



Visitatierapport
Bernardus Wonen
2009 - 2012



Utrecht, 10 december 2013

Colofon

Rae!flex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter)
Mevrouw T. Booi (lid)
De heer drs. M.M.L. van Dorst (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 and 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.

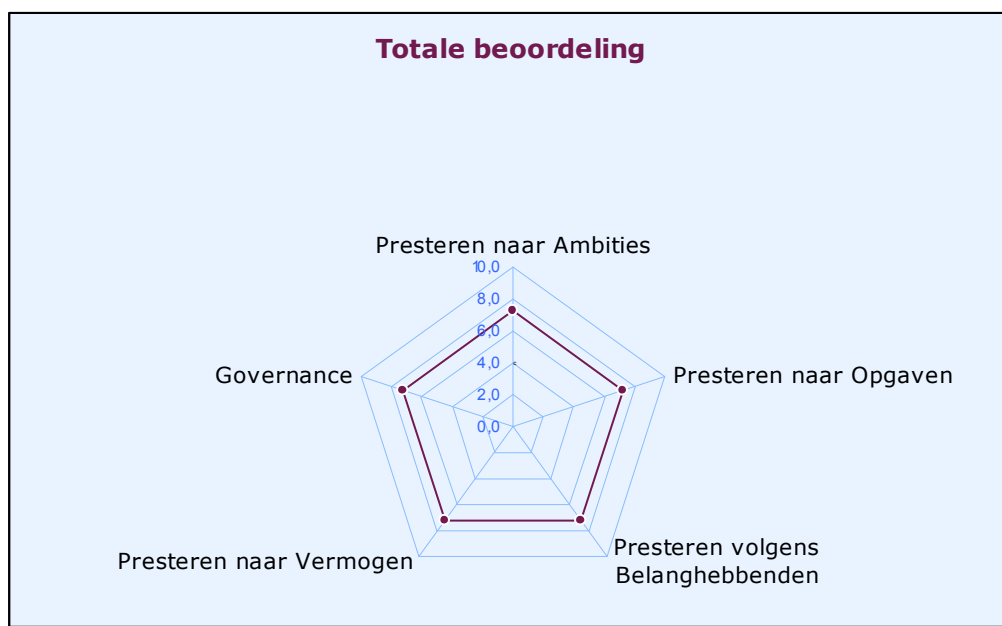
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In mei 2013 heeft Bernardus Wonen te Oudenbosch 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 juni en december 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 september 2013

Bernardus Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,3 als ruim voldoende.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,3
Presteren naar Opgaven	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,3
Presteren naar Vermogen	7,3
Governance	7,2
Gemiddelde score	7,3

De commissie komt tot de conclusie dat Bernardus Wonen ruim voldoende heeft gepresteerd in de visitatieperiode en dat de corporatie dit op alle vijf de onderdelen heeft gedaan die bij de visitatie zijn beoordeeld. In de vorige visitatie, volgens de 3.0 methodiek, kwam Bernardus Wonen uit op een 6,9. Bij de invoering van de 4.0 methodiek zijn de normen aangescherpt. Er is daardoor bij Bernardus Wonen sprake van een grotere vooruitgang dan uit de cijfers (visitatie 2009: 6,9 en visitatie 2013: 7,3) lijkt. De commissie constateert dan ook dat de corporatie actief aan de slag is gegaan met de opmerkingen en aanbevelingen uit de vorige visitatie.

De PDCA¹-cirkel is in de periode 2009 tot en met 2012 nagenoeg volledig gesloten (definitief afgerond in 2013), wat een grote verbetering is ten opzichte van de vorige visitatieperiode. De corporatie heeft haar beleid tussentijds aangepast aan veranderende economische-, sector- en marktomstandigheden. Deze beleidswijzigingen zijn zorgvuldig afgestemd met de gemeenten en andere partners. De eerste consequenties ervan zijn zichtbaar geworden in het investeringsniveau en in de taakafbakening. Maar ook in de relatie met de belanghebbenden.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,3 als ruim voldoende.

