

Maaskant Wonen presteert maatschappelijk ruim voldoende

**Onderzoeksrapportage van de maatschappelijke
visitatie van Maaskant Wonen**

drs. W. van Olst
drs. M. Nieland
E. Mujkanovic-Stocevic MSc

Januari 2014

Inhoud

Samenvatting: Maaskant Wonen presteert maatschappelijk ruim voldoende	4
Eindoordeel over maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen is 'ruim voldoende'	4
Recensie	8
Integrale scorekaart	9
Inleiding	13
Vijf perspectieven voor een objectief, onafhankelijk en deskundig oordeel	14
Aanpak	14
Opbouw van het rapport	15
1 Missie, visie en strategie van Maaskant Wonen	16
Maaskant Wonen	16
Missie	16
Visie	17
Bestuur en toezicht	17
2 Maaskant Wonen presteert ruim voldoende naar ambities	18
Eindoordeel presteren naar ambities is 'ruim voldoende'	18
Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'	19
Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'ruim voldoende'	21
Kwaliteit dienstverlening scoort 'voldoende'	22
Energie en duurzaamheid scoort 'onvoldoende'	23
Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte scoort 'ruim voldoende'	23
(Des-)investeren in vastgoed scoort 'ruim voldoende'	26
Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'ruim voldoende'	28
3 Maaskant Wonen presteert ruim voldoende naar opgaven	31
Eindoordeel presteren naar opgaven is 'ruim voldoende'	31
Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'	32
Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'ruim voldoende'	33
Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte scoort 'ruim voldoende'	35
(Des-)investeren in vastgoed scoort 'voldoende'	37
Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'goed'	38
4 Maaskant Wonen presteert volgens haar belanghebbenden maatschappelijk goed	40
Aanpak oordeel belanghebbenden	40
Eindoordeel presteren volgens belanghebbenden is 'goed'	40
Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'	42
Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'goed'	43
Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte scoort 'ruim voldoende'	44
(Des-)investeren in vastgoed scoort 'zeer goed'	45

	Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'ruim voldoende'	46
	Beoordeling samenwerking	47
	Uitdragen missie en visie scoort 'voldoende'	49
	Inspraak, participatie en communicatie scoort 'voldoende'	49
	Beleidskeuzes scoren 'voldoende'	51
	Prestatieafspraken scoren 'ruim voldoende'	52
	Verantwoording scoort 'ruim voldoende'	52
5	Presteren naar vermogen scoort 'goed'	56
	Eindoordeel Presteren naar vermogen is 'goed'	56
	Financiële continuïteit scoort 'zeer goed'	57
	Financieel beheer scoort 'ruim voldoende'	62
	Doelmatigheid scoort 'ruim voldoende'	65
	Vermogensinzet scoort 'ruim voldoende'	68
6	Presteren naar Governance scoort 'ruim voldoende'	70
	Eindoordeel presteren naar governance scoort 'ruim voldoende'	71
	Besturing scoort 'ruim voldoende'	71
	Intern toezicht scoort 'ruim voldoende'	73
	Externe legitimatie scoort 'ruim voldoende'	77
A:	Onafhankelijkheidsverklaringen EY	79
B:	Onafhankelijkheidsverklaringen visitatoren	80
C:	CV's visitatoren	82
D:	Overzicht gebruikte brondocumenten	85
E:	Overzicht interne gesprekken	86
F:	Overzicht externe gesprekken	87
G:	Toetsing Ambities	88
H:	Toetsing Opgaven	94
I:	Prestatiespinnenwebben	104

Samenvatting: Maaskant Wonen presteert maatschappelijk ruim voldoende

Ernst & Young (hierna: EY) geeft vanuit een onafhankelijk en objectief perspectief een oordeel over de maatschappelijke prestaties van Maaskant Wonen over de periode 2009 - 2016. In deze samenvatting presenteert EY haar belangrijkste conclusies.

Eindoordeel over maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen is 'ruim voldoende'

EY komt tot het oordeel dat Maaskant Wonen maatschappelijk 'ruim voldoende'. presteert. Dit oordeel wordt weergegeven door een rekenkundig gemiddelde score van 7,3.

Het oordeel is gebaseerd op zowel de toetsing van EY als de mening van de belanghebbenden.

De volgende tabel bevat het eindoordeel over het maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen.

Tabel S-1: eindoordeel maatschappelijk presteren Maaskant Wonen

Onderwerpen maatschappelijke visitatiestelsel	Eindcijfer
Presteren naar ambities	7,0
Presteren naar opgaven	7,0
Presteren volgens belanghebbenden	8,0
Presteren naar vermogen	7,6
Presteren naar Governance	7,1
Eindoordeel: ruim voldoende	7,3

Bron: EY, 2013

In de eerste kolom staan de onderwerpen van de maatschappelijke visitatie. Verticaal zijn de onderdelen weergegeven waarop EY het maatschappelijk presteren van de corporatie heeft getoetst. Het eindoordeel is het rekenkundige gemiddelde van de scores op de onderdelen van de maatschappelijke visitatie.

De maatschappelijke visitatie geeft antwoord op de volgende vragen:

- a Hoe presteert Maaskant Wonen in verhouding tot haar *ambities en doelstellingen*?
- b Is er behoefte aan de prestaties van Maaskant Wonen. Sluiten zij aan op landelijke, regionale en lokale *opgaven* ?
- c Hoe presteert Maaskant Wonen volgens de *belanghebbenden*?
- d Hoe presteert Maaskant Wonen gelet op het beschikbare *vermogen* en hoe *efficiënt* presteert Maaskant Wonen?
- e Hoe presteert Maaskant Wonen op het gebied van *governance*? In dit onderdeel wordt ook de besturing getoetst, waarbij planning, monitoring en bijsturing zijn onderzocht.

Hierna wordt per onderwerp ons oordeel kort toegelicht.

Presteren naar ambities scoort 'ruim voldoende'

EY heeft getoetst of de doelstellingen die Maaskant Wonen heeft geformuleerd in overeenstemming zijn met haar missie en in welke mate Maaskant Wonen de doelstellingen realiseert.

De doelstellingen van Maaskant Wonen sluiten aan op haar missie. Over het algemeen realiseert Maaskant Wonen deze doelstellingen ook binnen de gestelde tijd en met de beoogde kwaliteit. Met name op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep scoort Maaskant Wonen een ruime voldoende. De corporatie wijst haar woningen toe aan de doelgroep en beschikt bovendien over een kernvoorraad van voldoende betaalbare woningen. Maaskant Wonen heeft een inflatievolgend huurbeleid.

De corporatie is ook zeer actief op het gebied van nieuwbouw en herstructurering. De visitatiecommissie heeft de belangrijkste projecten van Maaskant Wonen bezocht en is onder de indruk van de zichtbare bouwkwaliteit en uitstraling. Maaskant Wonen heeft ook zeer goed gepresteerd op onderhoudsgebied bij de bestaande woningen. De woningen 'staan er prima bij'. Dit is bevestigd door de belanghebbenden.

Maaskant Wonen is zeer actief voor bijzondere doelgroepen. Met name ouderen.

Er zijn ook kanttekeningen. Op het gebied van energie en duurzaamheid moet Maaskant Wonen nog meer beleid ontwikkelen en ook betere prestaties leveren. Het onderwerp staat namelijk niet echt op de agenda van Maaskant Wonen. Ook op het gebied van kwaliteit van de dienstverlening kan Maaskant Wonen nog meer en beter bewaken dat zij goede dienstverlening levert. Er zijn geen klachten ontvangen over deze dienstverlening, maar Maaskant Wonen bewaakt de kwaliteit niet gestructureerd via bijvoorbeeld een klanttevredenheidsonderzoek. Maaskant Wonen is dit wel van plan te gaan doen.

Presteren naar opgaven scoort 'ruim voldoende'

Maaskant Wonen slaagt in ruim voldoende mate erin haar feitelijke prestaties te laten aansluiten op opgaven op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Gezien de bijzondere opgaven in de gemeente Stein en de regio heeft het zwaartepunt van de beoordeling gelegen op de lokale en regionale opgaven. Met de gemeente heeft Maaskant Wonen prestatieafspraken gemaakt. Deze sluiten aan op de regionale opgaven voor de Westelijke Mijnstreek.

Uit de beoordeling van de prestaties en opgaven blijkt dat Maaskant Wonen de prestatieafspraken als leidraad heeft genomen voor haar beleid. Over het algemeen genomen heeft Maaskant Wonen de opgaven gerealiseerd. Uitzonderingen zijn de verkoopopgaven en de realisatie van een zogenoemde 'brede' school. De verkoopopgave is niet gerealiseerd omdat deze afspraak te hoog was ingezet. De 'brede' school is niet gerealiseerd omdat Maaskant Wonen in het licht van de concept-herzieningswet heeft besloten haar aandacht op sociaal vastgoed te richten.

Presteren volgens belanghebbenden scoort 'goed'

In het visitatiestelsel is een belangrijke plaats toegekend aan de mening die de belanghebbenden hebben over het maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen. Gemiddeld kennen de belanghebbenden aan Maaskant Wonen een 8 als rapportcijfer toe.

De belanghebbenden kenmerken Maaskant Wonen onder meer als een degelijke corporatie (in de goede zin van het woord), die lokaal actief is, dichtbij de huurders staat en met beide benen op de grond staat.

De belanghebbenden roemen de bouwkwaliteit van Maaskant Wonen. Ook vinden zij het een prestatie dat Maaskant Wonen een van de weinige corporaties in de regio is die nog bouwproductie realiseert. Men is ook zeer te spreken over de open houding van Maaskant Wonen en de laagdrempeligheid van de organisatie.

Er zijn ook kanttekeningen en aanbevelingen. De belanghebbenden vinden dat Maaskant Wonen meer moet doen aan de huisvesting van jongeren. Op dit moment zijn er te weinig betaalbare woningen voor jongeren. Hierdoor trekken veel jongeren weg uit de gemeente Stein. Gezien de krimp in de regio is het extra belangrijk de jongeren vast te houden door passende woonruimte aan te bieden.

Belangrijkste adviezen van de huurdersbelangenvereniging (HBV) zijn dat Maaskant Wonen haar meer inspraak geeft bij de planvorming en de betaalbaarheid blijft bewaken. Door de negatieve financiële ontwikkelingen in de sector, maakt de HBV zich zorgen over de betaalbaarheid van de woningen op de langere termijn. Als de HBV tijdig op de hoogte is van bouwplannen, kan zij deze plannen beoordelen op praktische aspecten en adviezen uitbrengen die het woongenot verhogen. In het verleden is de HBV namelijk niet of in een te laat stadium inspraak gegeven.

Belangrijkste advies van de zorginstelling aan Maaskant Wonen is de samenwerking meer te formaliseren. De samenwerking is op dit moment goed, maar heeft ook een risico van vrijblijvendheid in zich omdat er bijvoorbeeld geen intentieverklaring is. Dit leidt tot onzekerheid over het voortbestaan van de goede samenwerking.

Belangrijkste advies van de gemeente is dat Maaskant Wonen meer aan de voorkant van het beleid de samenwerking met de gemeente moet zoeken. Door samen beleid te ontwikkelen, kunnen zowel de gemeente als Maaskant Wonen nog betere prestaties leveren voor de inwoners van Stein.

Presteren naar vermogen scoort 'goed'

EY concludeert dat het eindoordeel op het onderdeel presteren naar vermogen 'goed' is. Maaskant wonen beschikt over een zeer solide financiële positie die men ook in ruim voldoende mate inzet voor de opgaven in de regio en de gemeente Stein. De corporatie heeft verder het financieel beheer ook goed op orde. Men heeft een duidelijk financieel beleid en stuurt ook voldoende op de realisatie van dit beleid door gebruik te maken van gedetailleerde rapportages. Op treasurygebied doet Maaskant Wonen geen 'gekke' dingen. Men heeft een treasurystatuut en laat zich bijstaan door een extern deskundige bij het uitwerken van het jaarlijkse treasuryplan.

Over het algemeen is Maaskant Wonen een efficiënt opererende corporatie. De bruto bedrijfslasten zijn lager dan bij de referentie, maar men rekent echter ten opzichte van de referentie in mindere mate servicekosten door aan haar huurders. Hierdoor heeft Maaskant Wonen hogere netto bedrijfslasten dan de referentie. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij Maaskant Wonen is ook hoger dan bij de referentie. Hier moet bedacht worden dat de organisatie een gering aantal persoonsleden kent. De formatie van Maaskant Wonen per 100 VHE is lager dan bij de referentiecorporaties.

Presteren naar Governance scoort 'ruim voldoende'

Op het onderdeel presteren naar governance scoort Maaskant Wonen 'ruim voldoende'. EY is van mening dat Maaskant Wonen een adequate governance structuur heeft. De opzet is zodanig dat de uitgangspunten voor een adequaat functionerend toezicht aanwezig zijn.

Maaskant Wonen heeft in 2007 haar ondernemingsplan voor de periode 2008-2011 gepubliceerd. Op basis van haar visie zijn strategische doelstellingen geformuleerd die nodig zijn om in te spelen op deze ontwikkelingen. Vervolgens worden jaarlijks in het jaarplan en de afdelingsplannen de strategische doelstellingen verder uitgewerkt in operationele doelen. Het ondernemingsplan is in 2011 geactualiseerd. De nieuwe versie bestrijkt de periode 2012-2015 en heet: "Zorgeloos wonen: nu en morgen!".

In de meeste gevallen worden doelen ook in meetbare eenheden benoemd. Voorbeelden hiervan zijn

de aantallen te verkopen woningen en de doelstellingen op het gebied van Energie & Duurzaamheid. In andere gevallen zouden een aantal doelen nog verder kunnen worden uitgewerkt in meetbare eenheden en daarbij tevens normen benoemen. Bijvoorbeeld op het gebied van klantwaardering.

De Raad van Toezicht (RvT) van Maaskant Wonen onderschrijft de governancecode. Dit is echter niet expliciet getoond door ondertekening. De samenstelling van de RvT is passend gezien de opgaven in het werkgebied. Er is bovendien een voldoende open cultuur waarbij ruimte is te discussiëren. De RvT laat zich bijstaan door leden van het MT en door externe deskundigen zoals de accountant en een treasuryspecialist.

Maaskant Wonen heeft prestatieniveau voorgaande visitatie weten vast te houden

Maaskant Wonen is voor de tweede maal gevisiteerd volgens het stelsel van de SVWN. Bij de vorige visitatie was geconcludeerd dat Maaskant Wonen 'goed' presteerde. Er was toen echter sprake van een ander visitatiestelsel. Om deze reden is afgezien van een gedetailleerde vergelijking op onderdelen met cijfers. In kwalitatieve zin heeft Maaskant Wonen de prestaties weten vast te houden.

Recensie

EY heeft Maaskant Wonen leren kennen als een organisatie die al jaren doet waar zij goed in is en ook voor wordt gewaardeerd: het aanbieden van betaalbare woningen aan mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. De corporatie is laag drempelig en staat midden in de lokale samenleving. Maaskant Wonen is een degelijke corporatie in de goede zin van het woord.

Bij Maaskant Wonen hebben de medewerkers hele duidelijke normen en waarden, waar vanuit men dagelijks handelt. Men neemt bijvoorbeeld vanuit deze normen en waarden verantwoordelijkheid voor de wijken waar zij bezit heeft. Maaskant Wonen verwacht van haar bewoners dat zij min of meer dezelfde fatsoensnormen hebben. De corporatie schroomt er dan ook niet voor bewoners rechtstreeks aan te spreken op zaken die in de ogen van Maaskant Wonen niet door de beugel kunnen. Bijvoorbeeld bij een rommelige aanblik van de tuin. In de praktijk werkt deze houding zeer goed. De wijken van Maaskant Wonen liggen er keurig bij.

Maaskant Wonen beschikt over een duidelijke visie aangaande haar maatschappelijke rol en taak. Deze visie wordt echter in de ogen van de belanghebbenden onvoldoende uitgedragen. Hierdoor kan het voor komen dat belanghebbenden niet goed of volledig op de hoogte zijn van de speerpunten in het beleid. Vragen waar de belanghebbenden dan mee zitten zijn bijvoorbeeld: Wat wil Maaskant Wonen bereiken? En waarom? Wat betekenen de slechte berichten over de sector voor de huurprijzen van Maaskant Wonen?

EY ziet ook een aantal andere duidelijke speerpunten. Men wil dicht bij haar huurders staan en

huurders het gevoel geven dat ze bij Maaskant Wonen terecht kunnen. Uit de gesprekken met de huurdersvertegenwoordigers, overige belanghebbenden en de hoge waardering voor haar dienstverlening blijkt dat Maaskant Wonen hiertoe ook in staat is. Dit is een zeer belangrijke basis voor goed maatschappelijk presteren.

EY ziet Maaskant Wonen als een corporatie die goed zicht heeft op de ontwikkelingen in haar werkgebied en hier ruim voldoende op inspeelt. De regio waarin Maaskant Wonen opereert, wordt gekenmerkt door de zogenoemde krimp. Maaskant Wonen is zich hier terdege van bewust. De corporatie probeert bijvoorbeeld via gemengde woonvormen van ouderen en jongeren het voor beide partijen aantrekkelijk te maken om in het werkgebied te blijven wonen.

Maaskant Wonen is ook een corporatie die geen gekke dingen doet. Bij het aangaan van nieuwe projecten kijkt men kritisch naar nut en noodzaak. De corporatie staat met beide benen op de grond en het beschikbare vermogen wordt vooral in het bezit geïnvesteerd. Ook aan onderhoud wordt veel uitgegeven.

De bruto-bedrijfslasten zijn bovendien laag en Maaskant Wonen is een financieel zeer solide corporatie. Men heeft zelfs de ruimte om haar vermogensinzet ten behoeve van maatschappelijke investeringen te vergroten. EY is echter van mening dat Maaskant Wonen gezien de prestaties en de opgaven in de regio deze ruimte niet per se hoeft te benutten om de juiste maatschappelijke prestaties te leveren. Maaskant Wonen heeft immers bezit dat in zeer goede staat is, heeft te maken met krimp in het werkgebied en de huidige prestaties sluiten ruim voldoende aan op de opgaven. Uiteraard zijn er altijd nog accenten die beter kunnen, zoals de huisvesting van jongeren, maar dit kan Maaskant Wonen prima uitvoeren met het bestaande vermogen.

In zijn algemeenheid concludeert EY dat Maaskant Wonen al jaren de juiste dingen doet en dat de belanghebbenden Maaskant Wonen daar zeer om waarderen. Met de meeste partijen wordt bovendien al jarenlang samengewerkt. EY heeft echter ook geconstateerd dat de samenwerking vooral gebaseerd is op wederzijds vertrouwen, zij is niet geborgd door bijvoorbeeld een intentieverklaring. Hierdoor is ondanks de jarenlange traditie van samenwerken toch een zeker risico op vrijblijvendheid aanwezig. De belanghebbenden willen daarom dat Maaskant Wonen als het spreekwoordelijk 'puntje op de i' alsnog deze intentieverklaringen met de belanghebbenden opstelt. Dit geeft de belanghebbenden meer zekerheid dat zij ook in de toekomst op de inzet van Maaskant Wonen kunnen rekenen.

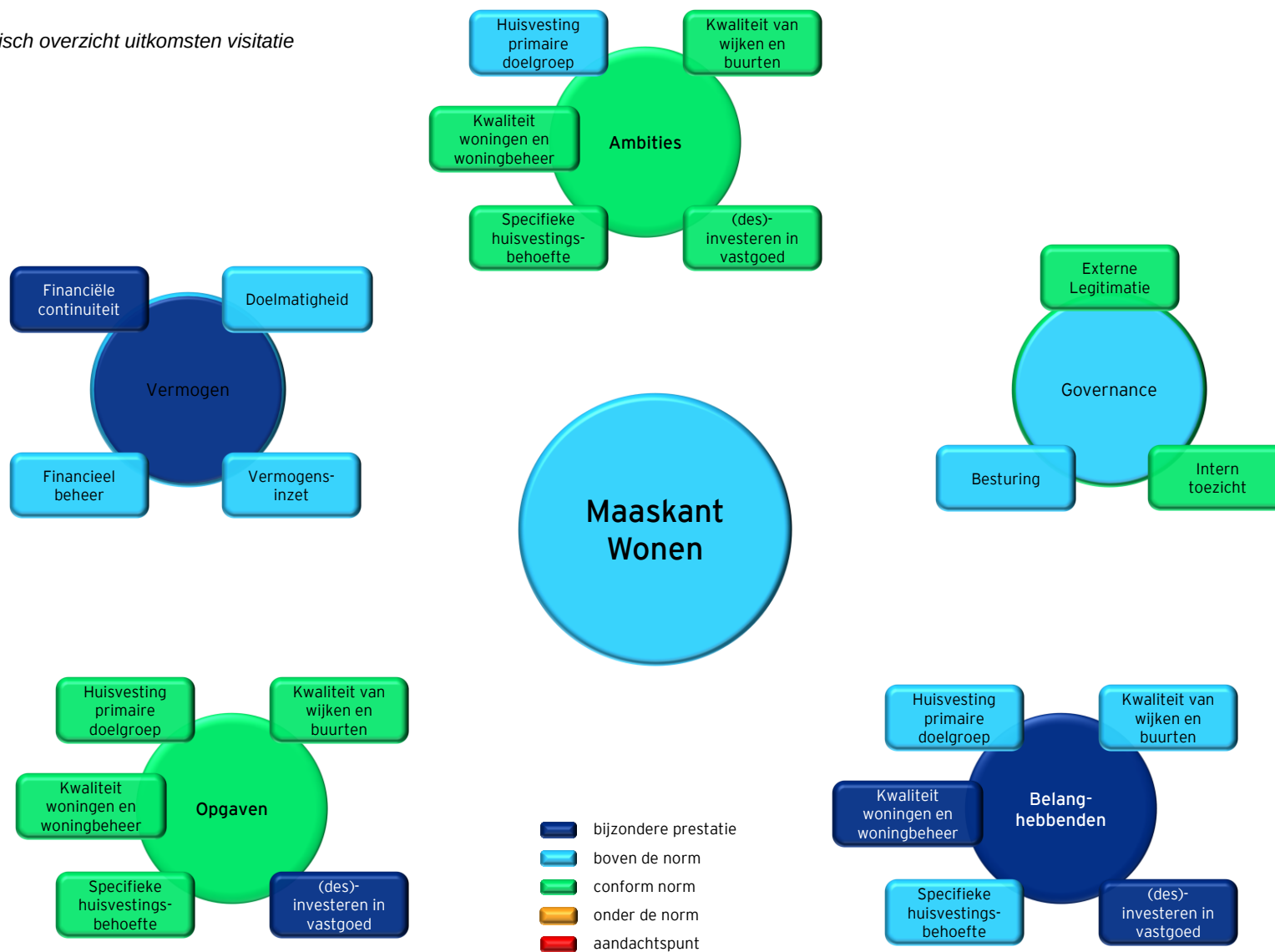
Integrale scorekaart

Figuur S-1 geeft een samenvattend overzicht van de scores van Maaskant Wonen. Figuur S-2 toont een grafische samenvatting van de uitkomsten met een kleurcodering. Dit is een speciaal voor de visitatie door EY ontwikkeld model dat wij toevoegen aan het stelsel.

Figuur S-1: integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden						Cijfer	Gemiddelde	Gewicht	Gewogen cijfer
	1	2	3	4	5	6				
Presteren naar Ambities	7,2	7	7	7	7		7,0			7,0
Presteren naar Opgaven	7	7	7	6	8		7,0			7,0
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5	8	7,7	9	7,2		8,0			8,0
Presteren naar Vermogen										7,6
Financiële Continuïteit	Vermogenspositie						9	8,7	20%	
	Kredietwaardigheid						9			
	Integrale kasstroomsturing						8			
Financieel Beheer	Planning- en Controlcyclus						8	7,5	20%	
	Treasury management						7			
Doelmatigheid						7,2	7,2	20%		
Vermogensinzet	Visie						7	7,3	40%	
	Mogelijkheden verruiming vermogen						8			
	Maximalisatie						7			
Governance										7,1
Besturing	Planning						7	7,3	33%	
	Monitoring						8			
	Bijsturing						7			
Intern toezicht	Functioneren RvC						6,9	7	33%	
	Toetsingskader						7			
	Toepassing Governancecode						7			
Externe legitimatie							7	7	33%	
Eindoordeel: ruim voldoende										7,3

Figuur S-2: grafisch overzicht uitkomsten visitatie



Het eindoordeel is gevormd op basis van de meetschaal van de visitatiemethodiek 4.0. EY heeft als aanvulling op de methodiek een kleurcodering toegepast. Deze komt in het gehele rapport terug in de tabellen met oordelen. De kleurcode geeft middels de stoplichtmethode snel en direct inzicht in de goede en te verbeteren resultaten.

In tabel S-2 is de relatie aangegeven tussen de kwalitatieve score, de kwantitatieve score (rapportcijfer) en de toegekende kleurcode. De kleur rood wordt toegekend voor scores lager dan 5,0. De kleur oranje wordt toegekend voor de scores van 5,0 tot en met 5,9. De kleur groen wordt toegekend voor de scores vanaf 6,0 tot en met 7,0. De kleur lichtblauw wordt toegekend bij scores van 7,1 tot en met 7,9. De kleur donkerblauw wordt toegekend bij scores van 8,0 en hoger.

Omdat de 7 in het visitatiestelsel als norm is genomen, heeft EY er voor gekozen voor voldoende scores vanaf 6,0 tot en met 7,0 de kleur groen toe te kennen en pas boven de 7,0 een afwijkende kleur te gebruiken. Hierdoor wordt makkelijk zichtbaar waar de corporatie boven de 7 scoort.

Tabel S-2: toelichting gehanteerde oordelen en kleurcode

Kwalitatieve Score	Toelichting	Kwantitatieve score (gelijk aan of hoger)	Kleurcode
Zeer slecht	Afwijking meer dan 75 % negatief	1	Lager dan 5,0
Slecht	Afwijking van 60 % negatief tot 75 % negatief	2	
Zeer onvoldoende	Afwijking van 45 % negatief tot 60 % negatief	3	
Ruim onvoldoende	Afwijking van 30 % negatief tot 45 % negatief	4	
Onvoldoende	Afwijking van 15 % negatief tot 30 % negatief	5	5,0 – 5,9
Voldoende	Afwijking van 5 % negatief tot 15 % negatief	6	6,0 – 7,0
Ruim voldoende	Afwijking van 5 % negatief tot 5 % positief	7	7,1 – 7,9
Goed	Afwijking van 5 % positief tot 20 % positief	8	8,0 en hoger
Zeer goed	Afwijking van 20 % positief tot 35 % positief	9	
Uitmuntend	Afwijking meer dan 35 % positief	10	

Bron: SVWN, EY, 2013

Inleiding

Woningcorporaties hebben maatschappelijk draagvlak nodig om effectief te kunnen opereren. Daarbij staat openheid over het functioneren en presteren van de organisatie voorop. Openheid vergroot het leervermogen van de corporatie en bevordert een goede maatschappelijke discussie. Een maatschappelijke visitatie is een uitstekend middel om de maatschappelijke prestaties van Maaskant Wonen open en transparant te maken.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft onder toezicht van de Auditraad Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties vanaf 2006 tot januari 2008 gewerkt aan het ontwikkelen van een onafhankelijk, extern en gezaghebbend visitatiestelsel.

