



Brabantse Waard

Visitatierapport



Brabantse Waard

Gastvrij wonen

Utrecht, juli 2012

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer D.H. van Ginkel CMC (voorzitter)
De heer ir. C.J. Noort
De heer drs. ing. A.G.M. Horrevorts (secretaris)

Voorwoord

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

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

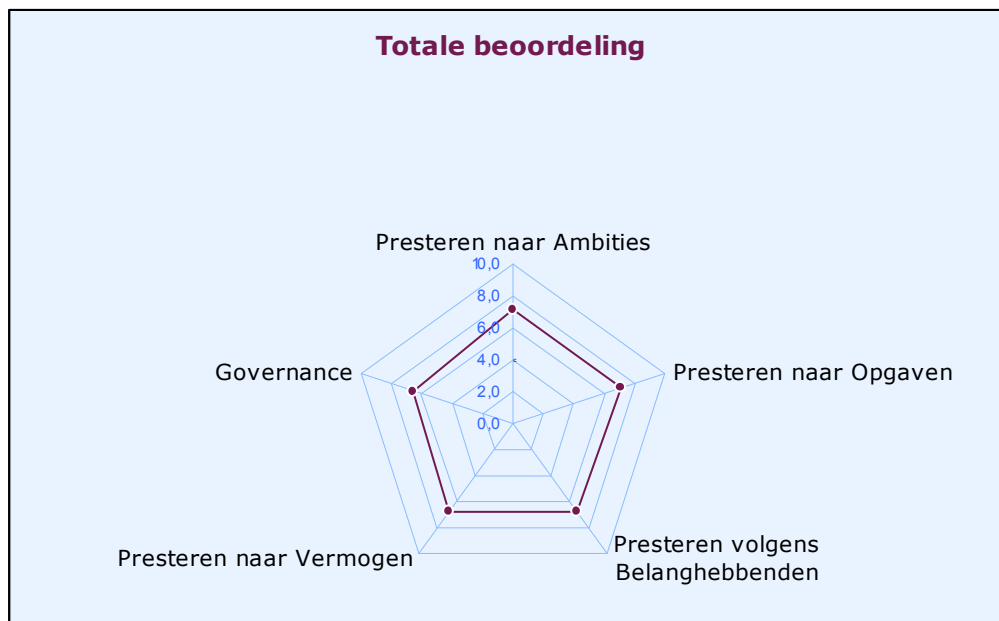
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In januari 2012 heeft Brabantse Waard te Zevenbergen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen februari 2012 en juli 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 10 en 11 april 2012.

Brabantse Waard wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,9.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,1
Presteren naar Opgaven	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8
Presteren naar Vermogen	6,7
Governance	6,6
Gemiddelde score	6,9

De commissie komt tot de conclusie dat Brabantse Waard gemiddeld een 6,9 scoort. Op alle onderdelen presteert zij meer dan voldoende. Op de onderdelen Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven presteert zij net boven de norm (norm is 7,0). Op de aspecten Presteren volgens Belanghebbenden, Presteren naar Vermogen en Governance scoort zij (net) onder de norm van ruim voldoende. Daar kan zij nog winst behalen.

Presteren naar Ambities

Brabantse Waard voorziet in ruim voldoende mate in de woonbehoeften van de primaire doelgroep en de doelgroep met specifieke woonbehoeften. Voor deze laatste doelgroep doet zij meer dan van een corporatie van haar omvang verwacht mag worden en scoort zij boven de norm. De kwaliteit van de woningen is naar behoren. De ambities voor nieuwbouw waren hoog. Deze zijn niet volledig gerealiseerd. De corporatie heeft in 2010 – 2011 gereageerd op de economische crisis en haar plannen bijgesteld (gefaseerd of gestopt). De huidige plannen zijn, in de ogen van de commissie, nog steeds te ambitieus. Gezien de ontwikkelingen in de woningmarkt is de kans groot dat de plannen opnieuw moeten worden bijgesteld. Het onderdeel *(des-)investeren in vastgoed* is daarom door de commissie net iets onder de norm gewaardeerd.

De *kwaliteit van wijken en buurten* komt tot uiting in maatschappelijk vastgoed en sociale activiteiten van de corporatie. Brabantse Waard doet op dat gebied wat van haar verwacht mag worden.

Presteren naar Opgaven

Brabantse Waard heeft, naar het oordeel van de commissie, op alle vijf prestatievelden van de BBSH ruim voldoende gepresteerd. De ambities die Brabantse Waard (en haar rechtsvoorgangers) zich heeft gesteld in de periode 2007 – 2011, zijn vrijwel gelijk aan de opgaven in de regio. Brabantse Waard doet wat van haar verwacht mag worden op deze prestatievelden. Op het prestatieveld *(des-)investeren in vastgoed* heeft Brabantse Waard veel gepresteerd (zie ook ambities). De opgaven voor *(des-)investeren* zijn niet altijd vastgelegd in cijfers. Alleen aan de hand daarvan is moeilijk vast te stellen of de corporatie voldaan heeft aan de opgave. De commissie stelt wel op basis van gesprekken met belanghebbenden vast, dat Brabantse Waard meer heeft gepresteerd dan er verwacht werd. Dat leidt tot een score net iets boven de norm.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Brabantse Waard meer dan voldoende op het onderdeel *Presteren volgens Belanghebbenden*. Belanghebbenden zijn tevreden over de prestaties van Brabantse Waard. Zij vinden dat Brabantse Waard doet wat van de corporatie verwacht mag worden op vier van de vijf prestatievelden (gemiddelde oordelen net boven of net onder de ruim voldoende). Op het prestatieveld *Kwaliteit van wijken en buurten* vinden de belanghebbenden dat Brabantse Waard op de goede weg is, maar nog wel moet laten zien dat de plannen die in 2010 – 2011 zijn ontwikkeld, gerealiseerd worden. Hier waren de belanghebbenden het meest kritisch over, in hun oordeel over de corporatie. Zij vonden het onderdeel *Kwaliteit van wijken en buurten* gemiddeld wel voldoende.

De commissie stelt vast dat de corporatie in 2011 de belanghebbenden intensief heeft betrokken bij de beleidsvorming en daarmee de kwaliteit en kwantiteit van de communicatie met belanghebbenden in de jaren daarvoor heeft verbeterd.

Presteren naar Vermogen

Dit onderdeel beoordeelt de commissie als voldoende (bijna ruim voldoende). De financiële continuïteit van Brabantse Waard is naar behoren (ruim voldoende). De corporatie heeft voldoende middelen om de plannen voor de toekomst te kunnen uitvoeren. Bij de onderdelen financieel beheer, doelmatigheid en vermogensinzet, plaatst de commissie enkele kanttekeningen. De financiële planning is voldoende. Brabantse Waard is bezig de kwaliteit van de rapportages en risicobeheersing te professionaliseren en heeft deze -een jaar na de fusie- al flink verbeterd.

De corporatie werkt aan het verbeteren van de doelmatigheid. In de afgelopen jaren zijn de bedrijfslasten –mede door inhuur van externe krachten tijdens de fusie– toegenomen. Brabantse Waard is bezig de trend te keren. De commissie ziet dat de corporatie de noodzaak voor kostenbeheersing onderkent, maar de plannen daarvoor zijn nog globaal geformuleerd.

De corporatie zet haar vermogen in ruim voldoende mate in voor de volkshuisvesting. De corporatie weegt in voldoende mate af hoe zij haar vermogen inzet.

Governance

Brabantse Waard heeft, aldus de commissie, de besturing van de corporatie in voldoende mate op orde en heeft vooral in de periode 2010 – 2011 verbeteringen aangebracht in de wijze van planvorming (intensief overleg met belanghebbenden). Er is echter ruimte voor verbetering in het concretiseren van de plannen en het stellen van duidelijke doelen.

Het intern toezicht voldoet op de onderdelen *Functioneren van de raad van commissarissen* en *Toepassing van de Governancecode* aan de norm (ruim voldoende).

Het toetsingskader dat de RvC gebruikt voor het toezicht op de corporatie, is in ontwikkeling. Concepten voor toezicht op vastgoed en financiën zijn aanwezig, maar behoeven nog aanscherping. Het kader voor het beoordelen van leefbaarheidsdoelstellingen is in ontwikkeling. Het onderdeel *Toetsingskader* scoort daarmee iets onder de norm, maar voldoende.

Brabantse Waard informeert de belanghebbenden intensief over de prestaties en betreft hen bij de beleidsvorming. Het betrekken van de raad van advies en de manier waarop stads- en dorpsraden betrokken zijn bij de planvorming, waardeert de commissie als effectief.

De commissie waardeert de inzet van Brabantse Waard om door middel van de raad van advies de maatschappelijke legitimering van de corporatie vorm te geven. Deze raad van advies zal in de ogen van de commissie de komende jaren door haar agenderende functie een belangrijke peiler kunnen worden voor de maatschappelijke legitimering en het voeling houden met de wensen van belanghebbenden.

Recensie

De -nieuwe- corporatie Brabantse Waard is een corporatie die goed op de hoogte is van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Moerdijk. Zij past haar volkshuisvestingsbeleid aan, aan de ontwikkelingen in de regio: bevolkingskrimp, wijzigende samenstelling van de bevolking (vergrijzing, verdunning van huishoudens en positie starters op de woningmarkt). Brabantse Waard speelt tevens in op de vraag naar meer kwaliteit van wonen en de vraag naar energiebesparing.

Brabantse Waard heeft in het eerste fusiejaar (2011) geïnvesteerd in professionalisering van de eigen organisatie, om beter in te kunnen spelen op wijzigingen in de lokale woningmarkt en dienstverlening aan de klant (klant centraal).

Brabantse Waard gaat weloverwogen om met de ambities en plannen van beide rechtsvoorgangers (Stichting Woningbouw Zevenbergen en Woningstichting Brabants Westhoek). De meerjarenplannen van beide corporaties zijn samengevoegd en afgestemd op de krimpende vraag in de gemeente Moerdijk. Nieuwbouwplannen zijn gefaseerd/getemporiseerd en in de bestaande voorraad wordt gedifferentieerd naar kwaliteit en type woning. Er is bijzondere aandacht voor seniorenwoningen en maatschappelijk vastgoed, en huisvesting voor starters wordt bevorderd. In de komende periode zal een deel van de voorraad afgestoten worden (verkoop of sloop).

De kernen in de gemeente Moerdijk maken een verschillende volkshuisvestelijke ontwikkeling door. Brabantse Waard sluit met haar beleid aan op de specifieke situatie in de kernen van Moerdijk waar zij bezit heeft. Dit gedifferentieerde beleid komt tot stand in overleg met huurders, gemeente Moerdijk, stads- en dorpsraden, raad van advies en maatschappelijke partners. In 2011 heeft Brabantse Waard veel geïnvesteerd in het betrekken van de belanghebbenden bij haar nieuwe beleid.

De beide rechtsvoorgangers van Brabantse Waard kenmerkten zich door het inspelen op vragen en mogelijkheden die zich in hun werkgebied voordeden. Tevens waren ze ambitieus als het gaat om nieuwbouw. De kwaliteit van de woningen in het bestaand bezit van Brabantse Waard is aanvaardbaar, maar vereist in de toekomst aanpassing aan de veranderende kwaliteitseisen (geschikt maken van woningen voor senioren, levensloopbestendig maken van woningen en investeren in energiebesparing).

Brabantse Waard is zich ervan bewust dat zij een bijdrage dient te leveren aan het instant houden van de leefbaarheid in de kernen van de gemeente Moerdijk. Dit doet zij door te investeren in maatschappelijk vastgoed. Maar ook door (maatschappelijke) problemen te signaleren en klanten daarbij te helpen. Brabantse Waard lost de problemen niet zelf op, maar verwijst door naar partners in de zorg- en welzijnssector. Dit aspect van leefbaarheid wil de corporatie verder uitbouwen en zet daarvoor stappen. Zij versterkt daartoe het overleg met de ketenpartners.

Brabantse Waard reageert goed op de gewijzigde economische situatie en gewijzigde vraag op de woningmarkt. De corporatie stelt haar bouwambities bij en investeert in het op niveau brengen van de kwaliteit van de woningen (inclusief verbeteren van energielabels). Daarbij blijft de betaalbaarheid van het woningaanbod een belangrijke randvoorwaarde. Brabantse Waard toont zich hiermee een verantwoorde en rolbewuste volkshuisvester.

Brabantse Waard heeft in de afgelopen periode initiatief getoond met het agenderen van haar volkshuisvestelijk beleid. Voor het nieuwe ondernemingsplan van de fusiecorporatie heeft Brabantse Waard informatie opgehaald bij de belanghebbenden. Zij heeft de belanghebbenden haar visie voorgelegd op de invulling van de volkshuisvestelijke opgaven in een krimpende regio in een tijd van economische crisis. Hiermee toont Brabantse Waard een maatschappelijke ondernemer te willen zijn. Zij biedt de belanghebbenden de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op het beleid. Brabantse Waard heeft de contacten met belanghebbenden aangehaald en lef getoond in het delen van haar visie en plannen met de belanghebbenden. De commissie waardeert de inzet van Brabantse Waard om door middel van de raad van advies de maatschappelijke legitimering van de corporatie vorm te geven. Deze raad van advies kan de komende jaren uitgroeien tot een belangrijke peiler voor de maatschappelijke legitimering van de corporatie.

Het intern toezicht is op orde. De raad van commissarissen bespreekt in een open relatie met de directeur/bestuurders de prestaties van de corporatie. De RvC is zich bewust van haar rol als toezichthouder, is kritisch en beoordeelt de prestaties van Brabantse Waard. De Governancecode wordt in de geest nageleefd, en de traditie om vanuit het intern toezicht uitgebreid te rapporteren over het toezicht en de toepassing van de Governancecode, zal in de nieuwe organisatie worden gecontinueerd. De RvC is zich bewust van de noodzaak haar toetsingskader meer transparant te maken.

Brabantse Waard heeft een gezonde financiële positie, is kostenbewust en spant zich in om de bedrijfslasten te beheersen (afslanken van de organisatie) en het verlagen van met name de kosten van onderhoud. Vooralsnog investeert Brabantse Waard terecht in professionalisering en inhuur van adviseurs (verhogen van expertise in de organisatie). Een planmatige beschrijving langs welke weg Brabantse Waard de efficiëntiedoelstellingen wil realiseren en wanneer zij die bereikt wil hebben ontbreekt.

Brabantse Waard heeft een weg ingeslagen die past bij de volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de gemeente Moerdijk. De banden met de belanghebbenden zijn aangehaald en versterkt. Belanghebbenden zijn uitgenodigd mee te denken over het beleid van de corporatie. Vasthouden en verder verzilveren van deze relatie is een opgave voor de toekomst. 2011 is een leerjaar geweest, wat betreft het bijstellen van plannen en de ontwikkeling van de organisatie. 2012 en 2013 zullen oogstjaren (leveren van prestaties) moeten worden.

Ten slotte, de ontwikkelingen bij Brabantse Waard gaan snel. De visitatiecommissie heeft vier jaar terug gekeken (2008 – 2011). In deze periode is de fusie geformaliseerd (1 januari 2011). Het algemene beeld is dat de prestaties van Brabantse Waard niet hebben geleden onder de fusie en dat vanaf 1 januari 2011 er door Brabantse Waard hard gewerkt is aan onder meer de interne processen. De enkele verbeterpunten die de commissie op het vlak van de interne processen ultimo 2011 heeft geconstateerd, en in dit rapport te lezen zijn, hebben inmiddels de volledige aandacht van bestuur en commissarissen. De commissie heeft kunnen vaststellen dat aan al deze punten wordt gewerkt, en vele ervan zich inmiddels (medio 2012) al in vergeand stadium bevinden. Dit sterkt de commissie in haar verwachting dat Brabantse Waard in 2012 en daarna haar goede functioneren als corporatie zal bestendigen en uitbouwen.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Brabantse Waard en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Brabantse Waard	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	15
2 Presteren naar Ambities	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	19
2.3 Conclusies en motivatie	20
3 Presteren naar Opgaven	27
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	27
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	29
3.3 Conclusies en motivatie	30
4 Presteren volgens Belanghebbenden	37
4.1 De belanghebbenden van Brabantse Waard	37
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	39
4.3 Conclusies en motivatie	39
5 Presteren naar Vermogen	43
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	43
5.2 Conclusies en motivatie	44
6 Governance	49
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	49
6.2 Conclusies en motivatie	49
7 Integrale scorekaart	55
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	57
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	61
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	69
Bijlage 4 Definities	71
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	75

1 Brabantse Waard en het werkgebied

1.1 De visitatie

In januari 2012 heeft Brabantse Waard te Zevenbergen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen februari 2012 en juli 2012.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 10 en 11 april 2012.

De visitatiecommissie bestond uit de heer D. van Ginkel CMC (voorzitter), de heer ir. C.J. Noort en de heer drs. ing. A.G.M. Horrevorts (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Voor Brabantse Waard dient de visitatie een tweeledig doel: Brabantse Waard wil het visitatierapport enerzijds gebruiken als verantwoordingsinstrument naar zijn belanghebbenden, conform de AedesCode. Anderzijds vindt Brabantse Waard het belangrijk dat het rapport bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van de organisatie in het 'post-fusie' proces. De organisatie stelt zichzelf hoge doelen ten aanzien van klantgerichtheid, het leveren van prestaties, organisatieontwikkeling en overleg met belanghebbenden. Het visitatierapport met de beoordelingen van een onafhankelijke commissie, wil de corporatie gebruiken voor het verbeteren van het kwaliteitsdenken van Brabantse Waard. Brabantse Waard heeft er bewust voor gekozen de visitatie als project op te nemen in een verbetertraject. Dit traject is gestart met de fusie van de twee rechtsvoorgangers: Stichting Woningbouw Zevenbergen en Brabants Westhoek. Deze twee corporaties zijn met ingang van 1 januari 2011 gefuseerd.

De visitatie betreft de periode 2008 – 2011. De oordelen in het rapport over de prestaties op de prestatievelden Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden, zijn mede gebaseerd op de prestaties van Stichting Woningbouw Zevenbergen en Brabants Westhoek. De oordelen over de prestatievelden Presteren naar Vermogen en Governance zijn voornamelijk gebaseerd op het presteren van de gefuseerde corporatie Brabantse Waard in 2011.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. Dit cijfer zeven geeft daarmee aan dat de corporatie gedaan heeft wat zij van plan was en wat gezien de context waarin zij zich bevindt van haar verwacht mocht worden. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Brabantse Waard

In 2009 en 2010 is een fusie tussen Brabants Westhoek en Stichting Woningbouw Zevenbergen voorbereid. Op 1 januari 2011 is de fusie formeel bekrachtigd met de oprichting van woningcorporatie Brabantse Waard (BW). In het fusiejaar zijn de kernwaarden benoemd, dit zijn: transparant, klantgerichtheid, lef en maatschappelijk betrokken. In 2011 is er gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan dat in samenspraak met de belanghebbenden tot stand is gekomen, waaronder vertegenwoordigers van de kernen van Moerdijk waar Brabantse Waard bezit heeft.

De corporatie zet in op het goed onderhouden van de woningen in de gemeente Moerdijk en werkt aan leefbaarheid in de verschillende kernen van deze gemeente. Behalve een huurdersvereniging kent Brabantse Waard ook een raad van advies (statutair vastgelegd). De raad van advies is samengesteld uit huurders en personen die de omgeving van Brabantse Waard goed kennen. Deze raad is een afspiegeling van de werkomgeving van de corporatie en is bedoeld om de lokale inbedding van beleid en activiteiten van Brabantse Waard nog verder vorm te geven.

Woningcorporatie Brabantse Waard beheert ruim 3.800 woningen (beheer/eigendom) en werkt in de gemeente Moerdijk. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Moerdijk, politieke partijen, stads- en dorpsraden, zorginstellingen, onderwijs, welzijnsorganisaties, kinderopvang, ondernemingsverenigingen, politie, organisaties op het gebied van verslavingszorg en huisartsen. De corporatie schrijft in het ondernemingsplan dat zij haar huurders aan wil spreken als 'gasten' en werkt er aan om haar huurders tevreden te stellen, door een huurprijs te vragen die passend is bij de kwaliteit van de woningen. Brabantse Waard wil dat haar huurders ook iets te kiezen hebben op de woningmarkt. De corporatie werkt aan:

- een goede waardering door de belanghebbenden;
- duurzame, vitale en leefbare kernen in de gemeente Moerdijk;
- een goed functionerende woningmarkt;
- meer aandacht voor een duurzame woningvoorraad;
- een goed functionerende werkorganisatie.

In dit werkgebied zijn ook de corporaties Bernardus Wonen en Veron actief. Zij beheren in de gemeente Moerdijk 250 respectievelijk 185 woningen (Veron is vooral in de zorgsector actief).

Bij Brabantse Waard werken ongeveer veertig medewerkers (31 fte). De leiding van de corporatie berust bij een tweehoofdig directie-bestuur. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Brabantse Waard is werkzaam in de gemeente Moerdijk. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied met elf dorps- stadskernen. Er wonen ruim 36.500 mensen. De vijf grootste kernen zijn Zevenbergen, Klundert, Standdaarbuiten, Willemstad en Fijnaart. Moerdijk, gelegen in West-Brabant aan het Hollandsch Diep, heeft naast een industriële functie (Haven- en Industrierrein Moerdijk) ook een recreatieve functie (veel water en groen).

De totale woningvoorraad in de gemeente Moerdijk bestaat uit 15.379 woningen. Daarvan is 68 procent koop en 32 procent huurwoning (4.920 huurwoningen). (Bron: *Rapportage Strategisch Voorraadbeleid, Brabantse Waard, februari 2012, p. 4*). Brabantse Waard heeft ruim driekwart van de huurwoningen in de gemeente Moerdijk in bezit. Zestien procent van de huurwoningen van Brabantse Waard is gebouwd in de periode 1945 – 1960, zeventig procent in de periode 1960 – 1990, en twaalf procent is van na 1990.

Moerdijk zal de komende periode niet groeien. De prognose is dat er sprake is van een (kleine) bevolkingsafname in 2025. De leeftijdsopbouw van de bevolking zal tussen 2010 en 2025 wijzigen als gevolg van ontgroening en vergrijzing. Daartegenover staat dat het gemiddeld aantal personen per huishouden zal afnemen (gezinsverdunning), het aantal huishoudens zal toenemen. Er zijn in Moerdijk voldoende woningen beschikbaar, maar door de veranderende kwalitatieve woonbehoeften zal de kwaliteit van de woningen verhoogd moeten worden. Op het niveau van de gemeente is er in de ogen van Brabantse Waard een overschot aan sociale huurwoningen (*Strategisch Voorraadbeleid, Brabantse Waard*). Op het niveau van de kernen is de verhouding in vraag en aanbod van sociale huurwoningen verschillend (in kwaliteit en kwantiteit). Er is, aldus BW, per kern specifiek beleid nodig voor beheer en (des-)investeren.

Het Centraal Fonds deelt Brabantse Waard in categorie 6 in, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Wanneer Brabantse Waard in dit rapport wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 101 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Brabantse Waard in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Brabantse Waard heeft haar missie en ambities verwoord in *'Keuze bieden. Keuzes maken'*, *Ondernemingsplan 2012 - 2015* (april 2012).

Voor de beoordeling van de prestaties van Brabantse Waard in de periode 2007 – 2011 (en haar rechtsvoorgangers), zijn ook de missie en ambities van Stichting Woningbouw Zevenbergen (SWZ) en Brabants Westhoek (BWH) relevant. Hieronder gaat de commissie eerst in op de missie en ambities van SWZ en BWH en sluit af met een samenvatting van de missie en ambities van Brabantse Waard voor de periode 2012 – 2015.

