mogelijkheden voor het opwekken van zonne-energie.
- Zorg dat je niet wordt overvallen door een incident.
- Wees transparant op alle vlakken.
- Bespreek zaken goed door met elkaar.
- Het bestuur/RvC heeft plannen uitgedacht voor het onderbrengen van het bezit bij een collega-corporatie, mocht de situatie daar om vragen. Werk deze plannen uit en leg ze vast op papier.



## 4 Presteren naar Vermogen



## 4.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

## 4.2 Financiële continuïteit

**7**

Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. Het ijkpunt voor een zes in de methodiek 5.0 is dat de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezicht eisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De corporatie heeft daarnaast een duidelijke visie wat betreft het vermogensbeleid. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 7.

Woningstichting Obbicht en Papenhoven heeft gedurende de gehele visitatieperiode voldaan aan de financiële ratio's die zijn opgesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De vermogenspositie van de corporatie over de periode van 2012 tot en met 2015 geeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) dan ook geen aanleiding tot het doen van interventies.

Uit het onderstaande overzicht blijkt dat de corporatie in alle jaren (ruimschoots) heeft voldaan aan de eisen die aan de parameters worden gesteld.

Tabel 4.1 Financiële ratio's WOP

Parameter	Norm	2012	2013	2014	2015
Solvabiliteit	> 20% <sup>6</sup>	55%	58%	61%	63%
ICR	> 1,4	2,8	4,1	2,9*	4,2
DSRC	> 1,0		3,4	3,7*	4,3
Loan to Value	< 75%	28%	33%	31%	38%

Op basis van de prognoses kan worden geconcludeerd dat - bij ongewijzigde uitvoering van de activiteiten en onder gemaakte aannames - de financiële positie van Woningstichting Obbicht en Papenhoven verder zal verbeteren. De komende jaren zal de 'Loan to Value' dalen, terwijl de solvabiliteit zal stijgen. Het maatschappelijke vermogen blijft daarmee duurzaam op peil.

De corporatie heeft in de periode van 2012 tot 2015 ieder jaar een positief resultaat geboekt. Voor de periode 2016 tot 2020 wordt in het eerste jaar een negatief resultaat verwacht, waarna een positief ontwikkeling zichtbaar is.

<sup>6</sup> Het CFV hanteert een variabele ondergrens afhankelijk van ingeschatte risicoprofiel.

**Tabel 4.2 Resultaat winst- en verliesrekening na belastingen (2012-2020)**

2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	2018*	2019*
€ 49.741	€ 27.374	€ 27.282	€ 181.165	-€ 15.000	€ 43.000	€ 102.000	€ 224.000

Bron: Jaarverslagen & begrotingen Woningstichting Obbicht en Papenhoven.

\*Prognose

De corporatie heeft een duidelijke eigen visie met betrekken tot haar vermogensbeleid. Dit blijkt onder meer uit de gesprekken met de corporatie, het jaarverslag en het Business Risk Beoordelingskader. Het financiële beleid is er op gericht risico's te vermijden, op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktswisselkoersen en marktrentes te volgen. Zij stelt ook dat 'voor zover er investeringen zijn, er een stringente budgetbewaking plaatsvindt aan de hand van een gedetailleerde investeringsbegroting. Er worden alleen zaken gedaan met gerenommeerde Nederlandse financieringsmaatschappijen en het geleende vermogen is, ten opzichte van de sector, zeer beperkt.

De visitatiecommissie merkt op dat WOP over 2015 het vastgoed nog heeft gewaardeerd volgens de historische kostprijs waardering. Vanaf 2016 dient de corporatie dit op basis van de marktwaarde te doen.

### 4.3 Doelmatigheid

**6**

**Onder het prestatieveld doelmatigheid valt de mate waarin de corporatie in vergelijking met andere corporaties een sobere en doelmatige bedrijfsvoering aan de dag legt en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Het ijkpunt voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. De visitatiecommissie constateert dat hieraan wordt voldaan en dat WOP daarmee een 6 behaalt.**

De organisatie van Woningstichting Obbicht en Papenhoven is beperkt in omvang en bestaat uit een algemeen bestuur, een dagelijks bestuur en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden en het bestuur uit vier leden. De bestuursleden werken op vrijwillige basis, waardoor de personeelskosten nihil zijn. De 'bestuurskosten' varieerden van € 50.513 (2013) tot € 56.126 (2015). In deze kosten zitten ook de vergoedingen voor de Raad van Commissarissen verwerkt.

Een deel van de operationele werkzaamheden wordt, tegen een vergoeding, door ZOWonen uitgevoerd. De netto bedrijfslasten hebben zich de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld:

**Tabel 4.3 Kengetallen doelmatigheid WOP**

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2012	2013	2014	2014	2014
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto-bedrijfslasten per vhe	881	843	973	1.032	923
Personeelskosten per fte	-	-	-	74.904	74.321
Aantal VHE per fte	-	-	-	123	103

Bron: Corporatie in Perspectief, verslagjaar 2014, Corporatie Benchmark Centrum.

De nettobedrijfslasten van WOP liggen onder het gemiddelde van de referentiegroep en boven het landelijke gemiddelde. In 2014 heeft een stijging van de netto-bedrijfslasten plaatsgevonden. De stijging kan onder andere worden verklaard door de verhuurdersheffing en de onderhoudskosten. De stijging van de nettobedrijfslasten met € 130 per verhuureenheid heeft tot gevolg dat de relatieve positie bedrijfslasten is veranderd van A (2014) naar B (2015) (Aedes Benchmark, 2015).

## 4.4 Vermogensinzet

6

Onder het prestatieveld vermogensinzet valt de mate waarin de corporatie haar beschikbare vermogen inzet voor maatschappelijke prestaties. Het ijkpunt voor een zes in de methodiek 5.0 is dat de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6.

Woningstichting Obbicht en Papenhoven heeft duidelijk verantwoord welke maatschappelijke effecten worden beoogd en welke financiële offers daarvoor worden gebracht. WOP houdt bijvoorbeeld de huurprijzen laag (65% van maximaal toelaatbaar) om huurders tegemoet te komen voor het gemis aan voorzieningen in de dorpen. De kwaliteit van de woningen ligt met 155 woningwaarderingpunten boven het gemiddelde van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. De lagere gemiddelde puntprijs zorgt voor een buitengewoon goede verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van huurwoningen van de corporatie. Ook is er in het planproces van de vijf appartementen in 2015 bewust voor gekozen een hoge kwaliteit te leveren, hetgeen zal leiden tot relatief hoge onrendabele toppen per appartement. Het vermogen wordt door de corporatie aangewend om de woningvoorraad kwalitatief op peil te houden.