De aanbevelingen van de Auditraad in 2008, de ervaringen met de methodiek en de uitkomsten van de door de SEV uitgevoerde evaluatie in 2009, leidden tot de aanbeveling om de methodiek op een aantal punten aan te scherpen. In 2009 is ook de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) opgericht. De SVWN heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor Woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Onder toezicht van de SVWN is in 2010 een ontwikkelgroep van alle visiterende bureaus van start gegaan wat heeft geleid tot een verdere aanscherping van de methodiek, resulterend in de Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 4.0.

De maatschappelijke visitatie bij Maaskant Wonen, die in deze rapportage wordt beschreven, geeft een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat ook inzicht wordt gegeven in het presteren volgens hun maatstaven. Bovendien geeft de visitatie informatie en verantwoording aan de belanghebbenden over het presteren van de corporatie. Dit bevordert de gewenste openheid in de sector.

EY benadrukt dat voor de maatschappelijke visitatie weliswaar financiële analyses zijn uitgevoerd om tot een eindoordeel te kunnen komen, maar dat ze voor het oordeel presteren naar vermogen *geen* accountantscontrole heeft toegepast op de aangeleverde cijfers en documenten.

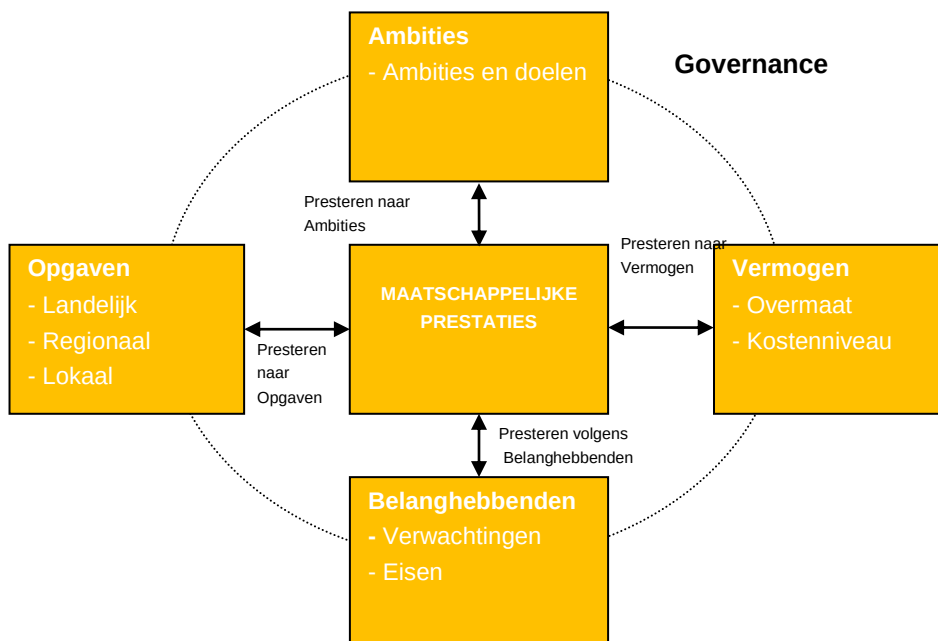
Vijf perspectieven voor een objectief, onafhankelijk en deskundig oordeel

De onderwerpen van de visitatie zijn ingedeeld in vijf perspectieven. Deze zijn:

- a Presteren naar ambities;
- b Presteren naar opgaven;
- c Presteren volgens de belanghebbenden;
- d Presteren naar vermogen.

Governance functioneert als een vijfde, bijzonder kader, waarmee de overige kaders met elkaar worden verbonden. De volgende figuur geeft dit weer.

Figuur I-1: conceptueel analysekader maatschappelijke visitatie



Bron: EY/ SEV, 2007

Aanpak

EY heeft, op basis van brononderzoek, beschikbare informatie en documenten die door EY zijn opgevraagd bij Maaskant Wonen, een eerste verkenning gemaakt van de corporatie. Op basis van deze verkenning zijn verdiepende gesprekken gevoerd met leden van het management team.

Vervolgens heeft EY drie externe belanghebbendengroepen geraadpleegd om inzicht te krijgen in hun verwachtingen en hun beoordeling van het maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen. EY heeft daartoe met deze belanghebbenden een gesprek gevoerd. In bijlage F is een overzicht opgenomen

van de partijen waarmee EY heeft gesproken in het kader van de maatschappelijke visitatie.

EY heeft met alle beschikbare gegevens een toetsingskader ontwikkeld waarin de maatschappelijke activiteiten én prestaties van Maaskant Wonen zijn opgenomen. Het toetsingskader is ook gekoppeld aan onafhankelijke normen en externe referentiekaders. Daardoor kunnen de normen die Maaskant Wonen zelf heeft gesteld en de normen van externe bronnen met elkaar worden vergeleken.

Om een onafhankelijk, deskundig en objectief oordeel over het maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen te geven zijn de volgende vragen beantwoord:

- a Hoe presteert Maaskant Wonen in verhouding tot haar ambities en doelstellingen?
- b Hoe presteert Maaskant Wonen in verhouding tot de landelijke, regionale en lokale opgaven?
- c Hoe presteert Maaskant Wonen volgens de belanghebbenden?
- d Hoe presteert Maaskant Wonen gelet op het beschikbare vermogen en hoe efficiënt presteert Maaskant Wonen?
- e Hoe presteert Maaskant Wonen op het gebied van governance?

EY heeft het visitatierapport eerst in concept opgeleverd en besproken met Maaskant Wonen. Daarna is het visitatierapport ter beoordeling voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De SVWN heeft getoetst of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen. Het rapport is vervolgens definitief opgeleverd.

Opbouw van het rapport

Dit rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 beschrijft de missie, visie en strategie van Maaskant Wonen zodat de lezer een goed beeld krijgt van de corporatie en wat deze wil bereiken. Hoofdstuk 2 beschrijft de ambities en doelstellingen van Maaskant Wonen en de mate waarin Maaskant Wonen deze doelstellingen heeft gerealiseerd. Hoofdstuk 3 beschrijft in welke mate de prestaties van Maaskant Wonen bijdragen aan het oplossen van de landelijke, regionale en lokale opgaven. Hoofdstuk 4 vergelijkt enerzijds de prestaties en anderzijds de verwachtingen en oordelen van belanghebbenden. Hoofdstuk 5 geeft een oordeel over het presteren naar vermogen. Hoofdstuk 6 bevat het oordeel over governance.

EY hecht zeer aan het onafhankelijkheidsbeginsel van de maatschappelijke visitatie. Daarom voert EY geen maatschappelijke visitatie uit bij haar accountantsklanten of bij klanten waarmee in de afgelopen twee jaar door EY een zakelijke relatie heeft bestaan. In bijlage A en B zijn onafhankelijkheidsverklaringen opgenomen. In bijlage C zijn de CV's van de visitatoren opgenomen. Bijlage D bevat een overzicht van de brondocumenten die Maaskant Wonen ter beschikking heeft gesteld aan EY voor het vormen van een oordeel over het maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen. Bijlage E bevat een overzicht van de interne vertegenwoordigers die ten behoeve van de maatschappelijke visitatie zijn geïnterviewd. In bijlage F is een overzicht opgenomen van de betrokken externe belanghebbenden en hun relatie met Maaskant Wonen. Bijlage G en H bevatten de detailuitkomsten van de door EY uitgevoerde toetsing bij Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven. Bijlage I bevat de spinnenwebben met een grafische weergave van de scores.

1 Missie, visie en strategie van Maaskant Wonen

1.01 In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de achtergrond van Maaskant Wonen. Waar is de corporatie actief en hoe is het bezit samengesteld? Verder wordt ingegaan op de missie en visie van de corporatie om vervolgens te kunnen beschrijven via welke weg men dit wil gaan realiseren. Ten slotte wordt in dit hoofdstuk in het kort de rol van de bestuurders van Maaskant Wonen belicht.

Maaskant Wonen

1.02 Corporatie Maaskant Wonen (hierna Maaskant Wonen) heeft per 31 december 2012 ongeveer 1.850 woningen in bezit en opereert in de gemeente Stein. In Stein is zij actief in het centrum, Kerensheide en Nieuwdorp. In Elsloo is Maaskant Wonen actief in de kern en de wijken Catsop en Meers. Naast woningen verhuurt Maaskant Wonen ook garages, parkeerplaatsen en maatschappelijk vastgoed. Maaskant Wonen is een platte organisatie, met korte lijnen. Zij heeft 15 medewerkers in dienst.

Missie

1.03 Maaskant Wonen heeft voor de periode 2012-2015 een beleidsplan opgesteld. De titel van het beleidsplan is: 'Zorgeloos wonen, nu en later!'. De primaire doelstelling van Maaskant Wonen is huisvesting aan te bieden, daarnaast wil men zorgeloos wonen garanderen via goede dienstverlening. Om dit te bereiken denkt men vanuit de behoeften van diverse doelgroepen en speelt hier op in door verschillende services aan haar klanten aan te bieden. Voorbeelden zijn het sneeuwvrij maken van toegangspaden van ouderenwoningen en het aanbieden van een verhuisservice. Hiermee toont de corporatie aan dat zij haar klanten serieus neemt.

1.04 Maaskant Wonen wil een maatschappelijke onderneming zijn met kwalitatief goede woningen. In 2015 wil de corporatie nog beter in de markt staan. Haar missie is:

- Verhuren van kwalitatief goede woningen in een prettige woonomgeving binnen de gemeente Stein
- Voor iedereen, jong en oud kwalitatief wonen mogelijk maken
- Opereren binnen de vastgestelde kaders
- Met een kleine, professionele organisatie, dicht bij de klanten, snel inspelen op wijzigingen

Visie

1.05 Bevolkingsprognoses wijzen uit dat de regio waarin Maaskant Wonen opereert op middellange termijn te maken krijgt met een bevolkingsafname. Verder zal de woningbehoefte op termijn ook door andere oorzaken dan krimp stagneren. Daarom is bij de sloop- en nieuwbouwplannen vooruitkijken noodzakelijk. Dit betekent voor Maaskant Wonen dat zij bij projecten kijkt naar de mogelijkheden de bestaande voorraad aan te passen, voordat zij nieuwe projecten aangaat. Nieuwe projecten worden echter wel degelijk gerealiseerd, alleen op kleinere schaal dan voorheen.

1.06 Maaskant Wonen heeft verder als visie dat woongenot en woonlasten voor een groot deel bepaald worden door de energetische prestaties van de woning. Daarom moeten bestaande en nieuwe woningen voldoen aan de modernste kwaliteitseisen ten aanzien van energieprestatie en toegankelijkheid. Uiteraard gebeurt dit na het uitvoeren van een kosten-baten analyse. In de praktijk betekent de visie dat het energieniveau van alle woningen twee stappen verbeterd moet zijn of minimaal op het niveau van energielabel B moet zijn gebracht. Daarnaast werkt men met de huurdersvereniging samen aan het bewust maken van huurders om energie te besparen.

1.07 Bij de uitvoering van werkzaamheden is efficiency vereist, zodat de kasstromen voldoende blijven om zodoende nog klantgerichter te bouwen, te werken en aandacht te besteden aan de woonomgeving.

1.08 Mede met het oog op de krimp in de regio, is door Maaskant Wonen een herstructureringsprogramma opgesteld. Dit programma heeft ook gevolgen voor het planmatig onderhoud. Per woning wordt kritisch bekeken wat de beste werkwijze is voor het betreffende pand. Dit betekent dat niet alle woningen die voor herstructurering in aanmerking komen zonder meer ook het onderhoud krijgen.

1.09 Met haar visie wil Maaskant Wonen haar huidige positie als maatschappelijke onderneming binnen de gemeente Stein versterken. De huidige organisatie heeft de kracht, zowel financieel als qua omvang, om deze visie te realiseren.

Bestuur en toezicht

1.10 Het bestuur wordt gevormd door de heer K.A.G. Smitsmans. De heer Smitsmans is per 1 oktober 2012 benoemd tot directeur-bestuurder. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten.

1.11 De Raad van Toezicht bestaat uit vijf leden waarvan twee leden op voordracht van huurders zijn aangesteld. Deze leden oefenen toezicht uit op de directie en op de algemene gang van zaken binnen Maaskant Wonen. De bevoegdheden van de raad van toezicht zijn vastgelegd in de statuten en nader uitgewerkt in de 'Gedragscode Raad van Toezicht Maaskant Wonen'.

2 Maaskant Wonen presteert ruim voldoende naar ambities

2.01 Dit hoofdstuk beschrijft de ambities en de doelstellingen van Maaskant Wonen. Deze worden vervolgens vergeleken met de feitelijke prestaties van Maaskant Wonen, waarbij wordt getoetst of de prestaties overeenkomen met de ambities. Hierdoor wordt duidelijk in hoeverre Maaskant Wonen haar eigen ambities en doelstellingen realiseert en kan een oordeel worden gegeven over haar presteren naar eigen ambities.

2.02 Bij het beoordelen van het presteren van Maaskant Wonen naar eigen ambities is EY uitgegaan van de volgende prestatievelden:

- a huisvesting van de primaire doelgroep;
- b kwaliteit woningen en woningbeheer;
- c huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte;
- d (des-)investeren in vastgoed;
- e kwaliteit van wijken en buurten;
- f overige prestaties.

2.03 Bij het toekennen van het eindoordeel voor Presteren naar ambities en doelstellingen, heeft ieder prestatieveld een gelijke weging gekregen.

Eindoordeel presteren naar ambities is 'ruim voldoende'

2.04 In de volgende tabel staat het eindoordeel voor het presteren naar ambities weergegeven. Hierbij is de vraag beantwoord in hoeverre Maaskant Wonen erin is geslaagd de geformuleerde missie en doelstellingen te realiseren.

Tabel 2-1: eindoordeel presteren naar ambities

Onderwerp	Score
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,2
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Eindoordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2013

2.05 In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ambities en feitelijke prestaties die Maaskant Wonen heeft geleverd ten aanzien van de prestatievelden. Omwille van de leesbaarheid zijn in de tabellen voorbeelden van ambities en prestaties opgenomen. In de bijlage is een uitgebreider overzicht van de ambities en prestaties van Maaskant Wonen opgenomen.

Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'

2.06 Dit prestatieveld omvat de ambities en prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. Concreet gaat het om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, de wijze van woningtoewijzing, het bevorderen van doorstroming en het bevorderen van eigen woningbezit.

Tabel2-2: eindoordeel presteren naar huisvesting primaire doelgroep

Jaar	Ambitie	Prestatie	Oordeel
2009-2012	De huurverhoging over de periode 2009-2012 is inflatievolgend of lager	Het huurbeleid van Maaskant Wonen is in de periode 2009-2012 inflatievolgend geweest.	7
2009-2012	Voldoende woningen beschikbaar stellen voor de primaire doelgroep	In de periode 2009-2012 is minimaal 75 % van de vrijgekomen woningen toegewezen aan de primaire doelgroep.	7
2011-2012	Een eigen woningzoekendenbestand realiseren	Een eigen woningzoekendenbestand is ontwikkeld.	7
2011	Aanbieden van korting op koopwoningen	Van 20 verkochte woningen 18 verkocht met 10 % korting.	7
2012	Eén derde deel van de in de verkoop gezette woningen aan jongeren verkopen	In 2012 heeft Maaskant Wonen 15 woningen verkocht, waarvan 6 aan jongeren. Dit is 40% van het totaal.	8
Eindoordeel: ruim voldoende			7,2

Bron: EY, 2013

2.07 Op basis van bovenstaande bevindingen en de in de bijlagen opgenomen ambities en prestaties, beoordeelt EY het presteren naar huisvesting primaire doelgroep als 'ruim voldoende'. In de volgende alinea's wordt dit oordeel toegelicht.

2.08 Belangrijkste uitgangspunt van het huisvestingsbeleid is dat de kernvoorraad beschikbaar dient te zijn voor de primaire doelgroep. Om dit te bereiken voert Maaskant Wonen een gedifferentieerd beleid waarbij een afbakening bestaat tussen één- en meerpersoonshuishoudens, leeftijd (jonger of ouder dan 65 jaar) van de woningzoekenden en het jaarinkomen.

2.09 In de periode 2009-2012 heeft Maaskant Wonen minimaal 75 % van de vrijgekomen woningen onder de aftoppingsgrens toegewezen aan de primaire doelgroep. De resterende 24 % had betrekking op sociale- en medische urgentie, asielzoekers en personen die onder de pardonregeling vallen. In deze gevallen wijkt Maaskant Wonen van het toewijzingscriterium inkomen af.

2.10 Maaskant Wonen heeft de ambitie dat zij 1.859 woningen onder de huurtoeslaggrens in bezit heeft. Door dit beleid houdt de corporatie altijd genoeg woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. In 2011 heeft Maaskant Wonen in totaal 1.837 woningen in bezit met een huur onder de huurtoeslaggrens. Uit bovenstaande blijkt dat Maaskant Wonen voldoende woningen ter beschikking heeft én heeft gesteld aan haar primaire doelgroep. Het oordeel is daarom 'ruim voldoende'.

Woningtoewijzing

2.11 Maaskant Wonen heeft als ambitie te beschikken over een eigen woningzoekendenbestand. De bestaande systemen schoten te kort voor het inzichtelijk krijgen van de specifieke behoeften van woningzoekenden in Stein. Achteraf gezien biedt dit eigen bestand de corporatie mooie kansen om uit eerste hand inzicht te krijgen in de woonwensen van haar woningzoekenden en haar beleid hierop aan te passen.

2.12 Sinds 2012 heeft Maaskant Wonen een eigen woningzoekendenbestand. Deze woningen zijn op de website van Maaskant Wonen te zien, of in het blad 'De Schakel'. In het algemeen geldt dat degene die aan de voorwaarden voldoet en de oudste inschrijfdatum als woningzoekende heeft, de woning krijgt tenzij er sprake is van een urgent geval. Maaskant Wonen heeft voor de inschrijving en de woningtoewijzing nog meer spelregels gemaakt. Deze zijn allen opgenomen in het woonruimteverdelingsreglement.

Betaalbaarheid

2.13 In haar ondernemingsplannen 2008-2011 en 2012-2015 stelt Maaskant Wonen zich ten doel om inflatievolgend huurbeleid te blijven hanteren. Het huurbeleid van Maaskant Wonen is in de periode 2009 – 2012 inflatievolgend geweest.

2.14 Door het lage maximale huurverhogingspercentage dat de overheid heeft voorgeschreven, biedt de jaarlijkse huurverhoging weinig mogelijkheden om de huren op het gewenste peil (minimaal 70 % van de maximale redelijke huurprijs) te brengen door middel van differentiatie. In hoeverre dit percentage gehandhaafd wordt, moet blijken uit de gewijzigde maximale redelijke huurprijzen die ten gevolge van het energielabel gehanteerd gaan worden. Maaskant Wonen voert beleid gericht op het niet overschrijden van de huurtoeslaggrens om de verhuurbaarheid en betaalbaarheid te borgen. Op basis hiervan oordeelt EY deze prestatie als 'ruim voldoende'.

Bevorderen eigen woningbezit

2.15 Maaskant Wonen heeft als ambitie woningen te verkopen met korting. De corporatie heeft daarom starters op de woningmarkt en huurders van Maaskant Wonen een korting op de verkoopprijs gegeven van 10 %. EY is van mening dat Maaskant Wonen met dit initiatief haar bewoners een goede kans biedt een eigen woning te kopen.

2.16 Naast verhuren van de woningen wil de corporatie in voldoende mate inspanningen verrichten om het woningbezit onder de jongeren te bevorderen. De ambitie is één derde deel van de in de verkoop gezette woningen aan jongeren te verkopen. In 2012 zijn in totaal 15 woningen verkocht, hiervan zijn zes woningen aan jongeren jonger dan 28 jaar verkocht. Maaskant Wonen scoort hierbij dus goed: liefst 40 % van de in de vrije verkoop gezette woningen is aan een persoon jonger dan 28 jaar verkocht. Het oordeel is daarom 'goed'.

Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'ruim voldoende'

2.17 Dit prestatieveld omvat de ambities en prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Daarnaast omvat dit prestatieveld de kwaliteit van de dienstverlening van Maaskant Wonen en de haar inspanningen op het gebied van energie en duurzaamheid.

2.18 In tabel 2-3 zijn de door Maaskant Wonen geformuleerde ambities en prestaties ten aanzien van Kwaliteit woningen en woningbeheer opgenomen.

Tabel 2-3: eindoordeel Kwaliteit woningen en woningbeheer

Jaar	Ambitie	Prestatie	Oordeel
2011	De kwaliteit van woningen wordt bevorderd door herstructurering van gedateerde woningen	Behalve herstructurering zijn ook nieuwbouw woningen gerealiseerd.	7
2009 - 2010	De kwaliteit van woningen bevorderen conform strategisch voorraadbeleid	5,4 miljoen euro in 2009 aan onderhoud en woningverbetering uitgegeven. Bij 135 woningen is de levensduur met 25 jaar verlengd. In 2010 is 4,8 miljoen aan onderhoud en woningverbetering uitgegeven.	7
2009 - 2016	Onderhoudskwaliteit	De woningen van Maaskant Wonen zijn uitstekend onderhouden. Dit oordeel is bevestigd door de mening van de huurders en de zorginstelling	9

2009-2012	Kwaliteit dienstverlening	Geen doelstellingen geformuleerd, maar wel prestaties geleverd. De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de dienstverlening.	6
2009	Energielabel voor alle woningen	Gerealiseerd.	7
2012	Alle woningen met minimaal 2 stappen verbeteren of op niveau B brengen	Doelstelling niet gehaald wel andere maatregelen getroffen.	5
Eindoordeel: ruim voldoende			7

Bron: EY, 2013

2.19 EY beoordeelt het presteren naar kwaliteit woningen als ruim voldoende.

2.20 Maaskant Wonen speelt in op de vergrijzing en maakt woningen geschikt voor de hedendaagse eisen. Maaskant Wonen maakt echter wel bewust een afweging of een woning aangepast moet worden. In het geval van de gedateerde seniorenwoningen aan de Paulus Potterstraat in Elsloo heeft Maaskant Wonen bijvoorbeeld besloten te slopen in plaats van te verbouwen. Aanpassing zou namelijk tot een enorme investering leiden. Maaskant Wonen heeft na de sloop, vervangende nieuwbouw gerealiseerd. EY vindt dit een goede zaak.

Kwaliteit dienstverlening scoort 'voldoende'

2.21 Maaskant Wonen heeft in haar ondernemingsplan 2012-2015 doelstellingen opgenomen ten aanzien van beleidsterreinen. Met betrekking tot de kwaliteit van dienstverlening en hoe dit door de corporatie wordt gemeten is echter niets in het ondernemingsplan opgenomen. Wel bestaan tussen Maaskant Wonen en huurders goede informele contacten. De corporatie is laag drempelig en de hele dag goed bereikbaar. Met de huurdersbelangenvereniging is afgesproken dat iedere werkdag tot 10 uur in de ochtend de opzichters op het kantoor aanwezig zijn. Huurders kunnen op deze wijze rechtstreeks in contact treden met de opzichters.

2.22 Daarnaast heeft Maaskant Wonen met de huurdersbelangenvereniging periodiek contact waarbij het mogelijk is de vragen, opmerkingen en andere praktische zaken van de huurders te bespreken. EY vindt dit een goede stap richting de meting van de kwaliteit van de dienstverlening van de corporatie aangezien zij hierdoor haar dienstverlening kan verbeteren.

2.23 Maaskant Wonen levert uiteraard wel prestaties op het gebied van dienstverlening. EY heeft hiertoe ook nadrukkelijk gevraagd tijdens de interviews met de belanghebbenden. Er zijn geen klachten over de dienstverlening vernomen. Daarom kent EY het cijfer 6 toe. Dit is 'voldoende'. Wil Maaskant Wonen een hogere score realiseren, dan zal men maatregelen moeten nemen die de kwaliteit van de dienstverlening gestructureerd meten en bewaken. Maaskant Wonen heeft

aangegeven dit op te pakken.

Energie en duurzaamheid scoort 'onvoldoende'

2.24 Het onderwerp energie en duurzaamheid is gedefinieerd als het 'toepassen van maatregelen gericht op energiebewust en duurzaam bouwen en wonen'.

2.25 Maaskant Wonen heeft in 2009, conform de ambitie, alle woningen voorzien van een energielabel. EY vindt dit een goede zaak. Daarnaast heeft Maaskant Wonen de doelstelling om alle woningen met minimaal twee labelstappen te verbeteren of op niveau B te brengen. Dit is door Maaskant Wonen echter niet gerealiseerd. Wel is de corporatie in 2012 gestart met een pilot in één van haar complexen. Deze pilot moet leiden tot een verbetering van het energielabel.

2.26 Als aanvulling op haar voornemens gaat Maaskant Wonen een strategisch energiebeleid opstellen na de pilot. Daarnaast heeft de corporatie energiebesparende maatregelen getroffen bij complex 431 (16 seniorenwoningen, Drossaert Merkelbachstraat). Hierdoor is het EPA-label met twee stappen verbeterd. Ook zijn diverse woningen in verschillende complexen voorzien van HR ++ - isolatieglas en HR ketels. EY vindt dit een goede stap richting het voornemen alle woningen met minimaal twee labelstappen te verbeteren of op niveau B te brengen.

2.27 Omdat het grootste deel van de voornemens niet is gerealiseerd, kent EY voor de prestatie op het gebied van 'energie en duurzaamheid' het oordeel 'onvoldoende' toe.

Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte scoort 'ruim voldoende'

2.28 Dit prestatieveld omvat de ambities en prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van huisvesting van doelgroepen die behoefte hebben aan specifieke aanpassingen en voorzieningen. Het betreft zowel nieuwbouw als (aanpassingen aan) bestaand bezit.