Het onderdeel 'huisvesting primaire doelgroep' waardeert de commissie met een 7. Bijna de hele voorraad (99 procent) van Bernardus Wonen valt onder de huurtoeslaggrens. De corporatie heeft veel geïnvesteerd in het verbeteren van haar woonbemiddelingssysteem. Eind 2012 is de corporatie overgegaan op 'Klik voor Wonen', een samenwerkingsverband met vijf andere woningcorporaties. Bernardus Wonen heeft conform de eigen doelstellingen een groot aandeel goedkope en betaalbare woningen. De gemiddelde maximale huur lag in de periode 2009-2012 rond 64 procent. Om huurschulden te voorkomen voerde Bernardus Wonen tussen 2009 en 2012 een intensief incassobeleid, waarbij is gekozen voor een directe benadering en persoonlijke begeleiding. De commissie constateert dat Bernardus Wonen er goed in slaagt om haar huurwoningen te verkopen. Vooral in 2011 en 2012 is de corporatie succesvol.

Het onderdeel 'kwaliteit woningen en woningbeheer' beoordeelt de commissie met een 7,5 als goed. De gemiddelde maximale huur is met 65 procent relatief laag (veel kwaliteit voor weinig geld). In 2011 is de 'Bernardus Kwaliteit' als basisuitrusting geïntroduceerd. Daarnaast hanteert zij 'Extra Kwaliteit' en 'Seniorenkwaliteit'. Uit onderzoek in 2008 bleek dat de gemiddelde buitenconditie van het bezit goed was; 57 procent van de woningen scoorde 'goed of uitstekend' en nog geen 2 procent kreeg een onvoldoende. Uit een uitgebreide conditiemeting in 2012, bleek dat 20 procent van de woningen een of meerdere slechte en/of verouderde onderdelen bevat. Mede op basis van deze uitkomsten wordt het (planmatig) onderhoudsbeleid aangepast in 2013. De tevredenheid onder de huurders meet Bernardus Wonen via het KWH-Huurlabel. Bij lage scores op onderdelen zijn altijd verbeteracties uitgezet. Voldoende scores op KWH-onderdelen maakt deel uit van de jaarlijkse prestatiebeloning binnen Bernardus Wonen. In 2011-2012 is het energiebeleid vastgesteld. De energieprestaties zijn in de visitatieperiode sterk verbeterd, door nieuwbouw, verbouw, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. In 2012 heeft 34 procent van de woningen een label A, B, of C tegen 18 procent in 2008 (bijna een verdubbeling).

De prestaties op het gebied van 'huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen' waardeert de commissie met een 8 als goed. Ruim 31 procent van de nieuwbouw betrof nultredenwoningen. Bernardus Wonen verhuurt woningen als Ouderensteunpunt aan zorginstellingen Surplus en Groenhuysen.

¹ Plan, Do, Check, Act.

In 2012 heeft Bernardus Wonen op basis van huisbezoeken onderzoek bij senioren gedaan. De corporatie organiseerde in 2012 drie bijeenkomsten rond het thema wonen en zorg voor de gemeenten waarin ze werkzaam is. De corporatie ontwikkelde in de periode 2009-2012 diverse vastgoedprojecten voor mensen met beperkingen en investeerde daar aanzienlijk 'onrendabel'² in. Bernardus Wonen leverde de afgelopen periode voldoende woningen voor statushouders in de gemeenten waar zij werkzaam is. Ze ondertekende in 2008 het Convenant Maatschappelijke Opvang, wat onderdeel uitmaakt van het Regionaal Kompas. Bernardus Wonen neemt deel aan het Maatschappelijk Steunsysteem MASS.

De prestaties op het gebied van '(des-)investeren in vastgoed' beoordeelt de commissie met een 7 als ruim voldoende. Bernardus Wonen ambieerde in haar ondernemingsplan voor de periode 2006-2011 een grotere projectontwikkende rol dan voorheen, en dat heeft ze ook waar gemaakt. Door de crisis op de woningmarkt is deze doelstelling wel onder druk komen te staan. In 2011 heeft temporisatie plaats gevonden en een accentverschuiving naar aanpak van de bestaande voorraad. In 2012 is afgesproken dat alleen nog in de kernen Oudenbosch en Stampersgat sprake zal zijn van een groeistrategie (nieuwbouw). In de overige kernen geldt de strategie van consolideren en conserveren. Over het bouwprogramma en ook over de prioritering of temporisering hierin is de afgelopen jaren frequent overleg gevoerd met de betreffende gemeenten. Van 2009 tot en met 2012 zijn in totaal 90 koopwoningen en 109 huurwoningen gerealiseerd. In totaal zijn 50 woningen aangepast.