Stichting Woningbouw Zevenbergen

In het beleidsplan 2007 – 2011 (*De toekomst van SWZ: Samen Wonen. Samen Leven*) schetst SWZ haar missie:

“Stichting Woningbouw Zevenbergen wil zich in haar dienstverlening voor de komende jaren richten op het realiseren van diversiteit in het woningaanbod: woningen bieden voor mensen die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen en betaalbare huisvesting voor starters. Ook wil SWZ in het belang van de leefbaarheid een rol vervullen bij de bouw van scholen, zorgcomplexen, kinderopvang en het duurdere huursegment. Hiervoor zoekt SWZ meer samenwerking met externe partijen. SWZ wil in de gemeente Moerdijk in de kernen Zevenbergen, Zevenbergschen Hoek en Langeweg een professionele bijdrage leveren aan het wonen. Onze ambitie is om deze bijdrage op lokaal gebied te verdiepen en uit te breiden.”

De missie is nader uitgewerkt in vijf beleidslijnen:

- Intensiever samenwerken met gemeente, huurdersvertegenwoordiging, collega-corporaties en maatschappelijke instellingen [zorg, onderwijs en welzijn];
- Primaire aandacht schenken aan kwetsbare groepen in onze samenleving;
- Strategisch bouwen en beheren voor [toekomstige] inwoners van de gemeente Moerdijk;
- Bekend staan als een lokaal actieve, maatschappelijke onderneming die bijdraagt aan een leefbare woonomgeving;
- Als evenwichtige organisatie professioneel en resultaatgericht werken aan een klantgerichte dienstverlening.

In het beleidsplan van SWZ zijn deze beleidslijnen nader uitgewerkt. De ambities van SWZ op de prestatievelden huisvesting primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, (des-) investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten, zijn nader gespecificeerd in bijlage 5.

Brabants Westhoek

In het Beleidsplan 2008-2012 (*Brabants Westhoek. Buitengewoon actief!*) formuleert Brabants Westhoek de missie en eigen ambities als volgt:

“Brabants Westhoek is een maatschappelijk betrokken corporatie, die woondiensten levert aan een brede doelgroep met bijzondere aandacht voor de zwakkere in onze samenleving. We voelen ons medeverantwoordelijk voor leefbare en vitale woonkernen in de gemeente Moerdijk en zullen daar actief aan bijdragen.”

De missie is uitgewerkt in doelstellingen over volkshuisvesting en doelstellingen voor de organisatie:

- We beschouwen het huisvesten van de lage inkomensgroepen, lagere middeninkomensgroepen en specifieke groepen met een bijzondere woonvraag tot onze kerntaak;
- Binnen de woonkernen bevordert BWH de leefbaarheid en zorgt voor het in stand houden van vitale woonkernen;
- De kernwaarden voor de organisatie zijn: serieus nemen van medewerkers, respect tonen voor elkaar en de klant, medewerkers zijn maatschappelijk betrokken (zorgzaamheid, betrouwbaarheid en waakzaamheid). Medewerkers denken niet alleen in termen van huren, maar vooral ook in wonen en welzijn voor klanten;
- BWH besteedt veel aandacht aan de woonomgeving, sociale samenhang, vitaliteit in de kernen, duurzaamheid en het milieu;
- Denken vanuit de klant is een belangrijk oogmerk van Brabants Westhoek;
- Voorts wil BWH ondernemend zijn en resultaatgericht en efficiënt werken;
- Op een transparante wijze verantwoording afleggen over het beleid en de resultaten van de corporatie.

In het beleidsplan van BWH zijn deze doelstellingen nader uitgewerkt. De ambities van BWH op de prestatievelden huisvesting primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, (des-) investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten zijn nader gespecificeerd in bijlage 5.

Brabantse Waard

Brabants Westhoek en Stichting Woningbouw Zevenbergen beogen met de fusie meerwaarde te creëren. De meerwaarde zal op verschillende terreinen naar voren moeten komen: de huurder of woningzoekende (de klant), professionaliseren van klantprocessen en eenduidigheid van klantbehandeling in de gemeente Moerdijk, vergroten van de diversiteit in het aanbod van vastgoed (mede gericht op senioren en starters), afstemming van de woningvoorraad op krimp of groei in de afzonderlijke kernen en veranderende vraag in de kwaliteit van woningen, in balans brengen van beheer van bestaande woningvoorraad en vraag naar nieuwbouw, projectplanning en projectuitvoering en spreiden van financiële risico's,

In 2011 heeft Brabantse Waard gewerkt aan:

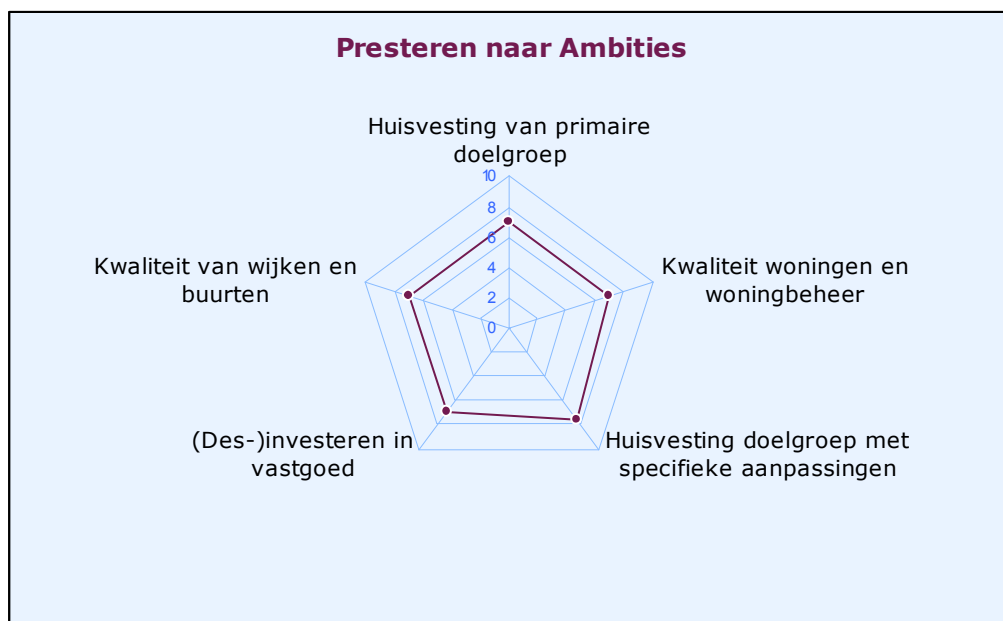
- Ontwikkelen van een ondernemingsplan;
- In kaart brengen van de totale woningportefeuille en ontwikkelen van Strategisch Voorraadbeheer (SVB);
- Professionalisering van de organisatie (vastgoedbeheer, klantprocessen en projectmatig werken);
- Het ontwikkelen van kernenbeleidsplannen (maatwerk per kern).

Brabantse Waard heeft haar missie en ambities verwoord in 'Keuze bieden. Keuzes maken' Ondernemingsplan 2012 – 2015. De missie is als volgt omschreven: 'Brabantse Waard is een maatschappelijk betrokken corporatie. Wij bieden sociale huisvesting en dienstverlening aan Moerdijkers die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. We voelen ons medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van de woonkernen in Moerdijk en dragen daar actief aan bij.'

De missie is nader uitgewerkt in het ondernemingsplan. Een belangrijk uitgangspunt is dat Brabantse Waard voor elke kern waar zij bezit heeft een specifiek beleid maakt. Elke kern behoeft een eigen aanpak. De eerste contouren voor dit beleid zijn vastgelegd in de kernbeleidsplannen voor negen kernen in de gemeente Moerdijk (*Kernbeleidsplannen Brabantse Waard, november 2011*). Deze kernplannen worden nog besproken met de gemeente Moerdijk en afgestemd op de gebiedsbeleidsplannen van de gemeente.

De ambities zoals door Brabantse Waard (en haar rechtsvoorgangers SWZ en BWH) zijn beschreven, worden beoordeeld langs de lijn van de vijf prestatievelden van de visitatiemethodiek Maatschappelijke Visitatie (versie 4.0). In bijlage 5 zijn de prestaties van Brabantse Waard op de vijf prestatievelden beschreven.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	6,8
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,1

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een **7,1**.

Brabantse Waard voorziet in ruim voldoende mate in de woonbehoeften van de primaire doelgroep en de doelgroep met specifieke woonbehoeften. Voor deze laatste doelgroep doet zij meer dan van een corporatie van haar omvang verwacht mag worden. De kwaliteit van de woningen is naar behoren.

De ambities voor nieuwbouw waren hoog. Deze zijn niet volledig gerealiseerd. Maar de corporatie heeft wel op de juiste wijze gereageerd op de economische crisis en haar plannen bijgesteld (gefaseerd of gestopt). De huidige plannen zijn, in de ogen van de commissie, nog steeds ambitieus. De kwaliteit van wijken en buurten komt tot uiting in maatschappelijk vastgoed en sociale activiteiten. Brabantse Waard doet op dat gebied wat van haar verwacht mag worden.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De ambitie van de corporatie is het huisvesten van mensen die voor het verkrijgen van een passende woning gezien hun financiële situatie ondersteuning nodig hebben. Lage en midden inkomensgroepen hebben bijzondere aandacht. Brabantse Waard stelt dat negentig procent van de woningvoorraad bereikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep.

De commissie stelt vast dat Brabantse Waard met ruim 3.800 woningen in de sociale huursector voor een belangrijk deel bijdraagt aan het voorzien in de woningbehoeften van de doelgroep in de gemeente Moerdijk.

Slechts een klein gedeelte (1,7 procent) van het woningbezit van Brabantse Waard valt in het dure en geliberaliseerde segment van de huursector (gegevens Brabantse Waard over het jaar 2011, zie bijlage 5). Uit recent woonbehoeftenonderzoek blijkt dat Brabantse Waard in voldoende mate bijdraagt aan het beschikbaar stellen van goedkope en betaalbare woningen in de gemeente Moerdijk (*Rapportage Strategisch Voorraadbeleid, Brabantse Waard, februari 2012, p. 4*). Brabantse Waard heeft ruim driekwart van de huurwoningen in de gemeente Moerdijk in bezit. Daarvan behoort 98 procent tot de goedkope en betaalbare woningen voor de doelgroep van Brabantse Waard. Het rapport *Strategisch Voorraadbeleid, Brabantse Waard* meldt dat op het niveau van de gemeente Moerdijk er een overschot aan sociale huurwoningen is. Brabantse Waard heeft in Fijnaart en Klundert starterswoningen gerealiseerd met terugkoopverplichting. En voor starters en jongeren heeft Brabantse Waard het concept Slimmer Kopen ingevoerd.

Vergeleken met de referentiegroep heeft Brabantse Waard verhoudingsgewijs meer goedkope en betaalbare woningen in bezit (Corporatie in Perspectief Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2011). In verhouding tot de referentiegroep wijst Brabantse Waard meer woningen passend toe aan woningzoekenden.¹

¹ Gemeenten en woningcorporaties hebben een belangrijke taak bij het passend huisvesten van huurtoeslagontvangers. Hierdoor wordt enerzijds voorkomen dat huurders een te groot deel van hun inkomen aan woonlasten moeten betalen en anderzijds dat er een te groot beroep op het huurtoeslagbudget van het Rijk wordt gedaan. (informatie ontleend aan Aedes en VNG)

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De ambitie van Brabantse Waard is een eigentijds kwaliteits- en voorzieningenniveau van haar woningen, streven naar lage woonlasten (laag energieverbruik), duurzaam bouwen en woningen geschikt voor ouderen. Hiervoor wil de corporatie het woningbezit transformeren door verkoop van woningen en sloop/nieuwbouw. Voor alle complexen wordt een strategie bepaald: doorexploiteren, herstructureren, sloop/nieuwbouw of verkoop. Brabantse Waard wil de kwalitatieve vraag en aanbod (ook op het gebied van energieverbruik) op elkaar afstemmen. Zo wil Brabantse Waard dat in 2015 het gemiddelde energielabel van vijftientig procent van de woningen met twee labels is gestegen.

In 2012 is het strategisch voorraadbeheer (SVB) van Brabantse Waard vastgelegd. Op basis van het SVB en de doelstellingen, zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015, is in 2012 een meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld (*Meerjaren onderhoudsbegroting 2012 – 2021*). De onderhoudsbegroting is mede gebaseerd op het Woningbehoefteonderzoek (gemeente Moerdijk) en het regionale woningbehoefteonderzoek van de woningcorporaties. De onderhoudsbegroting zal mede afgestemd worden op de kernbeleidsplannen van Brabantse Waard en de gebiedsbeleidsplannen van de gemeente Moerdijk.

Brabantse Waard en haar rechtsvoorgangers hebben de afgelopen jaren geïnvesteerd in onderhoud van het woningbezit. Uit de begrotingen van de afgelopen vier jaren (2008 – 2011) blijkt dat Brabantse Waard tot 2010 het begrootte bedrag voor onderhoud in deze periode niet volledig heeft gebruikt. De onderschrijding varieert tussen de tien en twintig procent. In 2011 is realistischer gepland. In dat jaar is meer uitgegeven dan begroot (totaal aan onderhoud gerealiseerd: ruim 8 miljoen euro en gepland 7,6 miljoen euro). Brabants Westhoek heeft in deze periode twee projecten uitgevoerd voor grootonderhoud in Klundert en Moerdijk.

De commissie stelt vast dat in 2011 het onderhoud van de portefeuille meer aandacht krijgt in het planmatige deel. De gerichtheid op klachtenonderhoud en mutatieonderhoud wordt aangepast. Planmatig onderhoud in projecten op het gebied van energiebesparing (isolatie, cv-ketels en dubbele beglazing) wordt meer zichtbaar. Vergeleken met de referentiegroep heeft Brabantse Waard voor onderhoud in 2010 vergelijkbare bedragen per verhuureenheid uitgegeven. De commissie stelt vast dat op het gebied van duurzaamheid alle (nieuwbouw)projecten in het kader van duurzaam bouwen worden uitgevoerd. De commissie stelt vast dat de ambitie om het energieverbruik van de totale woningvoorraad in de komende jaren te verlagen, nog niet zichtbaar is gemaakt in het SVB en de daarbij behorende onderhoudsbegroting. Dit doet niets af aan de goede algehele onderhoudskwaliteit van de woningen, waarvan de commissie via een bezichtiging van diverse wooncomplexen van Brabantse Waard ook een positieve indruk heeft gekregen. Het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten bedraagt voor Brabantse Waard 142. Dit is vergelijkbaar met de waardering van de woningen in de referentiegroep van Brabantse Waard. (*Corporatie in Perspectief, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2011*).

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5**.

Brabantse Waard wil aandacht besteden aan huisvesting van kwetsbare groepen in de samenleving en van groepen met een bijzondere woonvraag. Brabantse Waard investeert in maatschappelijk vastgoed, met name in het zorgsegment en accommodaties voor onderwijs en kinderopvang.

Uit het overzicht van projecten die Brabantse Waard in de afgelopen vier jaren heeft uitgevoerd, blijkt dat de corporatie veel aandacht heeft besteed aan huisvesting voor senioren en woonvoorzieningen voor de zorgsector en maatschappelijke organisaties, zoals verenigingen en onderwijsaanbieders. Ook is aandacht besteed aan woonvoorzieningen voor statushouders en vergunninghouders (afsprak met de gemeente Moerdijk).

Gerealiseerd is een zorgsteunpunt bij een seniorencomplex, het renoveren van een pand met elf wooneenheden in Zevenbergen ten behoeve van gehandicapte jongeren (Prisma) en aankoop van Zorgboerderij 'de Zwanenhoeve' ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking. Op het naastgelegen perceel is een woongebouw met zeven wooneenheden gerealiseerd. Hier kunnen de medewerkers van de zorgboerderij met begeleiding zelfstandig wonen.

Onderdeel van het herstructureringsproject Zoetendaal is de bouw van vijftientig zorgappartementen. Daarin zijn gemeenschappelijke ruimten opgenomen die een functie hebben voor alle ouderen uit de wijk (steunpunt). Voor senioren zijn de projecten Bellefleur en de Orangerie gerealiseerd. Daarnaast heeft Brabantse Waard woningen in haar bezit die geschikt zijn voor senioren. In de afgelopen jaren heeft zij geïnvesteerd in het opplussen van woningen voor senioren.

Brabantse Waard werkt samen met corporaties in de Stichting Woonwagengebeheer Zuid West Nederland.

In het kader van huisvesting van specifieke doelgroepen heeft de corporatie allianties met Surplus Welzijn en Zorg en woningcorporatie Bernardus Wonen. Zij heeft aansluiting gezocht bij een regionaal netwerk van vijf woningcorporaties. Er zijn afspraken met de zorginstelling Zuidwester over het huisvesten van verstandelijk gehandicapten.

Brabantse Waard reageerde met deze activiteiten op vragen die in de periode 2008 – 2011 manifest werden. De commissie stelt vast dat Brabantse Waard in 2011 een omslag heeft gemaakt in het beleid ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed. Van een corporatie die reageert op maatschappelijke vragen van partners, ontwikkelt de corporatie zich naar een organisatie die maatschappelijke vragen signaleert. Tevens gaat zij in samenwerking met (zorg- en welzijns)partners en andere instellingen na in welke zin Brabantse Waard samen met de partners iets kan doen aan het voorzien in de huisvestingsbehoeften van specifieke doelgroepen. De commissie stelt vast dat Brabantse Waard veel heeft gerealiseerd voor groepen met een bijzondere woonvraag. Brabantse Waard profileert zich op dit prestatieveld en presteert ook zichtbaar meer dan gezien de omvang van de corporatie verwacht mag worden. Hiermee steekt zij uit boven de norm.

(des-)Investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,8**.

De ambitie van Brabantse Waard is om vanuit haar mogelijkheden bij te dragen aan een optimaal functionerende woningmarkt voor de doelgroepen. Er moet een breed aanbod zijn aan woonvormen en marktsegmenten, die aansluiten op de lokale vraag. Brabantse Waard wil daarbij inspelen op de verscheidenheid in de kernen van Moerdijk. Dat betekent dat er per kern zicht is op de verhouding koop- en huurwoningen, woningtypologieën en marktsegmenten. Bij (des-)investeren wordt hiermee rekening gehouden (zie ambities Brabantse Waard bijlage 5). Het *Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015* stelt dat Brabantse Waard in de komende tien jaar het woningbezit transformeert en verjongt door verkoop en sloop.

In de periode 2007 – 2011 had Brabantse Waard (en haar rechtsvoorgangers SWZ en BWH) 38 projecten in portefeuille, totaal omvattend duizend woningen. Daarvan zijn dertien projecten opgeleverd, zeven in de fase van initiatief, drie in de definitiefase, zes in de ontwerpfase, zes in de voorbereidende fase en drie in uitvoering. De projecten zijn te rangschikken onder huur, maatschappelijk vastgoed (zorg en welzijn, onderwijs, brede school en leefbaarheid) en koop (zie bijlage 5). De beide rechtsvoorgangers hadden op het gebied van (des-)investeren, aldus de commissie, grote ambities. Deze waren echter niet allemaal gekwantificeerd. De corporaties bepaalden op basis van financiële mogelijkheden en kansen in de markt en verzoeken van partners, of plannen werden uitgevoerd. In de jaarbegrotingen werden deze dan als: in voorbereiding, in ontwikkeling of in uitvoering opgenomen. Ook is in de jaarbegrotingen na te gaan dat projecten voortijdig zijn gestopt. Daarbij is, aldus de commissie, niet altijd duidelijk wat de afweging is geweest voor de investeringen in (maatschappelijk) vastgoed en het stoppen van projecten.

In de voorbereiding op de fusie in 2010 hebben beide fusiepartners de projectenportefeuilles bij elkaar gelegd en stelden vast dat –tegen het licht van de veranderende financiële en marktomstandigheden- de gezamenlijke ambities te hoog waren. In de begroting van Brabantse Waard 2011 is sprake van het toevoegen van 570 huurwoningen in de komende jaren (15 procent van de huidige woningvoorraad).

Voor de mate waarin corporaties plannen realiseren, heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting een realisatie-index ontwikkeld. (1 = plan volledig gerealiseerd, 0 = plannen niet gerealiseerd). Uit de gegevens van het CFV, Corporatie in Perspectief 2009, 2010 en 2011 blijkt dat Brabantse Waard in de jaren 2009 – 2011 minder gerealiseerd heeft dan ze zich had voorgenomen. Dit geldt voor nieuwbouw, sloop en verkoop. Hoewel er in 2010 veel nieuwe woningen zijn opgeleverd, bleef dit aantal toch achter bij de prognose (CiP 2011, Brabantse Waard)

In 2011 heeft Brabantse Waard een analyse gemaakt van de toekomstige opgaven en het realiteitsgehalte van het stapelen van de plannen van SWZ en BWH beoordeeld. 2011 is voor Brabantse Waard een leerjaar geweest. Zij kreeg greep op de projectenportefeuille en maakte plannen op basis van de toekomstige woonbehoeften in de gemeente Moerdijk. Een aantal projecten is op “hold” gezet. In 2012 is het strategisch voorraadbeheer van Brabantse Waard vastgelegd. Op basis van het SVB en de doelstellingen, zoals geformuleerd in het *Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015*, wordt het beleid met betrekking tot (des-)investeren verder uitgewerkt.

De commissie stelt concluderend vast dat Brabantse Waard de afgelopen jaren flink heeft ingezet op investeren en desinvesteren. Daarbij waren de ambities van de corporatie groter dan hetgeen zij realiseerde. In 2011 heeft Brabantse Waard de woonbehoeften nader onderzocht en haar ambities bijgesteld. In 2012 is een nadere bijstelling op basis van nieuw woonbehoeftenonderzoek te verwachten. Brabantse Waard is bezig de greep op de projectenportefeuille te versterken. Brabantse Waard heeft redelijkerwijs gedaan wat van haar verwacht mag worden. Samenvattend beoordeelt de commissie dit onderdeel met een krappe ruim voldoende (6,8).

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

Op het gebied van leefbaarheid neemt Brabantse Waard zowel fysieke als sociale maatregelen. Fysieke maatregelen komen mede tot uiting in het realiseren van maatschappelijk vastgoed. Voorbeelden hiervan zijn de nieuwe brede school de Kleurenboom, nieuwbouw van een verenigingsgebouw voor watersportvereniging, scouting en reddingsbrigade (Maritiemgebouw Willemstad), beheer van gebouwen voor de Heemkundekring en het inrichten van een algemene ontmoetingsruimte in de appartementengebouwen Orangerie en Bellefleur.

Brabantse Waard heeft een wijk- en buurtbeheerder aangesteld. Uitgevoerde activiteiten door de wijk- en buurtbeheerder zijn: inbraakpreventie (Politiekeurmerk Veilig Wonen), herstellen van vandalisme of schoonmaken van graffiti, aandacht voor tuinonderhoud, algemene trappenhuizen voorzien van een afsluitbare toegangsdeur, installeren van een videofoon bij (senioren-)appartementen en tuinonderhoud bij leegstand.

Voor het stimuleren van sociale contacten in de buurt gaf het fonds Moerdijk Leeft, een samenwerkingsverband van BW, gemeente Moerdijk en Bernardus Wonen, tot maart 2010 een financiële bijdrage. Vanaf voorjaar 2010 faciliteert het fonds activiteiten in natura (uitlenen van tenten, tafels, barbecues etc.). In 2010 zijn 22 aanvragen ingediend, waarvan er 20 zijn toegewezen. Brabantse Waard participeert in diverse initiatieven voor bestrijding van overlast, onacceptabel woongedrag en maatschappelijke problemen (convenant schuldhelpverlening, het Maatschappelijk Steunsysteem MASS -signaleren van mensen die in de problemen dreigen te raken- en convenant informatie-uitwisseling aanpak hennepsteelt).