## 4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor WOP resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.4 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	7	30%	6,3
Doelmatigheid	6	30%	
Vermogensinzet	6	40%	

# 5 Presteren ten aanzien van Governance



## 5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Woningstichting Obbicht en Papenhoven omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

## 5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht. Hiervoor wordt één cijfer toegekend vanwege de schaal van de corporatie.

**6**

**In methodiek 5.0 is het ijkpunt voor een zes dat de PDA-cyclus (plan, check en act) voldoet aan de minimale eisen die volgens de methodiek daaraan gesteld worden. Woningstichting Obbicht en Papenhoven voldoet aan het ijkpunt. Over het totaal van de onderdelen behaalt de corporatie een 6. Het oordeel van de visitatiecommissie is gebaseerd op de prestaties en het handelen van de corporatie op de drie verschillende interne besturingsvelden.**

### Plan

De corporatie heeft medio 2015 de visie op haar eigen positie en functioneren geactualiseerd in antwoord op vragen van het WSW i.v.m. een voorgenomen investeringsproject. Daarin geeft zij zich rekenschap van de wensen van haar belanghouders en van de eigen financiële mogelijkheden. In de jaarlijkse begroting formuleert zij de doelen op tactisch en operationeel niveau. Bijvoorbeeld voor het investeringsprogramma t.a.v. asbestaanpak, het gelijktijdig energetisch opplussen van woningen en de voorbereiding van het nieuwbouwproject. In de meerjarenbegroting is zichtbaar hoe de financiële mogelijkheden zich ontwikkelen. Daarnaast heeft zij zich jaarlijks in (bilaterale) prestatieafspraken met de gemeente Sittard-Geleen vastgelegd op het leveren van overeengekomen prestaties. Deze zijn echter niet altijd smart geformuleerd.

Ook de jaarverslagen geven naast de gereed- of afmelding ook inzicht in de planning van en gestelde randvoorwaarden voor voorgenomen activiteiten.

### Check

De prestatieafspraken worden samen met de collega-corporaties in een jaarcyclus opgesteld, geëvalueerd en herijkt. Ook wordt in het jaarverslag duidelijk beschreven wat de prestaties van de corporatie zijn geweest. Specifieke projecten worden afzonderlijk uitgelicht.

### Act

Een voorbeeld van een 'bijsturing' is het in 2011 gestarte onderzoek naar de bouw van een brede school in Papenhoven; de ontwikkeling van dit maatschappelijke project is uiteindelijk gestaakt toen



duidelijk werd dat in het de sector niet meer zou worden toegestaan om zich met dergelijke investeringen in te laten.

Ook het proces van een door de gemeente beoogde overdracht van een woonwagenlocatie heeft de corporatie op haar voorwaarden omgebogen met als uiteindelijk resultaat dat een collega-corporatie de woonwagens heeft overgenomen en WOP haar daarvoor financieel heeft vergoed.

### 5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. Hiervoor wordt één cijfer toegekend vanwege de schaal van de corporatie.

**5**

**In methodiek 5.0 is het ijkpunt voor een zes het voldoen aan de minimale eisen die aan de drie onderdelen van het intern toezicht gesteld worden.**

**Woningstichting Obbicht en Papenhoven voldoet niet aan het ijkpunt zodat de beoordeling uitkomt op een 5.**

**Het oordeel van de visitatiecommissie is gebaseerd op de prestaties en het handelen van de corporatie op de verschillende velden van het intern toezicht, waarvan enkele niet voldoende presteren. Daar staat tegenover dat op andere terreinen van het interne toezicht zeker een (ruim) voldoende prestatie is geleverd.**

#### **Functioneren van de Raad van Commissarissen**

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord voor het bestuur en het reflecterend vermogen van de Raad.

#### *Samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC)*

De raad van commissarissen bestaat conform de statuten uit 2007 uit drie leden, die allen in 2008 zijn benoemd namelijk bij de omzetting van de woningbouwvereniging naar de stichting. Sommige commissarissen droegen toen echter al bestuursverantwoordelijkheid. De benoemingstermijn mag volgens de statuten maximaal vier jaar tellen, maar de statuten vermelden geen maximum aantal zittingsjaren. Eind 2016 zullen alle commissarissen de maximaal toegestane zittingstermijn hebben overschreden. De raad ziet hiervoor geen andere mogelijkheid omwille van het waarborgen van de continuïteit. Er is in 2013 een rooster van aftreden ingesteld, dat voorkomt dat alle commissarissen gelijktijdig zouden moeten aftreden.

Volgens de statuten hebben (vertegenwoordigers van) de huurders het recht om één commissaris voor te dragen. Hiervan is gedurende de visitatieperiode eenmaal gebruik gemaakt, bij de herbenoeming van de heer Crapels in 2014. De individuele leden beschikken over de door de corporatie gewenste deskundigheid en achtergrond, maar deze zijn niet nader omschreven of in een profiel neergelegd. De commissarissen zijn niet allen uit Obbicht en Papenhoven afkomstig.

**Tabel 5.1 Samenstelling**

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Functie
P. Tilburgs	2008	2018	Voorzitter
W. op den Kamp	2008	2016	Secretaris
J. Crapels	2008	2017	Commissaris op voordracht van de huurders

De volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke component is niet als zodanig in de raad vertegenwoordigd. De commissarissen zijn zich dat bewust en compenseren dat door zo goed mogelijk en actief de ontwikkelingen in de sector te volgen via de informatie die Aedes verstrekt en door het bijwonen van passende bijeenkomsten die de deskundigheid bevorderen. De leden van de raad spannen zich naar vermogen in tot permanente educatie, dat de raad ziet als een hulpmiddel om een verantwoord toezicht uit te oefenen, aldus het jaarverslag 2015.

De onzekere toekomst als gevolg van de kleine schaal van WOP enerzijds en de grote veranderingen in de relevante wet- en regelgeving in de sector anderzijds heeft voor de corporatie de onzekerheid over haar voortbestaan vergroot (zie ook bij Governancecode). Dit gegeven heeft de afgelopen jaren remmend gewerkt op het actief zoeken van vervanging c.q. aanvulling, hoewel de wens daartoe in de raad wel bestond en onderwerp van beraadslaging is geweest. De visitatiecommissie is van mening dat dit onderwerp meer aandacht van de raad verdient.

De leden van de raad zijn zeer betrokken bij de corporatie en vatten hun taak allesbehalve vrijblijvend op. De langdurig zelfde samenstelling van de raad heeft naar de overtuiging van de visitatiecommissie er niet toe geleid, dat de individuele commissaris aan onafhankelijkheid en kritisch vermogen heeft ingeboet.