Tabel 2-4: eindoordeel Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte

Jaar	Ambitie	Prestatie	Oordeel
2009 - 2012	Levenslooptbestendig nieuwbouw woningen bouwen en hiermee op de vergrijzing inspelen	Gerealiseerd.	7
2011	Vergroten het aandeel woningen die geschikt zijn voor senioren, en inspelen op de vergrijzing	In 2010 zijn twaalf seniorenwoningen opgeleverd. In de tweede fase worden 19 seniorenwoningen gerealiseerd.	7

2009	Actief samenwerken met andere partijen en in aansluiting op de markt, de zorg bij het wonen brengen	Bij de totstandkoming van woonzorgprojecten heeft Maaskant Wonen in 2009 met Vivantes Zorggroep samengewerkt. Als bijkomend resultaat van deze samenwerking hebben de Maaskant Wonen klanten van 55 jaar en ouder een gratis lidmaatschap op het ServicePLUSabonnement gekregen, een uitgekiend pakket van diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg.	7
2012	Wonen en zorg is een belangrijk aandachtspunt	Samen met Vivantes Zorggroep is een verpleeghuis in combinatie met een AHOED (Apotheek en Huisartsen, Onder één dak) gebouwd. Maaskant Wonen heeft daarbij 18 zorgwoningen gebouwd.	7
2011	10% van de woningen die geschikt zijn voor jongeren, toewijzen aan jongeren	In totaal is 35 % van de geadverteerde woningen die ook voor jongeren geschikt zijn aan jongeren verhuurd.	8
2010	Verhuren van voormalig kantoor van Woningstichting Elsloo aan de Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL) voor de dagopvang van gehandicapten	Maaskant Wonen verhuurt het pand Joannes Riviusstraat 15 in Elsloo voor dagopvang aan de Stichting Gehandicaptenzorg Limburg. SGL heeft hier een activiteitencentrum gevestigd waar doelgericht wordt gewerkt aan het (beter) omgaan met de gevolgen van een handicap.	7

2009	Ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed voor diverse doelgroepen	In 2009 heeft een aantal personen gehuisvest met een zogenaamd ZMPcontract (Zeer Moeilijk Plaatsbaren). Het betrof een tweetal klanten die door het Veiligheidshuis en het Vangnet zorgzame zorgmijders zijn voorgedragen. Tevens hebben wij via het maatschappelijk werk een tweetal jonge starters op de woningmarkt met specifieke problemen eveneens gehuisvest.	7
2012	Maaskant Wonen heeft geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen gevoerd	Maaskant Wonen heeft statushouders van huisvesting voorzien.	6
Eindoordeel: ruim voldoende			7

Bron: EY, 2013

2.29 EY beoordeelt het presteren naar Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte als 'ruim voldoende'.

2.30 Maaskant Wonen heeft veel aandacht voor ouderen. Inspelen op de vergrijzing is dan ook een belangrijke pijler van de corporatie. Maaskant Wonen heeft in voldoende mate woningen gebouwd die geschikt zijn voor senioren en heeft hiermee op de vergrijzing prima ingespeeld.

2.31 De corporatie heeft bijvoorbeeld in het kader van combineren wonen met zorg in Elsloo in juli 2010 twaalf seniorenwoningen opgeleverd. Het betreft het project Joannes Riviusstraat, fase 1. Daarnaast is zij op dit moment bezig met de tweede fase, deze fase bestaat uit realisatie van 19 woningen. In 2012 heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden op de bouwlocatie. In oktober 2012 is de omgevingsvergunning aangevraagd en in 2013 is met de uitvoering begonnen.

2.32 Maaskant Wonen heeft in voldoende mate levensloopbestendige nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De corporatie heeft, conform de ambitie, aan de Halstraat/Heerstraat Centrum & Assevedostraat respectievelijk 35 en 29 levensloopbestendige woningen gebouwd.

2.33 Daarnaast heeft Maaskant Wonen in samenwerking met Vivantes Zorggroep een verpleeghuis in combinatie met een AHOED (Apotheek en Huisartsen, Onder één dak) gebouwd. Maaskant Wonen heeft daarbij 18 zorgwoningen gerealiseerd. EY vindt dat de corporatie goed op de vergrijzing heeft ingespeeld en haar doelstellingen goed heeft gerealiseerd.

2.34 Naast het ouderenbeleid is in het ondernemingsplan 2012-2015 veel aandacht voor jongeren. Maaskant Wonen is door de Steinse Jongeren Adviesraad (SJAR) gewezen op de vraag naar jongerenhuisvesting en de lange wachttijden voor jongeren. In het licht van de krimp en de vergrijzing is bij de vaststelling van de begroting 2013 door de gemeenteraad ook aandacht gevraagd voor deze onderwerpen. Om deze redenen heeft Maaskant Wonen in haar beleidsplan expliciet aandacht geschonken aan de huisvesting van jongeren.

2.35 Maaskant Wonen heeft zowel in haar ondernemingsplan als in het jaarplan 2013 als doelstelling opgenomen voldoende woningen te verhuren en verkopen aan jongeren. De corporatie heeft hiertoe in 2012 extra inspanningen verricht. Er zijn 55 woningen geadverteerd waarvan 34 woningen (eengezinswoningen en appartementen) voor jongeren geschikt waren. Van deze 34 woningen zijn 12 woningen aan woningzoekenden jonger dan 28 jaar verhuurd. In totaal is 35 % van de geadverteerde woningen die voor jongeren geschikt zijn ook daadwerkelijk aan jongeren verhuurd.

2.36 Voor overige bijzondere doelgroepen heeft Maaskant Wonen geen gericht beleid gevoerd. Een voorbeeld is de groep 'Statushouders'. Corporaties zijn wettelijk verplicht statushouders van huisvesting te voorzien. Er zijn echter weinig asielzoekers die zich in de gemeente Stein willen vestigen. Daardoor wordt de taakstelling met moeite behaald. Door het geringe aantal statushouders en overige bijzondere doelgroepen heeft Maaskant Wonen geen gericht beleid ontwikkeld.

(Des-)investeren in vastgoed scoort 'ruim voldoende'

2.37 Dit prestatieveld omvat de ambities en prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van nieuwbouw, sloop, verkoop en verbetering van bestaand bezit. Het betreft sociaal en maatschappelijk vastgoed.

Tabel 2-5: eindoordeel (des-)investeren in vastgoed

Jaar	Ambitie	Prestatie	Oordeel
2012	Diverse nieuwbouw projecten realiseren	Het nieuwbouwcomplex van 35 appartementen op de hoek van De Halstraat en Heerstraat Centrum is opgeleverd. De 29 levensloopbestendige appartementen op de locatie Assevedostraat-Gavarellestraat-De Halstraat zijn opgeleverd. Het project Joannes Riviusstraat fase 2 in november 2013 de bouw begonnen.	7

2012	85 appartementen slopen	Met de sloop is in najaar van 2013 begonnen.	7
2012	10 woningen te verkopen in 2012	In 2012 zijn in totaal veertien woningen verkocht.	8
2009 en 2010	Op basis van de nota "Verkoopbeleid huurwoningen 2007-2011" heeft Maaskant Wonen zich tot doel gesteld om in 2010 en 2011 20 woningen te verkopen.	In 2009 heeft Maaskant Wonen 14 woningen verkocht en in 2010 tien woningen verkocht.	8
2009	Aan de Joannes Riviusstraat te Elsloo 36 seniorenwoningen bouwen	Medio 2009 is fase 1 van start gegaan.	7
2012	Sober maar doelmatig onderhouden van woningen die op termijn voor renovatie en herstructurering in aanmerking komen	Bij groot onderhoud of renovatie worden de al wat oudere woningen aan de eisen/woonwensen van vandaag de dag aangepast. In totaal zijn bij mutatie 25 en projectmatig 57 renovaties uitgevoerd. Kosten van de renovaties bedragen € 1.387.000	7
2011	Brede school De Brök te Stein	Maaskant Wonen heeft besloten van het project af te zien vanwege de mogelijke gevolgen van de maatregelen uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II.	4
Eindoordeel: ruim voldoende			7

Bron: EY, 2013

2.38 EY beoordeelt het presteren naar (Des-)investeren in vastgoed als 'ruim voldoende'.

2.39 Maaskant Wonen heeft haar doelstellingen om verschillende projecten te realiseren in voldoende mate gerealiseerd. De corporatie heeft in haar jaarplan 2012 als doelstelling opgenomen om de projecten: Charles de Gavrestraat, Elsloo, Assevedostraat, Stein, De Halstraat/Heerstraat Centrum, Stein, Joannes Riviusstraat, Elsloo fase 2, Centrumplein Stein en Brede school "De Brök", de Halstraat/Stein te realiseren.

2.40 De volgende projecten zijn gerealiseerd: Charles de Gavrestraat, Elsloo (betreft 18 zorgwoningen), Assevedostraat, Stein (betreft 29 levensloopbestendige woningen), de Halstraat/Heerstraat Centrum, Stein (betreft een nieuwbouw complex van 35 appartementen). Het project Joannes Riviusstraat Elsloo/fase 2 bestaat uit 19 levensloopbestendige woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens in plaats van het oorspronkelijk plan van 24 goedkoop en 4 duur. In september 2013 is gestart met het project 44 appartementen in het centrum van Stein. Bij het project Joannes Riviusstraat fase 2, is in november 2013 met de bouw begonnen. Maaskant Wonen is na oplevering van de woningen aan De Halstraat/Heerstraat Centrum & Assevedostraat begonnen met

de sloop van de Stevel.

2.41 Op dit moment is er nog geen duidelijkheid omtrent het voornemen van de minister om huurders van een corporatiewoning het recht te geven hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Om deze reden heeft Maaskant Wonen als doelstelling opgenomen het vigerende verkoopbeleid voor te zetten. Dit houdt in dat voor 2012 is voorgenomen 10 woningen te verkopen. Deze doelstelling is goed gerealiseerd, er zijn in 2012 14 woningen verkocht.

2.42 Met betrekking tot groot onderhoud of renovatie heeft Maaskant Wonen oudere woningen aan de eisen en woonwensen van 'vandaag de dag' aangepast. In totaal heeft de corporatie bij mutatie 25 en projectmatig 57 renovaties uitgevoerd. De kosten van de renovaties bedragen in 2012 € 1.387.000.

2.43 Bij het projectmatig onderhoud gaat het om het vernieuwen van de natte ruimten in de woning: toiletruimte, badkamer en keuken. Daarnaast hebben de activiteiten te maken met verzoeken van de huurders. Maaskant Wonen voert dit uit, maar stelt er wel een huurverhoging tegenover.

2.44 EY vindt dat Maaskant Wonen voldoende geïnvesteerd heeft om verbetering van bestaand vastgoed te realiseren. Opgemerkt dient te worden dat de corporatie haar doelstellingen ten opzichte van renovaties in haar ondernemingsplan en de jaarplannen niet voldoende SMART heeft gemaakt.

2.45 Maaskant Wonen had zich voorgenomen om een brede school te realiseren op de locatie van basisschool De Brök. In dit project waren verschillende partijen betrokken: gemeente Stein, Stichting Kindante, stichting Spelenderwijs en Stichting Maatwerk in Kinderopvang (MIK). Naast de school was het plan om ruimtes voor een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO) te realiseren.

2.46 Maaskant Wonen heeft besloten om met dit project niet verder door te gaan vanwege de mogelijke gevolgen van de maatregelen uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II. Hierdoor is voorkeur gegeven aan sociale woningbouw, bijvoorbeeld in het centrum van Stein, boven de bouw van maatschappelijk vastgoed in de vorm van een brede school.

2.47 EY vindt dat in de jaarstukken een te summiere uitleg door de corporatie is gegeven waarom zij afziet van dit project. Vanwege deze summiere omschrijving, niet behalen van een doelstelling en vanwege niet realiseren van andere maatschappelijk vastgoed beoordeelt EY het presteren naar maatschappelijk vastgoed als ruim onvoldoende.

Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'ruim voldoende'

2.48 Dit prestatieveld omvat de ambities en prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van emancipatie, leefbaarheid en de inzet voor het behouden dan wel creëren van vitale wijken en buurten

Tabel 2-6: eindoordeel Kwaliteit wijken en buurten

Jaar	Ambitie	Prestatie	Oordeel
2009-2012	Leefbaarheidsbeleid realiseren en buurtbeheerder in dienst nemen	Gerealiseerd	7
2009-2012	In regionaal verband inspanningen verrichten voor zeer moeilijk plaatsbare	Ten aanzien van de doelgroep Zeer moeilijk plaatsbare (ZMP-ers) participeert inspanningen verricht	7
Eindoordeel: ruim voldoende			7

Bron: EY, 2013

2.49 EY beoordeelt het presteren naar Kwaliteit van wijken en buurten als 'ruim voldoende'. Maaskant Wonen onderneemt een verscheidenheid aan activiteiten op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en geeft daarmee adequaat invulling aan haar ambities op dit onderwerp. Zo betreft zij haar bewoners en belanghebbenden bij zowel zaken omtrent veiligheid als bij zaken die hen de mogelijkheid bieden middels bewonersondersteuning zelf projecten te organiseren.

2.50 Ten aanzien van het aspect leefbaarheid heeft Maaskant Wonen in haar ondernemingsplannen 2008 – 2011 en 2012-2015 en in de jaarplannen geen specifieke doelstellingen opgenomen. Wel heeft de corporatie leefbaarheidsbeleid opgesteld. Op basis hiervan zijn verschillende activiteiten uitgevoerd en gelden uitgegeven. In het kader van de fysieke leefbaarheid is in 2010 € 168.000, in 2011 € 98.000 uitgegeven en in 2012 is € 103.000 uitgegeven. Deze uitgaven hebben betrekking op onderhoud aan groenvoorzieningen en herstelwerk aan bestratingen van brandpaden. Hieronder worden verschillende activiteiten in het kader van leefbaarheid beschreven.

2.51 De volgende activiteiten zijn uitgevoerd: Hoeken Peldenstraat/Damiatestraat en Peldenstraat/Crostolostraat, aan 't Brikkewerk te Elsloo. De tuin op het binnenterrein alsmede de tuin aan de voorzijde van het complex is door Maaskant Wonen op een onderhoudsvriendelijke wijze geheel opnieuw ingericht.

2.52 De aanleiding hiervoor was de matige uitstraling van het complex. Over dit proces heeft de corporatie haar huurders uitvoerig schriftelijk geïnformeerd. Maaskant Wonen heeft hierbij de bewoners verzocht bij te dragen aan de instandhouding van de nieuwe tuinen door actief toezicht te houden en het zelf verwijderen van zwerfvuil. De uitstraling van het complex en de tuinen is hierdoor aanzienlijk verbeterd. Dit heeft bijgedragen aan verbetering van de uitstraling.

2.53 Ook bewoners van aangrenzende percelen hebben bijdragen geleverd door hun erfafscheidingen, bestaande uit een diversiteit aan materialen, te verwijderen en te laten vervangen door een strakke haag. Het aanzicht van de wijk is hierdoor eveneens positief beïnvloed.

2.54 Maaskant Wonen heeft gedurende de winterperiode gezorgd dat de toegangspaden rondom de seniorencomplexen sneeuw- en ijsvrij zijn gehouden.

2.55 Maaskant Wonen heeft zowel bij mutatie (groot onderhoud) als bij planmatig onderhoud woningen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Daarnaast zijn achterpaden voorzien van verlichting. Graffiti en zwerfvuil worden continu door de corporatie verwijderd. In het verslagjaar zijn verder diverse brandpaden gecontroleerd en opgeschoond en zijn noodzakelijke bestratingswerkzaamheden uitgevoerd.

2.56 Naast de activiteiten is ook de buurtbeheerder regelmatig ingezet. De buurtbeheerder fungeert als aanspreekpunt voor bewoners met betrekking tot de netheid en veiligheid van de woonomgeving. Deze is verantwoordelijk voor de schoonmaak- en tuincontrole en houdt toezicht op het juiste gebruik van brandgangen en algemene ruimten. In samenwerking met de woonconsulent en de klachten- en mutatieopzichter zorgt de buurtbeheerder voor een optimale leefbaarheid in de wijk, waarbij vragen en klachten van bewoners afgehandeld worden en voor snelle en effectieve oplossingen wordt zorg gedragen. Daarnaast worden alle voorkomende overlastzaken door de buurtbeheerder behandeld. Daar waar het ingewikkelde en complexe zaken betreft, vindt overleg met het hoofd van de afdeling plaats en wordt zo nodig overgedragen.

2.57 Ten aanzien van het onderwerp 'sociale stijging' heeft Maaskant Wonen goede inspanningen verricht. Voor het huisvesten van de doelgroep Zeer moeilijk plaatsbare (ZMP-ers) participeert Maaskant Wonen in regionaal verband in een samenwerkingsovereenkomst tussen het Streekgewest/GGD Zuid Limburg en zeven corporaties. In deze overeenkomst is afgesproken dat door de GGD één fulltime-equivalent (fte) beschikbaar wordt gesteld ten behoeve van de vangnetwerkzaamheden voor deze doelgroep. De kosten worden naar rato van het aantal woningen over de zeven deelnemende corporaties verdeeld. Corporaties kunnen huurders met diverse problemen (zoals verslaving, overlast, wanbewoning en dergelijke) hier aanmelden voor professionele begeleiding.

2.58 Gedurende de jaren 2009-2012 heeft Maaskant Wonen van deze mogelijkheid geen direct gebruik gemaakt. Wel heeft Maaskant Wonen in 2012 samen met het Veiligheidshuis, PIW (Partners In Welzijn) of Hulp at Home, via een zogenaamd Zeer Moeilijk Plaatsbare-contract (ZMP-contract) huisvesting aangeboden aan één moeilijk plaatsbare. Hierdoor komt het totaal op 3 huishoudens, waarvoor een ZMP-contract geldt. EY merkt op dat Maaskant Wonen ten opzichte van sociale stijging geen gericht beleid voert en dit ook niet in haar ondernemingsplan of jaarplannen uitwerkt, maar wel in samenwerkingsverband activiteiten verricht.

3 Maaskant Wonen presteert ruim voldoende naar opgaven

3.01 Dit hoofdstuk beschrijft of de feitelijke prestaties van Maaskant Wonen aansluiten bij de landelijke, regionale en lokale opgaven over de periode 2009-2012. Met andere woorden: in welke mate voorzien de prestaties van Maaskant Wonen in een behoefte op landelijk-, regionaal- of lokaal niveau. Gezien de specifieke volkshuisvestelijke en demografische ontwikkelingen in de provincie Limburg, hebben de lokale en regionale ontwikkelingen de meeste aandacht gekregen in de beoordeling.

Eindoordeel presteren naar opgaven is 'ruim voldoende'

3.02 Maaskant Wonen slaagt er ruim voldoende in haar prestaties aan te laten sluiten bij de opgaven op landelijk, regionaal en lokaal (gemeentelijk) niveau. Dit is geen verrassing want Maaskant Wonen heeft er bewust voor gekozen haar ambities te baseren op de opgaven. Er is daarom een grote overlap met de prestaties zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk. De belangrijkste lokale opgaven zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten Stein. Deze beslaan de periode 2008-2012. De prestatieafspraken met de gemeente sluiten aan op de regionale opgaven zoals opgenomen in 'Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 2008'. Door te voldoen aan de lokale afspraken, werkt Maaskant Wonen dus ook mee aan het uitwerken van regionale opgaven.

3.03 In de volgende tabel staat het eindoordeel voor het Presteren naar opgaven weergegeven.

Tabel 3-1: eindoordeel Presteren naar opgaven

Onderwerp	Score
Huisvesting van de primaire doelgroep	7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7
Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte	7
(Des-)investeren in vastgoed	6
Kwaliteit van wijken en buurten	8
Eindoordeel: ruim voldoende	7

Bron: EY, 2013

3.04 Zoals uit tabel 3-1 blijkt scoort Maaskant Wonen 'ruim voldoende'. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt het oordeel toegelicht.

3.05 In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de feitelijke prestaties die Maaskant Wonen

heeft geleverd ten aanzien van de prestatievelden.

Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'

3.06 Dit prestatieveld omvat het aansluiten van de prestaties van Maaskant Wonen op opgaven op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. Concreet gaat het om opgaven op de onderwerpen beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, de wijze van woningtoewijzing, het bevorderen van doorstroming en het bevorderen van eigen woningbezit.

Tabel 3-2: eindoordeel presteren naar huisvesting primaire doelgroep

Jaar	Opgave	Prestatie	Oordeel
2009 - 2012	Voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep	In de jaren 2010 -2012 is minimaal 75% van woningbezit is aan de primaire doelgroep verhuurd	7
2009 - 2012	Meer keuzemogelijkheden in het wonen voor jongeren en ouderen	Maaskant Wonen heeft inspanningen verricht om meer keuze mogelijkheden te bieden. Men heeft dit ook concreet gemaakt door verhuur en verkoop aan jongeren en bouwen van voldoende woningen voor ouderen.	8
2009 - 2012	Huurbeleid (conform rijksbeleid) waarbij wordt uitgegaan van inflatievolgend beleid	Het huurbeleid is in de periode 2009 - 2012 inflatievolgend. Dit is conform de lokale prestatieafspraken en landelijke opgaven	7
2009 - 2011	Eigen bezit bevorderen door in de periode 2008 - 2011 te koersen op verkoop van 65 woningen	Er zijn over deze periode 53 woningen verkocht.	6
	Eindoordeel: ruim voldoende		7

Bron: EY, 2013

3.07 Maaskant Wonen neemt conform de prestatieafpraak met de gemeente de verantwoordelijkheid om in de woningvoorraad voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid, lagere inkomensgroepen te handhaven. De corporatie zorgt ervoor dat de omvang van de betaalbare huurvoorraad in evenwicht blijft met de omvang van de primaire doelgroep. Daarbij streeft zij naar een zo evenredig mogelijke verdeling van de betaalbare huurwoningen over de gemeente voor zover dit past bij de Woonmilieuvisie.

3.08 Maaskant Wonen heeft in voldoende mate de lokale opgave uitgevoerd. Gemiddeld verhuurt Maaskant Wonen 75% van haar woningbezit aan de primaire doelgroep.

3.09 De prestatieafspraken die Maaskant Wonen heeft gemaakt om meer keuzemogelijkheden voor jongeren en ouderen te realiseren, is door de corporatie in de periode 2009-2012 gerealiseerd. In hoofdstuk 2 is deze prestatie ook beschreven. Samen met Vivantes is een verpleeghuis inclusief 18 zorgwoningen gebouwd en zijn ook andere projecten gerealiseerd. Verder is in hoofdstuk 2 ook naar voren gekomen dat de corporatie in voldoende mate inspanningen heeft verricht om jongeren via verkoop of verhuur aan een woning te helpen. Het sluit ook aan op het oordeel van de belanghebbenden. Deze beoordelen de prestaties op het onderwerp woningtoewijzing daarom als 'goed'.

3.10 Maaskant Wonen heeft de lokale prestatieafspraken met betrekking tot verkoop van woningen in de periode van 2008 tot 2011 uitgewerkt en uitgevoerd. In het totaal aantal is echter ook sloop van woningen meegenomen. Maaskant Wonen moet conform de afspraak 65 woningen verkopen in de periode 2008-2011. Uit de jaarstukken komt naar voren dat over de periode 2008-2011 in totaal 53 woningen zijn verkocht. Maaskant Wonen heeft aangegeven dat zij een afspraak is aangegaan die zij niet kan waarmaken qua aantallen. Om deze reden streeft men nu naar het verkopen van 10 woningen per jaar, in plaats van het gemiddelde van 16 woningen per jaar in de afspraak. Bij het vernieuwen van de prestatieafspraken zal een haalbare taakstelling worden overeengekomen. EY merkt op dat in het ondernemingsplan 2008-2011 en de jaarplannen van de corporatie niet verwezen wordt naar de prestatieafspraken en dat deze afspraak in de jaarplannen niet SMART is uitgewerkt.

3.11 De prestaties van Maaskant Wonen sluiten verder aan op landelijke, lokale en regionale opgaven. EY beoordeelt presteren naar opgaven op het gebied van de huisvesting van de primaire doelgroep als 'ruim voldoende'.

Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'ruim voldoende'

3.12 Dit prestatieveld omvat de aansluiting van de prestaties van Maaskant Wonen op opgaven op het gebied van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Daarnaast omvat dit prestatieveld de kwaliteit van de dienstverlening van Maaskant Wonen en haar inspanningen op het gebied van energie en duurzaamheid. Onderzocht is of de prestaties bij dit prestatieveld aansluiten op de opgaven.

3.13 In tabel 3-3 zijn de door Maaskant Wonen geformuleerde doelstellingen ten aanzien van Kwaliteit woningen en woningbeheer opgenomen.

Tabel 3-3: eindoordeel Kwaliteit woningen en woningbeheer

Jaar	Opgave	Prestatie	Oordeel
2012	Renovatie 85 woningen	Niet gerealiseerd, maar in plaats daarvan is gesloopt en zijn nieuwe woningen gebouwd.	7

2009 - 2010	De kwaliteit van woningen bevorderen conform strategisch voorraadbeleid	5,4 miljoen euro in 2009 aan onderhoud en woningverbetering uitgegeven. Bij 135 woningen is de levensduur met 25 jaar verlengd. In 2010 is 4,8 miljoen aan onderhoud en woningverbetering uitgegeven.	7
2009-2012	Kwaliteit dienstverlening	Geen doelstellingen geformuleerd, maar wel prestaties geleverd. De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de dienstverlening.	6
2009 - 2012	Bij het voeren van het beleid wordt de huurdersbelangenvereniging betrokken	Periodiek worden bijeenkomsten met de huurdersbelangenvereniging georganiseerd	8
2008 - 2012	De uitgangspunten uit het Klimaatakkoord overnemen	Maaskant Wonen heeft energiebesparende maatregelen getroffen en daarbij het EPA label van 16 seniorenwoningen met twee stappen verbeterd. Ook zijn diverse woningen voorzien van HR ++ - isolatieglas en HR ketels.	6
Eindoordeel: ruim voldoende			7

Bron: EY, 2013

3.14 EY beoordeelt het presteren naar opgaven op het gebied van kwaliteit woningen en woningbeheer als 'ruim voldoende'.

3.15 Maaskant Wonen heeft in voldoende mate de prestatieafspraken om woningen te renoveren uitgevoerd. De renovatie van woningen op de Paulus Potterstraat in Elsloo is een goed voorbeeld hiervan. Deze woningen zijn door de corporatie uiteindelijk niet gerenoveerd omdat het goedkoper was om te slopen en nieuwbouw te realiseren. EY is van mening dat de corporatie kwaliteit van woningen belangrijk acht en dit in haar beleid prima terug laat komen. De sloop, gevolgd door nieuwbouw is daarom aangemerkt als prestatie in het licht van de opgave. Wel valt EY op dat ook deze prestatieafpraak door de corporatie in haar ondernemingsplan 2008-2011 en 2012-2015 niet SMART is uitgewerkt.

3.16 Een andere prestatieafpraak die Maaskant Wonen heeft gemaakt, is dat zij zelf primair verantwoordelijk is voor de dienstverlening. Voor andere taakgebieden zoals maatschappelijke problemen werkt de corporatie samen met de gemeente en eventueel met Woningstichting Urmond. Woningstichting Urmond is de andere corporatie die dezelfde prestatieafpraak heeft gemaakt.

3.17 De afspraak is dat Maaskant Wonen de huurdersbelangenvereniging bij het te voeren beleid

betreft door periodiek overleg met hen te voeren. Dit is zowel een opgave uit de prestatieafspraken als een landelijke opgave.

3.18 Maaskant Wonen stelt de klant via de huurdersbelangvereniging voorop door periodiek bijeenkomsten te organiseren. Uit de gesprekken met de belanghebbende (HBV) en de directeur is naar voren gekomen dat de HBV goed betrokken wordt bij het beleid van de corporatie. Daarnaast stelt Maaskant Wonen haar klanten in staat om elke dag bij de corporatie binnen te lopen. De klant kan dagelijks zijn/haar klachten doorgeven, hiermee houdt de corporatie de lijnen met de klant kort en zorgt ervoor dat indien dit mogelijk is klachten per direct verholpen worden.

3.19 EY is van mening dat Maaskant Wonen de prestatieafspraken, regionale opgaven en de landelijke opgaven ten aanzien van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden goed heeft uitgevoerd en. De prestaties sluiten voldoende aan op de prestatieafspraken.