Brabantse Waard zet de initiatieven van haar rechtsvoorgangers voort. In de begroting 2011 is opgenomen dat Brabantse Waard investeert in maatschappelijk vastgoed, met name in het zorgsegment en accommodaties voor onderwijs en kinderopvang (brede scholen). Deze projecten bevorderen de leefbaarheid in de kernen. Tevens wil zij in de kernen, waar Brabantse Waard bezit heeft, (maatschappelijke) problemen signaleren en klanten helpen (doorverwijfsfunctie naar instanties). Daarin past ook sponsorbeleid, gesprekken en acties over overlast, bestrijden van hennepsteelt, de inzet van een buurtmeester en leveren van een bijdrage aan het project buurtbemiddeling. Daartoe wordt overleg met ketenpartners (zorg- en welzijnsinstellingen) versterkt en geformaliseerd.

Volgens de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, Corporatie in Perspectief (Samenvattingen CiP 2009, CiP 2010 en CiP 2011) heeft Brabantse Waard in 2010 8 euro per woongelegenheden uitgegeven aan leefbaarheid. De referentie corporaties gaven gemiddeld 66 euro per woongelegenheden uit aan leefbaarheid en landelijk gemiddeld 120 euro.

Brabantse Waard meldt dat dit beeld vertekend is, omdat (en dat is ook bij de commissie bekend) er geen uniformiteit is bij corporaties ten aanzien van de precieze kosten die op dit onderdeel worden geboekt. Uitgaven voor leefbaarheid zijn niet consequent geregistreerd en zijn administratief onder andere posten van de begroting opgevoerd.

In 2009 waren de uitgaven, SWZ en BWH opgeteld, 93 euro (referentie 60 euro en landelijk 124 euro) en in 2008 216 euro (referentie 57 euro en landelijk 112 euro). In 2010 is, aldus de CiP-gegevens, weinig uitgegeven aan leefbaarheid en in de jaren daarvoor heeft Brabantse Waard (haar rechtsvoorgangers SWZ en BWH samen) relatief veel uitgegeven aan leefbaarheid. De investeringen in 2008 en 2009 in leefbaarheid zijn vooral gedaan om de vitaliteit van de (kleine) kernen in de gemeente Moerdijk te versterken en een bijdrage te leveren aan de sociale cohesie in wijken en kernen.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Brabantse Waard in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De woonvisie van de gemeente Moerdijk die van belang is voor de periode waarop de visitatie van Brabantse Waard betrekking heeft (2008 – 2011) is vastgelegd in het *Beleidsplan wonen gemeente Moerdijk, Een (t)huis voor iedereen, 2007 – 2011*. Het beleidsplan is mede gebaseerd op het *Woningbehoeftenonderzoek gemeente Moerdijk (november 2006)*. Het gemeentelijk beleidsplan bevat negen ambities voor Moerdijk:

1. Het is een aantrekkelijke gemeente waar het goed wonen is;
2. Groei van het aantal inwoners;
3. Keuzemogelijkheden voor de burgers vergroten en leveren van maatwerk;
4. Bijzondere aandacht voor huisvesting starters en ouderen;
5. Een goed woon- en leefklimaat en vitale en leefbare kernen;
6. (Ver)bouwt, levensloopbestendig, duurzaam, energiebesparend en veilig;
7. Kijkt integraal naar het wonen (zorg, welzijn, milieu en veiligheid);
8. Anticipeert op het beheersscenario: rol van bestaande woningvoorraad neemt toe;
9. Moerdijk streeft naar een intensievere samenwerking met instellingen (onder andere woningbouwcorporaties, zorgverleners en welzijnsinstellingen) en burgers bij het uitvoeren van beleid.

De ambities zijn uitgewerkt in zes beleidsthema's:

1. Nieuwbouw

De gemeente wil minimaal het aantal inwoners vasthouden, zo mogelijk laten groeien. Dit betekent voldoende woningen bouwen, met name in de grote kernen. In de kernen wordt strategisch² en gedifferentieerd gebouwd. Hierbij wordt per project een afweging gemaakt, rekening houdend met de specifieke wensen van de inwoners in de kernen (maatwerk).

2. Bestaande woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad opwaarderen: kwalitatieve aanpassing van de bestaande voorraad.

3. Keuzemogelijkheid burgers

Meer keuze door consumentgericht te bouwen, zelf te kunnen bouwen, ofwel door (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De huidige verschillende registratiesystemen en toewijzing voor huurwoningen vragen om meer uniformiteit.

² Met strategische nieuwbouw wordt bedoeld en beoogd de gewenste kwalitatieve nieuwbouw te realiseren, zodat hierdoor een zo groot mogelijke verhuisketen op gang komt en daarmee de doorstroming in de woningvoorraad wordt bevorderd.

4. Doelgroepen in relatie met wonen, zorg en welzijn

Starters worden onder andere gehuisvest door goedkope woningen te bouwen, verkoop van sociale huurwoningen, met daaraan een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, en door het bevorderen van doorstroming. In de periode 2007 tot 2015 moeten nog 500 tot 1.100 geschikte woningen voor senioren worden gebouwd, waarbij de nadruk ligt op de bouw in de huursector. Waar mogelijk de huisvesting voor senioren, vooral in kleine kernen, bouwen in combinatie met sociaal maatschappelijke voorzieningen. Met de huisvesting van woonvoorzieningen voor gehandicapten wordt ruimhartig omgegaan. De woonwagencentra worden zo spoedig mogelijk overgedragen aan Stichting Woonwagenbeheer West Brabant. Er worden geen nieuwe woonwagencentra meer aangelegd.

5. Woningkwaliteit

Alle nieuwbouwprojecten worden minimaal volgens Woonkeur gebouwd. Voor de senioren huisvesting gelden aanvullende maatregelen. Bestaande woningen worden waar mogelijk opgeplust. Duurzaam (ver)bouwen vindt plaats volgens een regionaal op te stellen convenant. Voorts zijn er kwaliteitsnormen geformuleerd voor energie en veiligheid.

6. Sturing door samenwerking op uitvoering

De gemeente wil samenwerking op de uitvoering van het beleidsplan. Blijvend draagvlak kan alleen door een goede samenwerking en communicatie met de verschillende partijen ontstaan, in het bijzonder met de woningbouwcorporaties. De gemeente wil samenwerken met krachtige, geïnteresseerde woningbouwcorporaties, die sterk betrokken zijn bij de lokale situatie. Het op te stellen ontwikkelingsplan per kern wordt gehanteerd als een middel om te komen tot investerings- en prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporaties over woningbouw, bestaande voorraad, sociaal maatschappelijke voorzieningen, leefbaarheid en dergelijke.

Uitgangspunt voor de opgaven voor de corporaties in Moerdijk, zijn de *Prestatieafspraken 2007 Gemeente Moerdijk*. De Stichting Woningbouw Zevenbergen en Brabants Westhoek hebben afspraken gemaakt met de gemeente Moerdijk over onder andere nieuwbouwprojecten, kwaliteit en energiehuishouding van woningen, herziening van woningzoekendenregistratie en woonruimteverdelingsstelsel, huisvesting van verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, afspreken over bestaande woningvoorraad (levensloopbestendig maken van woningvoorraad en opplussen kwaliteit van woningen), ontwikkelen strategische visie per woonkern, convenant bestrijding hennepcultuur en handel in drugs en (koop)woningen voor starters. De afspraken zijn deels concreet beschreven (bijvoorbeeld op het gebied van energiehuishouding van de woningvoorraad en nieuwbouwprojecten) en deels in de vorm van een intentie of toezegging medewerking te verlenen aan initiatieven.

In 2012 maakt Brabantse Waard opnieuw afspraken met de gemeente Moerdijk over de opgave in het werkgebied. Daarbij baseert Brabantse Waard zich op het Woningbehoefteonderzoek Moerdijk en onderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporaties in de regio.

Relevante convenanten en overleggen

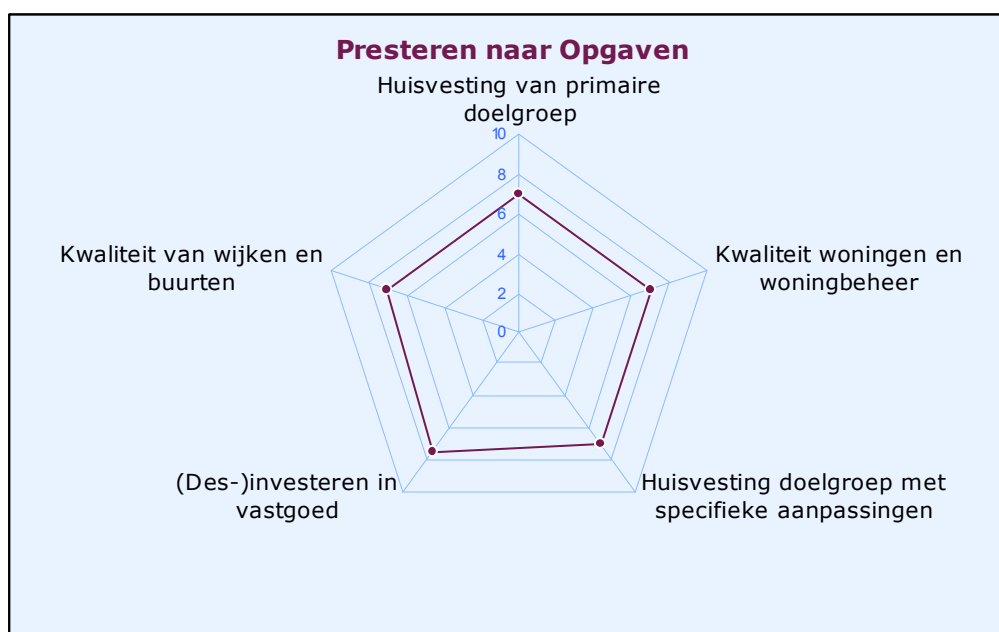
Convenant schuldhulpverlening corporaties, met het Meldpunt Schuldhulpverlening Moerdijk (MSM). MSM bestaat uit een samenwerking tussen de gemeente Moerdijk, de Kredietbank Breda en Stichting de Markenlanden. In dit convenant is vastgelegd hoe en wanneer de corporatie actie onderneemt bij betalingsachterstanden van haar huurders.

Met collega-corporaties wordt overlegd over projecten, energiebeleid, Strategisch Voorraadbeleid (SVB) en gezamenlijk woningbehoeftenonderzoek (afstemming over de opgave in de gemeente Moerdijk).

De rechtsvoorgangers van Brabantse Waard hebben het Convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant (maart 2007) ondertekend. Daarin zijn afspraken vastgelegd tussen gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties, over de kwaliteit van nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningvoorraad bij onderhoud, renovatie en herstructurering. Het gaat hier om het toepassen van kwaliteitsstandaarden betreffende materiaalgebruik, gezondheid en binnenmilieu, water, ecologie en woonkwaliteit (levensloopbestendig, comfort en veiligheid). Bij uitvoering van projecten dienen de uitgangspunten van het convenant herkenbaar in ontwerpen en bestekken te zijn. Onderdelen van dit convenant zijn terug te vinden in de prestatieafspraken met de gemeente Moerdijk.

De beoordeling van de prestatievelden van het onderdeel Presteren naar Opgaven is, met uitzondering van de prestatievelden huisvesten van specifieke doelgroepen en (des-)investeren in vastgoed, identiek aan de beoordeling van Presteren naar Ambities. De ambities van Brabantse Waard komen in hoge mate overeen met de opgaven. Enkele teksten in paragraaf 3.2 Presteren naar Opgaven komen daarom sterk overeen met teksten in paragraaf 2.2 Presteren naar Ambities.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,1

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,1**.

Brabantse Waard voorziet in ruim voldoende mate in de woonbehoeften van de primaire doelgroep en de doelgroep met specifieke woonbehoeften. De kwaliteit van de woningen is naar behoren.

De corporatie heeft in ruim voldoende mate gepresteerd, gezien de opgave in de gemeente Moerdijk. De kwaliteit van wijken en buurten komt tot uiting in maatschappelijk vastgoed en sociale activiteiten. Brabantse Waard doet wat van haar verwacht mag worden. En op het prestatieveld (des-)investeren in vastgoed doet de corporatie zelfs meer dan verwacht mag worden.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De opgaven (afspraken met gemeente en maatschappelijke organisaties) zijn veelal in algemene bewoordingen gesteld en niet gekwantificeerd. Afspraken met de gemeente zijn deels concreet en deels in de vorm van een intentie of toezegging mee te werken aan initiatieven. Afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties komen tot stand op basis van mogelijkheden en situaties die zich voordoen.

Met collega-corporaties wordt overlegd over projecten, energiebeleid, SVB en gezamenlijk woningbehoefte onderzoek. De basis daarvoor is het gemeentelijk volkshuisvestingsplan '*Een nieuwe kijk op Moerdijk*'.

Brabantse Waard stelt dat negentig procent van de woningvoorraad bereikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep.

De commissie stelt vast dat Brabantse Waard in de sociale huursector voor een belangrijk deel bijdraagt aan het voorzien in de woningbehoeften van de doelgroep in de gemeente Moerdijk.

Slechts een klein gedeelte (1,7 procent) van het woningbezit van Brabantse Waard valt in het dure en geliberaliseerde segment van de huursector (gegevens Brabantse Waard over het jaar 2011, zie bijlage 5). Uit recent woonbehoeftenonderzoek blijkt dat Brabantse Waard in voldoende mate bijdraagt aan het beschikbaar stellen van goedkope en betaalbare woningen in de gemeente Moerdijk (*Rapportage Strategisch Voorraadbeleid, Brabantse Waard, februari 2012, p. 4*). Brabantse Waard heeft ruim driekwart van de huurwoningen in de gemeente Moerdijk in bezit. Daarvan behoort 98 procent tot de goedkope en betaalbare woningen voor de doelgroep van Brabantse Waard. Het rapport *Strategisch Voorraadbeleid, Brabantse Waard* meldt dat op het niveau van de gemeente Moerdijk er een overschot aan sociale huurwoningen is.

Brabantse Waard heeft in Fijnaart en Klundert starterswoningen gerealiseerd met terugkoopverplichting. Tevens heeft de corporatie voor starters en jongeren het concept Slimmer Kopen ingevoerd.

Vergeleken met de referentiegroep heeft Brabantse Waard verhoudingsgewijs meer goedkope en betaalbare woningen in bezit (Corporatie in Perspectief, Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2011). In verhouding tot de referentiegroep wijst Brabantse Waard meer woningen passend toe aan woningzoekenden.³

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

Brabantse Waard heeft in de periode 2008 – 2011 gewerkt aan het ontwikkelen van een Strategisch Voorraadbeleid. De ambitie van Brabantse Waard is een eigentijds kwaliteits- en voorzieningen niveau van woningen, streven naar lage woonlasten (mede door verlagen van energieverbruik), duurzaam bouwen en woningen zijn geschikt voor ouderen. In de periode 2008 – 2011 zijn de ambities voor kwaliteit van woningen en woningbeheer gelijk aan de opgaven.

In 2012 is het strategisch voorraadbeheer (SVB) van Brabantse Waard vastgelegd. Op basis van het SVB en de doelstellingen zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015, is in 2012 een meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld (*Meerjaren onderhoudsbegroting 2012 – 2021*). De onderhoudsbegroting is mede gebaseerd op het Woningbehoeftenonderzoek (gemeente Moerdijk) en het regionale woningbehoeftenonderzoek van de woningcorporaties. De onderhoudsbegroting zal mede afgestemd worden op de kernbeleidsplannen van Brabantse Waard en de gebiedsbeleidsplannen van de gemeente Moerdijk.

Brabantse Waard en haar rechtsvoorgangers hebben de afgelopen jaren geïnvesteerd in onderhoud van het woningbezit. Uit de begrotingen van de afgelopen vier jaren (2008 – 2011), blijkt dat Brabantse Waard tot 2010 het begrootte bedrag voor onderhoud in deze periode niet volledig heeft gebruikt. De onderschijding varieert tussen de tien en twintig procent. In 2011 is realistischer gepland. In dat jaar is meer uitgegeven dan begroot (totaal aan onderhoud gerealiseerd: ruim 8 miljoen euro en gepland 7,6 miljoen euro). Brabants Westhoek heeft in deze periode twee projecten uitgevoerd voor grootonderhoud in Klundert en in Moerdijk.

De commissie stelt vast dat in 2011 het onderhoud van de portefeuille meer aandacht krijgt in het planmatige deel. De gerichtheid op klachten- en mutatieonderhoud wordt aangepast. Planmatig onderhoud in projecten op het gebied van energiebesparing (isolatie, cv-ketels en dubbele beglazing) wordt meer zichtbaar. Vergeleken met de referentiegroep heeft Brabantse Waard voor onderhoud in 2010 vergelijkbare bedragen per verhuureenheid uitgegeven. De commissie stelt vast dat op het gebied van duurzaamheid alle (nieuwbouw)projecten in het kader van duurzaam bouwen worden uitgevoerd. De commissie stelt tevens vast dat de ambitie om het energieverbruik van de totale woningvoorraad in de komende jaren te verlagen, nog niet zichtbaar is gemaakt in het SVB en de daarbij behorende onderhoudsbegroting.

³ Gemeenten en woningcorporaties hebben een belangrijke taak bij het passend huisvesten van huurtoeslagontvangers. Hierdoor wordt enerzijds voorkomen dat huurders een te groot deel van hun inkomen aan woonlasten moeten betalen en anderzijds dat er een te groot beroep op het huurtoeslagbudget van het Rijk wordt gedaan. (informatie ontleend aan Aedes en VNG)

Dit doet niets af aan de goede algehele onderhoudskwaliteit van de woningen, waarvan de commissie via een bezichtiging van diverse wooncomplexen van Brabantse Waard ook een positieve indruk heeft gekregen. Het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten bedraagt voor Brabantse Waard 142. Dit is vergelijkbaar met de waardering van de woningen in de referentiegroep van Brabantse Waard. (*Corporatie in Perspectief, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2011*).

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De opgave voor huisvesten van speciale doelgroepen komt voort uit overleg met zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties. Er zijn allianties met Surplus Welzijn en Zorg en woningcorporatie Bernardus Wonen. Tevens zijn er afspraken met de Zuidwester (huisvesten verstandelijk gehandicapten). Met de gemeente Moerdijk zijn er afspraken over het huisvesten van statushouders.

Uit het overzicht van projecten die Brabantse Waard in de afgelopen vier jaren heeft uitgevoerd, blijkt dat de corporatie veel aandacht heeft besteed aan huisvesting voor senioren en woonvoorzieningen voor de zorgsector en maatschappelijke organisaties, zoals verenigingen en onderwijsaanbieders. Ook is aandacht besteed aan woonvoorzieningen voor statushouders en vergunninghouders (afpraak met de gemeente Moerdijk).

Gerealiseerd is een zorgsteunpunt bij een seniorencomplex, het renoveren van een pand met elf wooneenheden in Zevenbergen ten behoeve van gehandicapte jongeren (Prisma) en aankoop van Zorgboerderij 'de Zwanenhoeve' ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking. Op het naastgelegen perceel is een woongebouw met zeven wooneenheden gerealiseerd. Hier kunnen de medewerkers van de zorgboerderij met begeleiding zelfstandig wonen.

Onderdeel van het herstructureringsproject Zoetendaal is de bouw van vijftientwintig zorgappartementen. Daarin zijn gemeenschappelijke ruimten opgenomen die een functie hebben voor alle ouderen uit de wijk (steunpunt). Voor senioren zijn de projecten Bellefleur en de Orangerie gerealiseerd. Daarnaast heeft Brabantse Waard woningen in haar bezit die geschikt zijn voor senioren. In de afgelopen jaren heeft zij geïnvesteerd in het opplussen van woningen voor senioren.

Brabantse Waard werkt samen met corporaties in de Stichting Woonwagengebeur Zuid West Nederland.

In het kader van huisvesting van specifieke doelgroepen heeft Brabantse Waard allianties met Surplus Welzijn en Zorg en woningcorporatie Bernardus Wonen. Zij heeft aansluiting gezocht bij een regionaal netwerk van vijf woningcorporaties. Er zijn afspraken met de zorginstelling Zuidwester over het huisvesten van verstandelijk gehandicapten.

Brabantse Waard reageerde met deze activiteiten op vragen die in de periode 2008 – 2011 manifest werden. De commissie stelt vast dat Brabantse Waard in 2011 een omslag heeft gemaakt in het beleid ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed. Van een corporatie die reageert op maatschappelijke vragen van partners, ontwikkelt de corporatie zich naar een organisatie die maatschappelijke vragen signaleert. Tevens gaat zij in samenwerking met (zorg- en welzijns)partners en andere instellingen na in welke zin Brabantse Waard samen met de partners iets kan doen aan het voorzien in de huisvestingsbehoeften van specifieke doelgroepen.

De commissie stelt vast dat Brabantse Waard veel heeft gerealiseerd voor groepen met een bijzondere woonvraag. De commissie heeft adequaat gereageerd op vragen die op haar afkwamen. En heeft daarmee voldaan aan de opgave en gedaan wat in haar vermogen lag. Brabantse Waard voldoet hiermee aan de norm.

(des-)Investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5**.

De opgave voor Brabantse Waard, is te zorgen voor een breed aanbod aan woonvormen en marktsegmenten die aansluiten op de lokale vraag. Brabantse Waard wil inspelen op de verscheidenheid in de kernen van Moerdijk. Dat betekent dat er per kern zicht is op de verhouding koop- en huurwoningen, woningtypologieën en marktsegmenten. Bij (des-)investeren wordt hiermee rekening gehouden (zie ambities Brabantse Waard bijlage 5). Het *Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015* stelt dat Brabantse Waard in de komende tien jaar het woningbezit transformeert en verjongt door verkoop en sloop. Brabantse Waard sluit haar beleid af op de Gebiedsbeleidsplannen van de gemeente Moerdijk.

In de periode 2007 – 2011 had Brabantse Waard (en de rechtsvoorgangers SWZ en BWH) 38 projecten in portefeuille, totaal omvattend duizend woningen. Daarvan zijn dertien projecten opgeleverd, zeven in de fase van initiatief, drie in de definitiefase, zes in de ontwerpfase, zes in de voorbereidende fase en drie in uitvoering. De projecten zijn te rangschikken onder huur, maatschappelijk vastgoed (zorg en welzijn, onderwijs, brede school en leefbaarheid) en koop (zie bijlage 5 van dit rapport).

De beide rechtsvoorgangers hadden op het gebied van (des-)investeren, aldus de commissie, grote ambities. Deze waren echter niet allemaal gekwantificeerd. De corporaties bepaalden op basis van financiële mogelijkheden en kansen in de markt en verzoeken van partners of plannen werden uitgevoerd. In de jaarbegrotingen werden deze dan als in voorbereiding, ontwikkeling of in uitvoering opgenomen. Ook is in de jaarbegrotingen na te gaan dat projecten voortijdig zijn gestopt. Daarbij is, aldus de commissie, niet altijd duidelijk wat de afweging is geweest voor de investeringen in (maatschappelijk) vastgoed en het stoppen van projecten.

In de voorbereiding op de fusie in 2010 hebben beide fusiepartners de projectenportefeuilles bij elkaar gelegd en stelden vast dat –tegen het licht van de veranderende financiële en marktomstandigheden- de gezamenlijke ambities te hoog waren. In de begroting van Brabantse Waard 2011 is sprake van het toevoegen van 570 huurwoningen in de komende jaren (15 procent van de huidige woningvoorraad).

Voor de mate waarin corporaties plannen realiseren heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting een realisatie-index ontwikkeld. (1 = plan volledig gerealiseerd, 0 = plannen niet gerealiseerd). Uit de gegevens van het CFV, Corporatie in Perspectief 2009, 2010 en 2011 blijkt dat Brabantse Waard in de jaren 2009 – 2011 minder gerealiseerd heeft, dan ze zich had voorgenomen. Dit geldt voor nieuwbouw, sloop en verkoop. Hoewel er in 2010 veel nieuwe woningen zijn opgeleverd, bleef dit aantal toch achter bij de prognose (CiP 2011, Brabantse Waard)

In 2011 heeft Brabantse Waard een analyse gemaakt van de toekomstige opgaven en het realiteitsgehalte van het stapelen van de plannen van SWZ en BWH beoordeeld. 2011 is voor Brabantse Waard een leerjaar geweest. Zij kreeg greep op de projectenportefeuille en maakte plannen op basis van de toekomstige woonbehoeften in de gemeente Moerdijk. Een aantal projecten werd op 'hold' gezet. In 2012 is het strategisch voorraadbeheer van Brabantse Waard vastgelegd. Op basis van het SVB en de doelstellingen zoals geformuleerd in het *Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015*, wordt het beleid met betrekking tot (des-)investeren verder uitgewerkt.