#### *Rolopvatting*

De raad vervult - conform het huishoudelijk reglement uit 2010 - zijn rol als collectief en draagt een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De leden van de raad handelen onafhankelijk maar conformeren zich na besluitvorming van de raad aan het standpunt van de raad als geheel. Dit uitgangspunt wordt ook nageleefd.

De raad beschouwt het uitoefenen van toezicht tot haar primaire taak en staat daarnaast het bestuur met raad en daad terzijde, zonder het bestuur in zijn verantwoordelijkheden te belemmeren. Raad en bestuur zitten vanwege de schaal van de organisatie dicht op elkaar. Wanneer het bestuur dat wenst, vergezelt de voorzitter van de RvC de bestuursvoorzitter bij externe overleggen en contacten. In de dagelijkse praktijk wonen de commissarissen vijfmaal per jaar de vergaderingen van het (algemeen) bestuur bij. Daarnaast bereidt de raad zich separaat voor bij de grote agendapunten (begroting en jaarrekening) en heeft de voorzitter bij het bespreken van de jaarrekening direct contact met de accountant.

De voorzitter van de raad verricht wanneer daartoe aanleiding bestaat specifieke werkzaamheden, waarvoor hij aanvullend wordt gehonoreerd. Dat betreft inspanningen, zoals het opstellen van de nieuwe statuten, waarmee wordt voorkomen, dat de corporatie daarvoor relatief kostbaar extern advies zou moeten inroepen.

De visitatiecommissie heeft zich vergewist van het onafhankelijk optreden van de raad; waar nodig op voldoende afstand van het bestuur en waar mogelijk juist aanvullend. Verschil van mening tussen raad en bestuur wordt niet geschuwd, maar wordt zakelijk benaderd. De visitatiecommissie stelt vast dat er voldoende balans en zakelijkheid in deze functionele relatie zit.

### Zelfreflectie

De leden van de raad van commissarissen kennen elkaar door en door en weten wat ze aan elkaar hebben. Zelfreflectie, zoals inmiddels een vast onderdeel van de Governancecode en sinds 2015 ook wettelijk voorgeschreven, maakt tijdens de visitatieperiode bij WOP geen geagendeerd onderwerp uit van de vergaderingen van de raad. Dat laat onverlet dat de werksfeer constructief en open is en dat de commissarissen elkaar aanspreken als daar aanleiding voor is. Deze lacune leende zich volgens de code voor verantwoording onder 'pas toe of leg uit', maar daarvan maakt de raad in de jaarverslagen tot nu toe geen gebruik. Hier ziet de visitatiecommissie duidelijk een kans tot verbetering.

### Toetsingskader

De raad van commissarissen ziet toe op de professionaliteit van het vierhoofdige bestuur. Daarvoor hanteerde de raad gedurende de visitatieperiode de volgende kaders:

- Missie en doelstelling van WOP;
- Vigerende wet- en regelgeving (Governancecode, BBSH);
- De begroting en de meerjarenbegroting;
- De onderhoudsbegroting.

Ten behoeve van het business risk onderzoek door het WSW heeft de corporatie in 24 lemma's geschetst welke visie zij heeft op de bedrijfsvoering in het algemeen en op diverse bedrijfsrisico's (zoals financiële sturing en beheersing, risicomangement, etc.) en aangegeven welke rol dit speelt bij de uitoefening van het toezicht door de raad.

De raad evalueert de prestaties van het bestuur niet gestructureerd, maar beoordeelt deze wel regelmatig in de gezamenlijke vergaderingen. Daar wordt over het algemeen geen aanleiding gevonden voor expliciete bijsturing.

### Governancecode

De corporatie onderschrijft de in de Aedescode en Governancecode vastgelegde beginselen en wil daaraan in de dagelijkse praktijk zo veel mogelijk voldoen. "Bij de verdere uitwerking en de beoordeling daarvan moet echter rekening gehouden worden met de grootte van de corporatie en de (geringe, red.) omvang van de werkorganisatie." (Jaarverslag 2015).

Het bestuur bestaat gedurende de visitatieperiode uit vier personen (de statuten spreken van ten minste vijf leden), waarvan de voorzitter en de secretaris-penningmeester het dagelijks bestuur vormen. Het bestuur is een uitvoerend bestuur; het heeft geen personeel in dienst en slechts een deel van de operationele taken (de financiële administratie en huuradministratie) wordt uitbesteed aan een collega-corporatie. De andere taken worden door de bestuursleden uitgevoerd.

Bestuur en raad van commissarissen van WOP zijn zich er scherp van bewust dat het in deze tijd voor een corporatie als deze een grote - zo niet in haar ogen een onmogelijke - opgave is om haar taak effectief en gewetensvol te vervullen en tegelijk te voldoen aan de steeds zwaarder wordende eisen die de overheid en de sector aan haar stellen. De visitatiecommissie ziet dat dit gegeven op twee manieren het functioneren van de corporatie beïnvloedt. Enerzijds heeft dat een verlamdend effect op de gewenste bestuurlijke vernieuwing, anderzijds daagt het de corporatie uit om niet te verzaken in een gewetensvolle uitvoering van de operationele taken. En in dat laatste slaagt het bestuur in de ogen van de visitatiecommissie dan ook glansrijk.

De raad heeft zich met het bestuur over de toekomst beraden en gezamenlijk komen zij tot het volgende wensbeeld: "levend en gezond" het honderdjarig jubileum in 2020 bereiken, waarna een nieuwe situatie intreedt en een van de collega-corporaties in beeld komt om het bezit over te

nemen. Het gevolg daarvan is dat de corporatie ervoor heeft gekozen om zich bestuurlijk niet meer te vernieuwen en er ook op het gebied van (inhoudelijke) visieontwikkeling geen vernieuwing meer plaatsvindt.

De corporatie heeft tot nu toe geen aanleiding gezien voor toepassing van de governance-regel 'pas toe of leg uit', terwijl daar wel enige aanleiding voor bestaat (zelfevaluatie, zittingstermijnen). De visitatiecommissie geeft in overweging om dit in het volgende jaarverslag expliciet te verantwoorden.

Tijdens de hele visitatieperiode kent WOP een huurdersvertegenwoordiging waarmee zij voldoet aan de wettelijke plicht. Sinds 2009 fungeert een huurdersvereniging, met een vierkoppig bestuur, die de ontwikkelingen bij de corporatie goed volgt. Het contact met de huurders verloopt voor een deel informeel en ook met gebruik van informatiebrieven.