3.20 Ten slotte heeft Maaskant Wonen een lokale prestatieafspraken gemaakt waarbij afgesproken is dat het belang van het Klimaatakkoord door de corporatie erkend wordt. De afspraak is dat Maaskant Wonen zich zal inspannen om de in dit akkoord opgenomen uitgangspunten in haar beleidsdoelstelling te verwerken en ten uitvoering te brengen. Het betreft maatregelen nemen op het gebied van energiebesparing, het terugdringen van het broeikasgas en stimuleren duurzame energie.

3.21 Deze lokale opgave is afgeleid van de landelijke opgaven waarbij een akkoord tussen het rijk en Aedes is gesloten. De door EY beoordeelde stukken tonen aan dat Maaskant Wonen zowel de landelijke als lokale opgaven goed heeft uitgevoerd. Maaskant Wonen heeft in haar ondernemingsplan en haar jaarplannen deze afspraken ook nader uitgewerkt. De corporatie heeft energiebesparende maatregelen getroffen en daarbij het EPA label van complex 431 (16 seniorenwoningen, Drossaert Merkelbachstraat) met twee stappen verbeterd. Ook zijn diverse woningen in verschillende complexen voorzien van HR ++ -isolatieglas en HR ketels.

3.22 EY heeft geconstateerd dat Maaskant Wonen in 2011 en 2012 geen strategisch energiebeleid opgesteld heeft, dit was conform het akkoord wel noodzakelijk. Vanwege de aangescherpte regelgeving ten aanzien van labeling was de corporatie genoodzaakt om het woningbezit opnieuw te labelen. EY vindt dit een logische verklaring, maar merkt wel op dat nu concrete stappen gezet moeten worden om dit alsnog te realiseren. Maaskant Wonen zal hier meer aandacht aan moeten besteden.

Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte scoort 'ruim voldoende'

3.23 Dit prestatieveld omvat de aansluiting van de prestaties van Maaskant Wonen op opgaven op het gebied van huisvesting van doelgroepen die behoefte hebben aan specifiek aanpassingen en

voorzieningen. Het betreft zowel nieuwbouw als (aanpassingen aan) bestaand bezit. Onderzocht is of de prestaties bij dit prestatieveld aansluiten op de opgaven.

Tabel 3-4: eindoordeel Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte

Jaar	Opgave	Prestatie	Oordeel
2012	Toereikend woningaanbod voor de overige aandachtsgroepen. Daarbij valt te denken aan huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben	64 seniorenwoningen en 12 zorgwoningen gerealiseerd. Samen met Vivantes Zorggroep een verpleeghuis in combinatie met een AHOED (Apotheek en Huisartsen, Onder Één Dak) en 18 zorgwoningen gerealiseerd	7
2009-2012	Toereikend woningaanbod voor de overige aandachtsgroepen. Daarbij valt te denken aan huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben	Maaskant Wonen heeft aan de Halstraat/Heerstraat Centrum & Assevedistraat 35 en 29 levensloopbestendige seniorenwoningen gebouwd. Daarnaast heeft de corporatie ten aanzien van realiseren van woningen met zorg in Elsloo in juli 2010 twaalf seniorenwoningen opgeleverd (Joannes Riviusstraat, fase 1)	7
2009-2012		Geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen (statushouders of verslaafden) gevoerd, wel statushouders en verslaafden van huisvesting voorzien	6
Eindoordeel: ruim voldoende			7

Bron: EY, 2013

3.24 EY beoordeelt het presteren naar opgaven op het gebied van huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte als 'ruim voldoende'.

3.25 Bij de overige aandachtsgroepen valt te denken aan huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben. Het gaat om de volgende groepen: ouderen, starters, jongeren, grote gezinnen, met een lager inkomen en mensen met lichamelijke functiebeperking. De prestaties zijn in overeenstemming met de prestatieafspraken met de gemeente.

3.26 Zo heeft Maaskant Wonen bijvoorbeeld voor deze aandachtsgroepen aan de Halstraat/Heerstraat Centrum & Assevedostraat respectievelijk 35 en 29 levensloopbestendige

woningen gerealiseerd. Daarnaast heeft de corporatie ten aanzien van het realiseren van woningen met zorg in Elsloo in juli 2010 twaalf seniorenwoningen opgeleverd (Joannes Riviusstraat, fase 1). Ten slotte is samen met Vivantes Zorggroep een verpleeghuis in combinatie met een AHOED (Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak) gebouwd. Maaskant Wonen heeft daarbij 18 zorgwoningen gebouwd.

3.27 EY is van mening dat Maaskant Wonen de lokale, regionale en landelijke opgave om toereikend woningaanbod voor de overige aandachtsgroepen mogelijk te maken in ruim voldoende mate heeft gerealiseerd. Op basis van de Woonmilieuvisie zijn hierover lokale afspraken gemaakt. Deze afspraken in de Woonmilieuvisie zijn een afgeleide van de landelijke opgaven.

3.28 De corporatie is verplicht om statushouders van huisvesting te voorzien. Ten opzichte van de bijzondere doelgroep en verslaafden heeft de corporatie zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven geen gericht beleid gevoerd. Wel heeft Maaskant Wonen inspanningen verricht en statushouders van huisvesting weten te voorzien.

(Des-)investeren in vastgoed scoort 'voldoende'

3.29 Dit prestatieveld omvat het aansluiten van de prestaties van Maaskant Wonen op de opgaven op het gebied van nieuwbouw, sloop, verkoop en verbetering van bestaand bezit. Het betreft sociaal en maatschappelijk vastgoed. Onderzocht is of de prestaties bij dit prestatieveld aansluiten op de opgaven.

Tabel 3-5: eindoordeel (Des-)investeren in vastgoed

Jaar	Opgave	Prestatie	Oordeel
2008-2010	In de periode 2008 / 2010 in totaal 89 woningen te bouwen (4 projecten)	In totaal zijn 3 projecten gerealiseerd (59 woningen)	6
2009-2011	Continueren bestaande verkoopprogramma en 65 woningen van 2009 tot en met 2011 verkopen	Gemiddeld per jaar 18 woningen verkocht: totaal 54	6
2009	€ 7 miljoen in herstructurering investeren	Gemiddeld € 1,7 miljoen per jaar geïnvesteerd, is € 6,8 miljoen.	7
2011	Realisatie De Brök (brede school)	Niet gerealiseerd	4
Eindoordeel: voldoende			6

Bron: EY, 2013

3.30 EY beoordeelt het presteren naar opgaven op het gebied van (Des-)investeren in vastgoed als voldoende.

3.31 Maaskant Wonen heeft een opgave gekregen om in de periode 2008-2010 vier verschillende nieuwbouw projecten te realiseren. Het gaat om de volgende vier projecten: Assevedostraat, Charles de Gavrestraat, Riviusstraat en Meerdel. Met het project Assevedostraat is de corporatie met de bouw in het jaar 2012 begonnen. Dit is later dan de in de opgave is opgenomen. Er zijn 29 appartementen

gerealiseerd en opgeleverd. Het project Charles de Gavrestraat is in het voorjaar van 2013 gerealiseerd, hierbij zijn 18 zorgwoningen opgeleverd. Echter met de bouw ervan is de corporatie pas in 2011 begonnen. Het project Joannes Riviusstraat fase 1 is conform afspraak in 2009 gerealiseerd en in 2010 opgeleverd. Echter zijn door Maaskant Wonen in plaats van 14 woningen 12 woningen gerealiseerd. Het project Meerdel is niet gerealiseerd, in afstemming met de gemeente wordt in 2013 een onderzoek ingesteld naar toekomstige planontwikkeling.

3.32 Voor sloop en samenvoeging zijn geen prestatieafspraken gemaakt.

3.33 Uit de jaarstukken van Maaskant Wonen komt naar voren dat in de periode 2009-2011 gemiddeld per jaar 27 woningen zijn verkocht. EY vindt dat in de ondernemingsplannen 2008-2011 en 2012-2015 en de onderliggende jaarplannen het verkoopbeleid niet verder geconcretiseerd en SMART is gemaakt,

3.34 Met betrekking tot verbetering van het bestaand vastgoed heeft Maaskant Wonen in voldoende mate de lokale opgave gerealiseerd. Gemiddeld heeft de corporatie € 1,7 miljoen per jaar aan verbetering van bestaand vastgoed uitgegeven.

3.35 Voor wat betreft investeringen in maatschappelijk vastgoed had de corporatie met de gemeente de prestatieafpraak gemaakt om een brede school (De Brök) te realiseren. Maaskant Wonen heeft besloten van dit project af te zien vanwege de mogelijke gevolgen van de maatregelen uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II. Hierdoor is voorkeur gegeven aan sociale woningbouw, bijvoorbeeld in het centrum van Stein, boven de bouw van maatschappelijk vastgoed in de vorm van een brede school.

3.36 Opgemerkt dient te worden dat in de jaarstukken een summier uitleg door de corporatie is gegeven waarom zij afziet van dit project. Vanwege deze summier omschrijving, niet behalen van de doelstelling om maatschappelijk vastgoed te realiseren en vanwege niet realiseren van andere maatschappelijk vastgoed beoordeelt EY presteren naar maatschappelijk vastgoed als 'ruim onvoldoende'.

Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'goed'

3.37 Dit prestatieveld omvat het aansluiten van de prestaties van Maaskant Wonen op de opgaven op het gebied van emancipatie, leefbaarheid en de inzet voor het behouden dan wel creëren van vitale wijken en buurten. Onderzocht is of de prestaties bij dit prestatieveld aansluiten op de opgaven.

Tabel 3-6: eindoordeel Kwaliteit van wijken en buurten

Jaar	Opgave	Prestatie	Oordeel
2010	Opstellen budget voor leefbaarheid, bijdragen aan gezamenlijke aanpak leefbaarheidsproblemen, samenwerken bij sloop, nieuwbouw, renovatie en herstructurering	Gerealiseerd	8
Eindoordeel: goed			8

Bron: EY, 2013

3.38 EY beoordeelt het presteren naar Kwaliteit van wijken en buurten als 'goed'. Maaskant Wonen heeft prestaties geleverd op alle in de opgaven genoemde punten.

3.39 Met de bewonersorganisaties is afgesproken dat Maaskant Wonen jaarlijks een budget beschikbaar stelt voor bewoners en bewonerscommissies voor maatregelen die positief bij dragen aan de verbetering van de leefbaarheid in en rond de wooncomplexen. Het betreft in het bijzonder verbetering van de sociale en fysieke veiligheid en de kwaliteit van de woonomgeving die geen betrekking hebben op regulier onderhoud.

3.40 In het kader van de fysieke aspecten van leefbaarheid is gemiddeld 169.000 euro uitgegeven. De uitgaven hadden betrekking op het onderhoud aan groenvoorziening, bestrating en instandhouding en opschoning van brandgangen/-paden. Bovendien is de complete groenvoorziening rondom de woningcomplexen aan de Van Marckstraat, Aelserhof en Meerdel/Elserheggen opnieuw ingericht.

4 Maaskant Wonen presteert volgens haar belanghebbenden maatschappelijk goed

4.01 Dit hoofdstuk beschrijft het maatschappelijk presteren volgens een selectie van belangrijke belanghebbenden van Maaskant Wonen. De verwachtingen en de oordelen van de belanghebbenden nemen een prominente plaats in bij de uiteindelijke oordeelsvorming van de maatschappelijke visitatie. Allereerst wordt in dit hoofdstuk de aanpak toegelicht die is gehanteerd om het oordeel van de belanghebbenden in kaart te brengen. Vervolgens wordt het eindoordeel van de belanghebbenden van Maaskant Wonen toegelicht. Als aanvulling op het visitatiestelsel is ook gevraagd naar de wijze waarop de samenwerking is ervaren. Dit wordt aan het eind van het hoofdstuk besproken.

Aanpak oordeel belanghebbenden

4.02 In totaal zijn drie individuele interviews afgenomen met belanghebbenden van Maaskant Wonen. Het overzicht van de belanghebbenden die aan de visitatie hebben meegewerkt is weergegeven in bijlage F.

4.03 Bij het beoordelen van het presteren van Maaskant Wonen volgens de belanghebbenden is EY uitgegaan van de volgende prestatievelden:

- a huisvesting van de primaire doelgroep;
- b kwaliteit woningen en woningbeheer;
- c huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte;
- d (des-)investeren in vastgoed;
- e kwaliteit van wijken en buurten.

4.04 De oordelen van de belanghebbenden ten aanzien van de prestatievelden worden achtereenvolgens in dit hoofdstuk besproken.

Eindoordeel presteren volgens belanghebbenden is ‘goed’

4.05 De belanghebbenden zijn over het algemeen zeer tevreden over de maatschappelijke prestaties van Maaskant Wonen. De scores op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden variëren tussen voldoende en zeer goed. Het gemiddelde cijfer is een 8. Het bijbehorende kwalitatieve oordeel is ‘goed’.

4.06 De belanghebbenden beschrijven Maaskant Wonen aan de hand van de volgende kenmerken:

- a zuinig;
- b geen gekke dingen doen;
- c degelijk in de positieve zin van het woord;
- d solide;
- e lokaal actief;
- f dichtbij de huurders;
- g beide voeten op de grond en midden in de maatschappij;
- h regionaal betrokken;
- i traag in de besluitvorming;
- j niet op een eiland.

4.07 Uit de omschrijvingen blijkt dat de belanghebbenden overwegend woorden met een positieve betekenis gebruiken. Deze positieve beoordeling vertaalt zich ook naar goede scores op de prestatievelden. Tabel 4-1 bevat het eindoordeel van de belanghebbenden per prestatieveld.

Tabel 4-1: eindoordeel Presteren volgens Belanghebbenden per prestatieveld

Onderwerp	Score
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte	7,7
(Des-)investeren in vastgoed	8,7
Kwaliteit van wijken en buurten	7,2
Eindoordeel: goed	8

Bron: EY, 2013

4.08 Uit de tabel blijkt dat twee onderwerpen duidelijk hoger dan het gemiddelde scoren: kwaliteit woningen en woningbeheer en (des)investeren in vastgoed. Kwaliteit van wijken en buurten scoort onder het gemiddelde van de onderdeelcores. Het eindoordeel is: goed.

4.09 De volgende tabel geeft het oordeel weer over het maatschappelijk presteren van Maaskant Wonen per belanghebbendengroep.

Tabel 4-2: oordeel per belanghebbendengroep

Belanghebbendengroep	Oordeel
Gemeente	7,9
Zorginstelling	8
Huurdervertegenwoordiging	7,6
Eindoordeel: goed	8

Bron: EY, 2013

4.10 De belanghebbenden waarderen Maaskant Wonen ook gemiddeld met een 8. De spreiding in de rapportcijfers is gering.

4.11 In het vervolg van dit hoofdstuk wordt gedetailleerder ingegaan op de prestaties per prestatieveld van Maaskant Wonen volgens haar belanghebbenden.

Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'

4.12 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. Concreet gaat het om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, de wijze van woningtoewijzing, het bevorderen van doorstroming en het bevorderen van eigen woningbezit. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 4-3: eindoordeel presteren naar Huisvesting primaire doelgroep

Belanghebbendengroep	Oordeel
HBV Maaskant	7
Gemeente	8
Zorginstelling	-
Eindoordeel: ruim voldoende	7,5

Bron: EY, 2013

4.13 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar beschikbaarheid als ruim voldoende.

4.14 De huurdersbelangenvereniging Maaskant (voortaan: HBV) is van mening dat Maaskant Wonen over voldoende betaalbare woningen beschikt. Er zijn echter ook zorgen over de betaalbaarheid van de woningen in de toekomst. De HBV vindt het zorgwekkend dat na mutatie de woningen worden verbouwd en daarna tegen een veel hogere prijs worden verhuurd. Deze stijging bedraagt soms wel 20%. De HBV is bezorgd dat de betaalbaarheid hierdoor onder druk komt te staan.

4.15 Ook de gemeente is van mening dat Maaskant Wonen over een voldoende grote kernvoorraad beschikt van betaalbare woningen. Hierbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat

Maaskant Wonen meer aandacht aan betaalbare huisvesting van jongeren moet geven. De gemeente waardeert de inzet voor ouderen, maar vindt ook dat Maaskant Wonen nu te eenzijdig inzet op ouderenwoningen.

4.16 Het gevolg is dat de doorstroming van jongeren op dit moment niet goed is. Hierdoor ontstaan wachtlijsten voor betaalbare woningen voor jongeren. De wachtlijst wordt voornamelijk veroorzaakt door twee redenen. De eerste reden is dat de woningen van Maaskant Wonen vaak niet betaalbaar zijn voor jongeren. Daarom schrijven deze ook niet in op het aanbod. Een andere reden is dat jongeren minder gebruik maken van de traditionele manieren van woningen aanbieden zoals via kranten en de website. Zij staan dan wel ingeschreven, maar reageren niet op het aanbod omdat zij dit niet kennen. De gemeente heeft inmiddels van Maaskant Wonen vernomen dat men social media gaat inzetten voor het aanbieden van woningen. Hierdoor hoopt men meer jongeren te bereiken.

4.17 De gemeente en Maaskant Wonen zijn over de huisvesting van jongeren in gesprek. Het onderwerp heeft een extra dimensie gezien de in de regio aanwezige krimp. Door het gebrek aan betaalbare woningen trekken namelijk veel jongeren weg uit Stein. Hierdoor wordt het probleem van de krimp / vergrijzing extra benadrukt. De gemeente is er daarom veel aan gelegen dat Maaskant Wonen ook meer betaalbare woningen voor jongeren gaat bouwen. Maaskant Wonen heeft aangegeven aan het verzoek te willen voldoen.

4.18 De zorginstelling geeft aan dat weliswaar zicht is op de activiteiten van Maaskant Wonen, maar dat men geen zicht heeft op de passendheid van de kernvoorraad anders dan voor ouderen. Er is daarom geen oordeel gegeven.

Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'goed'

4.19 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Daarnaast omvat dit prestatieveld de kwaliteit van de dienstverlening van Maaskant Wonen en de haar inspanningen op het gebied van energie en duurzaamheid. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 4-4: eindoordeel Kwaliteit woningen en woningbeheer

Belanghebbendengroep	Oordeel
HBV Maaskant	8
Gemeente	8
Zorginstelling	8
Eindoordeel: goed	8

Bron: EY, 2013

4.20 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar kwaliteit woningen en woningbeheer als goed.

4.21 De HBV is zeer te spreken over de kwaliteit van de woningen. Men vindt zelfs dat Maaskant Wonen uitblinkt op het gebied van onderhoud, zeker in vergelijking met andere corporaties in de regio. Men zegt letterlijk: we zitten bij een goede woningcorporatie!

4.22 De gemeente is van mening dat de bouwkwaliteit van Maaskant Wonen zonder meer goed is. Er bereiken de gemeente ook geen klachten over de kwaliteit van de woningen. Ook de zorginstelling vindt de kwaliteit van de woningen zeer goed. Maaskant Wonen krijgt bovendien een compliment voor de in Elsloo gedane investeringen om bestaande woningen geschikt te maken voor zorg op afstand.

De belanghebbenden plaatsen echter ook kanttekeningen. Het onderwerp Energie en Duurzaamheid komt steeds meer op de agenda bij Maaskant Wonen, maar heeft te weinig aandacht gehad de afgelopen jaren. In de toekomst vormen de energielasten een groter deel van de totale woonlasten. Daarom moeten de bestaande woningen worden aangepast aan de eisen van deze tijd. Maaskant Wonen kan hier echter in de ogen van de gemeente nog een inhaalslag maken.

4.23 Het onderwerp Energie & Duurzaamheid is in de ogen van de belanghebbenden geen speerpunt van Maaskant Wonen. Er zijn wel initiatieven genomen om tot duurzame voorzieningen te komen, maar door een gebrekkige planning is dat nooit goed van de grond gekomen. De belanghebbenden adviseren Maaskant Wonen dat aan de voorkant van een project drie maanden langer voorbereiding noodzakelijk is om tot goede duurzame oplossingen te komen. Het aan de voorkant regelen voorkomt onduidelijkheden en levert op dat meer tijd wordt genomen om nog een beter product neer te zetten. Ook wordt zo voorkomen dat een project achteraf financieel onvoordelig blijkt te zijn.

Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte scoort 'ruim voldoende'

4.24 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van huisvesting van doelgroepen die behoefte hebben aan specifiek aanpassingen en voorzieningen. Het betreft zowel nieuwbouw als (aanpassingen aan) bestaand bezit. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 4-5: eindoordeel Huisvesting doelgroep met specifieke huisvestingsbehoefte

Belanghebbendengroep	Oordeel
HBV Maaskant	7
Gemeente	8
Zorginstelling	8
Eindoordeel: ruim voldoende	7,7

Bron: EY, 2013

4.25 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoefte als ruim voldoende. De HBV is kritischer in het oordeel dan de gemeente en de zorginstelling.

4.26 De HBV is van mening dat er voldoende woningen worden gebouwd voor ouderen, maar dat voor starters juist te weinig betaalbare woningen worden gebouwd. Zo zijn bijvoorbeeld alle appartementen die tot nu toe zijn gebouwd voor senioren geschikt. Voor jongeren is in de afgelopen 10 - 12 jaar echter niets betaalbaar gebouwd. Zoals eerder aangegeven trekken starters hierdoor weg uit Stein omdat zij de woningen namelijk niet kunnen betalen. Goedkopere, beter betaalbare woningen blijven daarom nodig, maar de HBV vindt niet dat Maaskant Wonen heel duidelijk met deze wens aan de slag gaat. Dit is ook een gemiste kans, want door jongerenwoningen te mengen met ouderenwoningen kunnen jongeren ook de ouderen bijstaan. Hierdoor wordt ook de leefbaarheid verbeterd en naar een hoger niveau gebracht. Het cijfer van de HBV bestaat daarom uit een 8 voor ouderenwoningen en een 6 voor woningen voor jongeren. Gemiddeld is dat de gegeven 7.

4.27 De gemeente is zoals eerder beschreven ook van mening dat Maaskant Wonen zeer actief is op het gebied van ouderenhuisvesting, maar zich voor jongeren nog meer kan inzetten. De gemeente roemt daarnaast de inzet van Maaskant Wonen voor woonwagengebouwen. Maaskant Wonen heeft de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van deze doelgroep huurders genomen en neemt dit ook heel serieus. Dit verdient een groot compliment.

4.28 De zorginstelling is zeer tevreden over de inzet van Maaskant Wonen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Maaskant Wonen is echter wel vooral uitvoerend bezig. De corporatie doet wat gevraagd wordt. De zorginstelling wil ook meer beleidsmatig de aansluiting zoeken zodat de problemen echt samen opgepakt worden aan de voorkant van het proces. Dit komt de huisvesting van ouderen ten goede. Wat zijn bijvoorbeeld de behoeften van de doelgroep? Wat voor woningen passen daarbij? Moet er compacter gebouwd worden of juist groter? Wat ziet Maaskant Wonen voor nieuwe ontwikkelingen?

(Des-)investeren in vastgoed scoort 'zeer goed'

4.29 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van nieuwbouw, sloop, verkoop en verbetering van bestaand bezit. Het betreft sociaal en maatschappelijk vastgoed. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 4-6: eindoordeel (Des-)investeren in vastgoed

Belanghebbendengroep	Oordeel
HBV Maaskant	8
Gemeente	9
Zorginstelling	9
Eindoordeel: zeer goed	9

Bron: EY, 2013

4.30 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar (Des-)investeren in vastgoed op basis als 'zeer goed'. De visitatiecommissie heeft ook uit eerste hand ervaringen opgedaan met de projecten van Maaskant Wonen. Enkele belangrijke complexen van Maaskant Wonen zijn namelijk door de visitatiecommissie bezocht. De commissie is onder de indruk van de uitstraling en bouwkwaliteit. De woningen vallen in de categorie sociale huur, maar doen niet onder voor vrije sector-woningen.

4.31 De HBV kent een 'dikke' 8 toe. Men geeft aan dat Maaskant Wonen met name de laatste jaren heel actief is op het gebied van nieuwbouw en renovatie. Voor ouderen wordt volop gebouwd en sommige complexen zijn volledig gerenoveerd, zoals de complexen aan de Merkelbachstraat en Haalbrugkweg. Er wordt echter geen nieuwbouw uitgevoerd voor de categorie lage huur. Deze categorie woningen wordt wel gerenoveerd en wat te oud is, wordt gesloopt. Als Maaskant Wonen ook goedkopere nieuwbouwwoningen realiseert, wordt het rapportcijfer nog hoger.

4.32 De gemeente is lovend in haar oordeel en kent een 9 toe. Men looft vooral het feit dat Maaskant Wonen, in tegenstelling tot veel corporaties in de regio, nog steeds prestaties levert op het gebied van nieuwbouw. Recentelijk zijn twee zorgcomplexen opgeleverd die forse investeringen van Maaskant Wonen hebben gevegd. Een van deze complexen bevat ook een gezondheidscentrum, apotheek en grand cafe. Naast de zorgcomplexen heeft Maaskant Wonen ook 80 woningen opgeleverd. De inspanningen verdienen een dik compliment, de kwaliteit is bovendien erg goed. Dit heeft positieve effecten op de leefbaarheid in de buurt.

4.33 De zorginstelling is eveneens lovend. Maaskant Wonen is één van de weinigen die op het gebied van nieuwbouw nog actief is. De corporatie loopt hierdoor voorop. Het beleid van Maaskant Wonen ten aanzien van sloop en renovatie is: 1 erbij is 1 eraf. Dit is conform een regionaal beleid die de passendheid van de woningvoorraad borgt. De uitvoering wordt gewaardeerd met het rapportcijfer: 9.

Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'ruim voldoende'

4.34 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Maaskant Wonen op het gebied van emancipatie, leefbaarheid en de inzet voor het behouden dan wel creëren van vitale wijken en buurten. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 4-7: eindoordeel Kwaliteit van wijken en buurten

Belanghebbendengroep	Oordeel
HBV Maaskant	8
Gemeente	6,5
Zorginstelling	7
Eindoordeel: ruim voldoende	7,2

Bron: EY, 2013

4.35 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar Kwaliteit van wijken en buurten als ruim voldoende.

4.36 De HBV prijst Maaskant Wonen voor de inspanningen op het gebied van leefbaarheid. De wijken waarin de corporatie bezit heeft 'liggen er keurig bij'. Men looft verder de pragmatische wijze waarop Maaskant Wonen verloedering tegengaat. Bewoners worden bijvoorbeeld direct aangesproken op rommel in hun tuin. Ieder jaar stelt Maaskant Wonen een budget beschikbaar voor leefbaarheid in wijk en buurt. De HBV waardeert dit zeer.

4.37 De gemeente erkent dat Maaskant Wonen actief is op het gebied van leefbaarheid. Een kanttekening is dat er vooral aandacht wordt besteed aan de harde, geldmatige kant van leefbaarheid. De nieuwbouw van Maaskant Wonen heeft echter ook zachtere bijeffecten. Bijvoorbeeld een positief effect op de leefbaarheid in een buurt.

4.38 Maaskant Wonen heeft echter minder oog voor deze zachtere kanten van leefbaarheid: de mensen zelf. Dit aspect laat zij met name over aan de gemeente. De gemeente vindt dat Maaskant Wonen hier ook een rol kan spelen en wil graag een verdere samenwerking en afstemming.