De commissie stelt vast dat Brabantse Waard op een juiste wijze gereageerd heeft op de veranderende omstandigheden in de woningmarkt en demografische ontwikkelingen in de gemeente Moerdijk. Nadruk ligt op beheer en transformatie van de bestaande woningvoorraad en minder op nieuwbouw. Brabantse Waard heeft de afgelopen jaren ingezet op het aanbrengen van variatie in het woningbezit. Dit heeft zij gedaan door verkoop van huurwoningen, herstructurering van wijken en stads- en dorpscentra (nieuwbouw). Ook heeft zij geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed (nieuwbouw en aankoop van bestaand vastgoed). In de periode 2010 - 2011 zijn relatief veel nieuwe woningen/projecten opgeleverd. Voorbeelden daarvan zijn de Brede school de Kleurenboom, aankoop van een sportzaal, herstructureringsproject Serena (sloop en vervangende nieuwbouw in Zevenbergen) waar een brede school, zorg-huurappartementen en een steunpunt voor ouderen is gerealiseerd. Koopappartementen maakten deel uit van dit project. In Klundert zijn seniorenappartementen gerealiseerd (de Orangerie) en huurappartementen in het sociale, betaalbare en duurdere huursegment (project Moye Keene). Een vergelijkbaar project is in Fijnaart gerealiseerd (Greenery en Bandenmarkt). In Willemstad is het Maritiemgebouw opgeleverd (een verenigingsgebouw voor watersportvereniging, scouting en reddingsbrigade). Dit laatste project is een voorbeeld van investeren in de leefbaarheid. Brabantse Waard verkocht in de periode 2007 – 2010 ruim 70 woningen. Het concept Slimmer Kopen was daarin een belangrijk instrument.

Op dit prestatieveld heeft Brabantse Waard veel gepresteerd. De ambities waren hoog (zie paragraaf 2.2 en 2.3). De opgaven voor (des-)investeren zijn niet altijd vastgelegd in cijfers. Alleen aan de hand daarvan is moeilijk vast te stellen of de corporatie voldaan heeft aan de opgave. De commissie stelt wel op basis van gesprekken met belanghebbenden vast dat Brabantse Waard meer heeft gepresteerd dan er verwacht werd. De corporatie heeft goed gereageerd op mogelijkheden en kansen in het realiseren van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed, die passen in de opgave in de gemeente Moerdijk. Het overzicht van gerealiseerde projecten en onderhanden projecten (zie bijlage 5), laat zien dat in de afgelopen vier jaar veel is geïnvesteerd. Er is meer dan de norm gepresteerd. De commissie waardeert dit met een ruim voldoende tot goed (7,5).

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

De opgave is dat Brabantse Waard aansluit bij de vraag in de kernen: de vitaliteit van dorpen en steden bevorderen in de gemeente Moerdijk. Daartoe vindt afstemming plaats met het beleid van de gemeente Moerdijk (gebiedsbeleidsplannen).

Brabantse Waard zet zowel fysieke als sociale maatregelen in voor het bevorderen van de leefbaarheid. Fysieke maatregelen komen mede tot uiting in het realiseren van maatschappelijk vastgoed. Voorbeelden hiervan zijn de nieuwe brede school de Kleurenboom, nieuwbouw van een verenigingsgebouw voor watersportvereniging, scouting en reddingsbrigade (Maritiemgebouw Willemstad), beheer van gebouwen voor de Heemkundekring en het inrichten van een algemene ontmoetingsruimte in de appartementengebouwen Orangerie en Bellefleur.

Brabantse Waard heeft een wijk- en buurtbeheerder aangesteld. Uitgevoerde activiteiten door de wijk- en buurtbeheerder zijn: inbraakpreventie (Politiekeurmerk Veilig Wonen), herstellen van vandalisme of schoonmaken van graffiti, aandacht voor tuinonderhoud, algemene trappenhuizen voorzien van een afsluitbare toegangsdeur, installeren van een videofoon bij (senioren-)appartementen en tuinonderhoud bij leegstand.

Voor het stimuleren van sociale contacten in de buurt gaf het fonds Moerdijk Leeft, een samenwerkingsverband van BW, gemeente Moerdijk en Bernardus Wonen, tot maart 2010 een financiële bijdrage. Vanaf voorjaar 2010 faciliteert het fonds activiteiten in natura (uitlenen van tenten, tafels, barbecues etc.), In 2010 zijn 22 aanvragen ingediend, waarvan er 20 zijn toegewezen. Brabantse Waard participeert in diverse initiatieven voor bestrijding van overlast, onacceptabel woongedrag en maatschappelijke problemen (convenant schuldhulpverlening, het Maatschappelijk Steunsysteem MASS -signaleren van mensen die in de problemen dreigen te raken-convenant informatie-uitwisseling aanpak hennepeteelt).

Brabantse Waard zet de initiatieven van haar rechtsvoorgangers voort. In de begroting 2011 is opgenomen dat Brabantse Waard investeert in maatschappelijk vastgoed, met name in het zorgsegment en accommodaties voor onderwijs en kinderopvang (brede scholen). Deze projecten bevorderen de leefbaarheid in de kernen. Tevens wil zij in de kernen, waar Brabantse Waard bezit heeft, (maatschappelijke) problemen signaleren en klanten helpen (doorverwijfsfunctie naar instanties). Daarin past ook sponsorbeleid, gesprekken en acties over overlast, bestrijden van hennepeteelt, de inzet van een buurtmeester en leveren van een bijdrage aan het project buurtbemiddeling. Daartoe wordt overleg met ketenpartners (zorg- en welzijnsinstellingen) versterkt en geformaliseerd.

Volgens de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, Corporatie in Perspectief (Samenvattingen CiP 2009, CiP 2010 en CiP 2011) heeft Brabantse Waard in 2010 8 euro per woongelegenheden uitgegeven aan leefbaarheid. De referentie corporaties gaven gemiddeld 66 euro per woongelegenheden uit aan leefbaarheid, en landelijk gemiddeld 120 euro. Brabantse Waard meldt dat dit beeld vertekend is. Uitgaven voor leefbaarheid zijn niet consequent geregistreerd en zijn administratief onder andere posten van de begroting opgevoerd.

In 2009 was dit (uitgaven van SWZ en BWH opgeteld) 93 euro (referentie 60 euro en landelijk 124 euro) en in 2008 216 euro (referentie 57 euro en landelijk 112 euro).

In 2010 is, aldus de CiP-gegevens, weinig uitgegeven aan leefbaarheid en in de jaren daarvoor heeft Brabantse Waard (haar rechtsvoorgangers SWZ en BWH samen) relatief veel uitgegeven aan leefbaarheid. De investeringen in 2008 en 2009 in leefbaarheid zijn vooral gedaan om de vitaliteit van de (kleine) kernen in de gemeente Moerdijk te versterken en een bijdrage te leveren aan de sociale cohesie in wijken en kernen.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kan er aanspraak op maken dat hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht bij besluitvormingsprocessen van Brabantse Waard. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Brabantse Waard.

4.1 De belanghebbenden van Brabantse Waard

Brabantse Waard vindt contact met de belanghebbenden van groot belang om voeling te houden met de opgave in Moerdijk. Brabantse Waard bevraagt klanten (bewoners, woningzoekenden en huurdersverenigingen), maatschappelijke organisaties (partners in de wijken zoals zorg, welzijn en onderwijs) en de maatschappij als opdrachtgever (gemeente, stads en dorpsraden en de raad van advies) op hun wensen en beeld van de vraagstukken en de wijze waarop samen aan de vraagstukken gewerkt kan worden. Brabantse Waard vindt het belangrijk om haar belanghebbenden te informeren over de werkzaamheden, projecten en ontwikkelingen. Op momenten dat samenwerking nodig is, zoekt Brabantse Waard haar partners actief op.

De belanghebbenden zijn in 2011 via belanghebbendenbijeenkomsten betrokken bij de discussie van Brabantse Waard over de strategische visie en het ondernemingsplan 2012 – 2015 van de corporatie. Doel daarvan was spiegelen van het eigen beleid aan de realiteit zoals de belanghebbenden die zien, en hernieuwde kennismaking van de belanghebbenden met de nieuwe gefuseerde organisatie.

Huurdersvereniging

Overleg met de Huurdersvereniging vindt jaarlijks plaats: bespreken jaarverslag, begroting en beleidskwesties (zoals kwaliteit van de woningen). Twee leden hebben op voordracht van de huurdersvereniging zitting in de raad van commissarissen. De huurdersvereniging wordt financieel ondersteund door Brabantse Waard. Dertig procent van de huurders is lid van de huurdersvereniging.

Gemeente Moerdijk

Met de gemeente Moerdijk is regelmatig overleg over de opgave in de gemeente Moerdijk (prestatieafspraken) en over projecten en plannen in voorbereiding en uitvoering. Ook is er overleg en afstemming over de kernbeleidsplannen (beleid Brabantse Waard) en gebiedsplannen (beleid van de gemeente) in de kernen van de gemeente Moerdijk.

Zorg- en welzijnspartners

Overleg vindt plaats op basis van ideeën of vragen die zich voordoen in de kernen of op basis van vragen van de partners. Samenwerking vindt vooral plaats op projectbasis. In 2011 zijn de partners ook betrokken bij de discussie over het strategisch beleid en ondernemingsplan van Brabantse Waard.

Brabantse Waard overlegt structureel met de partners over meldingen van overlast en sociale/geestelijke problematiek, in het kader van het maatschappelijke steunsysteem (MASS).

Stads- en dorpsraden/Heemkundekring

In 2011 zijn de stads- en dorpsraden betrokken bij de discussie over het strategisch beleid en het ondernemingsplan van Brabantse Waard.

Onderwijs/kinderopvang

Overleg vindt plaats op basis van ideeën of vragen die zich voordoen in de kernen of op basis van vragen van de onderwijspartners. Samenwerking vindt vooral plaats op projectbasis. In 2011 zijn organisaties in het onderwijs/kinderopvang betrokken bij de discussie over het strategisch beleid en ondernemingsplan van Brabantse Waard. Onderwijsinstellingen hebben behoefte aan kwalitatieve upgradering van bestaande scholen/nieuwbouw en huisvesting van activiteiten in het kader van de Brede School.

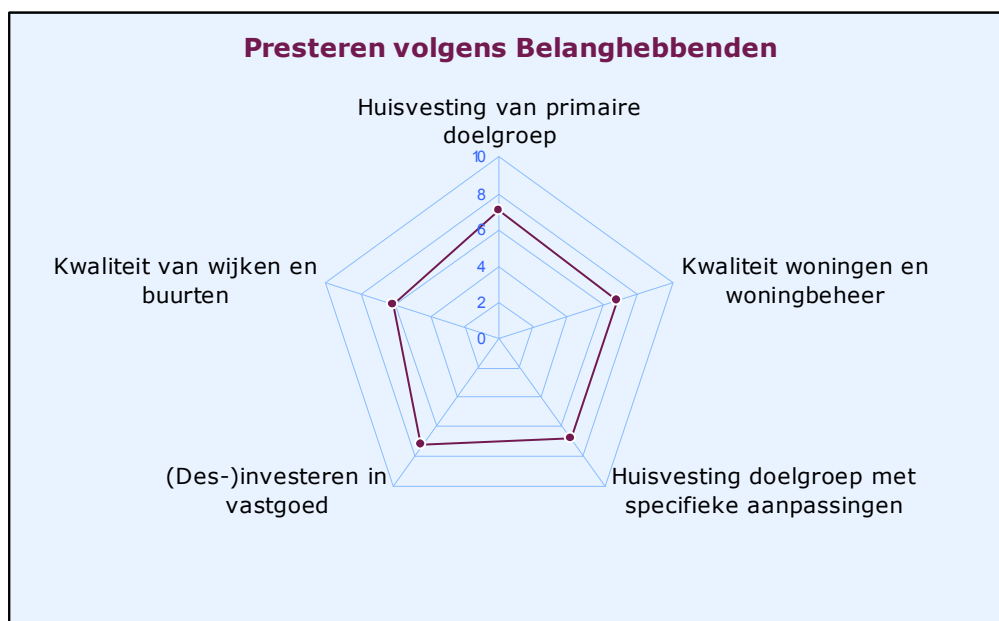
Corporaties

Brabantse Waard werkt samen met de woningcorporatie Bernardus Wonen. De corporaties maken gebruik van elkaars expertise en wisselen ervaringen uit. Er vindt afstemming plaats over activiteiten en projecten in de gemeente Moerdijk. Onder andere op het gebied van woningbehoeftenonderzoek in de gemeente. Brabantse Waard maakt voorts deel uit van een regionaal netwerk van vijf woningcorporaties. Samenwerking vindt plaats op het gebied van Treasury, deelname in de Stichting Woonwagenbeheer West-Brabant en samenwerking op het gebied van Personeel en Organisatie.

Raad van advies

Brabantse Waard werkt samen met een raad van advies om Brabantse Waard continu te voeden met informatie uit de Moerdijkse gemeenschap. Deze raad is een afspiegeling van de werkomgeving en stelt Brabantse Waard in staat de verbinding met de lokale gemeenschap te verbeteren. De raad geeft gevraagd en ongevraagd advies over verschillende onderwerpen en wordt door Brabantse Waard veel gebruikt als klankbord voor ideeën en nieuw beleid. De raad van advies komt ongeveer zes keer per jaar bijeen.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,8
(Des-)investeren in vastgoed	7,3
Kwaliteit van wijken en buurten	6,2
Gemiddelde score	6,8

4.3 Conclusies en motivatie

Het is de commissie opgevallen dat niet alle belanghebbenden een volledig overzicht hebben van de vijf prestatievelden. De commissie heeft bij het oordeel over de afzonderlijke prestatievelden rekening gehouden met de mate waarin belanghebbenden geïnformeerd waren over de prestaties van Brabantse Waard op dit punt. De commissie stelt vast dat de corporatie in 2011 de belanghebbenden intensief heeft betrokken bij de beleidsvorming en daarmee de kwaliteit en kwantiteit van de communicatie met belanghebbenden in de jaren daarvoor heeft verbeterd.

Gemiddeld scoort Brabantse Waard **6,8** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden zijn tevreden over de prestaties van Brabantse Waard. Zij vinden dat Brabantse Waard doet wat van de corporatie verwacht mag worden op vier van de vijf prestatievelden (gemiddelde oordelen net boven of net onder de ruim voldoende). Op het prestatieveld Kwaliteit van wijken en buurten vinden de belanghebbenden dat Brabantse Waard op de goede weg is, maar nog wel moet laten zien dat de plannen die in 2010 – 2011 zijn ontwikkeld, gerealiseerd worden. De partners in de sector onderwijs/kinderopvang hebben alleen gescoord op het onderdeel kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid).

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,0**.

Belanghebbenden scoorden dit prestatieveld in een range van voldoende (6,0) tot meer dan ruim voldoende (7,5). De meeste belanghebbenden scoorden gemiddeld rond de 7,0 (ruim voldoende). De lagere score heeft te maken met het feit dat belanghebbenden (raad van advies en vertegenwoordigers van stads- en dorpsraden) wel zien dat er voldoende woningen beschikbaar zijn, maar dat betrokkene(n) de wachtlijsten nog te lang vinden en dat het voor starters moeilijk blijft om een woning te vinden. De hogere scores zijn gegeven, omdat Moerdijk een zeer ruime voorraad van goedkope en betaalbare woningen heeft.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **6,8**.

Belanghebbenden scoorden dit prestatieveld met een voldoende (6,5) tot meer dan ruim voldoende (7,5) en een uitschieter naar beneden, onvoldoende (5,0). De lage score heeft te maken met het feit dat betrokkenen (gemeente Moerdijk) de kwaliteit van de buitenkant van de woningen positief waarderen, maar de functionaliteit van de woning minder. Betrokkenen achten ingrepen nodig c.q. hebben twijfels hebben bij de toekomstige mogelijkheden van die woningen (indeling, levensloopbestendigheid en energiebesparing/duurzaamheid). Er werd opgemerkt dat kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad nu wel in het beleid van Brabantse Waard is opgenomen.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **6,8**.

Belanghebbenden scoorden dit prestatieveld met een voldoende (gemiddeld 6,0) tot meer dan ruim voldoende (7,5) en één belanghouder gaf gemiddeld een krappe voldoende (5,5). De lagere scores (5,5 en 6) hebben te maken met het feit dat betrokkenen (collega corporatie, raad van advies en gemeente Moerdijk) vinden dat Brabantse Waard (of haar rechtsvoorgangers) op dit prestatieveld nog meer had kunnen doen: bewuster beleid had kunnen voeren en proactiever gehandeld zou kunnen hebben (statushouders en beter loket zijn voor mensen met een handicap). Opvallend is dat het merendeel van de vertegenwoordigers van stads- en dorpsraden zich onthield van het geven van een oordeel op dit punt, vanwege gebrek aan informatie.

(des-)Investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,3**.

Belanghebbenden scoorden dit prestatieveld met een voldoende (gemiddeld 6,3) tot goed (8,0). De lage score (6,3) heeft te maken met het feit dat betrokkenen vinden dat Brabantse Waard (haar rechtsvoorgangers) meer had mogen investeren in enkele kernen van de gemeente Moerdijk (vertegenwoordigers van stads- en dorpsraden). De overgrote meerderheid van de belanghebbenden vindt dat Brabantse Waard voldaan heeft aan wat er van haar verwacht mocht worden, en zelfs boven verwachting heeft gepresteerd. Ook hier valt op dat meer dan de helft van de vertegenwoordigers van stads- en dorpsraden zich onthield van het geven van een oordeel op dit punt, vanwege gebrek aan informatie.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **6,2**.

Belanghebbenden scoorden dit prestatieveld met een onvoldoende (gemiddeld 5,0) tot meer dan ruim voldoende (7,4) en één uitschieter naar boven met goed (8,0). De helft van de belanghebbenden scoorde dit onderwerp met gemiddeld een voldoende (6,0).

De lage score (5,0) heeft niet zo zeer te maken met het feit dat Brabantse Waard onvoldoende aan leefbaarheid doet, maar dat Brabantse Waard –bezien vanuit het huidige perspectief- enkele maatschappelijke investeringen tegen (voor BW) zeer gunstige financiële voorwaarden heeft gerealiseerd. En de vraag in deze gevallen is wat de bijdrage van Brabantse Waard uit het oogpunt van leefbaarheid is?

De voldoende (6,0) zijn gebaseerd op de constatering dat Brabantse Waard leefbaarheid vooral tot uiting laat komen in maatschappelijk vastgoed. Leefbaarheid is echter, aldus de belanghebbende, meer dan alleen investeren in vastgoed. Gedacht wordt aan de rol van Brabantse Waard in de samenleving, zoals een bijdrage leveren aan schuldhulpverlening, faciliteren van ontmoetingsmogelijkheden voor bewoners in de kernen en initiatieven voor zelfredzaamheid van burgers. Vrijwel alle respondenten melden dat Brabantse Waard in 2011 de brede opvatting over leefbaarheid beter in het beleid heeft verwoord. Zij wachten met belangstelling de resultaten van dit beleid af.

De commissie heeft de hoge score van één van de belanghebbenden (onderwijs) voor leefbaarheid (8,0) in mindere mate laten meewegen in het oordeel van de belanghebbenden over de kwaliteit van wijken en buurten. Dit oordeel is namelijk vooral gebaseerd op één aspect van leefbaarheid.

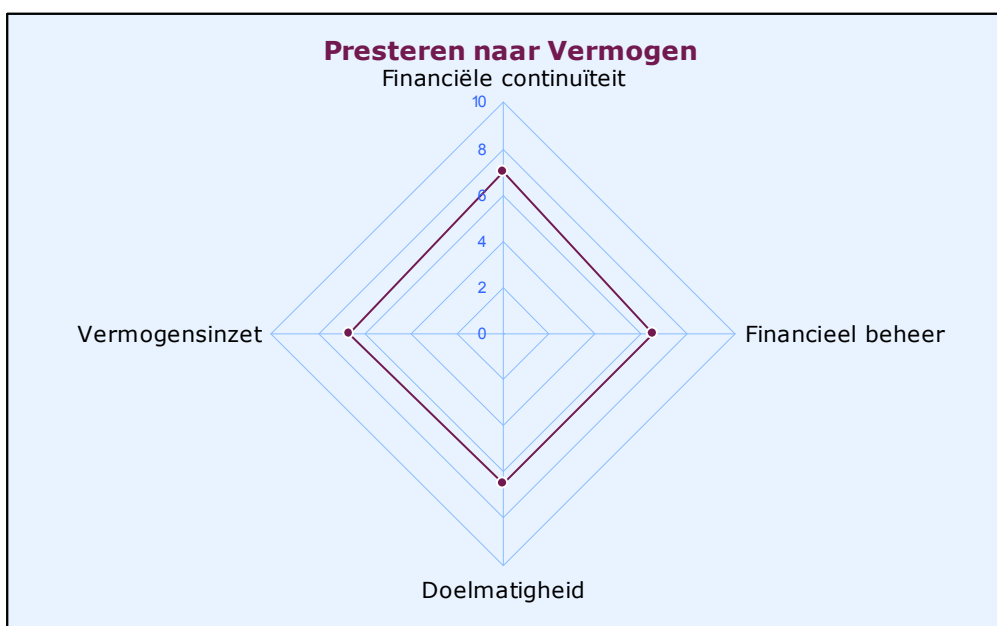
De commissie maakt hierbij de kanttekening dat Brabantse Waard in de periode 2008 – 2011 ook al acties ondersteunde voor schuldhulpverlening, een ruimte ter beschikking stelt aan de voedselbank en voorziet in de huisvesting voor verenigingen. Het lijkt er, aldus de commissie, op dat belanghebbenden niet volledig op de hoogte zijn van wat Brabantse Waard op het punt van leefbaarheid en met name de zachte kant van leefbaarheid nu al doet.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Brabantse Waard, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het presteren naar vermogen gemiddeld met een **6,7**.



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	7,0		
Financieel beheer		6,5	20%
- Planning en controlcyclus	6,0		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		6,5	20%
Vermogensinzet		6,7	40%
- Visie	6,0		
- Mogelijkheden	7,0		
- Maximalisatie	7,0		
Gemiddelde score		6,7	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit worden de vermogenspositie, middelen en kasstromen als meetpunten gehanteerd.

Vermogenspositie

De vermogenspositie van Brabantse Waard is naar behoren. De corporatie heeft voor het jaar 2010 een continuïteitsoordeel A1 toegekend gekregen en het solvabiliteitsoordeel is voldoende (Corporatie in Perspectief, Brabantse Waard, analyse CFV 2011). De corporatie berekent haar vermogen niet op basis van de bedrijfswaarde. De commissie vindt dat de werkwijze van Brabantse Waard om de vermogenspositie te berekenen, voldoende solide is om een betrouwbaar oordeel te kunnen geven over de vermogenspositie van Brabantse Waard. Dit blijkt ook uit het toegekende A1-oordeel door het Centraal Fonds. Het CFV wijst Brabantse Waard er op dat het oordeel is afgegeven zonder rekening te houden met de invoering van de huurheffingstoeslag in 2014. Het CFV gaat ervan uit dat Brabantse Waard de effecten van de invoering van de huurheffingstoeslag analyseert en zo nodig maatregelen neemt. Uit de oordeelsbrief blijkt dat Brabantse Waard ruim boven de norm van het fonds blijft (ook als rekening wordt gehouden met de invoering van de huurheffingstoeslag).