De corporatie beschikt sinds 2010 over een Integriteitscode en leeft deze actief na. De visitatiecommissie stelt vast dat de corporatie er in alle geledingen blij van geeft zich goed te realiseren dat de kleine schaal, de korte lijnen en de bestaande dorpsverhoudingen haar kwetsbaar maken voor ongepaste beïnvloeding. WOP is daar in haar dagelijkse praktijk bijzonder alert op.

## 5.4 Externe legitimering en verantwoording

De beoordeling van de externe legitimering en verantwoording wordt langs twee onderdelen gezien: de externe legitimatie en de openbare verantwoording. Hiervoor wordt één cijfer toegekend vanwege de schaal van de corporatie.

6

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode (V.1) en de Overlegwet en als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Aan het ijkpunt voor een 6 wordt door Woningstichting Obbicht en Papenhoven voldaan.**

### *Externe legitimatie*

De corporatie heeft een duidelijke visie op wie haar belanghebbenden zijn en voert met hen gestructureerd overleg. Met de gemeente is jaarlijks – en zo nodig vaker – bilateraal contact op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Daarnaast neemt de corporatie met het oog op de behartiging van haar belangen via de directie van Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, een naburige corporatie met vergelijkbare opgaven, deel aan de Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (SWWM)

Met huurders is op verschillende niveaus contact. Bij de uitvoering van (groot) onderhoudsmaatregelen worden de huurders nauw bij planvorming en uitvoering betrokken. De corporatie blijft goed te weten, wat huurders op prijs stellen en probeert daar zoveel mogelijk aan te voldoen. Ook met de werkgroep Leefbaar Obbicht, in 2011 opgericht om de basisschool in het dorp te behouden, is goed contact. WOP ziet het Dorpsplatform Obbicht, de lokale gesprekspartner van de gemeente, niet als een aanvulling op haar eigen contacten met het gemeentehuis.

Het enige project, dat WOP op dit moment onder handen heeft, betreft de realisatie van een huisartsenpraktijk met seniorenwoningen erboven op de locatie van een uitgebrand café midden in het dorp, waarmee de corporatie tegemoetkomt aan een driezijdige maatschappelijke vraag.

Tijdens de visitatieperiode fungeert een huurdersvereniging, met een vierkoppig bestuur, dat de ontwikkelingen bij de corporatie goed volgt, maar dat tegelijk aangeeft dat de huurders moeilijk tot respons of belangstelling zijn te bewegen.

De visitatiecommissie concludeert dat de prestaties van de corporatie ten aanzien van de externe legitimatie ruim voldoende zijn.

#### *Openbare verantwoording*

De website van de corporatie dateert van 2013 en is een zichtbare verbetering van de service aan belanghebbenden sinds de vorige visitatie. Op de website kunnen huurders allerlei praktische informatie te vinden (zoals klachtenformulier en -reglement; huurcontract en verhuurvoorwaarden), maar geen documenten als het visitatierapport, de jaarverslagen of de statuten. Deze documenten zijn wel alle op het kantoor in te zien, maar dat is maar beperkt voor huurders open (al is er een wekelijks spreekuur). De jaarverslagen zelf zijn duidelijk over de geleverde prestaties.

De visitatiecommissie vindt dit per saldo een mager resultaat, dat illustreert dat de corporatie er moeite mee lijkt te hebben om nieuwe instrumenten in haar werkwijze te incorporeren. Maar de commissie ziet hier ook kansen voor verbetering, waarbij de website een grotere rol kan spelen. Juist ook in vergrijzende dorpsgemeenschappen in krimpgebieden zoals de decentraal gelegen dorpen Obbicht en Papenhoven kan digitaal contact een welkome aanvulling zijn op menselijk contact. De recente tot haar verrassing succesvolle ervaring van WOP met het op de site aanbieden van een huurwoning, luidt wellicht een belofte in.

## 5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor WOP resulteert het volgende beeld.

**Tabel 5.2 Presteren ten aanzien van Governance**

Meetpunt		Cijfer	Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	6	33%	5,7
	visie			
	vertaling doelen			
	Check			
Intern Toezicht	Act	5	33%	
	Functioneren Raad			
	samenstelling			
	rolopvatting			
	zelfreflectie			
Externe legitimering en verantwoording	Toetsingskader	6	33%	
	Naleving Governancecode			
	Externe legitimatie			
	Openbare verantwoording			



# Bijlagen

## Bijlage 1: Position Paper in de vorm van Business Risk Beoordelingskaders

### Business Risk Beoordelingskaders – 24 kwalitatieve vragen (versie 6 november 2015)

Woningstichting Obbicht & Papenhoven is een kleine corporatie “oude stijl”, opgericht ca 1920. De vereniging van vroeger is omgezet naar stichting, maar de fusiegolf die in de recente decennia heeft plaats gevonden binnen “woningbouw-land” is aan Woningstichting Obbicht en Papenhoven voorbij gegaan. Weliswaar heeft de woningstichting een regionale toelating. Dit werd zo’n 20 jaar geleden geadviseerd om (eventueel) meer “expansiemogelijkheden” te hebben, maar hiervan is nooit gebruik gemaakt.

De kerkdorpen Obbicht en Papenhoven (inclusief Schipperskerk) vormden t/m 1981 een zelfstandige gemeente. In 1982 zijn de dorpen opgegaan in de gemeente Born en in 2000 is Born opgegaan in de nieuwe gemeente Sittard-Geleen.

Bij de beantwoording van deze vragen dient rekening te worden gehouden met het specifieke karakter van deze woningstichting, zoals:

- kleinschalig;
- geïsoleerde gemeenschap (ingeklemd tussen “Maas en kanaal”);
- geen uitbreidingsmogelijkheden en zeer beperkt m.b.t. mogelijkheden tot inbreiding;
- enthousiaste groep bestuursleden die dit nog jaren willen doen.

Het bestuur realiseert zich dat het besturen van een woningstichting complexer is geworden met name door complexere regelgeving. **De primaire taak van een corporatie, de verhuur van sociale huurwoningen is niet veranderd.**

Middels seminars en vakliteratuur houdt het bestuur zich op de hoogte van alle ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. Indien er specifieke zaken zijn, die een specifieke deskundigheid (bijvoorbeeld treasury en vennootschapsbelasting) wordt externe deskundigheid ingehuurd.

Een van de beleidsuitgangspunten van Woningstichting Obbicht en Papenhoven is altijd geweest dat de woningstichting een maatschappelijke taak heeft. De stichting heeft daarvoor de middelen gekregen en dient met deze middelen die taak met zo min mogelijk risico uit te voeren.

Ook huurdersparticipatie speelt een belangrijke rol. Enkele jaren geleden is op initiatief van het bestuur een huurdersvereniging opgericht. Periodiek vindt overleg plaats met deze vereniging en bij de RvC is een van de leden afgevaardigd namens de huurdersvereniging.