4.39 De zorginstelling wil graag dat het onderwerp Leefbaarheid meer aan de voorkant beleidsmatig meegenomen wordt om zo het vraagstuk op de juiste manier aan te vliegen. Als Maaskant Wonen met leefbaarheid bezig is dan dragen ze daar goed aan bij, maar men kan wel meer vooraf beleid vormen, nadenken en samenwerken. Maaskant Wonen heeft goed oog voor het creëren van mengvormen zodat ouderen en jongeren meer samen in een wijk terecht komen.

Beoordeling samenwerking

4.40 Het oordeel op het perspectief Prestaties volgens Belanghebbenden is, conform de vereisten van het visitatiestelsel, gebaseerd op de cijfers die de belanghebbenden in het voorgaande deel toekennen voor de prestatievelden. EY heeft er echter bewust voor gekozen om in de gesprekken met de belanghebbenden ook de wijze van samenwerking tussen de belanghebbende en medewerkers van Maaskant Wonen te bespreken. Hierbij is de beleidscyclus van woningcorporaties gebruikt (zie figuur 4-1).

Figuur 4-1: beleidscyclus woningcorporaties



Bron: SEV, 2007

4.41 De belanghebbenden is in de gesprekken gevraagd naar :

- a uitdragen missie en visie;
- b mogelijkheid tot inspraak, participatie en communicatie;
- c helderheid en transparantie van beleidskeuzes en afwegingen;
- d het maken van prestatieafspraken;
- e het leveren van resultaten (zie de scores op de prestatievelden);
- f het bereid zijn tot het afleggen van verantwoording.

4.42 In de volgende tabel wordt het oordeel van de belanghebbenden op de verschillende onderdelen van de beleidscyclus weergegeven. Het onderdeel 'Leveren van resultaten' uit de beleidscyclus betreft de scores op de prestatievelden. Deze zijn reeds behandeld in het voorgaande deel van dit hoofdstuk en komen daarom niet meer aan de orde.

Tabel 4-8: eindoordeel Presteren volgens belanghebbenden per beleidsveld

Onderwerp	Oordeel
Uitdragen missie en visie	6,3
Inspraak, participatie en communicatie	6,8
Beleidskeuzes en afwegingen	6,6
Prestatieafspraken	7,7
Verantwoording	7,2
Eindoordeel: voldoende	6,9

Bron: EY, 2013

Uitdragen missie en visie scoort 'voldoende'

4.43 Dit onderdeel gaat in op de mate waarin de missie en visie van Maaskant Wonen overeenstemmen met de verwachtingen van belanghebbenden. Er is ook gevraagd naar de wijze waarop Maaskant Wonen deze missie en visie uitdraagt. Als Maaskant Wonen immers duidelijke keuzen heeft gemaakt in wat zij wil bereiken, voor wie zij er wil zijn en dit ook goed uitdraagt, bevordert dit de samenwerking met de belanghebbenden.

4.44 Het gemiddelde rapportcijfer voor het uitdragen van de missie en visie van Maaskant Wonen is een 6,3. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbendengroep ten aanzien van het onderdeel missie en visie.

Tabel 4-9: oordeel per belanghebbendengroep onderdeel Missie en visie

Belanghebbende	Oordeel
HBV Maaskant	7
Gemeente	6
Zorginstelling	6
Oordeel: voldoende	6,3

Bron: EY, 2013

4.45 De HBV vindt dat Maaskant Wonen een duidelijke visie heeft en deze ook goed uitdraagt. Men weet wat men aan Maaskant Wonen heeft.

4.46 De gemeente is kritischer op dit onderwerp. Men beschikt over documenten waar de visie van Maaskant Wonen in is verwoord, maar Maaskant Wonen draagt haar visie in de ogen van de gemeente niet actief uit. De visie en doelstellingen op langere termijn zijn daarom niet duidelijk bij de gemeente.

4.47 De zorginstelling werkt bijna 30 jaar met Maaskant Wonen samen. Men weet daarom goed wat Maaskant Wonen wil bereiken. Men heeft echter nog geen beschreven lange termijn visie van Maaskant Wonen gezien. Het is daarom niet geheel duidelijk wat Maaskant Wonen niet doet en daarom ook niet geheel duidelijk waarvoor Maaskant Wonen staat.

4.48 Samenvattend: Maaskant Wonen heeft een goede visie, maar het is niet altijd duidelijk op welke wijze Maaskant Wonen deze visie uitdraagt en hoe de visie zich naar de praktijk heeft vertaald.

Inspraak, participatie en communicatie scoort 'voldoende'

4.49 Het onderdeel inspraak, participatie en communicatie gaat in op de wijze waarop Maaskant

Wonen samenwerkt met andere partijen, de mate waarin Maaskant Wonen belanghebbenden betreft bij de beleidsontwikkeling en de mate en effectiviteit van de communicatie en participatie. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbendengroep ten aanzien van het onderdeel inspraak, participatie en communicatie.

Tabel 4-10: oordeel per belanghebbendengroep Inspraak, communicatie, participatie

Belanghebbende	Oordeel
HBV Maaskant	6
Gemeente	6,5
Zorginstelling	8
Oordeel: voldoende	6,8

Bron: EY, 2013

4.50 Op dit onderwerp zijn de meningen duidelijk verdeeld. De HBV en gemeenten zijn kritischer dan de zorginstelling. De HBV geeft aan dat er onvoldoende mogelijkheden zijn tot inspraak. Er is bijvoorbeeld bij drie onlangs gerealiseerde nieuwbouwprojecten geen inspraakmogelijkheid gegeven aan de HBV. De HBV had echter wel verwacht dat zij voor en tijdens de bouw de bouwtekeningen mocht inzien om deze te beoordelen op praktische aspecten voor het dagelijks gebruik van de woningen. Omdat de HBV geen inspraak heeft gehad zijn nu helaas verschillende bouwtechnische mankementen door de huurders opgemerkt. Deze mankementen hadden voorkomen kunnen worden.

4.51 Ook over de ontwikkelplannen van nieuwbouwwoningen, waar en wat gaat Maaskant Wonen bouwen, is geen inspraak gegeven aan de HBV. Wel is meegedeeld dat gebouwd gaat worden.

4.52 De gemeente geeft aan dat Maaskant Wonen worstelt met de vraag hoe zij de politiek het best kan betrekken bij haar plannen. De gemeente wil graag dat Maaskant Wonen beter bespreekbaar maakt waar de corporatie mee bezig is en wat deze aan kan. De gemeente wil hier nadrukkelijk over meedenken en vindt ook dat Maaskant Wonen de problemen in de gemeente niet alleen hoeft op te pakken. Maaskant Wonen moet hiertoe wel een beter begrip ontwikkelen voor de bestuurlijke en politieke context. Tijdens de samenwerking zelf is er in de dagelijkse afstemming echter wel volstrekte openheid van zaken. In praktische zin loopt alles dus prima.

4.53 De zorginstelling heeft een sterk afwijkend oordeel in positieve zin. Men vindt dat Maaskant Wonen voldoende mogelijkheden tot inspraak biedt. Als mogelijke reden voor het positievere oordeel ziet de commissie vooral de nadruk op de ouderenwoningen voor cliënten van de zorginstelling en langjarige, persoonlijke, praktische samenwerking tussen Maaskant Wonen en de zorginstelling.

Beleidskeuzes scoren 'voldoende'

4.54 Het onderdeel beleidskeuzes gaat in op de wijze waarop Maaskant Wonen een gedegen afweging maakt bij het stellen van prioriteiten op haar prestatievelden en de mate waarin Maaskant Wonen erin slaagt de uitgedragen prioritering te realiseren. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbende ten aanzien van het onderdeel beleidskeuzes.

Tabel 4-11: oordeel per belanghebbendengroep Beleidskeuzes

Belanghebbende	Oordeel
HBV Maaskant	7
Gemeente	6,8
Zorginstelling	6
Oordeel: voldoende	6,6

Bron: EY, 2013

4.55 In zijn algemeenheid zijn overwegingen en keuzes van Maaskant Wonen niet duidelijk voor de HBV. Het beleid zelf wordt wel aan de HBV overgedragen. De HBV geeft bijvoorbeeld aan dat men bezorgd is over de afroming van de vermogens van corporaties en de invloed op de huurprijzen. Men is bang dat als gevolg van het kabinetsbeleid Maaskant Wonen de huren gaat verhogen waardoor de betaalbaarheid van de woningen onder druk komt. Maaskant Wonen draagt richting de HBV onvoldoende uit wat de invloed van de afroming op haar beleid is. Ook is niet duidelijk welke keuzen Maaskant Wonen maakt om de gevolgen van de afroming te ondervangen. Hierdoor blijft bij de HBV de zorg bestaan.

4.56 De gemeente geeft aan dat de transparantie van beleidskeuzes naar de gemeente toe beter kan. Het begrip 'Sociaal ondernemen' is bijvoorbeeld niet uitgekristalliseerd. Transparantie naar elkaar toe is van groot belang voor een goede samenwerking om de problemen op te pakken. Maaskant Wonen moet duidelijker maken waar zij mee bezig is en wat zij nodig heeft van de gemeente. Op deze wijze kan men ook beter samenwerken.

4.57 De zorginstelling geeft aan dat Maaskant Wonen haar beleidskeuzes duidelijker moet communiceren. Doordat de ontwikkelingen die corporaties betreffen vaak in de kranten worden beschreven, weet men zelf wat er in de corporatiesector gebeurt. De beperkingen die de huidige financiële crisis en het regeringsbeleid stellen aan de financiële mogelijkheden van Maaskant Wonen zijn hierdoor helder, het is hierdoor duidelijk wat Maaskant Wonen wel en niet kan. Dit wordt echter niet actief door Maaskant Wonen uitgedragen. Men is daarom ook niet goed op de hoogte wat de bedoeling is van het beleid. Waarom wil Maaskant Wonen bepaalde dingen wel en andere weer niet. Er is meer behoefte aan transparantie op dat gebied.

Prestatieafspraken scoren 'ruim voldoende'

4.58 Dit onderdeel gaat in op het oordeel van de belanghebbenden over de wijze waarop Maaskant Wonen zich inspant om prestatieafspraken te maken en in welke mate Maaskant Wonen de gemaakte afspraken naleeft. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbende ten aanzien van de onderdelen van prestatieafspraken.

Tabel 4-12: oordeel per belanghebbendengroep Prestatieafspraken

Belanghebbende	Oordeel
HBV Maaskant	8
Gemeente	8
Zorginstelling	7
Oordeel: ruim voldoende	7,7

Bron: EY, 2013

4.59 De HBV geeft aan dat Maaskant Wonen een partner is waarmee afspraken gemaakt kunnen worden. Het initiatief hiertoe komt van beide kanten, zowel van de HBV als van Maaskant Wonen. Het cijfer is gebaseerd op de bereidheid tot het maken van geformaliseerde afspraken. De uitvoering van de afspraken moet de HBV wel teveel zelf bewaken en achteraan gaan.

4.60 De gemeente vindt dat er voorafgaand aan een project goede afspraken worden gemaakt. Men werkt als partners met elkaar samen, het initiatief wordt gezamenlijk genomen. Het gaat prima.

4.61 De zorginstelling is van mening dat prestatieafspraken verder ontwikkeld moeten worden. De zorginstelling en Maaskant Wonen spreken wel af wat gerealiseerd moet worden, maar beleidsinhoudelijk worden geen afspraken gemaakt. Er is van de kant van de zorginstelling wel de behoefte om meerjarenafspraken te maken waarin samen met Maaskant Wonen prestaties vastgelegd worden. Op deze wijze kan ook voor de komende jaren het aantal en kwaliteitsniveau van de zorgwoningen up to date gehouden worden. Volgens de zorginstelling moet het initiatief tot het maken van geformaliseerde afspraken echter van twee kanten komen, dus rekent zij zich dit zelf ook aan.

Verantwoording scoort 'ruim voldoende'

4.62 Het onderdeel verantwoording gaat in op de mate waarin Maaskant Wonen op alle relevante aspecten volledig en transparant verantwoording aflegt over haar prestaties.

Tabel 4-14: oordeel belanghebbendengroep Verantwoording

Belanghebbende	Oordeel
HBV Maaskant	8
Gemeente	6,5
Zorginstelling	7
Oordeel: ruim voldoende	7,2

Bron: EY, 2013

4.63 De HBV geeft aan dat Maaskant Wonen goed en voldoende verantwoording aflegt over haar prestaties. Het gaat prima. Ook aan de gemeente legt Maaskant Wonen over het algemeen goed verantwoording af over onderhanden projecten en initiatieven. Er zijn ook afspraken gemaakt over de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. De verantwoording kan echter wel soms wat sneller en transparanter. De zorginstelling is tevreden over de wijze waarop Maaskant Wonen verantwoording aflegt.

Goede en te verbeteren punten

4.64 De belanghebbenden is ook specifiek gevraagd goede en te verbeteren punten aan te dragen. De volgende goede punten werden genoemd.

4.65 Maaskant Wonen is makkelijk benaderbaar. De dienstverlening is goed en er zijn korte lijnen met medewerkers en bestuurder aanwezig. De HBV adviseert dit vast te houden. Ook het feit dat opzichters tot 10 uur 's ochtens op kantoor zijn, draagt bij aan een goede dienstverlening. Ze zijn zo immers beter benaderbaar.

4.66 Er zijn geen zogenoemde krotwoningen in de buurten en wijken van Maaskant Wonen. Qua schilderwerk en muren en daken is het onderhoud allemaal prima op orde.

4.67 Maaskant Wonen is consequent en consistent. Verder weet Maaskant Wonen heel goed wat de basis is: betaalbare huisvesting en sociale zorg.

4.68 Maaskant Wonen is een betrouwbare partner waarop je kunt rekenen.

4.69 De volgende verbeterpunten werden genoemd.

4.70 De indruk bestaat dat de controle op firma's die onderhoud uitvoeren beter kan. De controle op de uitgevoerde werkzaamheden laat Maaskant Wonen nu te veel over aan de huurder. Deze heeft echter niet de benodigde technische kennis om de kwaliteit van het uitgevoerde werk te beoordelen. Daarom moet Maaskant Wonen meer zelf toezicht houden. Als controle wordt uitgevoerd bespaart dit bovendien geld. Hierdoor ontstaat wellicht ruimte om bijvoorbeeld het onderhoudsabonnement niet in te voeren.

4.71 Maaskant Wonen draagt niet uit wat de interne bezuinigingen zijn. De HBV is daarom niet op de hoogte van wat Maaskant Wonen zelf bezuinigt. Maaskant Wonen zou er goed aan doen de interne bezuinigingen beter te communiceren met de HBV.

4.72 Een ander kritiekpunt betreft het onderhoudsabonnement. De invoering hiervan had uitgesteld moeten worden totdat de crisis voorbij is. Het is begrijpelijk dat Maaskant Wonen een dergelijk abonnement wil invoeren, maar de timing is zeer slecht.

4.73 Sinds de regering met de huurbelasting heeft geïntroduceerd en de maximale huurverhogingen heeft verhoogd, is de HBV bang dat de sociale kant van Maaskant Wonen verwaarloosd wordt. Voor de HBV is het belangrijk dat deze sociale kant blijft bestaan. De huurverhogingen worden echter maximaal doorberekend terwijl Maaskant Wonen in de ogen van de HBV de reserves heeft om eronder te gaan zitten. Men rijdt als het ware de toegestane maximum snelheid, maar zou ook best wat langzamer kunnen gaan.

4.74 Maaskant Wonen moet constant blijven nadenken over de overname van woningen en dit meer vanuit bestaande samenwerking benaderen. Wees hierbij proactief, ga samenwerking aan om woningen te bouwen en te verwerven die ook bij het gemeentelijke beleid passen.

4.75 De zorginstelling heeft de wens dat Maaskant Wonen actiever naar de gemeente inzake WMO en bezit optreedt.

4.76 Een ander aandachtspunt is de woonruimteverdeling. Dit proces is niet transparant. De gemeente is niet op de hoogte van de beslisregels in het proces. De gemeente denkt niet dat het systeem niet goed functioneert en wil ook geen grotere invloed op het proces. Wel wil men weten wat de criteria zijn waardoor mensen per doelgroep in aanmerking komen voor een woning. Het proces is nu te veel een black-box.

Adviezen aan Maaskant Wonen

4.77 De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden ook gevraagd naar een overkoepelend advies aan Maaskant Wonen. Wat willen de belanghebbende Maaskant Wonen meegeven om nog beter samen te werken?

Advies van de HBV

4.78 De HBV geeft Maaskant Wonen het advies vooral vast te houden aan datgene wat opgebouwd is. Zorg dat Maaskant Wonen toegankelijk en makkelijk benaderbaar blijft. Maaskant Wonen moet niet de anonimiteit opzoeken.

Advies van de gemeente

4.79 De gemeente adviseert Maaskant Wonen een heldere lange termijnvisie te formuleren en deze ook duidelijk uit te dragen. In de visie zijn onderwerpen ten aanzien van duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid belangrijk. Hoe moet bijvoorbeeld de transformatie van woningen en herstructurering samen met de gemeente aangepakt worden? Hoe gaan Maaskant Wonen en de gemeente samen leefbaarheid vormgeven?

4.80 Door de verschillen opzij te zetten en de krachten te bundelen, kan Maaskant Wonen ook haar eigen positie versterken. De gemeente wil daarom graag aan de ontwikkeling van de visie meewerken door over dit belangrijke dossier twee keer per jaar te brainstormen met de bestuurder en de RvT van Maaskant Wonen.

Advies van de zorginstelling

4.81 De zorginstelling adviseert Maaskant Wonen na te denken over wat de toekomst brengt en dit duidelijk te maken aan de belanghebbenden. Waar staat Maaskant Wonen over 5 of 10 jaar? Maaskant Wonen moet dit duidelijker maken. Verder is van belang dat in de toekomst voornemens en keuzes met elkaar afgestemd worden.

4.82 Een tweede adviespunt betreft de formalisering van afspraken. Op dit moment is tussen Maaskant Wonen en de zorginstelling meer sprake van samenwerking op basis van vertrouwen dan op basis van vastgelegde afspraken. Hierdoor bestaat het risico dat de samenwerking ook ineens kan worden beëindigd. De zorginstelling zou daarom graag de uitgangspunten van de samenwerking professioneler uitwerken in een intentieverklaring en ook richting het opstellen van prestatieafspraken willen gaan. In het verleden is hiervoor wellicht niet de noodzaak geweest, maar nu is die noodzaak wel aanwezig gezien de ontwikkelingen in de corporatiesector.

5 Presteren naar vermogen scoort ‘goed’

5.01 Dit hoofdstuk geeft de resultaten weer van de beoordeling van het presteren naar vermogen. Hiermee kan worden geoordeeld over de mate waarin Maaskant Wonen presteert, afgemeten aan de daarvoor aanwezige financiële middelen en de duurzaamheid van deze prestatie.

5.02 Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- a Financiële continuïteit;
 - i Vermogenspositie;
 - ii Kredietwaardigheid;
 - iii Integrale kasstroomsturing;
- b Financieel beheer;
 - i Planning- en controlcyclus;
 - ii Treasury;
- c Doelmatigheid;
- d Vermogensinzet;
 - i Visie;
 - ii Mogelijkheden verruiming vermogen;
 - iii Maximalisatie.

5.03 EY heeft bij de visitatie bewust een beschouwende rol gekozen. Door gebruik te maken van externe referenties en objectieve maatstaven, die zoveel mogelijk aspecten van het visitatiekader raken, wordt geborgd dat de visitatie op dit onderdeel een uniform karakter krijgt en worden valide vergelijkingen met referentiecorporaties en algemene branchegegevens mogelijk. Deze externe referentie komt onder meer uit de rapportages van de accountant van Maaskant Wonen, het WSW, het CFV en de bij EY beschikbare branchekennis.

5.04 Wij merken op dat wij geen accountantscontrole hebben uitgevoerd op de aangereikte financiële- en niet-financiële informatie.

Eindoordeel Presteren naar vermogen is ‘goed’

5.05 De volgende tabel geeft de opbouw van de eindscore van presteren naar vermogen. De daaropvolgende paragrafen lichten de scores per onderdeel toe.

Tabel 5-1: eindoordeel Presteren naar vermogen

Onderwerp	Bevinding	Oordeel	Weging
Financiële continuïteit		8,7	20 %
Financieel beheer		7,4	20 %
Doelmatigheid		7,2	20 %
Vermogensinzet		7,3	40 %
Eindoordeel: goed		7,6	100%

Bron: EY, 2013

5.06 EY concludeert dat het eindoordeel op het onderdeel presteren naar vermogen goed is. Maaskant Wonen beschikt over een zeer goed, solide financiële positie die ook goed wordt bewaakt. Op het gebied van het voeren van financieel beheer scoort Maaskant Wonen eveneens ruim voldoende. Bij het financieel beheer staat soliditeit voorop.

5.07 In de navolgende paragrafen volgt een toelichting per onderdeel.

Financiële continuïteit scoort 'zeer goed'

5.08 Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of Maaskant Wonen haar financiële continuïteit voldoende heeft geborgd. Dit stelt Maaskant Wonen in staat haar maatschappelijke functie in continuïteit uit te voeren. Tabel 5-2 bevat een samenvatting van de uitkomsten. In de volgende paragrafen wordt per kengetal een toelichting gegeven.

Tabel 5-2: bevindingen kengetal beoordeling

Onderwerpen financiële continuïteit	Bevinding	Oordeel
Vermogenspositie (oordeel CFV)	Zeer goed	9
Kredietwaardigheid (oordeel WSW)	Zeer goed	9
Integrale kasstroomsturing	Goed	8
Oordeel: zeer goed		9

Bron: EY, 2013

Vermogenspositie scoort 'zeer goed'

5.09 Het continuïteitsoordeel over het jaar 2009 is A en over de jaren 2010 – 2012 A1. Het CFV geeft met deze hoogst mogelijke kwalificatie aan dat de Maaskant Wonen in staat is haar werkzaamheden en ambities in continuïteit uit te voeren.

5.10 Ook het solvabiliteitsoordeel 2012 van het CFV is positief. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten van Maaskant Wonen passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie. Op basis van de ingediende verantwoordingsinformatie concludeert het CFV dat het vermogen op balansdatum 31 december 2012 (56,5%) groter is dan het voor Maaskant Wonen vastgestelde risicobedrag plus vermogensbepijking van 14,3%, hetgeen tot het oordeel ‘voldoende solvabiliteit’ leidt. Gezien de omvang van het verschil, kent EY het oordeel ‘zeer goed’ toe.

Kredietwaardigheid scoort ‘zeer goed’

5.11 Maaskant Wonen dient vanuit haar operationele kasstroom de rente plus 2% van de normatieve aflossingen te kunnen voldoen. Als dit het geval is, kan een lening met WSW-borging worden aangetrokken. In haar schrijven van concludeert het WSW dat Maaskant Wonen onverminderd solvabel en financierbaar is. Maaskant Wonen heeft een zeer goede vermogenspositie en kan ieder jaar ruim de normatieve aflossing uit haar kasstroom voldoen.

5.12 Op basis van de kasstroomprojecties wordt door het WSW een faciliteringsvolume bepaald. Het volume wordt door het WSW ‘klaar gezet’ voor de corporatie. Maaskant Wonen kan dus voor dat bedrag leningen door het WSW laten borgen.

5.13 Over de prognoseperiode 2012 – 2014 geeft het WSW aan dat van het huidige faciliteringsvolume van € 26,3 miljoen € 19,7 miljoen wordt benut. Maaskant Wonen zou derhalve nog ongeveer € 5,5 miljoen aanvullend kunnen lenen binnen de borgstelling door het WSW.

Integrale kasstroomsturing scoort ‘goed’

5.14 Bij adequate financiële sturing wordt de sturing op kasstromen gekoppeld aan resultaat- en rendementsdoelstellingen, waardeontwikkeling van het bezit en vermogensontwikkeling op basis van actuele waarde. Deze onderwerpen zijn daarom door EY als aanvulling op het visitatiestelsel beoordeeld bij dit onderdeel. Tabel 5-3 bevat de bevindingen.

Tabel 5-3: oordelen presteren naar Integrale kasstroomsturing

Onderwerpen financiële continuïteit	Bevinding	Oordeel
Sturen op kasstromen	Ruim voldoende aanwezig	7
Resultaat- en rendementsdoelstellingen	Goed	8
Rendement op investeringen	Goed	8
Sturing op waardeontwikkeling	Maaskant Wonen waardeert tegen bedrijfswaarde en stuurt voldoende op waarde ontwikkeling	7
Vermogensontwikkeling	De loan to value is 42,6 en daarmee bijna 15% beter dan de norm van maximaal 50%	8
Oordeel: goed		8

Bron: EY, 2013

Sturen op kasstromen scoort 'ruim voldoende'

5.15 Het visitatiestelsel stelt de zichtbare sturing op kasstromen als basis voor de aansturing van de corporatie. Uitgangspunt daarbij is dat de corporatie jaarlijks haar risico's analyseert met behulp van scenario's die de financiële effecten op het vermogen weergeven. Dit zijn scenario's voor minimaal de komende vijf jaar waarin de omgevingsrisico's (zoals Europese wetgeving en btw) op de vermogenspositie en de kasstromen in kaart zijn gebracht voor:

- de reguliere activiteiten c.q. diensten van algemeen economisch belang (DAEB);
- de niet – DAEB-activiteiten;
- grondposities (en overige nog niet in exploitatie genomen bezittingen/posities);
- de verbindingen.

5.16 Bij adequate sturing op kasstromen wordt gekeken naar de samenhang tussen de volgende drie kasstromen:

- operationele kasstromen;
- portfoliokasstromen;
- financieringskasstromen.

5.17 Het financiële beleid geeft richting aan de gewenste verhouding tussen de kasstromen en daarmee inzicht in de ruimte die bestaat om het gewenste maatschappelijke rendement te behalen.

5.18 Uit gesprekken met de manager Financiën, de jaarrekening en de interne rapportages blijkt dat Maaskant Wonen goed stuurt op een voldoende vrije kasstroom.

5.19 De omvang van toekomstige kasstromen kan sterk variëren en is mede afhankelijk van de door Maaskant Wonen gekozen beleidsuitgangspunten. De mate waarin de kasstromen variëren in omvang wordt volatiliteit genoemd.

5.20 Om de volatiliteit een plek te geven in het financieel beleid kan Maaskant Wonen onderscheid maken in scenario's. Hierbij zou Maaskant Wonen een drietal scenario's kunnen onderkennen, te weten een basis -, een gematigd - en een slecht scenario. De effecten van de drie scenario's kunnen dan worden meegenomen in de bepaling van de uiteindelijke rapportages/begroting zodat hierop kan worden geanticipeerd. Maaskant Wonen past overigens wel scenarioanalyse toe bij het opstellen van haar begroting.

5.21 Maaskant Wonen hanteert bij haar financiële sturing als eis een positieve vrije kasstroom voor de komende 5 jaar. Het belang van sturen op kasstromen ziet men duidelijk in bij Maaskant Wonen. Het wordt redelijk tot goed centraal gesteld bij integrale financiële sturing.