Volgens de gegevens van het Centraal Fonds is het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal, gedaald van 46,3 procent in 2008 naar 41,5 procent in 2010. Daarmee volgt Brabantse Waard de landelijke trend en die van de referentie corporaties in deze periode. Het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal van de referentiecorporaties daalde van 40,9 naar 38,0 procent.

Het CFV heeft voor Brabantse Waard een positief solvabiliteitsoordeel afgegeven. Brabantse Waard voldoet hiermee aan de norm van de visitatiemethodiek en scoort derhalve een **7,0** op dit onderdeel.

Middelen (liquiditeit)

De corporatie heeft voldoende middelen om de plannen voor de toekomst te kunnen financieren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) spreekt in de meest recente oordelen over de kredietwaardigheid van beide rechtsvoorgangers van Brabantse Waard, een positief oordeel uit (gegevens over de jaren 2009 en 2010).

In een verklaring van het WSW (januari 2012) is het nieuwe faciliteringsvolume vastgesteld voor de fusiecorporatie Brabantse Waard. Het volume is onder andere vastgesteld op basis van de kasstroomoverzichten van 2012 – 2016. Omdat 2011 het eerste boekjaar is van de fusiecorporatie, zal het WSW op basis van nieuwe gegevens (februari 2012) het faciliteringsvolume vaststellen.

Brabantse Waard voldoet aan de norm van de visitatiemethodiek, en de commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

Kasstroken

De commissie heeft op basis van documentatie en gesprekken met bestuurders en raad van commissarissen, zicht gekregen op de wijze waarop de corporatie beleidskeuzes doorrekent en de effecten ervan op het vermogen in kaart brengt. Bronnen hiervoor zijn de meerjarenbegroting en de kwartaalrapportages van Brabantse Waard.

De netto kasstromen in de periode waar de visitatie betrekking op heeft, zijn positief (*Corporatie in Perspectief, CFV 2011, Brabantse Waard*). In de periode 2007 – 2009 was de netto kasstroom hoger dan die van de referentiegroep en in 2010 lager. Een verklaring hiervoor is dat in de periode van voorbereiding op de fusie (2010), veel personeel ingehuurd is voor begeleiding van het fusieproces en begeleiding van de verandering van de organisatie en organisatiecultuur binnen beide corporaties. De rentedekkingsgraad varieert gedurende de periode 2007 - 2010 tussen de 2,0 en 2,7. Dit is gemiddeld hoger dan de prestaties van de referentiegroep in die periode en ruim boven de norm van de visitatiemethodiek (1,3). De commissie komt voor dit onderdeel tot een **7,0** als oordeel.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,5**. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie de financiële planning- en controlecyclus en de treasury als meetpunten voor haar oordeel. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Financiële planning- en controlecyclus

De financiële planning is in de periode 2008 – 2011 vooral vastgelegd in jaarbegrotingen en rapportages over de voortgang van (nieuwbouw)projecten. Planning geschiedde met name op basis van volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Moerdijk, woonbehoeftenonderzoek van de corporatie, verzoeken van partners (veelal op ad hoc basis) en jaarlijkse onderhoudsplanung.

De commissie heeft kunnen vaststellen dat de corporatie in (meerjaren)begrotingen de geplande activiteiten vastlegde in een financiële planning. Door middel van (financiële) kwartaalrapportages wordt de voortgang gecontroleerd en zo nodig bijgestuurd. De commissie merkt op dat de informatie in de begrotingen niet altijd eenduidig is en Brabantse Waard bezig is de kwaliteit van de rapportages en risicobeheersing van projecten te professionaliseren.

Brabantse Waard heeft in 2011 gewerkt aan het actualiseren van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB). Daarbij gaat Brabantse Waard meer dan voorheen beleidsmatig te werk en houdt zij rekening met de actuele vragen in de gemeente Moerdijk (en omliggende regio): behoefte aan betaalbare woningen, aard van de vraag (starters, senioren), diversiteit van de kwaliteit van de voorraad, te verwachten groei/krimp in de kernen, en vitaliteit en leefbaarheid in de kernen. De uitgangspunten van beleid zijn vastgelegd in het *Ondernemingsplan 2012 – 2015*. De huidige planning- en controlecyclus (in ontwikkeling in 2011 en 2012) gaat uit van het nieuwe SVB. De financiële planning voor 2012 wordt op dit nieuwe beleid aangepast.

In het gesprek met de RvC meldt de raad dat Brabantse Waard haar planning- en controlecyclus verbetert en planmatiger aanpakt en inmiddels, een jaar na de fusie, flinke verbeterstappen heeft gezet. Een illustratie daarvan is de *Tussentijdse rapportage Woonstichting Brabantse Waard* van het derde en vierde kwartaal 2011. De commissie onderschrijft deze observatie van de RvC. Over de gehele periode 2008 – 2011 komt de commissie tot het oordeel **6,0**.

Treasurymanagement

Brabantse Waard participeert in een samenwerking met twee collega-corporaties op het gebied van treasurymanagement. Daarbij laat zij zich bijstaan door een extern bureau. Vier keer per jaar overlegt Brabantse Waard in de treasurycommissie van de samenwerking over de treasurysituatie. Adviezen vanuit deze commissie gaan naar de directeuren en raden van commissarissen van de samenwerkende corporaties.

In de kwartaalrapportage van Brabantse Waard (derde kwartaal 2011, paragraaf treasury) zijn resultaten opgenomen van zaken die besproken zijn in de treasurycommissie. Voorbeelden zijn afspraken over renteconversie (in verband met de fusie van SWZ en BWH), eindaflossingen en stortingen van leningen voor de komende jaren en renterisico's voor de voorgenomen nieuwbouw in de periode 2012 – 2015.

Afspraken over treasury zijn vastgelegd in het *Handboek Treasury, september 2005* (met addenda in 2007 en 2009). Het Handboek Treasury regelt de volgende onderwerpen: uitgangspunten en proceskenmerken, treasuryorganisatie, treasurystatuut en werkwijze samenwerking treasury.

Het treasurystatuut van de samenwerking van corporaties geldt als een gedragscode, als het gaat om het nemen van besluiten op het gebied van de ondernemingsfinanciering, het beleggen, het rentemanagement, het liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. De visitatiecommissie stelt op basis van notulen, verslagen en gesprekken met directeuren /bestuurder en de raad van commissarissen vast, dat Brabantse Waard alert is op het beheer van het vermogen en afspraken daaromtrent duidelijk heeft vastgelegd. De commissie komt op dit onderdeel tot het oordeel **7,0**.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,5**.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe in €	1430	1304	1355
Toename netto bedrijfslasten 2007 – 2010 in %	70,4	14,7	8,4
Aantal vhe per fte	124	99	87
Personeelskosten per fte	94405	65870	63134

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

Brabantse Waard scoort op drie van de vier indicatoren hoger dan de referentiecorporaties. Alleen het aantal fte per verhuureenheid scoort (aanzienlijk) gunstiger dan die van de referentiecorporaties. En dat zelfs na het samenvoegen van twee werkorganisaties. Daar tegenover staat dat de personeelskosten per verhuureenheid hoog zijn. Dit is veroorzaakt door het tijdelijk inhuren van externe medewerkers (adviseurs) en interim management.

De sterke stijging van de netto bedrijfslasten is vooral het gevolg van een laag niveau in 2007 (840 versus 1.137 voor de referentiegroep). Ook in 2008 en 2009 bleven de nettobedrijfslasten onder die van de referentiegroep. In 2010 kwamen de lasten boven het gemiddelde van de referentiegroep uit. Dit is mede veroorzaakt door inhuur van externe krachten tijdens de fusie.

Uit de ontwikkeling van de nettobedrijfslasten in de periode 2007 – 2010 (CiP, 2011) blijkt dat de bedrijfslasten van Brabantse Waard (en haar rechtsvoorgangers) veel sterker zijn gestegen dan die van de referentiegroep, en in 2010 hoger uitkomen dan die van de referentiegroep. In een periode van fusie is dit een begrijpelijke situatie, aldus de visitatiecommissie. Uit het gesprek met de directie en leden van de ondernemingsraad blijkt dat er een bewustzijn is om de bedrijfslasten te beheersen. Echter een bestuurlijke doelstelling voor het vergroten van de efficiëntie van de organisatie en het verlagen van de bedrijfslasten, heeft de commissie niet aangetroffen. In het vierde kwartaalverslag van Brabantse Waard (2011) wordt over de efficiëntie in algemene zin gezegd dat deze omhoog moet. In dit kwartaalverslag verantwoordt Brabantse Waard hoe zij in de personeelsbezetting toewerkt naar de begrote bezettingsgraad (38,5 fte vast en 1,5 fte flexibel in 2011). Deze situatie is eind 2011 nog niet bereikt.

In het gesprek met de raad van commissarissen blijkt dat de raad de geformuleerde doelen voor efficiëntie nog niet voldoende concreet vindt. Er is geen beschrijving van de gewenste situatie in bijvoorbeeld 2014. Wel is duidelijk dat er de komende periode geïnvesteerd wordt in de professionalisering van het personeel. Daarmee beoogt Brabantse Waard een kwaliteitsimpuls te geven aan de dienstverlening en kennis van het personeel en daarmee indirect aan het verhogen van de efficiëntie van de organisatie. De commissie ziet dat de organisatie de noodzaak van kostenbeheersing onderkent, maar mist een planmatige beschrijving langs welke weg Brabantse Waard dit wil realiseren. Een tijdelijke toename van bedrijfskosten is te rechtvaardigen (investeren in kwaliteit), als deze op termijn ook weer afnemen dankzij die investeringen.

De commissie stelt vast dat de bedrijfskosten op onderdelen hoger zijn dan van vergelijkbare corporaties. De commissie vindt dit echter verklaarbaar en begrijpelijk vanuit de gekozen aanpak van de fusie. Dit mede omdat zichtbaar is dat Brabantse Waard duidelijke intenties heeft om die kosten te verlagen. Een jaar na de fusie is het begrijpelijk dat er nog geen beoordeelbare bestuurlijke doelstelling is en een concrete afspraak met de RvC tot verlaging in meerjarenperspectief. De commissie ziet wel dat bestuur en RvC hierover spreken en voornemens zijn dit onderdeel verder te concretiseren. De commissie heeft in haar oordeel de context van de fusie en de vastberaden houding van de RvC over het concretiseren van de efficiëntiedoelstellingen laten meewegen, en komt tot het oordeel **6,5**.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,7**.

Het totaaloordeel van de commissie over dit onderdeel is gebaseerd op drie aspecten die de vermogensinzet bepalen, deze worden achtereenvolgens besproken.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in

De inzet van het vermogen voor het voorzien in een betaalbare woningvoorraad in de komende jaren, is door Brabantse Waard (zeker in het jaar van de fusie 2011) duidelijk beredeneerd vanuit de analyse van de strategische voorraad en de opgave. In de gemeente Moerdijk gaat Brabantse Waard na of investeringen verantwoord zijn. Dit doet zij mede aan de hand van renterisicoanalyses.

Uit het kwartaalverslag (vierde kwartaal 2011) blijkt dat met name in de periode 2013 – 2015 investeringen in nieuwbouw een risico opleveren. Brabantse Waard kan echter in de projectenportefeuille nog schuiven en maatregelen nemen om de risico's te verlagen. De commissie merkt op dat Brabantse Waard nog geen toetsingsinstrument heeft om maatschappelijke (onrendabele) investeringen, zoals leefbaarheid of investeringen in het verhogen of in stand houden van de vitaliteit van kernen, te beoordelen. Uit het gesprek met de raad van commissarissen blijkt dat de raad dit een belangrijk punt vindt, hier prioriteit aan geeft in haar toezichthoudende rol en het vaststellen van een beoordelingskader op de agenda van 2012 heeft staan. Wat daarbij echter de afwegingscriteria zijn, is nog niet vastgelegd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met en **6,0**.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen

Uit de activiteiten van Brabantse Waard (zie bijlage 5) blijkt dat de corporatie het vermogen probeert te verruimen door verkoop van woningen. Op dit punt heeft zij redelijk gepresteerd. De gerealiseerde verkoop loopt echter wel achter bij de geplande verkoop.

De huidige situatie in de woningmarkt is hiervoor een verklarende factor.

Uit de gegevens van het CFV (CiP, 2011) blijkt dat de huurprijsontwikkeling van de corporatie de trend volgt van de huurprijsontwikkeling in de referentiegroep en landelijk. De gemiddelde huurprijs per verhuureenheid blijft licht achter bij die van de referentiegroep. Vanuit de sociale doelstelling van Brabantse Waard, kiest Brabantse Waard voor differentiatie en een gematigd huurbeleid bij de goedkope en betaalbare woningen. Dat betekent dat Brabantse Waard de huren zo laag mogelijk houdt (binnen de grenzen die de wet en regelgeving Brabantse Waard biedt). Voor de toekomst is niet zo zeer de hoogte van de huur, maar de hoogte van de totale woonlasten (huur plus energieverbruik) een criterium (Ondernemingsplan 2012 – 2015). Daarmee ontstaat voor Brabantse Waard de beleidsruimte om (na investeringen in energiebesparende maatregelen) de huren aan te passen. Als vertrekpunt vraagt Brabantse Waard gemiddeld zeventig procent van de maximaal redelijke huurprijs (Ondernemingsplan Wonen in Moerdijk: keuze bieden, keuzes maken). In 2010 was dit 62,5 procent (CiP 2011). De commissie stelt vast dat Brabantse Waard maatregelen neemt om het vermogen te verruimen.

De commissie oordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties

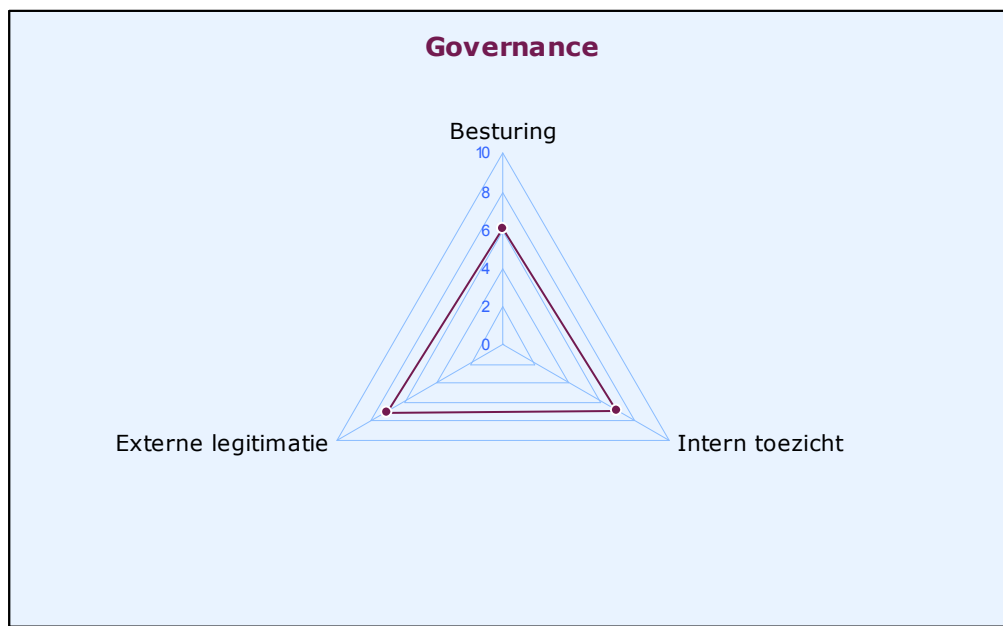
De commissie heeft in het onderdeel Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven diverse voorbeelden genoemd van activiteiten die Brabantse Waard (en haar rechtsvoorgangers) in de periode 2007 – 2010 heeft uitgevoerd, ten bate van maatschappelijke opgaven in de gemeente Moerdijk. In 2011 heeft Brabantse Waard op een zeer systematische wijze de wensen in de kernen van Moerdijk, waar Brabantse Waard bezit heeft, geïnventariseerd (Kernbeleidsplannen voor negen kernen van de gemeente Moerdijk). Ook is met maatschappelijke organisaties gesproken over wensen en mogelijkheden. De commissie stelt vast dat Brabantse Waard op een planmatige wijze nagaat welke maatschappelijke vragen er in de kernen leven. Brabantse Waard zal in de komende periode keuzes moeten maken welke vragen zij zal gaan uitvoeren en hoeveel financiële middelen zij daarvoor beschikbaar kan stellen.

De commissie stelt vast dat Brabantse Waard ruim voldoende van haar vermogen heeft aangewend voor maatschappelijk vastgoed en maatschappelijk relevante activiteiten en komt tot het oordeel **7,0** voor dit onderdeel.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		6,0
- Plan	6,0	
- Check	6,0	
- Act	6,0	
Intern toezicht		6,8
- Functioneren RvC	7,0	
- Toetsingskader	6,5	
- Toepassing Governancecode	7,0	
Externe legitimatie		7,0
Gemiddelde score		6,6

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**.

De drie aspecten van het onderdeel besturing *plan*, *check* en *act* beoordeelt de commissie elk met een voldoende (**6,0**).

Plan

De commissie maakt bij de beoordeling van de plannen een onderscheid tussen de periode 2007 – 2010 (BWH en SWZ) en het jaar 2011 (BW). De plannen van BWH en SWZ waren vooral gebaseerd op eigen onderzoek en gemeentelijke kaders voor het volkshuisvestingsbeleid. De intenties van beide corporaties zijn geformuleerd in de visiedocumenten van BWH en SWZ. BWH en SWZ hebben de plannen in de periode 2007 – 2010 nader uitgewerkt in jaarbegrotingen. De plannen komen voort uit eigen inzichten van de corporatie en overleg met partners in de regio. Dit overleg heeft echter meer een ad hoc karakter. Uitzondering daarop is het overleg met de huurders. Brabantse Waard heeft in 2011 een duidelijke verbetering aangebracht in het planningsproces. Brabantse Waard heeft op systematische wijze partners en huurders betrokken bij het ophalen van relevante input voor de plannen van Brabantse Waard. Daarbij streeft Brabantse Waard een gedifferentieerd beleid na voor de kernen van Moerdijk waar Brabantse Waard actief is (maatwerk). De visie is in 2011 vastgelegd in het *Ondernemingsplan 2012 – 2015*. Brabantse Waard baseert zich mede op door haar en collega-corporaties uitgevoerd woningbehoefteonderzoek en stemt de plannen af met het beleid van de gemeente Moerdijk in de kernen (gebiedsbeleidsplannen gemeente Moerdijk). Brabantse Waard werkt in 2012 de opgehaalde informatie verder uit in activiteiten voor de toekomst. De commissie stelt vast dat de plannen nog nader geconcretiseerd moeten worden. In deze planningscyclus is de raad van commissarissen van Brabantse Waard nauw betrokken.

Check

Uit kwartaalverslagen van Brabantse Waard (en haar rechtsvoorgangers) blijkt dat Brabantse Waard de activiteiten systematisch monitort. Daar de voorgenomen prestaties vooral beschreven zijn in de vorm van intenties en niet in kwantificeerbare doelen, is moeilijk vast te stellen of de corporatie de voorgenomen prestaties daadwerkelijk behaald heeft. De verantwoording van uitgevoerde activiteiten in jaarverslagen, kwartaalverslagen en kwartaalbegrotingen zijn niet altijd even eenduidig te relateren aan de voorgenomen activiteiten. Ook bij het onderdeel check stelt de commissie vast dat er een duidelijke verbetering is te constateren in de wijze waarop Brabantse Waard in de periode 2007 – 2010 de activiteiten heeft gemonitord en hoe zij dit doet in 2011. De verantwoording (monitoring) van activiteiten in de verslagen van het derde en vierde kwartaal 2011 is inzichtelijk en de relatie met het ondernemingsplan van Brabantse Waard is goed gelegd. Het formuleren van duidelijke doelen en het al dan niet realiseren daarvan blijft een punt van aandacht.

Act

De commissie stelt vast dat de corporatie voldoende invulling geeft aan het onderdeel *act*. In de visitatieperiode (2007 – 2011) heeft Brabantse Waard voldoende bijgestuurd als dit noodzakelijk was. De commissie stelt vast dat de bijsturing de ontwikkelingen in de regio en gemeente Moerdijk volgt. Zo is vooral in de periode van de voorbereiding op de fusie (2009 – 2010) en in het eerste jaar van de gefuseerde corporatie (2011) nagegaan of de samengevoegde plannen van BWH en SWZ nog wel reëel waren gezien de demografische ontwikkelingen en veranderingen in de vraag naar de kwaliteit van de woningen.

De plannen van Brabantse Waard zijn duidelijk bijgesteld (fasering van projecten of annuleren van voorgenomen projecten). Ook is de visie op de kwaliteit van de woningvoorraad bijgesteld en vastgelegd in het nieuwe SVB-beleidsplan. De commissie vindt dat de corporatie hier serieus mee omgaat. Vooral in 2011 is het overleg met belanghebbenden over aanpassingen geïntensiveerd. De commissie stelt vast dat niet alle belanghebbenden de gesprekken met hen ervaren hebben als verantwoording van gevoerd beleid of als een mogelijkheid om input te leveren voor wijziging van beleid. Het doel van het overleg met de belanghebbenden kan Brabantse Waard nog beter uitleggen aan de partners.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,8**.

Deze beoordeling is het gemiddelde van de cijfers van de commissie voor de onderdelen: *functioneren raad van commissarissen, toetsingskader en toepassing governance* die hieronder worden toegelicht.

Functioneren raad van commissarissen

Uit de notulen van de vergaderingen van de RvC over het jaar 2011, blijkt dat de raad relevante zaken bespreekt en het bestuur kritisch bevraagd. In het gesprek met de RvC blijkt dat de leden verschillen van mening met elkaar bespreken en daarover met elkaar in discussie gaan. Uit het gesprek met de raad blijkt ook dat zij zich goed bewust is van haar verschillende rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord. Leden zijn terughoudend in het aandragen van oplossingen voor vraagstukken, maar realiseren zich ook dat zij in hun rol van klankbord voor het bestuur, zinnige en tastbare adviezen moeten kunnen geven.

De commissie heeft de cv's van de leden van de raad ingezien en stelt vast dat de raad is samengesteld uit leden met een gevarieerde achtergrond. Op basis van een vastgestelde profielschets die op de website van Brabantse Waard is in te zien. Tezamen beschikken de leden van de RvC over de volgende deskundigheden en/of ervaring: volkshuisvesting en wonen, sociaal maatschappelijk, financieel-economisch, politiek bestuurlijk en juridisch, organisatie en management en ervaring opgedaan als bestuurder in het bedrijfsleven of in maatschappelijke organisaties. In het jaarverslag 2010 (BWH) doet de RvC verslag van de zelfevaluatie van de raad. De zelfevaluatie is begeleid door een extern deskundige. Aandachtspunten voor de raad zijn onder andere: meer aandacht besteden aan risicomanagement, relatie met belanghebbenden versterken, aandacht voor meer concrete prestatie-indicatoren. De raad heeft in 2010 stabiliteit van de organisatie als een belangrijk aandachtspunt geagendeerd. Risicobeheersing van lopende en aankomende projecten ziet de RvC als een van de belangrijkste toezichthoudende taken. Dit is voor de raad een van de argumenten geweest voor de fusie met SWZ: betere spreiding en beheersing van risico's.

In het jaarverslag 2010 (SWZ) doet de raad van toezicht van SWZ verslag van de zelfevaluatie van de raad. De zelfevaluatie is begeleid door een extern deskundige. Uit het verslag blijkt dat de raad in 2010 de bewaking en toepassing van de Governance Code, het Klokkenluidersreglement en de Integriteitscode heeft besproken. De RvT van SWZ wilde de directeur/bestuurder steeds meer toetsen op te behalen korte termijn targets. In 2010 is hier een start mee gemaakt.

Beide raden hebben zich in 2010 intensief beziggehouden met toezicht houden op het fusieproces. Daartoe hebben de leden van beide raden regelmatig gezamenlijk overleg gevoerd in de begeleidingscommissie van de fusie.