### Business Model , Portefeuillestrategie

#### 1. Portefeuillestrategie

In de regio vindt planvorming op strategisch niveau plaats binnen SWWM-verband, (Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek). Dit samenwerkingsverband, waar ook Woningstichting Obbicht en Papenhoven deel van uit maakt, heeft in totaliteit ongeveer 25.000 wooneenheden.

Op operationeel niveau is de policy van “Obbicht”, handhaving van tenminste de huidige woningvoorraad van 185 woningen. Voor zover als mogelijk is er wel een verschuiving van eengezinswoningen naar zorgwoningen/appartementen om de oudere inwoners van Obbicht c.a. zoveel mogelijk in hun “oude vertrouwde” omgeving te huisvesten. Het aanbod wordt dus afgestemd op de vraag, hetgeen ook aansluit op de regionale planvorming van SWWM.



## Vastgoedvoorraad , Samenstelling huidige portefeuille (woningvoorraad)

### 2. Omvang van de portefeuille

In totaal 185 woningen als volgt verdeeld:

-	60	goedkope woningen	Huren < € 400
-	112	betaalbare woningen	Huren > € 400 en < € 600
-	13	duurdere woningen	Huren > € 600 en < € 700

De gemiddelde huur bedraagt thans 55 % van de maximaal redelijke huur. Gestreefd wordt om dit percentage op te trekken naar 65 %. De huren zijn over het algemeen lager dan bij collega-corporaties. De huurderiving/ afboeking wegens oninbaar is zeer beperkt.

Op operationeel niveau is de policy van "Obbicht", handhaving van tenminste de huidige woningvoorraad van 185 woningen. Voor zover als mogelijk is er wel een verschuiving van eengezinswoningen naar zorgwoningen/appartementen om de oudere inwoners van Obbicht c.a. zoveel mogelijk in hun "oude vertrouwde" omgeving te huisvesten. Hieromtrent vindt afstemming plaats binnen SWWM-verband.

Andere maatregelen in het kader van duurzame verhuur zijn o.a.

- betaalbare geriefverbetering, waardoor verpaupering wordt tegengegaan;
- woningaanpassingen t.b.v. bewoners met mobiliteitsproblemen, zodat zij ondanks hun handicap niet hoeven te verhuizen.

De wachtlijst bestaat momenteel uit circa 70 woningzoekenden, waarvan 20 senioren en 20 alleenstaanden. Er zijn weinig huurmutaties per jaar (gemiddeld 10 per jaar). De mensen zijn gehecht aan "hun" dorp.

Ook in de toekomst is de verwachting, dat er weinig risico's zullen zijn t.a.v. de verhuurbaarheid van de woningen in Obbicht c.a.

### 3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille

Verdeeld over de jaren:

-	1953 - 1960	36 woningen
-	1961 - 1970	35 woningen
-	1971 - 1980	46 woningen
-	1981 - 1990	30 woningen
-	1991 - 2000	15 woningen
-	2001 - 2007	23 woningen

Het woningbestand is ongeveer gemiddeld 35 jaar oud en verkeert in een goede staat van onderhoud. De oudere complexen zijn de afgelopen jaren gerenoveerd en hebben nog een restant (boekhoudkundige) levensduur van circa 15 jaar. Sloop is zowel op de korte als de middellange termijn niet aan de orde.

### 4. Geografische spreiding van de portefeuille

Verdeeld over de kerkdorpen:

-	169	woningen in Obbicht (2.300 inwoners)
-	8	woningen in Papenhoven (800 inwoners)
-	8	woningen in Schipperskerk (200 inwoners)

Zoals al eerder gesteld; de corporatie is een corporatie "oude stijl" en afgestemd op de grenzen van de voormalige gemeente Obbicht en Papenhoven. De "lijntjes" tussen bestuur en huurders zijn erg

kort, er is een grote sociale controle binnen de gemeenschap en door de kleinschaligheid is het bestuur op de hoogte van alle relevante zaken in het kader van de verhuur.

#### *5. Concentraties in het type bezit, inclusief BOG/MOG/ZOG*

Woningstichting heeft geen:

- BOG → bedrijfs-onroerend goed;
- MOG → maatschappelijk onroerend goed;
- ZOG → zorg-onroerend goed.

Het bezit is als volgt te verdelen:

- 149 eengezinswoningen
- 36 seniorenwoningen

### **Transitie**

#### *6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad*

Binnen SWWM is een transitieprogramma opgesteld. Hiervan maakt Woningstichting Obbicht en Papenhoven deel uit.

#### *7. Inhoud transitieprogramma, -doelstellingen en realisatie*

De appartementen die de woningstichting wil bouwen, passen binnen het transitieprogramma van het SWWM.

#### *8. Beheersing transitierisico's - Investerings*

Voor zover er investeringen zijn, vindt er een stringente budgetbewaking plaats a.d.h.v. een gedetailleerde investeringsbegroting. Specifieke risico's voor "Obbicht" zijn er niet.

#### *9. Beheersing transitierisico's - Verkopen*

Het algemene beleid van de woningstichting is alleen verkopen als er nieuwbouw voor in de plaats komt en voor zover er vraag naar is. Er is geen "must" om te verkopen. Alle complexen/woningen hebben een positief exploitatieresultaat, dit wordt ook in de toekomst verwacht. Er zijn thans geen geplande verkopen.

### **Beheer**

#### *10. Huurstructuur en -strategie*

In totaal 185 woningen als volgt verdeeld:

- |   |     |                    |                          |
|---|-----|--------------------|--------------------------|
| - | 60  | goedkope woningen  | Huren < € 400            |
| - | 112 | betalbare woningen | Huren > € 400 en < € 600 |
| - | 13  | duurdere woningen  | Huren > € 600 en < € 700 |

De gemiddelde huur bedraagt thans 55 % van de maximaal redelijke huur. Gestreefd wordt om dit percentage op te trekken naar 65 %.

Gegeven de doelstelling van de corporatie en rekening houdend met de beperkte faciliteiten binnen in het dorp, heeft het bestuur altijd een terughoudend huurbeleid gevoerd. Dit was mede mogelijk omdat de corporatie maar een kleine overhead heeft en het feit dat er geen "erfenis uit het verleden is" (geen voormalig DKPH-bezit). Mocht het echter in de toekomst noodzakelijk zijn, heeft de woningstichting ruim de mogelijkheden om van de extra huuruimte gebruik te maken.