5.22 Per saldo beoordeelt EY het onderdeel Sturen op kasstromen als 'ruim voldoende'.

Resultaat- en rendementsdoelstellingen scoren 'goed'

5.23 Maaskant Wonen stuurt expliciet op resultaat- en rendementsdoelstellingen. Het financieel beleid is uitgewerkt in een gelijknamige notitie. Maaskant Wonen hanteert ook een calculatiestatuuat waarin wordt aangegeven hoe een project beoordeeld dient te worden op zowel rendements- als financieringsaspecten. Door te sturen op een positieve kasstroom en een A-oordeel van het CFV wordt bovendien ook impliciet gestuurd op resultaat en rendement.

5.24 Om expliciet op resultaat- en rendementsdoelstellingen te sturen, wordt onderscheid gemaakt tussen de interest dekkingsratio, het direct rendement en het indirect rendement.

5.25 Onderstaand worden de kengetallen kort toegelicht.

Interest dekkingsratio scoort 'zeer goed'

5.26 De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre Maaskant Wonen in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit haar verschuldigde interest te betalen. Maaskant Wonen monitort de ontwikkeling van de kasstromen in de kwartaalrapportage. In de begroting is een kasstroomoverzicht voor de komende 10 jaren opgenomen.

5.27 Als vuistregel voor de interest dekkingsratio wordt in de praktijk door het WSW een minimum van 1,4 aangehouden. Een eventueel overschot kan dienen ten behoeve van de (interne) financiering van investeringen. De interest dekkingsratio van Maaskant Wonen ligt eind 2012 met 3,6 zeer ruim boven de 1,4 die het WSW hanteert.

5.28 Dit onderdeel wordt daarom als ‘zeer goed’ beoordeeld.

Direct rendement scoort ‘zeer goed’

5.29 Het direct rendement (operationele kasstroom in % van gemiddelde bedrijfswaarde) geeft aan welk direct rendement is behaald op het geïnvesteerde vermogen. Het kengetal kan dienen als basis voor investeringsbeslissingen, evenals beslissingen ten aanzien van het huur- en onderhoudsbeleid van het bestaande bezit. Ter bepaling van het gewenste rendement per complex kan onder meer de hoogte van de rente op langlopende leningen, het gewenste rendement op eigen vermogen en de strategische doelstelling per complex als basis dienen.

5.30 Als vuistregel wordt voor woningcorporaties een exploitatierendement van minimaal circa 4,3% gehanteerd. Voor 2012 is het direct rendement 5,4 % (bron: CFV, CiP 2012). Voor 2012 ligt het direct rendement boven de norm. Het direct rendement beoordelen wij daarmee als ‘zeer goed’.

Indirect rendement scoort ‘ruim voldoende’

5.31 Het indirecte rendement betreft de mutatie in de bedrijfswaarde inclusief de toegevoegde (voorgenomen) investeringen. De mutatie in de bedrijfswaarde die het gevolg is van het wegvallen van de jaarschijf (de autonome mutatie) maakt geen onderdeel uit van het indirecte rendement.

5.32 Maaskant Wonen houdt impliciet rekening met rendementsdoelstellingen door bij investeringsbeslissingen de impact op kasstromen op lange termijn te monitoren. Bij beleidskeuzes wordt het meest realistische scenario doorgerekend waarbij de impact op en de risico's voor de financiële positie inzichtelijk worden gemaakt. Deze worden periodiek beoordeeld en besproken. Maaskant Wonen hanteert als uitgangspunt dat de operationele kasstroom en het resultaat altijd positief moeten zijn. Dat is beleid en dit wordt ook gerealiseerd. Daarmee beoordelen wij dit onderdeel als ‘ruim voldoende’

Rendement op investeringen scoort ‘goed’

5.33 Als rendementseis voor te realiseren investeringen wordt vaak gebruik gemaakt van de interne rendementseis. Ook wel de Internal Rate of Return (IRR) genoemd. De IRR is de disconteringsvoet die de netto contante waarde van geprojecteerde kasstromen van een investering in vastgoed gelijk laat zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf. Maaskant Wonen heeft een rendement behaald van 5,4 %.

5.34 Op grond daarvan beoordeelt EY het onderdeel rendement op investeringen als ‘goed’.

Sturing op waardeontwikkeling scoort 'ruim voldoende'

5.35 Maaskant Wonen waardeert haar bezit in haar (interne en externe) verantwoording tegen de actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde. Hiermee wordt in het kader van financiële sturing adequaat ingegaan op toekomstverwachtingen en de impact daarvan op de vermogenspositie van de corporatie. Maaskant Wonen heeft hiermee voldoende aanknopingspunten voor goed financiële sturing. Maaskant Wonen scoort naar onze mening 'ruim voldoende' op dit onderdeel.

Vermogensontwikkeling scoort 'uitmuntend'

5.36 De beoordeling van het vermogen van Maaskant Wonen richt zich op het schatten van de waarborgen voor de financiële continuïteit op langere termijn op basis van het beleid van de corporatie. Hierbij speelt de waarde van het bezit als resultante van verwachte kasstromen, de financiering en de exploitatie juist een belangrijke rol.

5.37 Binnen de sector worden diverse waardebegrippen gehanteerd. EY vindt dat de waarde gebaseerd op een integrale beleidsdoorrekening in het huidige speelveld voor financiële sturing de meest relevante waarde is. Deze waarde wordt beleidswaarde genoemd. Zij is het meest beïnvloedbaar door middel van haar beleidskeuzes. Afgezet tegen bijvoorbeeld de aeDex-waarde, als best practice voor vastgoedsturing, ontstaat daarbij een beeld van de maatschappelijk opgeofferde waarde.

5.38 Een kengetal dat de relatie legt tussen de beleidswaarde en het aandeel externe financiering wordt 'Loan to Value' genoemd. Dit betreft de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed, ofwel de mate waarin het vastgoed extern is gefinancierd.

5.39 Op basis van de jaarrekening 2012 is de loan to value 42,6%. Als norm geldt binnen het stelsel een maximaal acceptabel percentage van 50%. De loan to value voor Maaskant Wonen blijft bijna 15% onder deze norm, hetgeen beter is. EY beoordeelt dit aspect daarmee als 'goed'.

Financieel beheer scoort 'ruim voldoende'

5.40 Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of de corporatie professioneel plant, checkt dat ze doet wat ze zich financieel voorneemt en bijstelt indien noodzakelijk. Tevens wordt de treasuryfunctie beoordeeld.

5.41 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven op onderdelen van het financieel beheer. De onderdelen worden verder uitgewerkt in deze paragraaf.

Tabel 5-4: oordeel presteren naar Financieel beheer

Onderwerpen financieel beheer	Bevinding	Oordeel
Planning- en controlcyclus	De accountant heeft aangegeven te kunnen steunen op de P&C-cyclus en AO/IC van Maaskant Wonen. Maaskant Wonen voert zelf audits uit.	8
Treasury	Maaskant Wonen heeft een treasurystatuut en een treasuryjaarplan. Men laat zich bijstaan door een externe deskundige	7
Oordeel: ruim voldoende		7,5

Bron: EY, 2013

Planning en control scoort 'goed'

5.42 In 2012 heeft de accountant van Maaskant Wonen een goedkeurende verklaring verstrekt bij de jaarrekening. In het kader van de accountantscontrole heeft de accountant zijn bevindingen gerapporteerd in het accountantsverslag en in de managementletter. Ten aanzien van de interne beheersing is gerapporteerd dat deze van zodanig niveau was dat het bijdraagt aan de betrouwbaarheid van de jaarrekening. De accountant heeft bij zijn werkzaamheden voldoende kunnen steunen op de interne planning en control bij Maaskant Wonen.

5.43 Dit onderdeel scoort daarom 'goed'.

Treasury scoort 'ruim voldoende'

5.44 Het uitgangspunt van de treasuryfunctie is het zo voordelig mogelijk aantrekken van vermogen in relatie tot de financiële risico's die met die leningen samenhangen en het indien noodzakelijk afdekken ervan. De treasuryfunctie is daarom van invloed op de financiële continuïteit en wordt om die reden bij de beoordeling betrokken.

5.45 De beoordeling op het onderdeel treasury kent de volgende onderdelen:

- a opzet van de treasury functie (aanwezigheid van een treasurystatuut);
- b aanwezigheid van kasstroomprognoses en financieringsbehoefte voor minimaal 10 jaar;
- c de passendheid van de financieringsbehoefte;

5.46 Naast de bovengenoemde onderwerpen heeft EY ook het gemiddeld rentepercentage op

leningen en de wijze van afdekking van afdekking renterisico's onderzocht. Deze toetsing valt echter buiten de kaders van het visitatiestelsel en is daarom ter informatie opgenomen.

5.47 De volgende tabel bevat de score van Maaskant Wonen op het onderdeel Treasury.

Tabel 5-5: oordeel presteren naar Treasury

Onderwerp	Bevinding	Oordeel
Aanwezigheid treasurystatuut	Ja en ook uitgewerkt in treasury-jaarplan, externe ondersteuning is ingeschakeld.	7
Aanwezigheid kasstroomprognoses	Maaskant Wonen beschikt over prognoses voor de komende 10 jaar. De financieringsbehoefte is hiervan afgeleid.	7
Passendheid financieringsbehoefte	De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen. Maaskant Wonen heeft nog ruimte in haar faciiteringsvolume van het WSW.	7
Gemiddeld rentepercentage	Het gemiddelde rentepercentage is 0,11 %-punt hoger dan bij de referentiecorporaties.	
Afdekken renterisico's	Dit vindt plaats door te voldoen aan de eisen van het WSW. Er worden geen aparte instrumenten voor gebruikt.	
Oordeel: ruim voldoende		7

Bron: EY, 2013

5.48 De treasuryfunctie wordt binnen Maaskant Wonen deels intern uitgevoerd. Maaskant Wonen beschikt over een treasurystatuut. In dit statuut zijn de verantwoordelijkheden rond de treasury activiteiten geregeld. De uitwerking van de verantwoordelijkheden rond de treasury functie is voldoende voor de beheersing van de liquiditeit. Het statuut is begin 2013 aangepast aan de nieuwe regels omtrent het gebruik van derivaten.

5.49 Maaskant Wonen laat jaarlijks een jaarplan opstellen voor de uitvoering van de treasuryactiviteiten. Hierbij wordt Maaskant Wonen ondersteund door een extern deskundige. Maaskant Wonen heeft in 2012 geen gebruik gemaakt van derivaten.

5.50 Maaskant Wonen monitort de ontwikkeling van de kasstromen in de kwartaalrapportage. In de begroting is een kasstroomoverzicht voor de komende 10 jaren opgenomen. De financieringsbehoefte van Maaskant Wonen is afgestemd op de kasstroomprognoses.

5.51 Over de prognoseperiode 2012 – 2014 geeft het WSW aan dat van het huidige faciliteringsvolume van € 26,3 miljoen € 19,7 miljoen wordt benut. Maaskant Wonen zou derhalve nog ongeveer € 5,5 miljoen aanvullend kunnen lenen binnen de borgstelling door het WSW. De financieringsbehoefte is daarmee niet groter dan de beschikbare middelen.

5.52 Wij beoordelen dit onderdeel als ‘ruim voldoende’.

5.53 Maaskant Wonen heeft langlopende leningen uitstaan om de woningportefeuille te financieren. Ultimo 2012 bedraagt het totaal aan langlopende leningen circa € 29,2 miljoen. De treasuryfunctie is verantwoordelijk voor het zo gunstig mogelijk aantrekken van dit vermogen.

5.54 Over deze leningen is in 2012 ruim € 1,2 miljoen rente betaald. In 2012 bedraagt het gemiddelde rentepercentage op de langlopende leningen 4,31 % (CFV referentiecorporatie 4,20 %). Wij beoordelen dit onderdeel als ‘voldoende’.

5.55 Door Maaskant Wonen worden renterisico's niet met behulp van separate instrumenten (zoals renteswaps) afgedekt. Het afdekken gebeurt wel door de eisen die het WSW aan de leningenportefeuille stelt (met name de spreiding van aflossingsmomenten). Dit wordt jaarlijks beoordeeld bij het opstellen van het treasury jaarplan.

5.56 Het risico van renteschommelingen bij variabele renteafspraken kan worden afgedekt met niet-speculatieve financiële instrumenten. Aan het gebruik van dergelijke financiële instrumenten zijn vanuit het treasurystatuut eisen verbonden; intern dient onder meer voldoende kennis aanwezig te zijn van het betreffende instrument en ze dienen binnen de mogelijkheden van het WSW vallen. Er wordt niet belegd in aandelen of in andere effecten. Tijdelijke overschotten (bijvoorbeeld tijdens een bouwperiode) worden uitgezet op deposito.

5.57 Per saldo beoordelen wij de beheersing van het renterisico vanuit oogpunt van treasury als ‘ruim voldoende’.

Doelmatigheid scoort ‘ruim voldoende’

5.58 Het doel van de visitatie op dit onderdeel is het vormen van een oordeel over de verhouding tussen de prestaties en de daarvoor gemaakte kosten (efficiëntie). De beoordeling kent dus een financiële en operationele kant. Er wordt beoordeeld of de corporatie efficiënt werkt en actief bijstuurt indien er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd. Ook wordt beoordeeld of de corporatie een visie en criteria heeft voor de doelmatigheid in haar organisatie.

5.59 In de volgende tabel is de opbouw van de eindscore weergegeven. In de daaropvolgende paragrafen worden de scores per onderdeel toegelicht.

Tabel 5-6: eindoordeel Presteren naar doelmatigheid

Kengetal	Bevinding	Oordeel
Doelstellingen efficiëntie	Maaskant Wonen wil vooral een sober beleid voeren. Dit blijkt ook uit de rapportages.	8
CiP-indicatoren		
• Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.380, referentie € 1.349. Dit is 2,2% hoger dan de referentie	7
• Ontwikkeling netto bedrijfslasten	24 %, referentie 1 %.	5
• Aantal VHE per fte	119 , referentie 90. Dit is 32 % beter.	9
• Personeelskosten per fte	€ 70.125, referentie € 67.855. Dit is 3,3% hoger.	7
Eindoordeel: ruim voldoende		7,2

Bron: EY, 2013

5.60 Het eindoordeel op het onderdeel presteren naar doelmatigheid is 'ruim voldoende'.

Doelstellingen ten aanzien van efficiëntie scoren 'goed'

5.61 Naast een kwantitatieve beoordeling van efficiëntie is ook gekeken naar de organisatie-inrichting om zo efficiënt mogelijk te werken en is er gekeken naar het zelfcorrigerende vermogen van de organisatie. Met dit laatste wordt bedoeld op het vermogen van Maaskant Wonen om zelf inefficiënties te signaleren, voorstellen te doen voor verbetering en deze verbetering te monitoren.

5.62 EY stelt vast dat bij Maaskant Wonen op een adequate wijze kostenbeheersing wordt uitgevoerd en gemonitord. Er zijn voldoende gedetailleerde rapportages aanwezig waarop wordt gestuurd. Het oordeel is daarom dat de organisatie ten aanzien van kostenbeheersing over voldoende zelfcorrigerend vermogen beschikt.

5.63 EY kent daarom het oordeel 'goed' toe.

Score op Cip-indicatoren is 'ruim voldoende'

5.64 Bij dit onderdeel wordt een vergelijking gemaakt tussen de kengetallen in de CFV-publicatie Corporatie in Perspectief (CiP) van Maaskant Wonen en van de referentiegroep. De referentiegroep voor Maaskant Wonen is Rf09 Corporaties met marktgevoelig bezit.

Netto bedrijfslasten per VHE scoort 'ruim voldoende'

5.65 De netto bedrijfslasten per VHE van Maaskant Wonen bedragen ultimo 2012 € 1.380. De referentie bedraagt € 1.349. Maaskant Wonen zit hiermee iets (2,2%) boven het gemiddelde van de referentiecorporaties. De beoordeling is daarom 'ruim voldoende'. Overigens moet worden opgemerkt

dat de bruto bedrijfslasten bij Maaskant Wonen lager zijn dan bij de referentiecorporaties. Maaskant Wonen rekent echter ten opzichte van de referentie minder kosten door aan haar huurders. Hierdoor zijn de netto bedrijfslasten hoger dan bij de referentie.

Ontwikkeling netto bedrijfslasten per VHE scoort 'onvoldoende'

5.66 De netto bedrijfslasten per VHE nemen bij Maaskant Wonen in de periode 2009 – 2012 toe met 24%. De referentie kent een toename van slechts 1 %. Hierbij moet echter wel de kanttekening geplaatst worden dat Maaskant Wonen in de jaren 2009, 2010 en 2011 aanzienlijk lagere bedrijfslasten per VHE had dan de referentie. De kosten lagen in 2009 € 220 per VHE, in 2010 € 190 per VHE en in 2011 € 82 euro per VHE onder de referentie. Ook de formatie van Maaskant Wonen is altijd lager geweest dan bij de referentie. De beoordeling is daarom beperkt tot 'onvoldoende'.

5.67 De toegenomen bedrijfslasten per VHE worden voornamelijk veroorzaakt door een lager aantal woningen, toegenomen personeelskosten en overige bedrijfslasten. Als reden voor de stijging van de laatstgenoemde posten geeft Maaskant Wonen de volgende verklaringen. De personeelskosten zijn gestegen doordat in 2012 de overgang naar een woondienstenmodel is geëffectueerd. Dit heeft geleid tot een herschikking van functies en hogere salariskosten. Tevens is een aantal maanden in 2012 sprake geweest van een situatie met twee bestuurders. De vertrekkend bestuurder heeft zijn opvolger in die periode ingewerkt. De overige bedrijfslasten zijn vooral gestegen als gevolg van een andere presentatie van de kosten voor leefbaarheid en de hogere kosten voor belastingen en verzekeringen.

Aantal VHE per fte scoort 'zeer goed'

5.68 Efficiëntie komt ook tot uitdrukking in de omvang van de formatie. Hoe borgt de organisatie dat men qua formatie 'niet te ruim in het jasje zit'? Een goede graadmeter voor de efficiëntie van de corporatie is het aantal VHE per fte. Dit kengetal ligt voor Maaskant Wonen op 119, hetgeen ver boven het gemiddelde ligt van 90 VHE per fte. Een hogere score is bij dit kengetal gunstig. Dit betekent namelijk dat Maaskant Wonen meer woningen beheert per fte dan de referentie. Dit onderdeel wordt dan ook als 'zeer goed' beoordeeld.

Personeelskosten per fte scoort 'ruim voldoende'

5.69 De gemiddelde brutoloonkosten per fte in loondienst zijn tevens beoordeeld. De gemiddelde loonkosten van Maaskant Wonen per fte bedragen € 70.125 en zijn daarmee 3,3 % hoger dan de gemiddelde waarde van € 67.855 bij de referentiecorporaties. De beoordeling is daarom 'ruim voldoende'.

Vermogensinzet scoort 'ruim voldoende'

5.70 Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of de corporatie haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties en kennis en inzicht heeft in beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

5.71 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven op onderdelen van presteren naar vermogensinzet. De onderdelen worden verder uitgewerkt in deze paragraaf.

Tabel 5-7: oordeel Presteren naar vermogensinzet

Onderwerp	Bevinding	Oordeel
Visie	Maaskant Wonen heeft een duidelijke visie over de wijze waarop zij haar middelen wil inzetten	7
Mogelijkheden verruiming vermogen	Maaskant Wonen beschikt over voldoende mogelijkheden haar vermogen te verruimen	8
Maximalisatie	Maaskant Wonen zet haar vermogen in voldoende mate in voor de lokale en regionale opgaven	7
Oordeel: ruim voldoende		7,3

Bron: EY, 2013

Visie ten aanzien van inzet middelen scoort 'ruim voldoende'

5.72 Het financiële beleid van Maaskant Wonen is gericht op het realiseren van een structureel gezonde financiële positie, zonder dat dit leidt tot overtollige middelen. Het vermogen moet actief ingezet worden voor de maatschappelijke ambities in het werkgebied, maar er moet ook voorzichtigheid worden betracht ten aanzien van financiële risico's. Hierbij hanteert de corporatie de uitgangspunten dat een positieve kasstroom moet worden gerealiseerd en dat op sociale projecten een minimaal rendement van 4,3 % wordt gerealiseerd.

5.73 Het investeringsprogramma wordt getoetst op financiële en maatschappelijke criteria. Financiële criteria in dat kader zijn het rendement en de beoordeling of de investering past binnen het uitgangspunt dat een positieve kasstroom moet worden gerealiseerd en een A-oordeel van het CFV behouden blijft.

5.74 Maaskant Wonen geeft met bovenstaande voldoende invulling aan een visie ten aanzien van maatschappelijke investeringen. De investeringsvoorstellen worden in het MT ingebracht en ook daar wordt gesproken of een voorstel past binnen de visie van Maaskant Wonen. De eindscore op dit onderwerp is daarom 'ruim voldoende'.

Mogelijkheden tot verruiming vermogen scoren 'goed'

5.75 Bij dit onderdeel wordt onderzocht of Maaskant Wonen mogelijkheden heeft onderzocht om haar vermogen te verruimen. Ook wordt onderzocht of de mogelijkheid tot verruiming aanwezig is.

5.76 Door haar gunstige vermogenspositie heeft Maaskant Wonen niet onderzocht of er mogelijkheden zijn haar vermogen te verruimen. De corporatie heeft een zeer solide positie en beschikt hierdoor over voldoende mogelijkheden het volkshuisvestelijke vermogen te verruimen. Het daadwerkelijk verruimen is echter op dit moment niet aan de orde voor Maaskant Wonen. De corporatie kan immers de bestaande opgaven uitvoeren met het huidige volkshuisvestelijke vermogen.

5.77 Het oordeel is daarom 'goed'.

Maximalisatie van vermogen scoort 'ruim voldoende'

5.78 Bij dit onderdeel wordt onderzocht of Maaskant Wonen haar vermogen maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties.

5.79 Maaskant Wonen heeft een zeer gunstige solvabiliteit en Loan to Value. Dit houdt in dat de corporatie haar bezit met zeer weinig leningen heeft gefinancierd. Dit betekent echter ook dat er mogelijkheden zijn meer te lenen en meer taken en projecten uit te voeren. De visitatiecommissie is echter van mening dat Maaskant Wonen haar vermogen op voldoende wijze inzet voor de opgaven in de regio en haar bezitsgemeenten. Dit oordeel is met name gebaseerd op het oordeel van de belanghebbenden. EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

6 Presteren naar Governance scoort ‘ruim voldoende’

6.01 In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop Maaskant Wonen de interne besturing, het interne toezicht op haar functioneren en de externe legitimiteit heeft geborgd.

6.02 De toetsing is in drie onderdelen verdeeld:

- a) Besturing
 - i. Planning (Plan);
 - ii. Monitoring (Check);
 - iii. Bijsturing (Act);
- b) Intern toezicht;
 - i. Functioneren RvT;
 - ii. Toetsingskader;
 - iii. Toepassing Governancecode;
- c) Externe legitimatie.

6.03 De interne besturing wordt onderzocht aan de hand van de ‘Plan-Do-Check-Act’-cyclus. Hierbij wordt opgemerkt dat het onderdeel ‘Do’ is in de hoofdstukken Ambities en Opgaven aan de orde geweest.

6.04 Het interne toezicht wordt beoordeeld in het licht van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Governancecode. De externe legitimiteit wordt getoetst door het belanghebbendenmanagement te beoordelen.

6.05 EY heeft zich bij het vormen van haar oordeel gebaseerd op de volgende bronnen:

- a) de Governancecode;
- b) toepassing Governancecode (VTW-checklist);
- c) statuten en reglementen;
- d) de agenda's en verslagen van de RvT-bijeenkomsten;
- e) een interview met de directeur-bestuurder en de waarnemend voorzitter van de RvT¹;
- f) bevindingen uit relevante andere onderdelen van deze visitatie;
- g) documenten van de internetsite van Maaskant Wonen.

6.06 Wij merken nadrukkelijk op dat wij geen werkzaamheden hebben verricht om de kwaliteit van het toezicht en de door de RvT genomen beslissingen te toetsen. Ons oordeel heeft daarom ook geen betrekking op de inhoudelijke kwaliteit van het toezicht.

¹ Vanwege langdurige ziekte van de voorzitter van de RvT, heeft het gesprek plaatsgevonden met de waarnemend voorzitter.

Eindoordeel presteren naar governance scoort 'ruim voldoende'

6.07 EY is van mening dat Maaskant Wonen een adequate governance structuur heeft. De opzet is zodanig dat de uitgangspunten voor een adequaat functionerend toezicht aanwezig zijn.

6.08 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven ten aanzien van het presteren naar governance. De onderdelen worden verder uitgewerkt in dit hoofdstuk.

Tabel 6-1: eindoordeel Presteren naar governance

Onderwerp	Oordeel
Besturing	7,3
Intern toezicht	7
Externe legitimatie	7
Oordeel	7,1

Bron: EY, 2013

Besturing scoort 'ruim voldoende'

6.09 Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of de corporatie professioneel plant, monitort en actief bijstuurt bij afwijkingen.

6.10 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven op onderdelen van besturing. De onderdelen worden verder uitgewerkt in deze paragraaf.

Tabel 6-2: oordeel Presteren naar besturing

Onderwerp	Oordeel
Planning	7
Monitoring	8
Bijsturing	7
Oordeel	7,3

Bron: EY, 2013

Planning scoort 'ruim voldoende'

6.11 Bij het onderdeel 'planning' wordt getoetst of Maaskant Wonen kennis van en visie heeft op relevante omgevingsontwikkelingen, risico's, opgaven en de eigen sterkten en zwakten. Deze visie dient bovendien gedeeld te worden door Bestuur en Raad van Toezicht én door de Raad van Toezicht goedgekeurd te zijn.

6.12 Getoetst wordt verder of Maaskant Wonen een realistische vertaling van strategische doelen naar tactische doelen en operationele activiteiten maakt die kunnen worden gemonitord. Ook wordt

getoetst of de corporatie belanghebbenden raadpleegt bij de strategievorming, tevredenheidsonderzoeken uitvoert en haar beleidscyclus omschreven heeft.

6.13 Maaskant Wonen heeft in 2007 haar ondernemingsplan voor de periode 2008-2011 gepubliceerd. Hierin beschrijft zij haar visie op de ontwikkelingen en opgaven waar zij in de komende jaar voor komt te staan. Op basis van haar visie zijn strategische doelstellingen geformuleerd die nodig zijn om in te spelen op deze ontwikkelingen. Vervolgens worden jaarlijks in het jaarplan en de afdelingsplannen de strategische doelstellingen verder uitgewerkt in operationele doelen. Het ondernemingsplan is in 2011 geactualiseerd. De nieuwe versie bestrijkt de periode 2012-2015 en heet: "Zorgeloos wonen: nu en morgen!". De Raad van Toezicht heeft de plannen goedgekeurd en deelt de visie van de bestuurder.

6.14 Maaskant Wonen heeft haar beleidscyclus duidelijk omschreven. De rapportages van Maaskant Wonen sluiten aan op de van de strategische doelen afgeleide plannen en operationele doelstellingen. In jaarplannen worden de geplande doelen uit het ondernemingsplan benoemd en verder uitgewerkt in afdelingsplannen. Hierin worden de verschillende activiteiten in de tijd uitgezet. In de meeste gevallen worden deze doelen ook in meetbare eenheden benoemd. Voorbeelden hiervan zijn de aantallen te verkopen woningen en de doelstellingen op het gebied van Energie & Duurzaamheid. Zoals in de voorgaande hoofdstukken al is aangegeven, zijn niet altijd de doelstellingen voldoende SMART. benoemd. In deze gevallen kunnen de doelstellingen met namen verder worden uitgewerkt in meetbare eenheden en daarbij tevens normen benoemen. Bijvoorbeeld op het gebied van klantwaardering, renovatie en te verkopen aantallen woningen.