De visitatiecommissie stelt vast dat de resultaten van de evaluatie van 2010 van beide raden in 2011 verder zijn uitgewerkt. Dit blijkt uit de discussie met de RvC van Brabantse Waard en uit de notulen van de RvC van Brabantse Waard. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,0**.

Toetsingskader

In 2010 en 2011 heeft de raad van commissarissen afspraken gemaakt met de directeur-bestuurders in de vorm van prestatieafspraken (*Doelstellingen directeur-bestuurders en RvC 2011 en 2012*). Deze afspraken (doelen) zijn afgeleid van het ondernemingsplan en vormen de concretisering van het toetsingskader voor de RvC. De RvC vindt, zo blijkt uit de notulen en het gesprek met de raad, dat de doelen wel concreter beschreven mogen worden. De formulering van de huidige afspraken is nog te globaal om te kunnen toetsen in welke mate de doelen zijn gerealiseerd. De commissie onderschrijft dit. Er is een concept financieel toetsingskader en een concept nieuwbouwprojecten (vastgoedkader). Voor de leefbaarheidsdoelstellingen van de corporatie is een concept toetsingskader in ontwikkeling. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **6,5**.

Toepassing Governancecode

De RvC heeft in haar vergadering van 27 september 2011 besloten de tekst van de Governancecode Woningcorporaties, zoals die geldt op 1 juli 2011, ongewijzigd over te nemen als *Governancecode Brabantse Waard*. Uit notulen van de RvC over het jaar 2011 blijkt dat de corporatie de honoreringscode voor de RvC en de beloningscode voor de directeur-bestuurders hanteert.

De commissie stelt vast dat de corporatie in grote lijnen voldoet aan de Governancecode. Zo zijn de zittingstermijnen van de RvC-leden vastgesteld en is duidelijk welke functies en nevenfuncties de leden van de RvC in het dagelijks leven hebben. Ook is er een rooster van aftreden gepubliceerd (*Rooster van aftreden 27 september 2011*). De commissie merkt op dat drie van de zeven leden van de raad een geplande zittingstermijn hebben van 12 jaar. Brabantse Waard maakt hierbij gebruik van de overgangsregeling van de nieuwe Governancecode. Deze keuze om af te wijken van de norm van twee keer een periode van vier jaar, komt voort uit de wens de continuïteit in de samenstelling van de RvC van de fusiecorporaties BWH en SWZ te waarborgen.

De commissie heeft geen kennis kunnen nemen van de definitieve verslaglegging over 2011 en de wijze waarop de RvC door middel van dit jaarverslag verantwoording aflegt over haar werkwijze en de toepassing van de Governancecode. De commissie gaat er vanuit dat de wijze waarop en de kwaliteit waarmee de RvC's van de rechtsvoorgangers hierover in 2011 hebben gerapporteerd, zal worden gecontinueerd. Daarin wordt tevens de maatschappelijk gevraagde verantwoording gegeven over de toepassing van de Governancecode en de motivering van enkele speerpunten daarin (benoemingsperiode bestuurders, remuneratierapport bestuurders, beloningscode commissarissen en zittingstermijnen commissarissen). De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een **7,0**.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**.

Woningstichting Brabantse Waard heeft een overzicht van haar belanghebbenden in de gemeente Moerdijk. De commissie stelt vast dat met name in de voorbereiding op het ondernemingsplan 2012 – 2015 en de ontwikkeling van de kernbeleidsplannen van Brabantse Waard, de corporatie intensief overlegd heeft met bewoners, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, stads- en dorpsraden en collega-corporaties.

Uit het gesprek met de RvC blijkt dat contacten met de belanghebbenden, waaronder de huurdersvereniging, onderdeel zijn van de agenda van de raad. Ook wil de raad regelmatig overleg met de OR en de raad van advies. De commissie stelt vast dat Brabantse Waard een zeer goede start heeft gemaakt met het betrekken van belanghebbenden bij het ontwikkelen van beleid, en waardeert daarin de inzet van Brabantse Waard om door middel van de raad van advies de maatschappelijke legitimering van de corporatie vorm te geven. Deze raad van advies heeft in 2011 reeds enkele bijdragen geleverd aan de beleidsontwikkeling en krijgt mede door nieuwe -deskundige- leden een steeds duidelijkere positie. De raad van advies zal in de ogen van de commissie de komende jaren door haar agenderende functie, een belangrijke peiler kunnen worden voor de maatschappelijke legitimering en het voeling houden met de wensen van belanghebbenden. Het is wel zaak de brede inzet van Brabantse Waard op betrokkenheid van belanghebbenden (huurders, gemeenten, stads- en dorpsraden en raad van advies) te coördineren, en duidelijkheid vooraf te geven op basis van heldere ambities en kaders. Dat neemt niet weg dat de commissie haar waardering uitspreekt voor de wijze waarop Brabantse Waard de belanghebbenden daadwerkelijk betreft bij haar beleidsvorming.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatie- velden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,0	7,5	6,8	7,0	nvt	7,1	1,0	7,1
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,5	7,0	nvt	7,1	nvt	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,0	6,8	6,8	7,3	6,2	nvt	6,8	nvt	6,8
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	6,7
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					6,0	6,5	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid						6,5	6,5	20%	
Vermogensinzet	Visie					6,0	6,7	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					7,0			
Governance									
Besturing	Plan					6,0	6,0	33%	6,6
	Check					6,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,0	6,8	33%	
	Toetsingskader					6,5			
	Toepassing Governancecode					7,0			
Externe legitimatie						7,0	7,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									6,9
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	• Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen • Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan • Jaarverslagen • Volkshuisvestingsverslagen • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera) • Documenten met en over doelstellingen (op allerlei terreinen) • Eigen wijkvisies • Strategisch Voorraadbeleid • Verkoopbeleid bezit • Eigen woningmarktgegevens
Presteren naar Opgaven	• Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken met belanghebbenden • Relevante convenanten, contracten
Presteren volgens Belanghebbenden	• Belanghebbendenregister • Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, etc.) • Verslagen van overleg met belanghebbenden • Onderzoeken tevredenheid • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen	• Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De oordeelsbrief van de minister van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming • Kwartaalrapportages • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's • Managementletters van de accountant • Verslagen en brieven van de accountant • Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency • Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend • Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency
Governance	• Documenten over alle opgaven • Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties • Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties) • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen RvC • Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode (VTW-checklist)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer mr. M.A.M. Huijgens
- De heer J.H.J. van Middelkoop
- Mevrouw drs. A. Vermunt-Bastiaansen
- De heer J. Ros
- De heer C.L.M. Hazen
- De heer drs. F.J.A.C. Smits

Directeur-bestuurders

- De heer R. van den Boom
- De heer H. Hendrikx

Managementteam

- Mevrouw K. van Spijk
- De heer J. Bosters
- De heer T. Tak

Raad van advies

- De heer W. van Dalen
- Mevrouw T. Vreugdenhil-Rijken
- Mevrouw N. Zwartbol-den Ouden
- De heer K. van der Slikke
- De heer E. van Waterschoot
- De heer C. van Emden
- Mevrouw M. de Wit-Grueter
- De heer R. van Vlimmeren
- De heer G. van Zuilekom
- De heer P. van Leest

Ondernemingsraad

- Mevrouw Kleykens
- Mevrouw M. Akkermans

Huurdersvereniging

- De heer J. Ettema
- De heer H. Sluiter

Stads- en dorpsraden/Heemkundekring

- De heer J. Dierks
- De heer A. de Vos
- De heer W. Bak
- De heer Tanis
- De heer D. Zorgdrager
- Mevrouw J. Lunenburg
- Mevrouw Godschalk
- De heer Van Eck

- De heer R. Cools
- De heer Y. Leijten
- De heer J. de Vrij
- Mevrouw C. Dekker
- De heer P. Lammens
- De heer S. Maat

Gemeente Moerdijk

- De heer C. Punt
- De heer L. Koevoets
- Mevrouw A. Gepkens
- Mevrouw I. Koster
- De heer B. Oudhuis

Zorg- en Welzijnsinstelling Surplus

- De heer A. Maranus
- De heer S. Verhoeven

Collega-corporatie Bernardus Wonen

- De heer W. Hectors
- De heer G. Luijsterburg
- De heer J. Oostra

Onderwijsinstelling De Waarden

- De heer W. Aper

Telefonische interviews

Onderwijsinstelling De Roef

- Mevrouw M. Vermunt

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Van Ginkel CMC, D.H.

Geboorteplaats en -datum:
Amersfoort, 26 november 1953

Woonplaats:
Huis ter Heide



Huidige functie:

- Partner organisatieadviesbureau Consort, Adviseren bij Organiseren

Onderwijs:

- HBS-A (Amersfoort)
- HEAO (Utrecht)
- SIOO (Utrecht), postdoctoraal beroepsopleiding organisatie- en veranderkunde
- NPI (Zeist), organisatieontwikkeling

Loopbaan:

- 2003 – heden: Visitator Raeflex
- GTP OrganisatieAdvies 1989 – 2005: partner en organisatieadviseur
- 1996 - 2000: manager adviesgroep
- Nederlands Christelijk instituut voor Volkshuisvesting (NCIV) 1977 – 1985: organisatieadviseur
1985 – 1989: hoofd algemene dienstverlening

Relevante nevenfuncties

- 7/2011 - heden Lid RvT Spectrum Gelderland (Centrum voor Maatschappelijke Ontwikkeling) Velp
- 2009 – heden: Vice Voorzitter RvT Stichting Thuiszorg Midden Gelderland
- 2005 - heden: Voorzitter RvC de Combinatie Zeist
- 2004 - 6/2011: bestuurslid Orde van Organisatieadviseurs (OOA)
- 1995 – 2005: Voorzitter RvC SSHW Wageningen
- 8/2002 - 12/2002: Lid RvC a.i. St. Joseph Woningbeheer Hengelo
- 1992 – 1999: Lid RvC Achtgoed Wonen en Bouwen

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Brabantse Waard te Zevenbergen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer D.H. van Ginkel CMC

Geboortedatum

26-11-1953

Handtekening



Datum

23-01-2012

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Noort, ir., C.J.

Geboorteplaats en -datum:
Bergen, 13 mei 1951

Woonplaats:
Delft



Huidige functie:

- Sinds 2009 Partner bij Arcadis

Onderwijs:

- Diverse leergangen: bedrijfskunde, financieel management en managing processen
- TU Bouwkunde

Loopbaan:

- 2003 – 2008: Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling & Wonen PRC B.V.
- 2005 – heden: Visitator Raeflex
- 2001 - 2002: Senior-consultant wonen en zorg, adviesbureau BOAG Rotterdam
- 1993 - 2001: Directeur woningcorporatie Zijl en Vliet, Leiden
- 1991 - 1993: Directeur woningcorporatie De Goede Woning, Leiden
- 1985 - 1991: Districtsmanager woonruimteverdeling Rotterdam-West
- 1980 - 1985: Projectcoördinator stadsvernieuwing Rotterdam-Crooswijk

Nevenfuncties:

- heden: Vice-Voorzitter RvC Vooruitgang, Sassenheim
- 2004 - 2007: Voorzitter bestuur Ricardis, Delft
- 2004 - 2007: Lid Raad van Toezicht MOVVO, Delft
- 2000 - 2001: Lid regionale commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord
- 1999 - 2001: Lid verenigingscommissie Aedes 'Wonen voor ouderen'
- 2000: Oprichter consortium bebouwing vliegveld 'Valkenburg'
- 1996 - 2000: Lid klachtencommissie woonruimteverdeling Leiden
- 1995 - 2001: Voorzitter Leids directeurenoverleg woningcorporaties

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Brabantse Waard te Zevenbergen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer ir. C.J. Noort

Geboortedatum : 13-05-1951

Handtekening : 

Datum : 1 Februar 2012

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Horrevorts, drs. ing. A.G.M.

Geboorteplaats en -datum:
Almelo, 17 juni 1951

Woonplaats:
Gouda



Huidige functie:

- Senior auditor / adviseur in het domein hoger onderwijs, NQA

Onderwijs:

- 2000 – 2005 Cursussen auditing gevolgd bij INK en Lloyds.
- 2000 Postgraduate course 'Institutional Management and Change in Higher Education', Centre for Higher Education Policy Studies (CHEPS), Universiteit Twente en Open University, Engeland.
- 1977 – 1984 Sociale Geografie, Vrije Universiteit te Amsterdam.
- 1969 – 1973 Metaalkunde, HTS te Utrecht
- 1963 – 1968 HBS-B, HBS Pius X, te Almelo

Loopbaan:

- 2008 – heden secretaris Raeflex
- 2004 – heden Auditor bij de Netherlands Quality Agency te Utrecht
- 2000 – 2004 HBO-raad, afdeling Kwaliteitszorg Den Haag
- 1993 - 2000 Programmamedewerker hoger (beroeps)onderwijs en ontwikkelingssamenwerking Nuffic, Den Haag
- 1985 – 1992 Onderwijsontwikkelaar ten behoeve van het technisch onderwijs in het hoger beroepsonderwijs (projectleider Stichting Tool).
- 1974 – 1977 Ontwikkelingswerker in het technisch onderwijs in de Filippijnen
- 1977 cursusbegeleider SNV bij het Koninklijk Instituut voor de Tropen te Amsterdam.

Overig

- 2009 – heden: Lid van de sectorale cliëntenraad Midden Nederland (SCR) van ASVZ (Zorgaanbieder in Midden en Zuid Nederland).
- Sinds 2010 voorzitter van de SCR.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Brabantse Waard te Zevenbergen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. ing. A.G.M. Horrevorts

Geboortedatum : 17 juni 1951

Handtekening : horrevorts

Datum : 23 januari 2012



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Brabantse Waard

Jaar visitatie : 2012

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Brabantse Waard op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 15 mei 2012

Handtekening

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' and 'R' followed by a horizontal line.