Op operationeel niveau is de policy van "Obbicht", handhaving van tenminste de huidige woningvoorraad van 185 woningen. Voor zover als mogelijk is er wel een verschuiving van

eengezinswoningen naar zorgwoningen/appartementen om de oudere inwoners van Obbicht c.a. zoveel mogelijk in hun "oude vertrouwde" omgeving te huisvesten. Hieromtrent vindt afstemming plaats binnen SWWM-verband.

Andere maatregelen in het kader van duurzame verhuur zijn o.a.

- betaalbare geriefverbetering, waardoor verpaupering wordt tegengegaan;
- woningaanpassingen t.b.v. bewoners met mobiliteitsproblemen, zodat zij ondanks hun handicap niet hoeven te verhuizen.

De wachtlijst bestaat momenteel uit circa 70 woningzoekenden, waarvan 20 senioren en 20 alleenstaanden. Er zijn weinig huurmutaties per jaar (gemiddeld 10 per jaar). De mensen zijn gehecht aan "hun" dorp.

Ook in de toekomst is de verwachting, dat er weinig risico's zullen zijn t.a.v. de verhuurbaarheid van de woningen in Obbicht c.a.

### *11. Onderhoud*

Er is een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting (10 jaar) die de leidraad vormt voor de uit te voeren werkzaamheden en die jaarlijks wordt bijgesteld. Uitgangspunt van het onderhoudsbeleid is, dat de bewoners recht hebben op een betaalbare goed onderhouden woning. In het huurcontract is aangegeven welke onderhoudskosten voor rekening van de bewoner komen en welke kosten voor rekening van de woningstichting. . De gemiddelde onderhoudskosten bedroegen de afgelopen 5 jaar ca € 1.500,- per jaar per woning en zullen blijkens de meerjarenonderhoudsbegroting afnemen naar € 1.200,- per jaar.

Recent zijn er enkele asbestsaneringen geweest. Financiële risico's t.a.v. achterstallig groot onderhoud of asbestsaneringen zijn er niet.

Het onderhoud is uitbesteed aan enkele grotere gespecialiseerde bedrijven. Periodiek vindt er een evaluatie plaats.

## **Marktontwikkelingen**

### *12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen*

De woningstichting houdt deze ontwikkelingen goed in de gaten. Het beleid op deze ontwikkelingen wordt geformuleerd binnen SWWM-verband en in overleg met de gemeente Sittard-Geleen, zie voorgaande opmerkingen.

## **Economische en politieke ontwikkelingen**

### *13. Positie en risico's in de sector*

Positie: De woningstichting heeft minder dan 1 % van de sociale woningen binnen de regio.  
Risico's: Zeer beperkt; de kracht van Woningstichting Obbicht en Papenhoven is de sterke lokale binding en de stichting staat dicht bij de klanten. Door zelfstandigheid en eigen identiteit te behouden, blijft ook de lokale binding in tact. Er zijn weinig huurmutaties per jaar (gemiddeld 10 per jaar). De huurderiving/afboeking wegens oninbaar is zeer beperkt. Er is een wachtlijst en de huren zijn lager dan bij collega-corporaties.

## **Management Model Financiële sturing en beheersing**

### *14. Renterisico*

Er zijn geen constructies met derivaten of anderszins, (ook in het verleden niet).

De gemiddelde rentevoet die Woningstichting Obbicht en Papenhoven thans betaalt is ca 4,5 %. Er is een evenwichtige verdeling van de leningenportefeuille. Indien leningen moeten worden aangetrokken of overtollige middelen moeten worden belegd, vindt dit plaats in overleg met ZOWonen (Hub Nijsten).

Het renterisico blijft beperkt tot het normale bedrijfsrisico van een woningcorporatie.

#### *15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico*

De woningstichting heeft een bezit (boekwaarde 31 december 2014) van € 5,3 miljoen (De bedrijfswaarde bedraagt € 6,9 miljoen en de OZB-waarde € 24 miljoen). Het totaal bedrag aan leningen bedraagt eind december 2014 € 2,2 miljoen. Binnen de sector steekt "Obbicht" gunstig af, slechts 30 % van de bedrijfswaarde is gefinancierd met vreemd geld.

De financiers zijn Waterschapbank/BNG e.d. Conform treasurystatuut worden alleen "zaken gedaan" met gerenommeerde Nederlandse financieringsmaatschappijen.

De leningen zijn op annuïteitenbasis. De aflossing bedraagt de komende jaren € 180.000 olopend naar € 200.000,- in 2018.

€ 2 miljoen van het leningssaldo heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

Ook mbt de financiering zijn er geen specifieke risico's.

#### *16. Liquiditeitsrisico*

Bij de grotere (onderhouds)uitgaven wordt maandelijks gestuurd op "cashflow". Voor zover er op enig moment een tekort aan liquiditeiten mocht zijn (komt slechts zelden voor), dan kan de corporatie gebruik maken van een krediet bij de huisbankier (Rabobank) van € 100.000,- (circa 10 % van de jaaromzet). Specifieke risico's met betrekking tot de liquiditeit zijn er niet. Op basis van de huidige bedrijfsactiviteiten en blijkens de meerjarenbegroting 2015/2019 verwacht "Obbicht" een positieve ontwikkeling van de liquiditeitspositie.

#### *17. Risico's uit niet uit de balans blijvende verplichtingen*

Zijn er niet.

### **Governance**

#### *18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management*

Het bestuur bestaat uit 4 personen (enthousiaste vrijwilligers) bestaande uit:

- voorzitter, de heer B. Leurs;
- secretaris/penningmeester, de heer T. Venderbosch;
- 2 leden, mevrouw T. Vromen en de heer P. Bovendeerd.

Het betreft een uitvoerend bestuur, de corporatie heeft geen personeel in dienst. Het bestuur bestaat al jaren in deze samenstelling en voorshands zijn er geen plannen om hierin wijziging te brengen.

Bepaalde werkzaamheden zijn/worden uitbesteed (huuradministratie, financiële administratie, treasury e.d.), zodat de continuïteit van de bedrijfsvoering niet in gevaar komt.

Met name de voorzitter, de heer Leurs (gepensioneerd) besteedt veel tijd aan het dagelijkse "reilen en zeilen". De heer Leurs heeft een bouwkundige achtergrond.

Door de jarenlange ervaring, de schaalgrootte van de corporatie en aanvullende externe deskundigheid, is Woningstichting Obbicht al jaren lang een "sterke" en stabiele organisatie.

### *19. Governance, integriteit en “counter vailing powers”*

De woningstichting onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode vastgelegde beginselen. Bij het inrichten van de bestuurlijke organisatie is hiermee rekening gehouden.

De woningstichting beschikt over een integriteitscode. Het bestuur en de RvC realiseren zich dat het niet alleen een kwestie is van het beschikken over een code. Integriteit hoort “tussen de oren” te zitten. Gegeven de kleinschaligheid, is er ook een sociale controle op ieders handelen.