6.15 Maaskant Wonen voert geen structurele klanttevredenheidsonderzoeken uit. De corporatie is dit wel van plan het komend jaar te gaan uitvoeren.

6.16 Maaskant Wonen betreft de belanghebbenden bij het vormen van beleid door jaarlijks een bijeenkomst te organiseren. Hier zijn ook een of meer vertegenwoordigers van de Raad van Toezicht bij aanwezig.

6.17 EY beoordeelt op basis van bovenstaande het presteren naar planning als 'ruim voldoende'.

Monitoring scoort 'goed'

6.18 Bij het onderdeel 'Monitoring' wordt getoetst of Maaskant Wonen over een systeem beschikt waarmee periodiek gemeten wordt in welke mate de voorgenomen prestaties worden gerealiseerd.

6.19 Maaskant Wonen monitort de voortgang van haar presteren middels maand- en kwartaalrapportages. Maandelijks wordt geëvalueerd of de prestaties nog op koers liggen en waar nodig wordt bijgestuurd. EY heeft aan de hand van de kwartaalrapportages vastgesteld dat de

monitoring op relevante onderwerpen plaatsvindt en ook voldoende diepgang heeft. Bij afwijkingen ten opzichte van de geplande prestaties of begroting wordt een toelichting opgenomen in de rapportage.

6.20 EY stelt vast dat Maaskant Wonen haar prestaties goed monitort. Het oordeel op presteren naar monitoring is daarom 'goed'.

Bijsturing scoort 'ruim voldoende'

6.21 Bij het onderdeel 'bijsturing' wordt getoetst of Maaskant Wonen actief bijstuurt indien er afwijkingen ten opzichte van de gestelde doelen worden gerealiseerd.

6.22 Het beleidsplan van Maaskant Wonen wordt middels jaarplannen geactualiseerd naar aanleiding van actuele ontwikkelingen. Hierdoor kan Maaskant Wonen tijdig haar doelen aanpassen aan gewijzigde omstandigheden. Aan de hand van de jaarplannen en de (maand- en kwartaal)rapportages heeft EY vastgesteld dat doelen bijgesteld worden indien er afwijkingen zijn geconstateerd.

6.23 Uit bovenstaande blijkt dat er voldoende bijsturing plaats vindt. EY kent daarom het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Intern toezicht scoort 'ruim voldoende'

6.24 Bij dit onderdeel wordt het functioneren van de RvT, het gehanteerde toetsingskader van de RvT en de mate waarin de Governancecode wordt toegepast, getoetst.

6.25 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven op bovenstaande oordelen. De onderdelen worden verder uitgewerkt in deze paragraaf.

Tabel 6-3: eindoordeel Presteren intern toezicht

Onderwerp	Oordeel
Functioneren RvT	6,9
Toetsingskader	7
Toepassing Governancecode	7
Eindoordeel: ruim voldoende	7

Bron: EY, 2013

Functioneren RvT scoort 'voldoende'

6.26 Bij dit onderdeel wordt de wijze waarop de RvT haar toezicht uitvoert beoordeeld door te toetsen hoe het besluitvormingsproces tot stand komt. Hiertoe wordt de cultuur, de wijze waarop de zelfreflectie wordt vormgegeven en opgevolgd, de rol opvatting als toezichthouder en de samenstelling

van de RvT onder de loep genomen.

6.27 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven op bovenstaande onderdelen. De onderdelen worden verder uitgewerkt in deze paragraaf.

Tabel 6-4: oordeel Functioneren RvT

Onderwerp	Oordeel
Cultuur	7
Zelfreflectie	6,5
Rolopvatting	7
Samenstelling RvT	7
Eindoordeel: voldoende	6,9

Bron: EY, 2013

Cultuur scoort 'ruim voldoende'

6.28 De visitatiecommissie heeft uit de verslagen van de RvT opgemaakt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden en kritische vragen kunnen worden gesteld. Uit de verslagen blijkt ook dat er voldoende met elkaar de discussie wordt aangegaan. In het gesprek met de waarnemend voorzitter van de RvT benadrukt deze dat een open sfeer en cultuur belangrijk is om op basis van inhoud met elkaar discussies te voeren.

6.29 EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Zelfreflectie scoort 'voldoende'

6.30 Twee keer per jaar vindt binnen de RvT zelfreflectie op het functioneren plaats. De rol van de voorzitter en de overige leden wordt aan het eind van het jaar geëvalueerd. Tussentijds wordt de gezamenlijke rol geëvalueerd en wordt vastgesteld of de Raad gezamenlijk over de benodigde expertise beschikt. Voor de zelfevaluatie gebruikt de Raad een checklist zodat de reflectie gestructureerd wordt uitgevoerd. De zelfevaluatie wordt echter niet eens per twee jaar onder begeleiding van een externe uitgevoerd.

6.31 EY heeft aan de hand van de gespreksverslagen van de RvT-vergaderingen in de jaren 2009, 2010, 2011 en 2012 vastgesteld dat in ieder van deze jaren het onderwerp 'Integriteit en belangenverstrengeling' is besproken. Er is echter geen sprake van een structurele agendavoering op dit onderwerp. De Raad van Toezicht is actief betrokken op het onderwerp. Dit blijkt onder meer uit het onderschrijven van de integriteitscode.

6.32 EY kent het oordeel 'voldoende' toe.

Rolopvatting scoort 'ruim voldoende'

6.33 De RvT heeft een duidelijke visie op de wijze van toezicht houden. Men houdt enerzijds toezicht op afstand, zodat men niet 'op de stoel van de bestuurder gaat zitten'. Anderzijds is sprake van een open relatie waarbij informatie gedeeld wordt. De RvT prijst de open houding van de bestuurder en het MT van Maaskant Wonen.

6.34 De visitatiecommissie heeft verder vastgesteld dat er een duidelijke taakomschrijving voor de leden van de RvT is en een duidelijke afbakening van de verantwoordelijkheden van de bestuurder. Dit is vastgelegd in een reglement 'Gedragscode raad van toezicht van Maaskant Wonen'. In deze code zijn bepalingen opgenomen over:

- a) de taak van de raad;
- b) de samenstelling van de raad, het profiel, de benoemingsprocedure en de beëindiging van het lidmaatschap;
- c) de spelregels voor een geval van belangentegenstelling of twijfel aan de integriteit;
- d) de vergaderprocedures;
- e) de informatie aan de raad van de zijde van het bestuur;
- f) benoeming, schorsing, ontslag en afwezigheid van het bestuur;
- g) het overleg met derden zoals accountant, ondernemingsraad en huurdersbelangenvereniging;
- h) de verslaglegging door de raad;
- i) de honorering.

6.35 De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de RvT zelfstandig toegang heeft tot het MT van Maaskant Wonen. Zo wordt de RvT op discussies op financieel gebied bijvoorbeeld bijgestaan door de manager Financiën. Binnen de RvT is verder sprake van een gedeelde taakverdeling. Dit houdt in dat alle leden bekend moeten zijn met alle onderwerpen en ook alles kunnen volgen. Er is geen sprake van het mandateren van bepaalde onderwerpen aan individuele leden van de RvT. De doelstelling is dat alle informatie collegiaal gedeeld wordt zodat iedereen op de hoogte is.

6.36 EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Samenstelling scoort 'ruim voldoende'

6.37 De samenstelling van de RvT is evenwichtig, gelet op de volkshuisvestelijke taak van Maaskant Wonen en de verschillende expertises die nodig zijn om toezicht te kunnen uitoefenen. De RvT bestaat uit vijf personen. Er is een rooster van aftreden beschikbaar en gepubliceerd in het jaarverslag en op de website.

6.38 De profielschets voor leden van de RvT is passend gezien de activiteiten van Maaskant Wonen en is opgenomen in de eerder genoemde Gedragscode. De samenstelling van de RvT is

overeenkomstig de profielschets. In de afgelopen jaren is een aantal leden vervangen. Door middel van het plaatsen van advertenties heeft de Raad van Toezicht duidelijk gezocht naar kandidaten buiten de haar bekende kring. Hierbij is direct de samenstelling van de Raad geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen in de sector.

6.39 EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Toetsingskader scoort 'ruim voldoende'

Tabel 6-5: oordeel Toetsingskader

Onderwerp	Oordeel
Toetsingskader	7
Eindoordeel: ruim voldoende	7

Bron: EY, 2013

6.40 De RvT beschikt over een over een aantal toetsingsinstrumenten. De belangrijkste daarvan zijn:

- a) het Ondernemingsplan en de daarop gebaseerde jaarplannen;
- b) de Meerjarenbegroting;
- c) de stuurvariabelen uit het Financieel beleid en het Calculatiestatuu;
- d) het Treasury jaarplan;
- e) het Huurbeleidsplan;
- f) de nota Verkoopbeleid huurwoningen;
- g) de gestructureerde kwartaalrapportages waarin alle verantwoordingsvelden uit het BBSH aan bod komen inclusief een voortschrijdende resultatenrekening per kwartaal en een geactualiseerde eindejaarsverwachting en investeringsbegroting per kwartaal;
- h) de Managementletter van de accountant;
- i) de gesprekken van de raad met de accountant;
- j) de prestatieafspraken met de gemeente.

6.41 Het onderwerp risicomanagement wordt in de kwartaalrapportages behandeld en in het verslag van de accountant worden de risicoparagrafen gemonitord. Hierbij is speciale aandacht voor het onderwerp Treasury. De RvT laat zich regelmatig adviseren door een extern deskundige zoals de accountant of treasury-expert.

6.42 EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Toepassing Governancecode scoort 'ruim voldoende'

6.43 In deze paragraaf wordt beoordeeld of Maaskant Wonen de Governancecode juist toepast en

worden eventuele afwijkingen daarop getoetst.

Tabel 6-6: oordeel Toepassing Governancecode

Onderwerp	Oordeel
Toepassing Governancecode	7
Eindoordeel: ruim voldoende	7

Bron: EY, 2013

6.44 De RvT van Maaskant Wonen onderschrijft de landelijk gehanteerde Governancecode, de klokkeluidersregeling en de integriteitscode van Maaskant Wonen. De bestuurder en de voorzitter van de RvT hebben ook mondeling expliciet aangegeven deze codes en regeling te onderschrijven. In het jaarverslag 2012 wordt aangegeven dat Maaskant Wonen nadrukkelijk wenst deze Governancecode na te leven. De borging van het naleven is toegewezen aan de directiesecretaris en de bestuurder. De leden van de RvT zijn uiteraard individueel verantwoordelijk voor de naleving.

6.45 Maaskant Wonen hanteert de honoreringscode voor de RvT en de bestuurders.

6.46 Op de website van Maaskant Wonen zijn de volgende documenten gepubliceerd:

- a) de statuten;
- b) integriteitscode;
- c) klokkenluidersregeling;
- d) een beschrijving van de governancestructuur;
- e) het reglement voor de raad van toezicht (de Gedragscode);
- f) het jaarverslag;
- g) de samenstelling van de raad van toezicht;
- h) het rooster van aftreden;
- i) een overzicht van de nevenfuncties.

6.47 Bij de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling is geen sprake van ondertekening door de bestuurder en de leden van de RvT. Als Maaskant Wonen deze documenten alsnog ondertekent, dan draagt dit bij aan het uitdragen van het belang dat de bestuurder en RvT hechten aan het naleven van de inhoud van de documenten.

6.48 EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Externe legitimatie scoort 'ruim voldoende'

6.49 Bij dit onderdeel wordt getoetst of Maaskant Wonen voldoet aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de wijze waarop belanghebbenden het beleid van de corporatie kunnen beïnvloeden.

Tabel 6-7: oordeel Presteren naar belanghebbendenmanagement

Onderwerp	Oordeel
Externe legitimatie	7
Eindoordeel: ruim voldoende	7

Bron: EY, 2013

6.50 Ten aanzien van het toetsingscriterium '*Betrokkenheid van belanghebbenden*' vindt EY dat Maaskant Wonen ruim voldoende presteert om de volgende redenen:

- a Er is een lijst met belanghebbenden aanwezig;
- b Maaskant Wonen houdt regelmatig contact met haar belanghebbenden;
- c Met de huurders is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

6.51 Maaskant Wonen heeft regelmatig overleg met haar belanghebbenden. Met de gemeente en de zorginstelling wordt bovendien projectmatig samengewerkt en uit dien hoofde contact gehouden. De uitkomsten worden echter niet op de website gepubliceerd.

6.52 EY stelt verder vast dat de bestuurder en de RvT één lijn volgen als het gaat om de aard en wijze waarop verantwoording wordt afgelegd aan de belanghebbenden. Maaskant Wonen is voornemens het voorliggende visitatierapport met de belanghebbenden te bespreken en aan haar medewerkers te presenteren.

6.53 De RvT houdt bewust afstand van de belanghebbenden om niet in het vaarwater van de bestuurder te komen. Mocht het nodig zijn dan 'weet men elkaar wel te vinden'. Dit is ook in de gesprekken met de belanghebbenden bevestigd. Er zijn daartoe korte lijnen aanwezig met bijvoorbeeld de gemeente en de HBV en direct contact is altijd mogelijk. Er is vanuit deze gedachte ook geen noodzaak gestructureerde overleggen van de RvT met de belanghebbendengroepen te organiseren.

6.54 In het gesprek met de waarnemend voorzitter geeft deze wel aan dat de band met de huurder opbouwen belangrijk blijft. De RvT besteedt hier expliciet aandacht aan. Indien er daarom door Maaskant Wonen bijeenkomsten met huurders en andere belanghebbenden worden georganiseerd is er altijd een delegatie van de Rvt aanwezig.

6.55 EY kent het oordeel ruim voldoende toe. Dit oordeel is ook gebaseerd op de mening van de belanghebbenden, zoals deze in hoofdstuk 4 is beschreven. De belanghebbenden geven Maaskant Wonen een ruim voldoende voor de wijze waarop zij omgaat met inspraak, participatie en communicatie.

6.56 De visitatiecommissie merkt verder op dat de toetsing op dit onderdeel vooral gericht is op het faciliteren van het proces van inspraak en niet zozeer op de daadwerkelijke beleidsbeïnvloeding in de praktijk. Het oordeel kan daarom afwijken van het oordeel dat de belanghebbenden zelf geven over de mate van inspraak en beleidsbeïnvloeding die zij ervaren in individuele gevallen.



A: Onafhankelijkheidsverklaringen EY

Onafhankelijkheidsverklaring bureau

EY Accountants LLP verklaart hierbij dat de visitatie van Maaskant Wonen in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. EY Accountants LLP heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft EY Accountants LLP geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal EY Accountants LLP geen enkele zakelijke relatie met Maaskant Wonen hebben.

Drs. W. van Olst
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. van Olst', written over a faint horizontal line.

Arnhem, 27 januari 2014

B: Onafhankelijkheidsverklaringen visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring van de heer drs W. van Olst

Wichert van Olst verklaart hierbij dat de visitatie van Maaskant Wonen in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wichert van Olst heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Wichert van Olst geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Wichert van Olst geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Maaskant Wonen hebben.

Drs W. van Olst
Partner



Arnhem, 27 januari 2014

Onafhankelijkheidsverklaring van de heer drs M. Nieland

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Maaskant Wonen in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Maaskant Wonen hebben.

Drs M. Nieland
Senior manager



Rotterdam, 27 januari 2014



Onafhankelijkheidsverklaring van mevrouw E. Mujkanovic-Stocevic MSc

Edna Mujkanovic-Stocevic verklaart hierbij dat de visitatie van Maaskant Wonen in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Edna Mujkanovic-Stocevic heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Edna Mujkanovic-Stocevic geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Edna Mujkanovic-Stocevic geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Maaskant Wonen hebben.

E. Mujkanovic-Stocevic MSc
Senior advisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Mujkanovic-Stocevic', with a long horizontal line extending to the right.

Rotterdam, 27 januari 2014

C: CV's visitatoren

Personalia

drs. W. van Olst RA (1966)

Opleiding

- Vrije Universiteit, Post Doctoraal Accountancy
- Universiteit van Amsterdam, Bedrijfseconomie

Ervaring

September 2009 - heden	Ernst & Young Accountants LLP Voorzitter branchegroep Woningcorporaties
Januari 2000 - heden	Ernst & Young Accountants LLP Partner in auditpraktijk
September 1989 – December 2010	Ernst & Young Accountants LLP Van assistent tot senior manager

Selectie referenties sector Woningcorporaties

Voorzitter branchegroep Woningcorporaties

- Eindverantwoordelijk voor strategie en beleid van Ernst & Young in woningcorporatiesector
- Vertegenwoordiger van Ernst & Young in de woningcorporatiesector en bij de brancheorganisaties
- Auteur van visiedocument woningcorporaties 2020

Partner in de auditpraktijk

- Eindverantwoordelijk voor vele jaarrekeningcontroles van woningcorporaties
- Eindverantwoordelijk voor vele adviesopdrachten bij woningcorporaties

Personalia

drs. M. Nieland RA (1968)

Opleiding

- Vrije Universiteit, Post Doctoraal Accountancy
- Vrije Universiteit Bedrijfseconomie

Ervaring

September 2012 - heden	Ernst & Young, Senior Manager
April 2011 – maart 2012	Deloitte Real Estate Advisory, Senior Manager
Juni 1998 – maart 2011	PricewaterhouseCoopers, Advisory N.V., Principal Manager

Selectie referenties sector Woningcorporaties

Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties (2006 – 2011)

- Namens EY sinds 2006 betrokken en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het visitatiestelsel (in samenwerking met SEV, Aedes en vanaf 2009 de SVWN)
- Projectleider bij alle door EY tot maart 2011 uitgevoerde visitaties (30)
- Meer dan 350 gesprekken gevoerd met belanghebbenden (gemeenten, huurders, zorg- en welzijn, onderwijs)

WoonBench (2005 – 2011)

- Programmamanager WoonBench (2008 – maart 2011)
- Deelprojectleider Financiële bouwsteen (2005 – 2009)

Strategie en organisatieontwikkeling

- Mede-auteur 'Visiedocument woningcorporaties 2020'
- Diverse corporaties

Doelmatigheid / formatiebenchmarking

- Diverse corporaties

Fusiebegeleiding en haalbaarheidsonderzoeken fusie

- Diverse corporaties



Personalia

E. Mujkanovic – Stocevic MSc (1981)

Opleiding

- Universiteit Leiden, Master of Science en Management publieke sector

Ervaring

April 2012 - heden	Ernst & Young, Senior Adviseur
Januari 2007 – Januari 2012	Haute Equipe , Senior Financieel Adviseur
Januari 2009 – april 2012	Rijksgebouwendienst, senior audit & procesoptimalisatie

Selectie referenties

- Procesoptimalisatie bij diverse corporaties
- Risicomanagement bij diverse corporaties
- Financiële en niet-financiële audits bij woningcorporaties en andere publieke instellingen
- Inrichting financiële en operationele besturing bij diverse corporaties
- Inrichting Planning- en Controlfunctie bij diverse corporaties

D: Overzicht gebruikte brondocumenten

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de tijdens de visitatie gebruikte documenten

Presteren naar opgaven
Prestatieafspraken met de gemeente Stein 2009 -2012
Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek
Woonmilieuvisie en Woononderzoek
Woonvisie gemeente Stein
Presteren naar ambities
Beleidsplan 2007-2011 en beleidsplan 2012-2015
Jaarverslag 2007-2008
Begroting 2007-2010
Jaarplannen 2009-2012
Kwartaalrapportages 2009-2012
Huurbeleid 2009-2011 en 2013-2016, verkoopbeleid 2007-2011 en 2013-2016
SVB 2009-2012
Presteren naar vermogen
Jaarrekening Maaskant Wonen 2009 -2012
Begrotingen 2009-2012
Brief WSW inzake kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
Corpodata dVi
Corporatie in perspectief (analyse, samenvatting en toelichting)
Accountantsverslag
Oordeelbrief CFV
Treasurystatuut
Presteren naar governance
Gedragcode Raad van Toezicht
Klokkenluidersregeling
Integriteitscode
Verslagen van RvT-vergaderingen 2009-2012

E: Overzicht interne gesprekken

A.01 Met de volgende functionarissen van Maaskant Wonen en de RvT is in het kader van de visitatie een gesprek gehouden.

Naam	Functie
De heer K. Smitsmans	Bestuurder
De heer H. van der Nat	Bestuurssecretaris
De heer P. Verkooijen	Manager Financiën
De heer R. van Houten	Manager Woondiensten
De heer F.H.J. Herberighs	Waarnemend voorzitter RvT

F: Overzicht externe gesprekken

Met de volgende belanghebbenden is in het kader van de visitatie een gesprek gehouden.

Belanghebbendengroep	Organisatie	Gesprekspartner	Functie
Huurders	HBV Maaskant	De heer Stijnen	Voorzitter
		De heer Vogten	Lid
Gemeente	Gemeente Stein	De heer Hendrix	Wethouder
		De heer Neilen	Senior beleidsmedewerker
Zorg- en welzijn	Vivantes	De heer Stegerman	Voorzitter RvB

G: Toetsing Ambities

1. Huisvesting Primaire Doelgroep (ambities)

1.1 Beschikbaarheid	Beschikbaarheid: het beschikbaar hebben, krijgen en/of houden van voldoende woningen voor de doelgroepen					
	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Voldoende woningen beschikbaar stellen voor de primaire doelgroep	2010	Ondernemingsplan 2012-2015	Jaarstukken 2010	Ruim voldoende	7	75% van haar woningbezit heeft zij aan de primaire doelgroep verhuurd. Maaskant Wonen voorziet in de behoefte van de primaire doelgroep en stelt daarom voldoende woningen beschikbaar. In 2011 heeft Maaskant Wonen tot de huurtoeslaggrens in totaal woningen 1.837 in haar bezit. De afspraak is dat zij in 2015 1.859 tot de huurtoeslaggrens in haar bezit heeft.

1.2 Woningtoewijzing	Woningtoewijzing: Het passend toewijzen van woningen					
	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Een eigen woningzoekendenbestand.	2011	Ondernemingsplan 2012-2015	Website Maaskant Wonen	Ruim voldoende	7	Een eigen woningzoekendenbestand aanmaken is uit een noodzakelijke situatie ontstaan. Achteraf biedt de corporatie een mooie kans om inzicht te krijgen in haar bestand van woningzoekenden en haar beleid hierop aan te passen. De woningen zijn op de website van Maaskant Wonen te zien, of in het blad De Schakel. In het algemeen geldt dus dat degene die aan de voorwaarden voldoet en de oudste inschrijfdatum als woningzoekende heeft, de woning krijgt tenzij er sprake is van een urgent geval. Maaskant Wonen heeft voor de inschrijving en de woningtoewijzing nog meer spelregels gemaakt. Deze zijn allemaal opgenomen in het woonruimteverdelingreglement.
2 Aanbieden van korting op koopwoningen	2011	Ondernemingsplan 2012-2015	Jaarstukken 2011	Ruim voldoende	7	Van 20 verkochte woningen 18 verkocht met 10 % korting.

1.3 Betaalbaarheid	Betaalbaarheid Het voeren van een gericht prijsbeleid om woningen betaalbaar te houden voor doelgroepen					
	Jaar	Toetsings document		Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 De maximale huurverhoging inflatie volgend houden.	2009-2012	Ondernemingsplan 2008-2011 / 2012-2015	Jaarstukken 2009-2012	Ruim voldoende	7	Het huurbeleid van Maaskant Wonen is voor 2009-2012 inflatievolgend geweest. In hoeverre dit percentage in de toekomst gehandhaafd blijft is afhankelijk van de gewijzigde maximaal redelijke huurprijzen.