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Brabantse Waard is op 1 januari 2011 ontstaan uit een fusie van de Stichting Woningbouw Zevenbergen (SWZ) en woningcorporatie Brabants Westhoek (BWH). In dit overzicht zijn plannen en resultaten opgenomen van SWZ, BWH en Brabantse Waard (BW). De beoordelingscijfers in de tabel hebben betrekking op de prestaties van de gefuseerde corporatie Brabantse Waard.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010					Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep					Huisvesting van primaire doelgroep	7,0	Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Stichting Woningbouw Zevenbergen					Stichting Woningbouw Zevenbergen		Stichting Woningbouw Zevenbergen	
Jaarverslag 2010					In het beleidsplan 2007 – 2011 (De toekomst van SWZ: Samen Wonen. Samen Leven) benoemt SWZ haar ambities op dit prestatieveld als volgt:		Er zijn prestatieafspraken met de gemeente Moerdijk. Afspraken zijn gemaakt over onder andere nieuwbouwprojecten, kwaliteitsbeleid van woningen en energie huishouding van woningen, huisvesting van verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, afspreken over bestaande woningvoorraad (levensloopbestendig maken van woningvoorraad), ontwikkelen strategische visie per woonkern, convenant bestrijding hennepsteelt en handel in drugs, (koop)woningen voor starters. (Prestatieafspraken 2007 Gemeente Moerdijk – Stichting Woningbouw Zevenbergen).	
Kengetallen woningzoekenden en toewijzingen					Strategisch bouwen en beheren voor [toekomstige] inwoners van de gemeente Moerdijk;			
	2010	2009	2008	2007	Primaire doelgroep zijn de mensen die voor het krijgen van een passende woning vanwege hun sociale, medische of financiële situatie een steuntje in de rug kunnen gebruiken.		De afspraken zijn deels concreet beschreven en deels in de vorm van een intentie of toezegging medewerking te verlenen aan initiatieven. De beleidsnota Samen wonen. Samen leven en het gemeentelijke beleidsplan Wonen Gemeente Moerdijk 2007 – 2011 zijn de basis voor de activiteiten van SWZ.	
woning-zoekenden	831	809	774	670	Kernvoorraden van goedkope en betaalbare woningen lopen in de pas met de vraag hiernaar;		De afspraken zijn deels concreet beschreven en deels in de vorm van een intentie of toezegging medewerking te verlenen aan initiatieven. De beleidsnota Samen wonen. Samen leven en het gemeentelijke beleidsplan Wonen Gemeente Moerdijk 2007 – 2011 zijn de basis voor de activiteiten van SWZ.	
aantal woningen	1658	1664	1672	1675	• Het aanbod is gevarieerd: naast eengezinswoningen ook woningen voor senioren, starters en alleenstaanden in verschillende typen en prijsklassen;		De afspraken zijn deels concreet beschreven en deels in de vorm van een intentie of toezegging medewerking te verlenen aan initiatieven. De beleidsnota Samen wonen. Samen leven en het gemeentelijke beleidsplan Wonen Gemeente Moerdijk 2007 – 2011 zijn de basis voor de activiteiten van SWZ.	
totaal aantal verhuurde woningen	117	89	86	117	• Een uitgewerkte visie over het onderhoud, de aanpassingen, levensduur en doelgroepen voor elk complex.		De corporaties in het werkgebied maken samen afspraken met respect voor ieders werkgebied. Het doel is het huisvesten van de primaire doelgroep in het eigen werkgebied van de corporatie.	
aantal weigeringen	155	120	65	107	In deze visie komt ook een eventuele herstructurering, sloop of verkoop aan de orde.		Met collega-corporaties wordt overlegd over projecten, energiebeleid, SVB en gezamenlijk	
totaal aantal aanbiedingen	272	209	151	224	Verkenning van de strategische woningvoorraad en consequenties voor nieuwbouw, herstructurering, sloop en onderhoud en beheer zijn vastgelegd in			
gemiddeld benodigde aanbieding	2,2	2,3	1,8	1,9				
Overzicht met de huurprijs- en inkomensklassen betreffende het woningbezit, mutaties en woningzoekenden in 2010, met ter vergelijking de voorliggende jaren.								
Bezit	2010	2009	2008	2007				
goedkoop	248	303	314	328				
betalbaar	1374	1318	1314	1307				
duur	30	38	43	35				
gelibera-liseerd	6	5	0	5				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010					Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																																							
<table><tr><td>Totaal aantal woningen</td><td>1658</td><td>1664</td><td>1667</td><td>1675</td></tr><tr><td>mutaties</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td><td>2007</td></tr><tr><td>goedkoop</td><td>29</td><td>20</td><td>19</td><td>29</td></tr><tr><td>betaalbaar</td><td>84</td><td>67</td><td>67</td><td>84</td></tr><tr><td>duur</td><td>4</td><td>2</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>gelibera- liseerd</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>mutatiegraad in procenten</td><td>7</td><td>5</td><td>5</td><td>7</td></tr></table>					Totaal aantal woningen	1658	1664	1667	1675	mutaties	2010	2009	2008	2007	goedkoop	29	20	19	29	betaalbaar	84	67	67	84	duur	4	2	0	3	gelibera- liseerd	0	0	0	1	mutatiegraad in procenten	7	5	5	7	CONCEPTRAPPORTAGE STRATEGISCH VOORRAADBELEID STICHTING WONINGBOUW ZEVENBERGEN, juni 2009.						woningbehoefte onderzoek. De basis daarvoor is het gemeentelijk volkshuisvestingsplan 'Een nieuwe kijk op Moerdijk'.	
Totaal aantal woningen	1658	1664	1667	1675																																											
mutaties	2010	2009	2008	2007																																											
goedkoop	29	20	19	29																																											
betaalbaar	84	67	67	84																																											
duur	4	2	0	3																																											
gelibera- liseerd	0	0	0	1																																											
mutatiegraad in procenten	7	5	5	7																																											
<table><tr><td>Inkomens- klasse aantal woning- zoekenden</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td><td>2007</td></tr><tr><td>goedkoop</td><td>35</td><td>38</td><td>43</td><td>47</td></tr><tr><td>betaalbaar</td><td>539</td><td>523</td><td>564</td><td>576</td></tr><tr><td>duur</td><td>149</td><td>148</td><td>64</td><td>20</td></tr><tr><td>geliberaliseerd</td><td>108</td><td>100</td><td>103</td><td>27</td></tr><tr><td>totaal aantal woning- zoekenden</td><td>831</td><td>809</td><td>774</td><td>670</td></tr></table>					Inkomens- klasse aantal woning- zoekenden	2010	2009	2008	2007	goedkoop	35	38	43	47	betaalbaar	539	523	564	576	duur	149	148	64	20	geliberaliseerd	108	100	103	27	totaal aantal woning- zoekenden	831	809	774	670													
Inkomens- klasse aantal woning- zoekenden	2010	2009	2008	2007																																											
goedkoop	35	38	43	47																																											
betaalbaar	539	523	564	576																																											
duur	149	148	64	20																																											
geliberaliseerd	108	100	103	27																																											
totaal aantal woning- zoekenden	831	809	774	670																																											
SWZ heeft grondposities in de uitbreidingsgebieden Bosselaar Zuid en Oostrand verworven. Deze komen in de periode 2010 - 2020 tot ontwikkeling. Middels de speciaal daarvoor opgerichte VOF Moerdijk Projectontwikkeling participeert SWZ samen met collega corporatie Brabants Westhoek uit Klundert in het plan Rodeborg te Klundert. Hier zullen na 2010 ca. 100 huur- en koopwoningen in diverse typen en prijsklassen worden gebouwd.																																															
Huisvesting van primaire doelgroep Brabants Westhoek Woningstichting Brabants Westhoek heeft volgens onderstaand historisch overzicht de volgende woningen en gebouwen in eigendom en exploitatie (Bron: Begroting 2010).					Huisvesting van primaire doelgroep Brabants Westhoek In het <i>Beleidsplan2008-2012 Brabants Westhoek</i> . <i>Buitengewoon actief!</i> formuleert Brabants Westhoek de eigen ambities op dit prestatieveld als volgt: BWH beschouwt het huisvesten van de lage						Huisvesting van primaire doelgroep Brabants Westhoek Er zijn prestatieafspraken met de gemeente Moerdijk. Afspraken zijn gemaakt over onder andere nieuwbouwprojecten, kwaliteitsbeleid van woningen en energie huishouding van woningen, huisvesting																																				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010				Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Totaal woningbezit - ontwikkeling	Woning en	Garages	Bedden	inkomensgroepen, lagere middeninkomensgroepen en specifieke groepen met een bijzondere woonvraag tot haar kerntaak. Brabants Westhoek ondersteunt ook het huisvesten van andere doelgroepen. Dit wil BWH bereiken door: Huurprijs is in evenwicht met de kwaliteit van woningen en diensten. Een aanzienlijk deel van de portefeuille heeft lage huurprijzen. De individuele klant is uitgangspunt (klantgericht werken). Verkenning van de strategische woningvoorraad en consequenties voor nieuwbouw, herstructurering, sloop en onderhoud en beheer zijn vastgelegd in RAPPORTAGE STRATEGISCH VOORRAADBELEID WONINGBOUWVERENIGING BRABANTS WESTHOEK, juni 2009.		van verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, afspreken over bestaande woningvoorraad (levensloopbestendig maken van woningvoorraad), ontwikkelen strategische visie per woonkern, convenant bestrijding hennepsteelt en handel in drugs, (koop)woningen voor starters. (Prestatieafspraken 2007 Gemeente Moerdijk – Woningbouwvereniging Brabants Westhoek)	
Totaal aantal per 1-1-1986	1839	64	70				
Nieuwbouw t/m 2008	283	0	0				
Nieuwbouw 2009	0	0	0				
Nieuwbouw 2010	57	0	0				
Aankoop t/m 2008	20						
Aankoop 2009	0	0	0				
Verkoop t/m 2008	-41	-8	0				
Verkoop 2009 (15-10-2009)	-16	-1	0				
Verkoop 2010	-15	0	0				
Sloop t/m 2008	0	0	0				
Sloop 2009	0	0	0				
Totaal aantal per 31-12-2010	2127	56	70				
Verdeling per kern per 15-10-2009	Woning-en	Gara-ges	Bedden				
Klundert	810	33	70				
Moerdijk	73						
Fijnaart	675	20					
Heijningen	74						
Willemstad	248						
Helwijk	205	2					
Totaal aantal per 15-10-2009	2085	55	70				
						De afspraken zijn deels concreet beschreven en deels in de vorm van een intentie of toezegging medewerking te verlenen aan initiatieven.	
						Het beleidsplan 2008 – 2012 Brabants Westhoek Buitengewoon Actief! en het gemeentelijke beleidsplan Wonen Gemeente Moerdijk 2007 – 2011 zijn de basis voor de activiteiten van BWH.	
						De corporaties in het werkgebied maken samen afspraken met respect voor ieders werkgebied. Het doel is het huisvesten van de primaire doelgroep in het eigen werkgebied van de corporatie. Met collega-corporaties wordt overlegd over projecten, energiebeleid, SVB en gezamenlijk woningbehoefte onderzoek. De basis daarvoor is het gemeentelijk volkshuisvestingsplan 'Een nieuwe kijk op Moerdijk'.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Zorgcentrum de Mauritsshof (35 verhuureenheden ofwel 70 bedden) wordt verhuurd aan Circonflex stichting voor zorg en wonen in Zevenbergen. Verder wordt het pand De Eendracht aan de Westerstraat in Klundert verhuurd aan de apotheek en huisartsenpraktijk, 't Ravelijn (peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, BSO), Ontwikkelen van het Heemhuis in Heijningen, en is in 2010 het Maritiemgebouw in Willemstad opgeleverd, dat verhuurd wordt aan één stichting en twee verenigingen. In het jaarverslag 2010 blijkt dat er 159 woningen zijn toegewezen (803 woningzoekenden). De gemiddelde wachttijd is 28 maanden. De wachttijd voor 55+ ligt tussen de 31 en 47 maanden. Jongeren (18-23 jaar) wachten gemiddeld 17 maanden op een woning. Een derde van het woningbezit (711) behoort tot de inkomens- en huurprijsklassen <i>goedkoop</i>. Bijna tweederde (1350) tot de klasse <i>betaalbaar</i> en een klein gedeelte tot de klassen <i>duur</i> en <i>geliberaliseerd</i>. De meeste vraag is naar eengezinswoningen en bejaardenwoningen.				
Huisvesting van primaire doelgroep Brabantse Waard Brabantse Waard heeft 3785 woningen in bezit en 70 "bedden". Daarvan zijn er in de huurprijsklasse goedkoop (< € 357,37) 1012 betaalbaar (< € 548,18) 2671 duur (< € 647,53) 58 geliberaliseerd (>€ 647,53) 9 (Bron: Begroting 2011) Toewijzing binnen inkomensgrens uit de Wht: 74,3 procent (referentiegroep 68,1 en landelijk 72,3).	Huisvesting van primaire doelgroep Brabantse Waard (Bron: Begroting 2011) Toevoegen van 570 huurwoningen in de komende jaren (15% van de huidige woningvoorraad). (Bron: Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012-2015) Huurders en kopers zijn de doelgroep van BW. De lage en middeninkomens (tot €45.000) hebben bijzondere aandacht.		Huisvesting van primaire doelgroep Brabantse Waard In 2012 maakt Brabantse Waard afspraken met de gemeente Moerdijk of de opgave in het werkgebied. Daarbij baseert BW zich op het Woningbehoeftenonderzoek Moerdijk en onderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporaties in de regio.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Qua inkomensgrens passende toewijzingen: 92,6 procent (referentiegroep 87,1 en landelijk 89,0) (Bron: CiP Brabantse Waard, CFV 2011).	Onder bijzondere voorwaarden ook aandacht voor hogere inkomens (bijdraagt aan de primaire taak van de corporatie). 90% van de woningvoorraad moet bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Vertrekpunt voor huurprijs is gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Werken aan keuzevrijheid voor klanten.		Veranderen van het toewijzen van woningen naar aanleiding van de EU-regeling (Vanaf 1 januari 2011 geldt een inkomensgrens van € 33.614 voor het toekennen van huurwoningen). Ten minste 90% van de sociale huurwoningen moet aan deze inkomensgroep worden toegewezen. Nader onderzoek uitvoeren naar consequenties van de EU-regeling voor de nieuwbouwportefeuille van Brabantse Waard: consequenties voor hoogte van de huurprijs en aandeel koop.	
Kwaliteit woningen en woningbeheer Stichting Woningbouw Zevenbergen	Kwaliteit woningen en woningbeheer Stichting Woningbouw Zevenbergen	7,0	Kwaliteit woningen en woningbeheer Stichting Woningbouw Zevenbergen	7,0
In de periode 2008 – 2010 werd ruim € 3,3 miljoen uitgegeven aan projectmatig onderhoud, inclusief verbeteringen. En ongeveer € 3 miljoen aan dagelijks onderhoud (jaarverslag 2010 SWZ). In deze periode is totaal aan onderhoud gerealiseerd: €10,3 miljoen en gepland € 13,9 miljoen. (Bron: intern document overzicht onderhoudsbegroting en uitgaven, 2012) Klachtenonderhoud: 0,95 klachtmelding per VHE in 2010. In 2009, 2008, 2007 was dat respectievelijk 0,82, 0,77, 0,86. Voorbeelden van projecten zijn: plaatsen combi-aansluiting van de nieuwe C.V.-ketel, plaatsen nieuwe kozijnen en dubbele beglazing, project renovatiewerkzaamheden in badkamers en toiletten project renovatiewerkzaamheden in keukens. woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), project vernieuwen bitumineuze dakbedekking, herindeling woningen, verbeteren ventilatie en onderhoud afzuigsystemen, onderhoud galerijvloeren, renovatie van keukens en vervangen van keukenblokken.	In het beleidsplan 2007 – 2011 (De toekomst van SWZ: Samen Wonen. Samen Leven) benoemt SWZ haar ambities op dit prestatieveld als volgt: Strategisch bouwen en beheren voor [toekomstige] inwoners van de gemeente Moerdijk. SWZ biedt meer keuzevrijheid en maatwerk en bouwt daarom gedeeltelijk in de duurdere huur- en koopsector. Onderzoekt wensen en behoeften van klanten (klant centraal) Uitgangspunten bij groot onderhoud en renovatie zijn: • Het zoveel mogelijk bereiken van een eigentijds kwaliteits- en voorzieningenniveau van de woningen; • Het streven naar lagere woonlasten (lees: energieverbruik); • Duurzaam bouwen; • Woningen zo goed mogelijk geschikt doen zijn voor bewoning door ouderen.		In 2008 is het SVB vastgesteld. Vanuit het SVB is jaarlijks een begroting opgemaakt voor onderhoud.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Situatie in 2010: 1631 woningen, dat is 98,4% van het totale woningbezit (1657), zijn voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie. Het aantal wooneenheden, dat is voorzien van dubbelglas bedroeg 1620 (97,8%) en spouwmuurvulling 1597 (96,4%). Het aantal wooneenheden, dat verhuurd wordt met een warmwatervoorziening bedraagt 1541 (93%). In 2008 is de gehele woningvoorraad van SWZ energetisch in kaart gebracht (Energy Performance Building Directive). De gemiddelde energieindex bij SWZ is label C. In 2010 zijn 33 woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) opgeleverd. In 2007 waren dit er 40, in 2008 52 en in 2009 26. Overleg met de Huurdersvereniging Zevenbergen (HVZ) over het jaarverslag, begroting en beleidskwesties. In het bewonersblad van SWZ wordt een vaste rubriek aan de HVZ besteed. Op voordracht van de HVZ hebben twee leden zitting in de raad van toezicht. Circa 30 procent van de huurders is lid van de HVZ. Financiële ondersteuning in 2010 € 8.632,64.	Voor het gehele woningbestand is meerjaren-onderhoudsbeleid samengevat in een meerjarenplanning met begroting, waarin de voorgenomen onderhoud- en verbeteringswerkzaamheden zijn opgenomen. De meerjaren onderhoudsbegroting en het Strategisch Voorraadbeleid geven inzicht in de taakstelling voor onderhoud. (Bedragen voor de periode 2008 – 2011). SWZ hanteert een eigen kwaliteitsbeleid voor de bestaande woningvoorraad, naast de eisen van het Bouwbesluit. SWZ conformeert zich aan het Convenant Duurzaam Bouwen West Brabant. Belangrijke aandachtspunten zijn gezondheid en binnenmilieu (ventilatie, asbestverwijdering, allergeenarm), materiaalgebruik (grondstoffen, productie en leefomgeving), woonkwaliteit (levensloopbestendig, comfort, Politiekeurmerk Veilig Wonen), maatregelen ter beperking van het energieverbruik. In de jaarbegrotingen van SWZ zijn de plannen voor onderhoud en beheer en nieuwbouw gespecificeerd. Regelmatig overleg met huurders (huurdersvertegenwoordiging) en bevorderen bewonersparticipatie (waar ook kwaliteit van de woningen onder valt). In het beleidsplan 2007 – 2011 (De toekomst van SWZ: Samen Wonen. Samen Leven) Staat: Ook in het samen werken aan een schoon en gezond milieu ziet SWZ een taak. Bij elk onderhouds-, verbeterings- of nieuwbouwproject wordt bekeken of investeren in duurzaamheid van woningen mogelijk is. Het doel is 2-ledig: bijdragen aan de reductie van de CO2-uitstoot en beperking van de woonlasten.		Intenties en afspraken zijn vastgelegd in convenant duurzaam bouwen (convenant met regionale milieudienst).	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
	Daarbij wordt naar de totale woonlasten van de huurder gekeken.			
Kwaliteit woningen en woningbeheer Brabants Westhoek In de begrotingen van 2008, 2009 en 2010 is per jaar een overzicht opgenomen van onderhoud aan het bezit. Voorbeelden zijn groot onderhoud, schilderwerk, vervangen cv-ketels. Per complex en per kern zijn de onderhoudswerkzaamheden gespecificeerd. In het jaarverslag 2010 is een overzicht opgenomen van uitgevoerde werkzaamheden met betrekking tot klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, leefbaarheid, contractonderhoud en serviceonderhoud. In deze periode is totaal aan onderhoud gerealiseerd: €12,8 miljoen en gepland € 14,8 miljoen. Daarbij is opgemerkt dat in 2010 meer is gerealiseerd dan gepland. (Bron: intern document overzicht onderhoudsbegroting en uitgaven, 2012) Uit het jaarverslag 2010 blijkt dat in er in de periode 2008 - 2010 57 woningen zijn gebouwd en dat in diezelfde periode er 63 zijn verkocht. Van de 2095 wooneenheden zijn er 412 wooneenheden voor 1960 gebouwd, 915 tussen 1961-1975, 575 tussen 1976- 1990, 99 tussen 1991 2005 en 94 na 2006. Warmte en koude opslag in project Krugerstraat (20 seniorenwoningen) te Klundert.	Kwaliteit woningen en woningbeheer Brabants Westhoek In het <i>Beleidsplan 2008-2012 Brabants Westhoek. Buitengewoon actief!</i> formuleert Brabants Westhoek de eigen ambities op dit prestatievelde als volgt: Een optimaal werkende woningmarkt Periodiek de kwantitatieve en kwalitatieve verschillen tussen vraag en aanbod in beeld brengen. Door verkoop en (des-)investeren vraag en aanbod op elkaar afstemmen. Garanderen dat een voldoende hoeveelheid van de kernvoorraad betaalbaar is. Dit kan per kern verschillen. Stimuleren van doorstroming. (woonvraag van de iets meer kapitaalkrachtige doelgroepen niet negeren). En voorts, Toekomstbestendige vastgoedportefeuille Per kern verscheidenheid accepteren. Per kern de verhouding koop- en huurwoningen, woningtypologieën en marktsegmenten vaststellen. Ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed ter ondersteuning van wonen, zorg en welzijn. Voor een brede doelgroep passende huisvesting te bieden. Voor de lagere inkomensgroepen is dit onze primaire opgave. Voor andere doelgroepen doen we dit enerzijds vanwege de verdien capaciteit, anderzijds vanwege het streven naar gedifferentieerde en evenwichtige kernen en wijken. Dit leidt tot een breed aanbod aan woonvormen en marktsegmenten die aansluiten op de lokale vraag.		Kwaliteit woningen en woningbeheer Brabants Westhoek In 2008 is het SVB vastgesteld. Vanuit het SVB is jaarlijks een begroting opgemaakt voor onderhoud. Er is nog geen duidelijk kader voor het beoordelen van de technische noodzaak voor uitvoering van werkzaamheden. Er wordt gewerkt aan het leggen van een koppeling tussen strategisch voorraadbeheer, invoeren van energielabels en de conditiemeting van het woningbezit. In 2011 wordt hiermee een begin gemaakt. (Bron: Jaarverslag 2010) Zie verder bij Brabantse Waard.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
	Aandacht voor het milieu In het <i>Beleidsplan 2008-2012 Brabants Westhoek. Buitengewoon actief!</i> formuleert Brabants Westhoek de eigen ambities op dit prestatieveld als volgt: BWH streeft ernaar de kosten van energie voor de klanten te beperken. Bij materiaalkeuze aandacht te hebben voor milieu.			
Kwaliteit woningen en woningbeheer Brabantse Waard Voor resultaten zie ook de prestaties van BWH en SWZ. In 2011 is totaal aan onderhoud gerealiseerd: ruim 8 miljoen en gepland € 7,6 miljoen. (Bron: intern document overzicht onderhoudsbegroting en uitgaven, 2012)	Kwaliteit woningen en woningbeheer Brabantse Waard (Bron: Begroting 2011) In de komende 10 – 12 jaar het woningbezit transformeren en verjongen door verkoop en sloop. Exacte omvang zal blijken uit het Strategisch Voorraadbeleid 2011. In 2011 betreft dit: Planmatig onderhoud zoals schilderwerk en houtrotreparaties, vervangen kozijnen, verbeteren ventilatievoorzieningen, groot onderhoud aan galerijen, vervangen van cv-ketels en radiatoren, herstel betonschade, renovatie keukens renovatie badkamers en project onderhoudswerkzaamheden aan een molen. Dagelijks onderhoud herstelwerkzaamheden en mutatieonderhoud. Voortzetten van beleid van beide fusiepartners. Zorgen voor het milieu en een duurzame woningvoorraad. (Bron: Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012-2015) In kaart brengen van de prijs en kwaliteit van het woningbezit. Strategisch Voorraadbeleid. Voor alle complexen wordt een strategie bepaald: beheren, structureren, nieuwbouw of verkopen. Doel is toekomstige vraag en aanbod (ook kwalitatief en wat energieverbruik) op elkaar afstemmen.		Kwaliteit woningen en woningbeheer Brabantse Waard In 2012 is het strategisch voorraadbeheer van Brabantse Waard vastgelegd. Op basis van het SVB en de doelstellingen zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015 is in 2012 een meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld. De onderhoudsbegroting is mede gebaseerd op het Woningbehoeftenonderzoek (gemeente Moerdijk) en het regionale woningbehoeftenonderzoek van de woningcorporaties. De onderhoudsbegroting zal mede afgestemd worden op de kernbeleidsplannen van Brabantse Waard en de gebiedsbeleidsplannen van de gemeente Moerdijk.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
	Energielasten per woning inzichtelijk maken. In 2015 is het gemiddelde energielabel van 25% van de woningen met 2 labels gestegen (afweging van huurverhoging en te realiseren energiebesparing).			
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	7,5	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	7,0
Stichting Woningbouw Zevenbergen De woningstichting neemt sinds jaren deel aan diverse overlegvormen en -organen voor de onderwerpen zorg en welzijn. Aanpassingen in individuele woningen in het kader van de WMO, maar ook door hieraan aandacht te besteden bij het bouwen of renoveren van woningen en gebouwen. Gerealiseerd is een zorgsteunpunt bij een seniorencomplex, het renoveren van een pand met elf wooneenheden in Zevenbergen ten behoeve van gehandicapte jongeren (Prisma) en aankoop van Zorgboerderij "de Zwanenhoeve" ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking. Op het naastgelegen perceel heeft SWZ een woongebouw met zeven wooneenheden gerealiseerd. Hier kunnen de medewerkers van de zorgboerderij met begeleiding zelfstandig wonen (stichting. de Zuidwester).	Stichting Woningbouw Zevenbergen In het beleidsplan 2007 – 2011 (De toekomst van SWZ: Samen Wonen. Samen Leven) benoemt SWZ haar ambities op dit prestatieveld als volgt: Primaire aandacht schenken aan kwetsbare groepen in onze samenleving; Overleg en samenwerken met zorg- en welzijnsinstellingen. Huisvesten van woonwagewoners (in regionaal verband van woningcorporaties).		Stichting Woningbouw Zevenbergen Er zijn strategische allianties met Surplus Welzijn en Zorg, de Zuidwester ten dienste van (sociaal) beheer. Met leveranciers zijn afspraken gemaakt over technisch beheer (convenant). Op projectniveau zijn er afspraken met Surplus (wijksteunpunten en nieuwbouw in de wijk Serena).	
Onderdeel van het herstructureringsproject Zoetendaal is de bouw van 25 zorgappartementen. Tot dit complex behoren ook gemeenschappelijke ruimten met een functie voor de ouderen uit de gehele wijk (steunpunt). Met de bouw wordt medio 2010 begonnen. In voorbereiding is de brede school in de nieuwbouwwijk Bosselaar-Zuid. Onderdeel hiervan zijn een 17-klassige basisschool, ruim 500 m2 ruimten voor kinderopvang en een sportzaal. Naar verwachting wordt er eind 2010 met de bouwwerkzaamheden begonnen.				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
In 2010 is de bouw gestart van een woon-zorgcomplex in de buurt Serena, inclusief een steunpunt met een wijkfunctie. In voorbereidingen is het bouwen van elf aanleunwoningen bij verzorgingshuis 'De Westhoek'. De stand van zaken bedraagt eind 2009 dat aan bijna de helft van de taakstelling statushouders voldaan is; hier ligt dus nog een opgave. De huisvesting van vergunninghouders heeft een positief eindresultaat. In 2009 heeft SWZ aan 19 vergunninghouders woonruimte verleend. De stand van zaken per eind 2010 is dat bijna volledig aan de taakstelling voldaan is. In 2010 heeft SWZ twee woningen beschikbaar gesteld voor vergunninghouders.	Jaarlijks afspraken maken met de gemeente over het huisvesten van statushouders.		Voor de gemeente Moerdijk bedraagt in 2009 de taakstelling het huisvesten van 61 statushouders en 22 vergunninghouders. Voor de gemeente Moerdijk bedroeg in 2010 de taakstelling het huisvesten van 22 vergunninghouders. (Bron: Jaarverslag 2010 SWZ)	
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Brabants Westhoek In het overzicht bij primaire doelgroep en investeren in vastgoed (zie hier onder) zijn voorbeelden opgenomen van projecten voor het huisvesten van senioren en samenwerkingsprojecten met welzijns- en zorginstellingen. Gerealiseerd is huisvesting voor statushouders 2008 11 (jaarverslag 2008) 2009 ca. 30 en 4 woningen (jaarverslag 2009) 2010 ca. 20 en 3 woningen (jaarverslag 2010) Voor senioren zijn de projecten Bellefleur en de Orangerie gerealiseerd. Brabants Westhoek heeft 67 woningen en 35 bijzondere woonvormen (verzorgingseenheden) in bezit.	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Brabants Westhoek In het <i>Beleidsplan 2008-2012 Brabants Westhoek</i>. <i>Buitengewoon actief!</i> formuleert Brabants Westhoek de eigen ambities op dit prestatieveld als volgt: BWH beschouwt het huisvesten van de lage inkomensgroepen, lagere middeninkomensgroepen en specifieke groepen met een bijzondere woonvraag tot haar kerntaak. Brabants Westhoek ondersteunt ook het huisvesten van andere doelgroepen. Dit wil BWH bereiken door: Huurprijs is in evenwicht met de kwaliteit van woningen en diensten. Een aanzienlijk deel van de portefeuille heeft lage huurprijzen. De individuele klant is uitgangspunt (klantgericht werken).		Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Brabants Westhoek Er zijn strategische allianties met Surplus Welzijn en Zorg, de Zuidwester ten dienste van (sociaal) beheer. Met leveranciers zijn afspraken gemaakt over technisch beheer (convenant). Er zijn langlopende afspraken over het wooncomplex de Mauritsshof.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
BWH heeft 174 seniorenwoningen, 55 opgepluste seniorenwoningen, 67 ouderenwoningen op de begane grond en 12 eengezinswoningen opgeplust. Deze aantallen zijn in de periode 2006 - 2010 constant gebleven. Brabants Westhoek werkt samen met corporaties in de Stichting Woonwagenbeheer Zuid West Nederland. 13 Starterswoningen in Fijnaart en 10 in Klundert met terugkoopverplichting. Invoeren Slimmer Kopen concept voor starters en jongeren. In principe betreft dit alle woningen die voor verkoop ter beschikking worden gesteld (circa 400). Alle huidige bewoners hebben de kans gehad om te kopen. Bij mutatie wordt de woning voor verkoop aangeboden.	En voorts, Aandacht voor de lokale omgeving: Goed en veilig kunnen wonen. Flexibel beleid per kern (maatwerk) voor versterken sociale structuur, handhaven niveau van voorzieningen, beleid gericht op jongeren en ouderen. Samenwerken met lokale belanghebbenden om lokale sociale structuur in stand te houden (samen de belangrijkste opgaven vaststellen). En voorts, Toekomstbestendige vastgoedportefeuille Per kern verscheidenheid accepteren. Per kern de verhouding koop- en huurwoningen, woningtypologieën en marktsegmenten vaststellen. Ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed ter ondersteuning van wonen, zorg en welzijn. Voor een brede doelgroep passende huisvesting te bieden. Voor de lagere inkomensgroepen is dit onze primaire opgave. Voor andere doelgroepen doen we dit enerzijds vanwege de verdien capaciteit, anderzijds vanwege het streven naar gedifferentieerde en evenwichtige kernen en wijken.			
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Brabantse Waard Voor resultaten zie ook de prestaties van BWH en SWZ. Project Nieuwe Mauritsshof 79 appartementen waarvan 20 pgb plaatsen Plus kinderopvang plus een basisschool. Project Zwanenhoeve (huisvesting verstandelijk gehandicapten). Cura Serena (zorgsteunpunt). Project Martinus (in ontwikkeling zorg en welzijn, met partner Zuidwester).	Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Brabantse Waard (Bron: Begroting 2011) Investeren in maatschappelijk vastgoed met name in het zorgsegment en accommodaties voor onderwijs en kinderopvang (brede scholen). (Bron: Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012-2015) Veel aandacht voor bijzondere doelgroepen zoals mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.		Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Brabantse Waard Er zijn allianties met Surplus Welzijn en Zorg en met de woningcorporatie Bernardus Wonen. En aansluiting bij een regionaal netwerk van vijf woningcorporaties. Afspraken met de Zuidwester (huisvesten verstandelijk gehandicapten). Met de gemeente Moerdijk zijn er afspraken over het huisvesten van statushouders.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
(Des-)investeren in vastgoed	(Des-)investeren in vastgoed	6,8	(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Stichting Woningbouw Zevenbergen In 2008 en 2009 zijn er geen nieuwe woningen opgeleverd. Maatschappelijk vastgoed nieuwbouw (Brede school de Kleurenboom) en aangekocht (Sportzaal) Vanaf 2009 gefaseerd uitvoeren van het herstructureringsproject Serena in de periode 2007/2011. Binnen de kaders van dit plan worden een school, 20 SWZ-woningen, het wijkcentrum en drie winkels (deels al uitgevoerd) gesloopt. Daarvoor in de plaats komen er een brede school, zorg-huurappartementen en een steunpunt voor ouderen (start bouw zomer 2010), grondgebonden koopwoningen (start bouw 2010 bij ca. 70% verkocht), koopappartementen, een supermarkt en een cafetaria (oplevering zomer 2010). Opgeleverd in 2010 32 koopappartementen binnen het herstructureringsproject Serena. In 2010 zal bovendien worden gestart met de bouw van 25 zorg-huurappartementen (+ wijksteunpunt) en 24 grondgebonden koopwoningen. Ten aanzien van een 35-tal woningen in het centrum van Zevenbergen (omgeving Lage Wipstraat en Langenoordstraat) is in 2007 besloten, dat deze op termijn (ca. 3 tot 5 jaar) uit de exploitatie gehaald worden. Mede door de aankoop van 2 particuliere woningen en een loods is de bouw van ca. 42 wooneenheden voor verschillende doelgroepen mogelijk. In 2010 zal de definitieve besluitvorming over dit plan plaatsvinden. Voor een 8-tal woningen in de WillemIII-straat is in 2008 besloten, dat de deze op termijn (ca. 3 tot 5 jaar) uit de exploitatie gehaald worden. Wordt opgenomen in het herstructureringsplan "het Kompas".	Stichting Woningbouw Zevenbergen Meer variatie van woningen draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. De verkoop van huurwoningen biedt SWZ financiële ruimte om de woningvoorraad aan te passen en dus een nieuw aanbod te realiseren. We willen daarbij geselecteerde bestaande huurwoningen aan de huidige bewoners te koop aanbieden. Zo kunnen deze huurders desgewenst zonder verhuizing de stap van huur naar koop maken. Bij eventueel vertrek van een bewoner, wordt de woning op de markt te koop aangeboden.		Stichting Woningbouw Zevenbergen Jaarverslag 2010 De vraag naar woningen is nog altijd aanzienlijk. Het gaat daarbij met name om huurwoningen en ook om betaalbare koopwoningen. De vraag naar laatstgenoemde categorie stagneert momenteel enigszins vanwege de kredietcrisis. De vraag komt vooral van de starters op de woningmarkt en van senioren. Bij dit alles valt het op dat er zowel bij koop- als bij huurwoningen sprake is van een kwalitatieve vraagverandering. Afspraken over herstructureringsprojecten, in het oude centrum van Zevenbergen, zijn in voorbereiding, t.w. de locaties Kompas e.o. (dr. Arienslaan) en Stationsstraat. Het traject dat met de gemeente wordt gelopen om te komen tot afspraken over een acceptabele planinvulling, verloopt echter moeizaam.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
2010: Zes verkopen bij huurdermutatie, en één woning aan de zittende huurder verkocht. Het totaal aantal verkochte woningen komt hierdoor op zeven. In de periode 2008 – 2010 zijn er 11 woningen verkocht. (jaarverslagen 2008 en 2010) Verder is rekening gehouden met de bouw van 456 koopwoningen. Deze woningen worden gerealiseerd via onze dochteronderneming SWZ Projecten Zevenbergen BV. Deze BV participeert in diverse VOF's t.w.: VOF Serena, VOF SWZ-van Agtmaal/Berlaere en VOF Moerdijk Projectontwikkeling. De geraamde resultaten in deze deelnemingen bedragen ca. € 2.500.000.	Verkoopbeleid bestaand bezit. Momenteel zijn ca. 140 woningen van het woningbezit geormerkt als "verkoopbaar". Jaarlijks worden er maximaal 10 bestaande huurwoningen verkocht, hetzij aan zittende huurders (minimaal) hetzij bij mutatie, op de vrije markt. In de praktijk blijkt dat het merendeel van deze huizen wordt gekocht door zogenoemde koopstarters. (Vastgelegd in verkoopbeleid juli 2006)			
Brabants Westhoek In de begrotingen van 2008, 2009 en 2010 is beschreven wat de corporatie in voorbereiding / uitvoering heeft. Tot de begroting van 2010 zijn ook de projecten in ontwikkeling of waarvan de status onzeker is, meegenomen in de begroting. In 2010 zijn alleen de definitieve projecten opgenomen in de begroting. In onderstaand overzicht zijn de projecten die zijn gerealiseerd / in uitvoering zijn vetgedrukt. Seniorenwoningen op de Bult van Pars te Klundert (circa 20 in ontwikkeling) Krugerstraat Orangerie, Klundert. Sloop schoolgebouw en bouw van 20 seniorenappartementen (gerealiseerd 17 sociale huur en 3 middeldure huur) Moye Keene Klundert. 30 huurappartementen (in het sociale, betaalbare en duurdere segment) Gerealiseerd verbouwing voormalige vmbo-school, Ravelijn, Klundert tot kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang (in ontwikkeling). Herontwikkeling evenemententerrein Klundert. 13 huurwoningen en 79 koopwoningen (te bouwen	Brabants Westhoek In het <i>Beleidsplan 2008-2012 Brabants Westhoek. Buitengewoon actief!</i> formuleert Brabants Westhoek de eigen ambities op dit prestatieveld als volgt: Solide financiële continuïteit Huurpenningen zijn de primaire bron van inkomsten. De verkoop van bestaande huurwoningen en een meer marktconform huurbeleid passen hier in (financiële positie borgen). De maatschappelijke effecten van de bestedingen inzichtelijk maken. Vooraf bij maken van beleid en achteraf bij het verantwoorden van de prestaties. Open staan voor ondersteuning aan collega-corporaties. En voorts, Toekomstbestendige vastgoedportefeuille Per kern verscheidenheid accepteren. Per kern de verhouding koop- en huurwoningen, woningtypologieën en marktsegmenten vaststellen. Ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed ter ondersteuning van wonen, zorg en welzijn. Voor een brede doelgroep passende huisvesting te bieden. Voor de lagere inkomensgroepen is dit onze			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
in 2 fasen) (deels gerealiseerd en deels in ontwikkeling) Uitbreiding en renovatie Zorgcentrum De Mauritschhof (Circonflex) (in ontwikkeling) Moerdijksehoek Moerdijk. Mogelijkheden voor nieuwbouw. Nog geen investeringen. Gerealiseerd Greenery en Bandenmarkt in Fijnaart. Ontwikkelen van 36 huurappartementen in het sociale en middeldure segment. Gerealiseerd Maritiemgebouw Willemstad. Nieuwbouw van een verenigingsgebouw voor watersportvereniging, scouting en reddingsbrigade. (in kader van leefbaarheid.). Willemstad Kloosterblok IV. Nieuwbouw / afname van sociale woningen. (in ontwikkeling) Haalbaarheidsonderzoeken: Moerdijk locatie Immanuelkerk (woningbouw, gebedsruimte sociaal culturele accommodatie) (in ontwikkeling) Revitalisering Helwijk (herontwikkelen locatie rondom dorpshuis de Blokhut (woningbouw, sociaal culturele accommodatie, school) (in ontwikkeling). In de periode 2007 – 2010 verkocht BWH 64 woningen waarvan 43 in 2010. Het concept Slimmer Kopen was daarin een belangrijk instrument (Bron: Jaarverslag 2010 BWH).	primaire opgave. Voor andere doelgroepen doen we dit enerzijds vanwege de verdien capaciteit, anderzijds vanwege het streven naar gedifferentieerde en evenwichtige kernen en wijken. Dit leidt tot een breed aanbod aan woonvormen en marktsegmenten die aansluiten op de lokale vraag. BWH wil de waardeontwikkeling van vastgoed beschouwen op de lange termijn en niet alleen oog hebben voor rendementen op de korte termijn. Optimaal functionerende woningmarkt (waaronder verkoop van woningen) Periodiek de kwantitatieve en kwalitatieve verschillen tussen vraag en aanbod in beeld te brengen en door investeringen en de verkoop van woningen deze zoveel mogelijk op te heffen.			
Brabantse Waard Voor resultaten zie ook de prestaties van BWH en SWZ. In de periode 2007 – 2011 had / heeft Brabantse Waard (en zijn rechtsvoorgangers SWZ en BWH) 38 projecten in portefeuille. Daarvan zijn er 13 opgeleverd, 7 in de fase van initiatief, 3 in de definitiefase, 6 in de ontwerpfase, 6 in de voorbereidende fase, en 3 in uitvoering. (Bron: Overzicht projecten Brabantse Waard) De projecten zijn te rangschikken onder huur, maatschappelijk vastgoed (zorg en welzijn, onderwijs, brede school, leefbaarheid) en koop.	Brabantse Waard (Bron: Begroting 2011) Toevoegen van 570 huurwoningen in de komende jaren (15% van de huidige woningvoorraad) (Bron: Begroting 2011) In de komende 10 – 12 jaar het woningbezit transformeren en verjongen door verkoop en sloop. Exacte omvang zal blijken uit het Strategisch Voorraadbeleid 2011. In 2012 wordt het SVB verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Zorgen voor een optimaal functionerende woningmarkt.		Brabantse Waard In 2012 is het strategisch voorraadbeheer van Brabantse Waard vastgelegd. Op basis van het SVB en de doelstellingen zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012 – 2015 wordt het beleid met betrekking tot (des-) investeren verder uitgewerkt. Het beleid zal mede gebaseerd zijn op het Woningbehoeftenonderzoek (gemeente Moerdijk) en het regionale woningbehoeftenonderzoek van de woningcorporaties. Ook zal afstemming plaatsvinden met de kernbeleidsplannen van Brabantse Waard en de gebiedsbeleidsplannen van de gemeente Moerdijk.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Bult van Pars: 15-20 appartementen Nieuwevaert: 6 huurappartementen Kloosterblokje IV: 10 huurwoningen Frisostraat Plein 1940: 12 appartementen School: de Regenboog, de Neerhof Stationstraat: 11 appartementen De Westhoek: 11 appartementen De Langeweg: uitbreiding zorgboerderij	(Bron: Ondernemingsplan Brabantse Waard 2012-2015) Bouwen van nieuwe woningen en verkopen van woningen (50 woningen per jaar) via "Slimmer Kopen", "Koop Garant" of "Te Woon".			
Kwaliteit van wijken en buurten	Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Stichting Woningbouw Zevenbergen Op het gebied van leefbaarheid neemt SWZ zowel fysieke als sociale maatregelen. De gerestaureerde en gerenoveerde schuur van zorgboerderij de Zwanenhoeve en van de nieuwe brede school de Kleurenboom zijn tastbare bewijzen van fysieke maatregelen (Jaarverslag 2008). In 2009 is een wijk- en buurtbeheerder aangesteld (voor 12 uur per week, gedetacheerd door Brabants Westhoek). De wijk- en buurtbeheerder en de Huurders Vereniging Zeven bergen spelen een actieve rol. Uitgevoerde activiteiten: Politiekeurmerk Veilig Wonen, herstellen of schoonmaken van vandalisme en graffiti, aandacht voor tuinonderhoud, algemene trappenhuizen voorzien van een afsluitbare toegangsdeur, installeren van een videofoon bij (senioren-) appartementen. Voor het stimuleren van sociale contacten in de buurt gaf het fonds Moerdijk Leeft, een samenwerkingsverband van gemeente Moerdijk, SWZ, Brabants Westhoek en Bernardus Wonen, tot maart 2010 een financiële bijdrage. Vanaf voorjaar 2010 faciliteert het fonds activiteiten in natura (uitlenen van tenten, tafels, barbecues etc.) In 2010 zijn 22 aanvragen ingediend, waarvan er 20 zijn toegewezen.	Stichting Woningbouw Zevenbergen In het beleidsplan 2007 – 2011 (De toekomst van SWZ: Samen Wonen. Samen Leven) benoemt SWZ haar ambities op dit prestatieveld als volgt: Intensiever samenwerken met gemeente, huurdersvertegenwoordiging, collega-corporaties en maatschappelijke instellingen [zorg, onderwijs en welzijn]; bekend staan als een lokaal actieve, maatschappelijke onderneming die bijdraagt aan een leefbare woonomgeving; Jaarlijks maken van prestatieafspraken over leefbaarheid met de gemeente Moerdijk. Investeren in maatschappelijk vastgoed Regelmatig overleg met huurders Opstellen van duidelijke en concrete doelen op basis van een in samenspraak met belanghebbenden Onder leefbaarheid verstaat SWZ het woongenot, welzijn en dus de wijze waarop bewoners 'het wonen' beleven. Door het strategisch bouwen en beheren van vastgoed en het bieden van maatwerk wil SWZ in haar woonkernen een bijdrage leveren aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. SWZ maakt bij het opstellen van dorpsplannen dan ook deel uit van de klankbordgroepen en levert een bijdrage aan de totstandkoming van deze plannen.		Stichting Woningbouw Zevenbergen Er is overleg met belanghebbenden (huurdersvereniging) over de kwaliteit van buurten en woningen. Overleg met de gemeente Moerdijk (project Leefbaar Moerdijk).	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Overlastbestrijding en bewaking van de leefbaarheid: gestructureerd overleg met de wijkagenten. SWZ participeert in diverse initiatieven voor bestrijding van overlast, onacceptabel woongedrag en maatschappelijke problemen (convenant schuldhulpverlening, het Maatschappelijk Steunsysteem (MASS), convenant informatie-uitwisseling aanpak hennepsteelt.). In het verslagjaar zijn 90 (in het voorgaande jaar 83) overlastmeldingen in behandeling genomen. Bij sluiting van het verslagjaar zijn 88 dossiers afgehandeld en gesloten.	In het document <i>Sponsorbeleid 2008</i> van SWZ zijn activiteiten en doelgroepen benoemd die voor sponsoring in aanmerking komen (in de werkvelden wonen, zorg /welzijn en sport, onderwijs, maatschappelijke ontwikkelingen). Aan de hand van duidelijk omschreven criteria bepaalt SWZ of sponsorverzoeken worden gehonoreerd.			
Brabants Westhoek In het kader van de leefbaarheid zijn de volgende projecten gerealiseerd of in uitvoering: Maritiemgebouw Willemstad. Nieuwbouw van een verenigingsgebouw voor watersportvereniging, scouting en reddingsbrigade. (in kader van leefbaarheid.). Willemstad Kloosterblokje III. Nieuwbouw / afname van sociale woningen. Revitalisering Helwijk (herontwikkelen locatie rondom dorps huis de Blokhut (woningbouw, sociaal culturele accommodatie, school) In 2010 zijn op het gebied van fysieke aspecten van leefbaarheid maatregelen genomen op het gebied van inbraakpreventie, duurzaam bouwen, tuinonderhoud bij leegstand, beheer van gebouwen voor de Heemkundekring, wijkvereniging. Inrichten van algemene ontmoetingsruimte in de appartementengebouwen Orangerie en Bellefleur. Sociale aspecten van leefbaarheid zijn onder andere: bijdrage aan plannen / activiteiten van stads- en dorpsraden. bijdrage aan leefbaarheidsfonds "Moerdijk Leeft". Deelname in overleg zoals Maatschappelijk Steunsysteem (signaleren van mensen die in de problemen dreigen te raken),	Brabants Westhoek In het <i>Beleidsplan 2008-2012 Brabants Westhoek. Buitengewoon actief!</i> formuleert Brabants Westhoek de eigen ambities op dit prestatievelde als volgt: Toekomstbestendige vastgoedportefeuille Per kern verscheidenheid accepteren. Per kern de verhouding koop- en huurwoningen, woningtypologieën en marktsegmenten vaststellen. Ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed ter ondersteuning van wonen, zorg en welzijn. Voor een brede doelgroep passende huisvesting te bieden. Voor de lagere inkomensgroepen is dit onze primaire opgave. Voor andere doelgroepen doen we dit enerzijds vanwege de verdien capaciteit, anderzijds vanwege het streven naar gedifferentieerde en evenwichtige kernen en wijken. Dit leidt tot een breed aanbod aan woonvormen en marktsegmenten die aansluiten op de lokale vraag. BWH wil de waardeontwikkeling van vastgoed beschouwen op de lange termijn en niet alleen oog hebben voor rendementen op de korte termijn.		Brabants Westhoek Het beleidsplan is opgesteld met belanghebbenden en de raad van advies. De raad van advies is opgericht om de lokale verankering van het beleid te bevorderen.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
convenant aanpak hennepsteelt, onderzoek behoefte aan opzetten van buurtbemiddeling (samen met corporaties en gemeente Moerdijk). Sponoren van activiteiten in de kernen in het werkgebied, en tot slot overlastbestrijding in samenwerking met wijkagent en hulpverleners. (132 dossiers behandeld in 2010). Op het gebied van leefbaarheid neemt BWH zowel fysieke als sociale maatregelen. In 2009 is een wijk- en buurtbeheerder aangesteld. De wijk- en buurtbeheerder speelt een actieve rol. Uitgevoerde activiteiten: Politiekeurmerk Veilig Wonen, herstellen of schoonmaken van vandalisme en graffiti, aandacht voor tuinonderhoud, algemene trappenhuizen voorzien van een afsluitbare toegangsdeur, installeren van een videofoon bij (senioren-)appartementen. Voor het stimuleren van sociale contacten in de buurt gaf het fonds Moerdijk Leeft, een samenwerkingsverband van gemeente Moerdijk, SWZ, Brabants Westhoek en Bernardus Wonen, tot maart 2010 een financiële bijdrage. Vanaf voorjaar 2010 faciliteert het fonds activiteiten in natura (uitlenen van tenten, tafels, barbecues etc.) In 2010 zijn 22 aanvragen ingediend, waarvan er 20 zijn toegewezen. Overlastbestrijding en bewaking van de leefbaarheid: gestructureerd overleg met de wijkagenten. BWH participeert in diverse initiatieven voor bestrijding van overlast, onacceptabel woongedrag en maatschappelijke problemen (convenant schuldhelpverlening, het Maatschappelijk Steunsysteem (MASS), convenant informatie-uitwisseling aanpak hennepsteelt.).				