Er zijn geen “counter vailing powers”.(tegenmachten). “Alle neuzen staan in dezelfde richting”, Woningstichting Obbicht en Papenhoven, de gezamenlijke corporaties in de regio en de gemeente Sittard-Geleen.

### *20. Toezicht door Raad van Commissarissen / Raad van Toezicht*

De RvC bestaat uit 3 personen, te weten:

- P. Tilburgs, voorzitter, in zijn “vorig leven” als registeraccountant werkzaam bij Deloitte en in die hoedanigheid toen betrokken bij de accountantscontrole van kleine als ook grote woningcorporaties.
- W. Op den Kamp, oud-medewerker van de gemeente Sittard-Geleen en op basis daarvan bekend met (naleving van) regelgeving en van besluitvormingsprocessen.
- J. Crapels, lid namens de Huurdersvereniging. De heer Crapels heeft een technische achtergrond.
- 

Bij alle daarvoor in aanmerking komende bestuursbesluiten wordt de RvC betrokken en er vinden geen activiteiten plaats zonder de vereiste goedkeuring van de RvC.

De RvC geeft ook ongevraagd advies aan het bestuur, bezoekt frequent de bestuursvergaderingen maar heeft geen bemoeienis met de dagelijkse werkzaamheden.

## **Corporatie “In Control”**

### *21. Risicomanagement in het algemeen*

De risico's bij Woningstichting Obbicht en Papenhoven beperken zich tot de normale bedrijfsrisico's. Er zijn geen risico's t.a.v. de financiële continuïteit. Voor zover er al een risico zou bestaan m.b.t. de personele bezetting, de woningstichting heeft een uitstekende relatie met collega-corporaties in de regio die voor een tijdelijke oplossing zorg kunnen/zullen dragen. Indien een meer structurele oplossing noodzakelijk zou zijn, de woningstichting is “een rijke bruid”, en collega-corporaties willen graag de woningstichting overnemen.

### *22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties*

Zoals al eerder opgemerkt, er zijn geen specifieke grote risico's, de onderhoudstoestand is “aan de maat”, er is nagenoeg geen leegstand en de woningstichting heeft een (beperkte) wachtlijst van woningzoekenden. Behoudens onverwachte algemene tendensen (inflatie en rente-ontwikkeling) als ook overheidsmaatregelen (verhuurdersheffing en VPB), zijn de financiële prestaties heel goed in te schatten.

### *23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's*

De financieringsstrategie is vrij simpel; vreemd geld aantrekken (nieuwbouw of herfinanciering) voor zover dat nodig is tegen een zo laag mogelijke rente (voor zover de termijn kan worden overzien).

Overtollige financieringsmiddelen gebruiken voor zover dat mogelijk is, voor de (vervroegde) aflossing van leningen tenzij er investeringen “aan liggen te komen”. Geen ingewikkelde

beleggingsproducten, maar bij voorkeur deposito's en alleen zaken doen met Nederlandse triple A- instanties.

Er zijn dan ook geen treasury risico's, anders dan normale renterisico's bij een normale bedrijfsvoering.

#### *24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en overige samenwerkingsverbanden.*

De woningstichting heeft geen verbindingen of deelnemingen. Al eerder is gememoreerd dat Woningstichting Obbicht & Papenhoven lid is van Aedes en van het Samenwerkingsverband Woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek. Voorts is Woningstichting Obbicht en Papenhoven lid van Domaas, Een samenwerkingsverband van 19 kleinere woningcorporaties in Limburg. Aan genoemde samenwerkingsverbanden/lidmaatschappen zijn geen risico's verbonden.

## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Op ons verzoek heeft Ecorys dit najaar een maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Dit verzoek is ingegeven door wettelijke regelgeving.

Onze dank en waardering voor de zorgvuldige wijze waarop de werkzaamheden door Ecorys zijn uitgevoerd alsmede de feitelijke rapportage hieromtrent.

Een van de aspecten dat onderdeel is van onderzoek is het begrip governance. Onder governance mag worden verstaan "het geheel van activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang en gericht op de realisatie van de doelstelling van de organisatie".

Om dit bij de woningbouwcorporaties nader te concretiseren is door de brancheorganisatie in samenwerking met het ministerie de "Governancecode Woningcorporaties" opgesteld. In Nederland zijn grote corporaties (20.000 verhuureenheden en meer) maar ook kleine en hele kleine corporaties. Woningstichting Obbicht & Papenhoven is een hele kleine corporatie met 185 verhuureenheden. De governancecode geldt echter voor alle corporaties en omdat er geen nuancering is, geeft dit in de dagelijkse praktijk fricties met name bij zeer kleine corporaties.

Dit wordt bevestigd in het rapport van Platform31. In opdracht van het ministerie heeft deze organisatie in april jl. een rapport uitgebracht "Zeer kleine woningcorporaties en de nieuwe woningwet". De bevindingen van Platform 31 zijn integraal van toepassing bij WOP.

Ter nadere toelichting: Over verantwoording afleggen kan en mag bij niemand onduidelijkheid bestaan. Ongeacht de grootte; een organisatie dient transparant te zijn en moet verantwoording afleggen. Maar het mag ook duidelijk zijn dat de aspecten sturen, beheersen, en toezicht houden bij (zeer) grote organisaties op een heel andere wijze invulling moet en kan worden gegeven dan bij een kleine organisatie. Dit geldt ook t.a.v. de regels betreffende dit toezicht als ook t.a.v. de verschillende instanties die met dit toezicht zijn belast. Toch gelden de zelfde limitatieve governanceregels en is er een overkill aan instanties die belast zijn met dit toezicht. Weliswaar ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, maar dit levert in de dagelijkse praktijk bij een hele kleine organisatie problemen op bij de uitvoering.

Dit is een redelijk "zure" constatering. Vooral ook omdat de aanleiding voor de invoering van de governancecode en de nieuwe woningwet verband houdt met omissies bij met name enkele (zeer) grote corporaties (waar sprake was van mistoestanden en mismanagement).

Op basis van de regelgeving kunnen wij ons volledig vinden in de conclusies, zoals deze zijn verwoord. Wel zijn wij van mening dat er in de (toepassing van de) regelgeving enige speelruimte en nuancering zou moeten kunnen zijn. Corporaties van 20.000 eenheden en van 200 eenheden zijn beide een corporatie. De verantwoording die moet worden afgelegd blijft hetzelfde, maar bij de sturing, de beheersing en het toezicht zou de regelgeving toch wat meer moeten (en kunnen) worden afgestemd op de dagelijkse praktijk.