1.4 Bevorderen eigen woning bezit	Bevorderen eigen woning bezit het eigen woning te verhogen					
	Jaar	Toetsings document		Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Minimaal één derde deel van de in de vrije verkoop gezette woningen aan een persoon die jonger is dan 28 jaar verkopen	2012	Ondernemingsplan 2012-2015	Notitie: Jongerenhuisvesting Stein tbv Visitatie	Goed	8	In 2012 heeft Maaskant Wonen 15 woningen verkocht, hiervan zijn 6 woningen aan jongeren jonger dan 28 jaar verkocht. Maaskant Wonen scoort hierbij boven de norm, liefst 40% aan de in de vrije verkoop gezette woningen is aan een persoon die jonger is dan 28 jaar verkocht

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer (ambities)

2.1 Woningkwaliteit	Woningkwaliteit					Prestatie
	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	
1 De kwaliteit van woningen bevorderen door herstructurering van gedateerde woningen	2011	Ondernemingsplan 2011	kwartaalrapportage 2011	7	Ruim voldoende	Inspelen op vergrijzing en woningen geschikt maken voor de hedendaagse eisen. Maaskant Wonen heeft de woningen niet gestructureerd maar nieuwbouw woningen gerealiseerd. Maaskant Wonen heeft voorgenomen om 14 woningen te bouwen en 12 te slopen, achteraf gezien bleek het aantal te groot voor die plek. Uiteindelijk zijn 10 woningen gebouwd.
2 Onderhoudskwaliteit op peil houden	2009-2016			9		De woningen van Maaskant Wonen zijn uitstekend onderhouden. Dit oordeel is gebaseerd op de mening van de huurders en de zorginstelling
3 De kwaliteit van woningen bevorderen conform strategisch voorraadbeleid	2009 en 2010	Ondernemingsplan 2008-2011	Jaarverslag 2009 / SVB 2009	7	Ruim voldoende	5,4 miljoen euro in 2009 aan onderhoud en woningverbetering uitgegeven. Bij 135 woningen is de levensduur met 25 jaar verlengd. In 2010 is 4,8 miljoen uitgegeven.
2.2 Kwaliteit dienstverlening	Kwaliteit dienstverlening In welke mate zijn huurders tevreden over de dienstverlening ?					Prestatie
	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	
1 Geen doelstelling opgenomen	2009-2012	nvt	nvt	6	voldoende	In de doelstellingen die Maaskant Wonen in haar ondernemingsplan heeft geformuleerd hebben wij met betrekking tot de kwaliteit van dienstverlening en hoe dit door de corporatie wordt gemeten niet gedestilleerd. Maaskant Wonen heeft aangegeven dat op dit moment tussen de corporatie en huurders wel losse contacten bestaan. De corporatie organiseert dagelijks spreekuur voor de huurders. Middels het spreekuur hebben huurders de mogelijkheid om klachten door te geven. Daarnaast heeft Maaskant Wonen met de huurdersbelangenvereniging periodiek contact waarbij mogelijk is om de klachten van de huurders te bespreken. Echter de kwaliteit van de dienstverlening van Maaskant Wonen wordt door de corporatie niet gemeten. Maaskant Wonen heeft in de toekomst voornemens om de kwaliteit van de dienstverlening te meten.
2.3 Energie en duurzaamheid	Energie en duurzaamheid het toepassen van maatregelen gericht op energiebewust en duurzaam bouwen en wonen					Prestatie
	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	
1 Alle woningen met minimaal 2 stappen verbeteren of op niveau B brengen.	2012	Ondernemingsplan 2012-2015	Ondernemingsplan 2013	5	Onvoldoende	Doelstelling om alle woningen met minimaal 2 stappen te verbeteren of op niveau B te brengen is niet gehaald. Wel is de corporatie in 2012 gestart met een pilot in één van haar complexen. Dit pilot moet leiden tot een verbetering van het energielabel. In afwijking van de voornemens gaat de corporatie strategisch energiebeleid opstellen tijdens en na de pilot. Daarnaast heeft de corporatie energiebesparende maatregelen getroffen en daarbij het EPA label van complex 431 (16 seniorenwoningen, Dross. Merkelbachstraat) met twee stappen verbeterd. Ook zijn in diverse woningen in verschillende complexen voorzien van HR ++ -isolatieglas en HR ketels.
2 Energielabel voor woningen	2009	Ondernemingsplan 2008-2011	Jaarverslag 2009	7	Ruim voldoende	Gerealiseerd

3. Bijzondere doelgroepen (ambities)

3.1 Ouderen	Bijzondere doelgroepen het voeren van een gericht beleid voor bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, statushouders of verslaafden) om hen van huisvesting te voorzien				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Nieuwbouw woningen die levensloopbestendig zijn bouwen en hiermee op de vergrijzing inspelen	2012	Jaarplan 2013	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen heeft aan de Halstraat/Heerstraat Centrum & Assevedistraat 35 en 29 levensloopbestendige woningen. Daarnaast heeft de corporatie ten aanzien van realiseren van woningen met zorg in Elsloo in juli 2010 twaalf seniorenwoningen opgeleverd (Joannes Riviusstraat, fase 1).
2 Wonen en zorg bij elkaar brengen, hiermee op de vergrijzing inspelen.	2012	Jaarplan 2013	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen heeft samen met Vivantes Zorggroep een verpleeghuis in combinatie met een AHOED (Apotheek en Huisartsen, Onder één dak) gebouwd. Maaskant Wonen heeft daarbij 18 zorgwoningen gebouwd.
3 Maaskant Wonen heeft geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen gevoerd.	2012	ernemingsplan 2012	6	voldoende	Maaskant Wonen heeft geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen gevoerd. Wel heeft Maaskant Wonen statushouders van huisvesting voorzien. De corporatie is verplicht om statushouders van huisvesting te voorzien. Maaskant Wonen heeft in haar gemeente te weinig asielzoeker waardoor de corporatie niet aan de wettelijke norm kan voldoen. Hierdoor is ook geen gericht beleid ontwikkeld.
4 Actiefsamenwerken met andere partijen en in aansluiting op de markt, de zorg bij het wonen brengen	2009	Jaarplan 2009	7	Ruim voldoende	Bij de totstandkoming van woonzorgprojecten heeft Maaskant Wonen in 2009 met Vivantes Zorggroep samengewerkt. Als bijkomend resultaat van deze samenwerking hebben de Maaskant Wonen klanten van 55 jaar en ouder een gratis lidmaatschap op het ServicePLUSabonnement gekregen, een uitgekiend pakket van diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

3.2 Lichamelijke of geestelijke beperking	Bijzondere doelgroepen het voeren van een gericht beleid voor bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, statushouders of verslaafden) om hen van huisvesting te voorzien				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Verhuur van voormalig kantoor van Woningstichting Elsloo aan de Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL) voor de dagopvang van gehandicapten	2010	Jaarverslag 2010	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen verhuurt het pand Joannes Rivijsstraat 15 in Elsloo voor dagopvang aan de Stichting Gehandicaptenzorg Limburg. SGL heeft hier een activiteitscentrum gevestigd waar doelgericht wordt gewerkt aan het (beter) omgaan met de gevolgen van een handicap.
Wonen en zorg bij elkaar brengen hiermee op de vergrijzing inspelen.	2012	Jaarplan 2013	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen heeft samen met Vivantes Zorggroep een verpleeghuis in combinatie met een AHOED (Apotheek en Huisartsen. Onder één dak gebouwd. Maaskant Wonen heeft

3.3 Andere bijzondere doelgroepen	Bijzondere doelgroepen het voeren van een gericht beleid voor bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, statushouders of verslaafden) om hen van huisvesting te voorzien				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Maaskant Wonen heeft geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen gevoerd.	2012	namingsplan 2012	6	voldoende	Maaskant Wonen heeft geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen gevoerd. Wel heeft Maaskant Wonen statushouders van huisvesting voorzien. De corporatie is verplicht om statushouders van huisvesting te voorzien. Maaskant Wonen heeft in haar gemeente te weinig asielzoeker waardoor de corporatie niet aan de wettelijke norm kan voldoen. Hierdoor is ook geen gericht beleid ontwikkeld.
Ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed voor diverse doelgroepen	2009	Jaarverslag 2009	7	ruim voldoende	In 2009 heeft een aantal personen gehuisvest met een zogenaamd ZMPcontract (Zeet Moeilijk Plaatsbarend). Het betrof een tweetal klanten die door het Veiligheidshuis en het Vangnet zorgzame zorgmijders zijn voorgedragen. Tevens hebben wij via het maatschappelijk werk een tweetal jonge starters op de woningmarkt met specifieke problemen eveneens gehuisvest.

4. (des)Investeren in vastgoed (ambities)

4.1 Nieuwbouw	Nieuwbouw Het ontwikkelen en realiseren van woningen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Maaskant Wonen heeft zich voorgenomen om verschillende projecten te realiseren. Projecten zoals: Assevedostraat, Stein waarbij de corporatie als doelstelling heeft om 29 levensloopbestendige woningen in Stein te bouwen. Project de Halstraat/Heerstraat Centrum, Stein, de corporatie heeft in het jaar plan als doelstelling opgenomen om 35 levensloopbestendige woningen te bouwen. Project: Joannes Rivijsstraat Elsloo/fase 2: fase 2 gaan bestaan uit 19 levensloopbestendige woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens in plaats van het oorspronkelijk plan van 20 goedkoop en 4 duur.	2012	Website Maaskant Wonen	7	Ruim voldoende	Het nieuwbouwcomplex van 35 appartementen dat Maaskant Wonen op de hoek van de De Halstraat en Heerstraat Centrum is opgeleverd. Alle appartementen zijn inmiddels verhuurd. De 29 levensloopbestendige appartementen die Maaskant Wonen op de locatie Assevedostraat-Gavarellestraat-De Halstraat heeft gerealiseerd zijn opgeleverd. Alle appartementen zijn inmiddels verhuurd. Het project Joannes Rivijsstraat fase 2 daar is Maaskant Wonen in november 2013 met de bouw begonnen.
2 Aan de Joannes Rivijsstraat te Elsloo 36 seniorenwoningen bouwen.	2009	Jaarverslag 2009	7	Ruim voldoende	Medio 2009 is fase 1 van start gegaan.
4.2 Sloop / samenvoeging	Sloop / samenvoeging Het slopen en samenvoegen van woningen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Maaskant Wonen heeft zich voorgenomen om 85 appartementen te slopen.	2012	Jaarplan 2013	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen is na oplevering van de Halstraat/Heerstraat Centrum & Assevedostraat begonnen met de Sloop van de Stevel. Met de sloop is in najaar van 2013 begonnen.

	Verkoop Het verkopen van woningen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
4.3 Verkoop Maaskant Wonen heeft zich voor het jaar 2012 voorgenomen zolang er nog geen duidelijkheid is omtrent het voornemen van de minister om 1 huurders van een corporatiewoning het recht te geven hun woning tegen een redelijke prijs te kopen, wordt het vigerende verkoopbeleid voortgezet waarbij voor 2012 is voorgenomen om 10 woningen te	2012	Jaarstukken 2012	8	Goed	In 2012 zijn in totaal veertien woningen verkocht.
4.4 Maatschappelijk vastgoed Op basis van de nota “Verkoopbeleid huurwoningen 2007-2011” heeft Maaskant Wonen zich tot doel gesteld om in 2010 en 2011 nog jaarlijks 10 woningen te verkopen.	2009 en 2010	Jaarstukken 2009 en 2010	8	Goed	In 2010 heeft Maaskant Wonen tien woningen en in 2009 14 woningen verkocht.
4.5 Maatschappelijk vastgoed Brede school De Brök te Stein: Maaskant Wonen heeft zich voorgenomen om een brede school te realiseren op de locatie van basisschool De Brök. In dit project participeren verder nog de gemeente Stein, stichting Kindante, stichting Spelenderwijs en stichting Maatwerk in Kinderopvang (MIK). Naast de school komen er ook ruimtes voor een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf (KDV) en kinderopvang (BSO).					Maaskant Wonen heeft besloten van dit project af te zien vanwege de mogelijke gevolgen van de maatregelen uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II.
4.4 Verbetering bestaand vastgoed Het renoveren en anderszins verbeteren van woningen en overig vastgoed	2011	Jaarstukken 2011	4	Ruim onvoldoende	Hierdoor is voorkeur gegeven aan sociale woningbouw, bijvoorbeeld in het centrum van Stein, boven de bouw van maatschappelijk vastgoed in de vorm van een brede school. Opgemerkt dient te worden dat in het ondernemingsplan en de jaarstukken een summier uitleg door de corporatie is gegeven waarom zij afzien van dit project. Vanwege deze summier omschrijving, niet behalen van de doelstelling.
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
					Maaskant Wonen heeft besloten van dit project af te zien vanwege de mogelijke gevolgen van de maatregelen uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II. Hierbij gaat het om het vernieuwen van de natte ruimten in de woning: toiletruimte, badkamer en keuken. Daarnaast hebben de investeringsactiviteiten te maken hebben met verzoeken van de huurders, waar een huurverhoging tegenover staat. In totaal heeft de corporatie bij mutatie 25 en projectmatig 57 renovaties uitgevoerd. Kosten van de renovaties bedragen € 1.387.000. Opgemerkt dient te worden dat de corporaties haar doelstellingen ten opzichte van renovaties in haar ondernemingsplan en de jaarplannen niet SMART heeft gemaakt. Wel is in voldoende mate geïnvesteerd door de corporatie om verbetering van bestaand vastgoed te realiseren.
1 Sober maar doelmatig onderhouden van woningen die op termijn voor renovatie en herstructurering in aanmerking komen	2012	Jaarstukken 2012	7	Ruim voldoende	

5. Kwaliteit wijken en buurten (ambities)

5.1 Leefbaarheid	Leefbaarheid het bijdragen aan een leefbare (schoon, heel en veilig) woonomgeving door investeringen in de wijk of buurt				
	Jaar				
1 Maaskant Wonen heeft in 2009 zich voorgenomen om een leefbaarheidsbeleid op te stellen	2009-2012	Jaarstukken 2010	7	Ruim voldoende	Leefbaarheidsbeleid in 2009 gerealiseerd. Daarnaast is in het kader van de fysieke leefbaarheid in 2010 168.000 euro, 2011 98.000 euro uitgegeven en in 2012 is 103.000 euro uitgegeven. De uitgaven hebben betrekking op onderhoud aan groenvoorzieningen en herstelwerk aan bestratingen van brandpaden e.d. Maaskant Wonen heeft verschillende activiteiten uitgevoerd in het kader van leefbaarheid. Deze activiteiten zijn: Hoeken Peldenstraat/Damiatestraat en Peldenstraat/Crostolostraat. Aan 't Brikkewerk te Elsloo. De tuin op het binnenterrein alsmede de tuin aan de voorzijde van het complex is door Maaskant Wonen geheel opnieuw ingericht op een onderhoudsvriendelijke wijze. De aanleiding hiervoor was de matige uitstraling van het complex. Over dit proces zijn de huurders uitvoerig schriftelijk geïnformeerd en hun is verzocht om bij te dragen aan de instandhouding van de nieuwe tuinen door actief toezicht en het verwijderen van zwerfvuil. De uitstraling van het complex en de tuinen is aanzienlijk verbeterd. Deze zogenaamde overhoeken die als openbaar groen te betitelen is in het voorjaar van 2012 compleet opnieuw heringericht. Dit heeft bijgedragen aan verbetering van de uitstraling. Bewoners van aangrenzende percelen hebben bijdragen geleverd door hun erfafscheidingen, bestaande uit een diversiteit aan materialen, te verwijderen en te laten vervangen door een strakke haag. Aanzicht is hierdoor positief beïnvloed. Maaskant Wonen heeft er gedurende de winterperiode voor gezorgd dat de toegangspaden rondom onze seniorencomplexen sneeuw- en ijsvrij zijn gehouden. Algemeen Overigens heeft Maaskant Wonen, zowel bij mutatie (groot onderhoud) als bij planmatig onderhoud, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Daarnaast zijn achterpaden voorzien van verlichting. Graffiti en zwerfvuil wordt onmiddellijk door de corporatie verwijderd. In het verslagjaar zijn de diverse brandpaden gecontroleerd en opgeschoond.

5.2 Vitale wijken en buurten	Vitale wijken en buurten het bijdragen aan een sterke wijken en buurten				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
In 2009 is door Maaskant Wonen een leefbaarheidsbeleid opgesteld evenals een sponsor en donatiebeleid. In de 1 ondernemingperiode 2008-2011 heeft de corporatie een buurtbeheerder in dienst genomen om contacten in de buurt te leggen.	2011	Jaarstukken 2011	7	Ruim voldoende	zie 5.1.



5.3 Sociale stijging en emancipatie		Sociale stijging en emancipatie Het bijdragen aan projecten voor achterstandsgroepen en jeugd gericht op positie verbetering				
		Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Geen ambities opgesteld		2009-2012	Jaarstukken2009- 2012	7	Ruim voldoende.	Maaskant Wonen heeft niet in voldoende mate haar ambities met betrekking tot leefbaarheid in haar ondernemingplan en de jaarplannen verwoord. Wel heeft ten opzichte van leefbaarheid activiteiten doorgevoerd. Zo is ten opzichte van sociale stijging veel gedaan. Ten aanzien van de doelgroep Zeer moeilijk plaatsbaren (ZMP-ers) participeert Maaskant Wonen in regionaal verband in een samenwerkingsovereenkomst tussen het Streekgewest/GGD Zuid Limburg en zeven corporaties. In deze overeenkomst is

1. Huisvesting Primaire Doelgroep (opgaven)

1.1 Beschikbaarheid	Beschikbaarheid: het beschikbaar hebben, krijgen en/of houden van voldoende woningen voor de doelgroepen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Maaskant Wonen neemt haar verantwoordelijkheid om in de woningvoorraad voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid, lagere inkomensgroepen te handhaven. De corporaties zorgt ervoor dat de omvang van de betaalbare huurvoorraad in evenwicht blijft met de omvang van de primaire	2009-2012	Jaarstukken 2009-2012	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen heeft in voldoende mate de lokale opgave in haar beleidsdoelstellingen verwerkt. 75% van haar woningbezit heeft zij aan de primaire doelgroep verhuurd.

1.2 Woningtoewijzing	Woningtoewijzing: Het passend toewijzen van woningen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Meer keuzemogelijkheden in het wonen voor jongeren en ouderen. Daarnaast vraagt de vermaatschappelijking van de zorg dat ook voor zorgvragers (nieuwe) keuzemogelijkheden geboden worden.	2009-2012	Jaarstukken 2009-2012	8	Goed	Maaskant Wonen heeft de prestatieafspraken in voldoende mate terugvertaald in haar beleidsdoelstellingen. Door samen met Vivantes een verpleeghuis inclusief 18 zorgwoningen te bouwen en andere projecten om seniorenwoningen te realiseren, heeft de corporatie de prestatieafspraken goed in haar beleid verwerkt en haar beleid prima ten uitvoering gebracht. Daarnaast heeft de corporatie in voldoende mate inspanningen verricht om woningen aan jongeren te verhuren/verkoopen. Door extra inspanningen die door Maaskant Wonen zijn verricht door zich in de media te profileren is deze doelstelling meer dan voldoende gerealiseerd.

1.3 Betaalbaarheid	Betaalbaarheid Het voeren van een gericht prijsbeleid om woningen betaalbaar te houden voor doelgroepen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Het huurbeleid (conform rijksbeleid) voor de periode 2008-2011 inflatievolgend.	2009	beleid 2009-2011 en Jaarplan	7	Ruim voldoende	Het huurbeleid van Maaskant Wonen is 2009 inflatievolgend geweest. Dit is conform de lokale prestatieafspraken en landelijke opgaven. De corporatie heeft deze

1.4 Bevorderen eigen woning bezit	Bevorderen eigen woning bezit Het voeren van een gericht beleid om het eigen woning te verhogen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Maaskant Wonen bevordert eigen bezit door in de periode van 2009/2011 te koersen daarbij af op de verkoop van 65 stuks woningen.	2009 t/m 2011	verkoopbeleid 2007-2011	6	Voldoende	Maaskant Wonen heeft de regionale prestatieafspraken niet nader uitgewerkt in haar ondernemingsplan, wel heeft de corporatie deze afspraak in haar verkoopbeleid opgenomen. Uit de jaarstukken komt naar voren dat gemiddeld per jaar 18 woningen zijn verkocht. Wij merken op dat in het ondernemingsplan en de jaarplannen het verkoopbeleid niet benoemd wordt. Voor Maaskant Wonen is het van belang om dit in het ondernemingsplan in het kort op te nemen.

2. Kwaliteit woningen en woningbeheer (opgaven)

2.1 Woningkwaliteit	Woningkwaliteit				
	Toetsings				
	Jaar	document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Maaskant Wonen herstructureert in de periode 2008 t/m 2012 circa 85 woningen	2012	Jaarplan 2012	7	uim voldoende	Maaskant Wonen heeft in voldoende mate de prestatieafspraken in haar beleidsdoelstellingen vertaald en ten uitvoering gebracht. Herstructurering van Paulus Potterstraat in Elsloo is een goed voorbeeld. Deze woningen zijn uiteindelijk niet gestructureerd maar gesloopt en in plaats hiervan is nieuwbouw gerealiseerd.

2.2 Kwaliteit dienstverlening	Kwaliteit dienstverlening In welke mate zijn huurders tevreden over de dienstverlening ?				
	Toetsings				
	Jaar	document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 De huurdersbelangenvereniging bij het te voeren beleid betrekken door periodiek overleg met hen te voeren.	2010	Jaarstukken 2010	8	Goed	Maaskant Wonen heeft in de prestatieafspraken en landelijke opgave goed vertaald naar haar beleidsdoelstellingen. Deze lokale en landelijke opgaven zijn voor de corporatie vanzelfsprekend aangezien zij de klant via de huurdersbelangenvereniging voorop stel en periodiek bijeenkomsten organiseert. Daarnaast stelt de corporatie haar klanten in staat om elke dag bij de corporatie binnen te lopen. Dit betekent dat de klant in staat wordt gesteld om zijn/haar klachten direct door te geven, hiermee houdt de corporatie de contact met haar klanten en zorgt ervoor dat eventuele klachten per direct verholpen worden.

2.3 Energie en duurzaamheid	Energie en duurzaamheid het toepassen van maatregelen gericht op energiebewust en duurzaam bouwen en wonen				
	Toetsings				
	Jaar	document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Maaskant Wonen erkent het belang van het Klimaatakkoord en zal zich inspannen om de in dit akkoord opgenomen uitgangspunten (maatregelen nemen op het gebied van energiebesparing, het terugdringen van het broeikasgas en stimuleren duurzame energie). Dit akkoord wordt tussen het rijk en Aedes gesloten. De afspraken in dit akkoord worden door Maaskant Wonen overgenomen.	2011	ondernemingsplan 2012	6	Voldoende	De door EY beoordeelde stukken tonen aan dat Maaskant Wonen zowel de landelijke als lokale opgaven goed heeft vertaald naar haar eigen doelstellingen. Maaskant Wonen heeft in haar ondernemingsplan en haar jaarplannen deze afspraken nader uitgewerkt. De corporatie heeft energiebesparende maatregelen getroffen en daarbij het EPA-label van complex 431 (16 seniorenwoningen, Dross. Merkelbachstraat) met twee stappen verbeterd. Ook zijn in diverse woningen in verschillende complexen voorzien van HR ++-isolatieglas en HR ketels. Maar heeft in 2012 geen strategisch energiebeleid opgesteld, dit was conform het akkoord wel noodzakelijk.

3. Bijzondere doelgroepen (opgaven)

3.1 Ouderen	Bijzondere doelgroepen het voeren van een gericht beleid voor bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, statushouders of verslaafden) om hen van huisvesting te voorzien				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Toereikend woningaanbod voor de overige aandachtsgroepen. Daarbij valt te denken aan huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben. Op basis van de Woonmilieuvisie worden afspraken hierover gemaakt. Het gaat om de volgende groepen: ouderen, starters, jongeren, grote gezinnen, met een lager inkomen en	2010	Jaarplan 2010	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen heeft aan de Halstraat/Heerstraat Centrum & Assevedistraat 35 en 29 levensloopbestendige seniorenwoningen gebouwd. Daarnaast heeft de corporatie ten aanzien van realiseren van woningen met zorg in Elsloo in juli 2010 twaalf seniorenwoningen opgeleverd (Joannes Rivijsstraat, fase 1)

3.2 Lichamelijke of geestelijke beperking	Bijzondere doelgroepen het voeren van een gericht beleid voor bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, statushouders of verslaafden) om hen van huisvesting te voorzien				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Toereikend woningaanbod voor de overige aandachtsgroepen. Daarbij valt te denken aan huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben. Op basis van de Woonmilieuvisie worden afspraken	2012	Jaarplan 2013	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen heeft samen met Vivantes Zorggroep een verpleeghuis in combinatie met een AHOED (Apotheek en Huisartsen, Onder één dak) gebouwd. Maaskant Wonen heeft daarbij 18 zorgwoningen gebouwd.

3.3 Andere bijzondere doelgroepen	Bijzondere doelgroepen het voeren van een gericht beleid voor bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, statushouders of verslaafden) om hen van huisvesting te voorzien				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Maaskant Wonen heeft geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen gevoerd.	2009-2012	Jaarstukken 2009-2012	6	voldoende	Maaskant Wonen heeft geen gericht beleid voor bijzondere doelgroepen gevoerd. Wel heeft Maaskant Wonen statushouders van huisvesting voorzien. De corporatie is verplicht om statushouders van huisvesting te voorzien. Maaskant Wonen

4. (des)Investeren in vastgoed (opgaven)

4.1 Nieuwbouw	Nieuwbouw Het ontwikkelen en realiseren van woningen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Maaskant Wonen heeft een opgave gekregen om in de periode 2008 / 2010 in totaal 89 woningen te bouwen	2008-2010	rstukken 2009 en 20	6	Voldoende	Maaskant Wonen heeft een opgave gekregen om in het jaar 2009 vier verschillende nieuwbouw projecten te realiseren. Het project Joannes Riviusstraat fase 1 is coform afspraak in 2009 gebouwd en in 2010 opgeleverd. Echter zijn er in plaats van 14 woningen 12 woningen gebouwd. Het project Charles de Gavrestraat / Elsloo is opgeleverd, alleen de oplevering heeft pas in 2013 plaatsgevonden. Met de bouw is in 2011 begonnen. Later dan in de opgave opgenomen. Met het project Assevedostraat is de corporatie met de bouw in het jaar 2012 begonnen, ook later dan in de prestatieafpraak opgenomen.
4.2 Sloop / samenvoeging	Sloop / samenvoeging Het slopen en samenvoegen van woningen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
1 Geen prestatieafspraken ter grondslag					

4.3 Verkoop	Verkoop Het verkopen van woningen				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
	2009 t/m 2011	verkoopbeleid 2007	6	Voldoende	Maaskant Wonen heeft de regionale prestatieafspraken niet nader uitgewerkt in haar ondernemingsplan, wel heeft de corporatie deze afspraak in haar verkoopbeleid opgenomen. Uit de jaarstukken komt naar voren dat gemiddeld per jaar 18 woningen zijn verkocht. Wij merken op dat in het ondernemingsplan en de jaarplannen het verkoopbeleid niet benoemd wordt. Voor Maaskant Wonen is het van belang om dit in het ondernemingsplan in het kort op te nemen.
Bestaande verkoopprogramma continueren en daarbij 1 koersen op verkoop van 65 woningen van 2009 tot en met 2011.					
4.4 Verbetering bestaand vastgoed	Verbetering bestaand vastgoed Het renoveren en anderszins verbeteren van woningen en overig vastgoed				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
	2009	Jaarstukken 2009	7	Ruim voldoende	Maaskant Wonen heeft in voldoende mate de prestatieafspraken in haar beleidsdoelstellingen vertaald en gemiddeld 1,7 mln per jaar aan verbetering van haar bestaand vastgoed uitgegeven.
Maaskant Wonen investeert circa € 7 mln in herstructurering					
4.5 Maatschappelijk vastgoed	Maatschappelijk vastgoed Het ontwikkelen en realiseren van maatschappelijk vastgoed				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
	2011	Jaarstukken 2011	4	Ruim onvoldoende	Maaskant Wonen heeft besloten van dit project af te zien vanwege de mogelijke gevolgen van de maatregelen uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II. Hierdoor is voorkeur gegeven aan sociale woningbouw, bijvoorbeeld in het centrum van Stein, boven de bouw van maatschappelijk vastgoed in de vorm van een brede school. Opgemerkt dient te worden dat in het ondernemingsplan en de jaarstukken een summier uitleg door de corporatie is gegeven waarom zij afzien van dit project. Vanwege deze summier omschrijving, niet behalen van een doelstelling en vanwege niet realiseren van andere maatschappelijk vastgoed geven wij een cijfer 4 (ruim onvoldoende)
Brede school De Brök te Stein: Maaskant Wonen heeft zich voorgenomen om een brede school te realiseren op de locatie van basisschool De Brök. In dit project participeren verder nog de gemeente Stein, stichting Kindante, stichting Spelenderwijs en stichting Maatwerk in Kinderopvang (MIK). Naast de school komen er ook ruimtes voor een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO).					

5. Kwaliteit wijken en buurten (opgaven)

5.1 Leefbaarheid en vitale wijken en buurten	Leefbaarheid het bijdragen aan een leefbare (schoon, heel en veilig) woonomgeving door investeringen in de wijk of buurt				
	Jaar	Toetsings document	Resultaat	Oordeel	Prestatie
Jaarlijks budget vrijstellen voor bewoners en bewonerscommissies voor maatregelen om positief bij te dragen aan de verbetering van de leefbaarheid in en rond de wooncomplexen, in het bijzonder verbetering van de sociale en fysieke veiligheid en de kwaliteit van de woonomgeving en geen betrekking hebben op regulier onderhoud.	2010	Jaarstukken 2010	8	Goed	In het kader van de fysieke leefbaarheid is in het verslagjaar in totaal 169.000 euro uitgegeven. De uitgaven hadden betrekking op het onderhoud aan groenvoorziening, bestrating en instandhouding en opschoning van brandgangen/-paden. Bovendien is de complete groenvoorziening rondom de woningcomplexen aan de Van der Marckstraat, Aelserhofen Meerdal/Elserheggen opnieuw ingericht.

I: Prestatiespinnenwebben

Onderstaand zijn de prestatiespinnenwebben van de visitatie van Maaskant Wonen opgenomen.