Bestuurlijke reflectie

Het onlangs afgeronde visitatie proces kijkt terug op de afgelopen vier jaar. Hoe zijn we gevaren, wat ging er goed, wat kan beter? Dit rapport maakt duidelijk dat Brabantse Waard (BrW) de afgelopen jaren heeft gedaan wat er verwacht mocht worden en op onderdelen zelfs meer. Aan de ene kant zijn we trots op de resultaten, aan de andere kant zijn we ons bewust van de aanbevelingen die de commissie doet om te verbeteren, te ontwikkelen en verder te groeien.

Hoe zijn we gevaren?

Visitatie was voor de eerste keer aan de orde binnen deze jonge woningstichting. De rechtsvoorgangers kregen vanwege de fusie vrijstelling tot eind 2012. Woningstichting Brabantse Waard bestaat vanaf 1 januari 2011. Twee woningstichtingen uit de gemeente Moerdijk komen tezamen in een nieuwe organisatie met een kleine 4.000 verhuureenheden en ongeveer 35 fte's.

Wat ging er goed?

In het eerste jaar is nadrukkelijk gekoerst op samensmelting van de twee organisaties. Daarin zijn we volgens de commissie goed in geslaagd.

De resultaten voor de primaire doelgroep en de doelgroep met specifieke woonbehoeften worden als bovengemiddeld gewaardeerd door de commissie. De visitatie gaat terug tot 2008 en het is goed om vast te stellen dat Brabantse Waard meer dan voldoende oog heeft voor de groep met de smalle beurs en voor specifieke groepen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken bij het verwezenlijken van hun woonwensen. Ondanks de steeds turbulentere omgeving kiest BrW er uitdrukkelijk voor om deze groepen goed te bedienen. Demografische en economische ontwikkelingen en voorspellingen worden steeds op de voet gevolgd en waar nodig bijgesteld. De beschikking uit Europa over staatssteun, de heffingen die de overheid oplegt en/of gaat opleggen en de kredietcrisis maken het werk van een corporatie niet eenvoudiger. Die ontwikkelingen leiden tot noodzakelijke keuzes, waarbij het tempo van de investeringen wordt afgestemd op de behoefte van de kernen, maar ook op de mogelijkheden van de corporatie.

De kwaliteit van wijken en buurten is volgens de commissie meer dan voldoende. BrW heeft geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed en in sociale activiteiten om leefbare en vitale kernen te hebben en te houden. BrW vertrekt daarbij vanuit de specifieke positie van de kern en zal via maatwerk de kern verder (laten) ontwikkelen.

BrW heeft de banden met de belanghouders versterkt. In de beleidscyclus krijgen de belanghouders een prominente plaats. Dat is in 2011 voor de eerste keer gebeurd. De belanghouders herkennen de doelen van BrW en zijn benieuwd naar de uitwerking hiervan in de komende jaren. Een bijzondere rol vervult de Raad van Advies. Dit nieuwe orgaan adviseert BrW op een breed terrein en is samengesteld uit personen met diverse achtergronden en kennis van het werkgebied van BrW. Vanuit hun specifieke ervaring of werk leveren zij een bijdrage aan de doelstellingen van BrW. De Raad van Advies bepaalt mede de maatschappelijke legitimatie van onze corporatie.

Wat kan er beter?

Visitatie is terugkijken. Een belangrijk punt hierbij is dat, via dit proces, duidelijk wordt waar de verbeterpunten liggen. Dat is net zo belangrijk als de punten die al goed gaan. Van een jonge organisatie is ook niet te verwachten dat binnen een jaar alle onderdelen volledig beheerst worden. Dat kan nu eenmaal niet.



De commissie noemt in haar rapport een aantal aanbevelingen, waarmee BrW in de nabije toekomst haar voordeel kan doen. BrW herkent en erkent deze en is al gestart met de aanpak van diverse aanbevelingen van de commissie.

Het *ondernemingsplan* is in 2011 gerealiseerd, de richting van BrW is bepaald. Belanghouders zijn benieuwd naar de invulling van die inrichting met concrete plannen en projecten. Om daarin de juiste keuzes te maken, is het verstandig een toetsingskader op te stellen. De noodzaak daartoe wordt onderkend en er is al begonnen met de eerste opzet. In 2012 stelt BrW het toetsingskader vast.

BrW is ambitieus op het gebied van *nieuwbouwplannen*. De economische ontwikkelingen noopten ons tot een heroverweging in aantal en tempo. De commissie beveelt aan ook de toekomstige vraag hierbij te betrekken, aangezien het aantal huishoudens en het type huishouden in deze regio gaan veranderen. BrW houdt constant de vinger aan de pols en zal adequaat inspelen op de nieuwe vraag en veranderende demografie.

De plannen en intenties op het gebied van de *fysieke leefbaarheid* zijn helder volgens de belanghouders. Ze zijn benieuwd naar de invulling van met name de niet-fysieke kant van de leefbaarheid. Hierin ligt een kans om daarop goed te reageren en het gewenste profiel van de organisatie te versterken.

Een ander leerpunt is volgens de commissie de *website*. De toegankelijkheid kan verbeterd worden, waardoor een extra bijdrage gevormd wordt aan de wijze waarop openheid en transparantie wordt geboden en het gesprek wordt aangegaan met externen.

BrW onderhoudt contacten met tal van *belanghouders*. In de toetsingskaders zal aandacht moeten worden geschonken aan de rol en positie van iedere belanghouder. De verwachtingen voor iedere belanghouder worden duidelijker en hierdoor wordt getracht 'valse' verwachtingen dan wel teleurstellingen te voorkomen. Voor belanghouders, met name actief in onze kernen, moet duidelijk zijn wat BrW wel en niet doet in de bewuste kern. De plannen binnen die kernen zullen afgestemd worden op de plannen van andere belanghouders, zoals de gemeente Moerdijk en zorg- en welzijnpartijen. Een goede communicatie is in dit traject een van de peilers voor het succes.

Tot slot beveelt de commissie aan om de *kosten van bedrijfsvoering* te reduceren. In de fase waarin BrW zich bevindt, net na een fusie en met extra inzet van uitzendkrachten, is het logisch dat de kosten van bedrijfsvoering hoger uitvallen. Daar zal echter in de komende periode aandacht aan moeten worden geschonken.

Hoe nu verder?

Medewerkers, bestuur en Raad van Commissarissen hebben zich volgens de commissie in de afgelopen periode geweldig ingezet. Daar is BrW iedereen dankbaar voor. Maar we zijn er nog niet en er is nog veel te doen. De doelen worden herkend en geaccepteerd door de belanghouders. Dat is een goed begin. Nu is het zaak die doelen te verwezenlijken en daar zetten we keihard op in.

Zevenbergen, juli 2012

Ruud van den Boom en Henk Hendriks, directeursbestuurders