B.M.M. Leurs  
Voorzitter bestuur

P.J. Tilburgs RA  
Voorzitter RvC

## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

### Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Naam	Functie
Dhr. Peter Tilburgs	Raad van Commissarissen, voorzitter
Dhr. Wil Op den Kamp	Raad van Commissarissen
Dhr. Ben Leurs	Bestuur, voorzitter
Dhr. Theo Venderbosch	Bestuur
Mw. Truus Vromen-Heijmans	Bestuur

### Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. Ruud Guyt	Wethouder gemeente Sittard-Geleen
Dhr. Bram Daamen	Beleidsambtenaar gemeente Sittard-Geleen
Dhr. Jan de Wit	Huurdersvereniging
Dhr. Wil Conjour	Huurdersvereniging
Dhr. Hub Nijsten	ZOwonen



## Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van WOP die toeziet op de periode 2012 tot en met 2015 en die is uitgevoerd in de periode augustus 2016 tot en met oktober 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met WOP te hebben.

Rotterdam, 1 augustus 2016



Rob Out

Senior consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

## Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Obbicht en Papenhoven

Visitatieperiode augustus 2016 tot en met oktober 2016

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie 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 corporatie.

*Naam en handtekening:*

Pia van Oord



*Naam en handtekening:*

Hugo ter Heegde



*Plaats:*

Rotterdam

*Datum:*

1 augustus 2016

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

## Voorzitter

Pia van Oord

## Naam, titel, voorletters:

Van Oord-Wiessing, ir. A.F.

## Geboorteplaats en –datum:

Genève (CH), 3 september 1951

## Woonplaats:

Schipluiden

## Huidige functie:

Zelfstandig consultant

## Onderwijs:

1969-1976: Stedebouwkunde, Faculteit van Bouwkunde (Technische Universiteit Delft)

1963-1969: Gymnasium β, Arnhem

## Loopbaan:

2010 – heden: Ecorys, visitator

2010 – heden: Zelfstandig consultant, directeur Anne Advies

2005 – 2010: Kristal projectontwikkeling, adviseur Strategie en Beleid

1992 – 2005: Woondrecht (rechtsvoorganger van Woonbron Dordrecht), directeur Project- en productontwikkeling

1986 – 1992: gemeente Den Haag, project- en wijkcoördinator Naoorlogse wijken

1982 – 1986: gemeente Rotterdam, project- en wijkcoördinator Stadsvernieuwing

1976 – 1982: Stad en Landschap bv. (rechtsvoorganger van RBOI, nu Rho adviseurs voor leefruimte) te Rotterdam

## Profielschets:

Pia van Oord is uitstekend thuis in het werkveld van de woningcorporaties. Zij was daarin gedurende de laatste vijftientig jaar werkzaam als manager, directielid en beleidsadviseur. Daarvoor werkte zij 10 jaar bij de lokale overheid aan grootstedelijke vraagstukken.

Zij heeft deelgenomen aan een tiental visitatiecommissies, zowel in de rol van voorzitter en als projectleider/algemeen commissielid.

Pia van Oord is voorzitter van de raad van commissarissen van een coöperatieve woningbouwvereniging en was gedurende enige tijd gewoon commissaris bij een woningcorporatie.

Daarnaast is zij werkzaam als zelfstandig consultant en was zij tot voor kort raadslid in haar woonplaats.

## Gevisiteerde corporaties

DUWO	Kamerik	Warmunda
SSH XL	Wonen Zuid	Woningbedrijf Warnsveld
Vallei Wonen	Wst. Buitenlust	Thús Wonen

## Secretaris

Hugo ter Heegde

### Naam, titel, voorletters:

Heegde, MSc, H.G.B. ter,

### Geboorteplaats en –datum:

Leidschendam, 3 februari 1988

### Woonplaats:

Utrecht

### Huidige functie:

Consultant

### Onderwijs:

2011 – 2012 Master Land use Planning, Wageningen University & Researchcentrum  
2006 – 2011 Bachelor Landschapsarchitectuur en ruimtelijke planning, Wageningen University & Researchcentrum  
2000 – 2006 Vwo Economie & Maatschappij met Wiskunde B1, Openbare Scholengemeenschap Huygenwaard (Huygens College)

### Loopbaan:

2013 – heden Ecorys, Consultant  
2012 – 2013 KuiperCompagnons, Planoloog

### Profielchets:

Hugo heeft een zeer brede interesse in de processen die raakvlak hebben met gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan financiële, sociale, ruimtelijke, juridisch-planologische, en vastgoedkundige processen. Hij voert verschillende onderzoeks- en advieswerkzaamheden uit op het gebied van de woningmarkt en detailhandel voor zowel private- als publieke partijen zoals pensioenfondsen, investeerders, ontwikkelaars, corporaties en overheden. De projecten waar hij aan werkt zijn net als zijn interesse zeer uiteenlopend. Markt- en haalbaarheidsanalyses, second opinions, beleidsvraagstukken en rapportages die ten grondslag liggen aan de onderbouwing van juridisch-planologische instrumentarium zijn hier onderdeel van. Als commissielid neemt Hugo deel aan maatschappelijk visitaties bij woningcorporaties.

### Gevisiteerde corporaties

GoedeStede	HEEMwonen	Woonstichting Vaals
Woonservice Urbanus	Woningvereniging Nederweert	Woningstichting Kessel
Wonen Vierlingsbeek	Wonen Meerssen	Woningstichting St. Joseph Stramproy
Woningstichting Domus	Woningstichting St Antonius van Padua	Woningstichting GoedeStede
Stichting Woonbedrijf Ieder1	Stichting Maasdelta groep	Woonpartners Midden-Holland
Woonstichting Leystromen		

## Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>24 Business Risk Vragen</p> <p>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</p> <p>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</p> <p>Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen</p> <p>Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.)</p> <p>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</p> <p>Eigen wijkvisies</p> <p>Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit</p> <p>Eigen woningmarktgegevens</p> <p>Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</p> <p>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</p> <p>Prestatieafspraken met belanghebbenden</p> <p>Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <p>Onderzoeken naar klanttevredenheid</p> <p>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</p> <p>De Oordeelsbrief van de minister van BZK</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin</p> <p>WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag</p> <p>Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</p> <p>Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen</p> <p>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</p> <p>Accountant: Managementletters, verslagen en brieven</p>
Governance	<p>Documenten over alle opgaven</p> <p>Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</p> <p>Position paper</p> <p>Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)</p> <p>Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen</p> <p>Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC</p> <p>Toepassing governancecode (VTW-checklist)</p> <p>Toepassing overlegwet</p>





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](mailto:netherlands@ecorys.com)

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***