De prestaties of het gebied van 'kwaliteit van wijken en buurten' waardeert de commissie met een 7 als ruim voldoende. Bernardus Wonen heeft in de periode 2009 tot 2012 ruim voldoende geïnvesteerd in leefbaarheid. Het ging bijvoorbeeld om de inzet van woonconsulenten en huismeesters, investeringen in buitenruimte, sociale cohesie, veiligheid, buurtbemiddeling en het leefbaarheidsfonds van de gemeente Moerdijk. Bernardus Wonen heeft tussen 2009 en 2012 op verschillende manieren een bijdrage geleverd aan het thema 'schoon, heel en veilig', denk aan schouwen en leefbaarheid scans, politiekeurmerk Veilig Wonen en de aanpak van overlast.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2 als ruim voldoende.

Op het gebied van 'huisvesting van de primaire doelgroep' beoordeelt de commissie de prestaties van Bernardus Wonen met een 7 als ruim voldoende. Bernardus Wonen voldoet aan de afspraken met de gemeenten rond de kernvoorraad. In overleg met de gemeenten Moerdijk en Halderberge is het regionale woonbemiddelingssysteem 'Klik voor Wonen' ingevoerd. Zoals bij 'presteren naar ambities' al is aangegeven zit bijna de hele voorraad (99 procent) onder de huurtoeslaggrens. In de periode 2008-2011 heeft de corporatie ruim 84 procent van haar woningen 'passend' toegewezen. De gemiddelde maximale huur ligt in de periode 2009-2012 rond de 65 procent en dat is relatief laag.

² Onrendabele investeringen zijn investeringen die zich in de boekhoudsystematiek van de woningcorporaties niet terugverdienen in de beoogde levensduur van het betreffende vastgoed. Deze 'verliezen' moeten corporaties bij de start van de investering financieel afschrijven.

Afgesproken is dat Bernardus het Convenant Schuldhulpverlening onderschrijft. Om huurschulden te voorkomen voerde Bernardus Wonen tussen 2009 en 2012 een intensief incassobeleid. De gemeente Halderberge ziet verkoop van huurwoningen als middel om meer differentiatie in wijken te krijgen en betere balans tussen vraag en aanbod. In de prestatieafspraken is bepaald dat Bernardus Wonen bij verkoop indien mogelijk de huurders van de corporatie voorrang verleent, ter bevordering van de doorstroming. Dit beleid is toegepast. In 2009 is gestart met twee verkoopprojecten waarbij woningen aan starters zijn aangeboden in MGE-verband met Koopgarant³.

Op het gebied van de 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' beoordeelt de commissie de prestaties van Bernardus Wonen met een 7,5 als goed. Conform de visie van de gemeente heeft Bernardus Wonen in 2011 haar verschoven van nieuwbouw ontwikkeling naar de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit heeft geleid tot de invoering van de drie verschillende kwaliteitslabels. Conform de prestatieafspraken 2011-2012 voerde Bernardus Wonen medio 2012 twee proefprojecten woningverbetering uit in Oudenbosch en Stampersgat. Met Halderberge zijn afspraken gemaakt om het percentage woningen met energielabel A of B op te voeren van vier procent in 2010 naar minimaal tien procent in 2014. Dit percentage is in 2012 al gehaald: vijftien procent van de woningen heeft in 2012 een A- of B-label. De corporatie heeft diverse proefprojecten gedaan met woningverbetering en energiebesparing. Daarnaast nam de corporatie zoals afgesproken met de gemeente, deel aan diverse campagnes rond energiebesparing.

Op het terrein van 'huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen' waardeert de commissie de prestaties van Bernardus Wonen met een 7,5 als goed. Ruim 31 procent van de gerealiseerde nieuwbouw betrof nul-tredenwoningen. Conform de afspraken ontwikkelde Bernardus Wonen in de periode 2009-2012 diverse maatschappelijk vastgoedprojecten. Bernardus Wonen ondertekende in 2008 het Convenant Maatschappelijke Opvang, wat onderdeel uitmaakt van het Regionaal Kompas. Sinds 2006 neemt Bernardus Wonen de kosten voor kleinere WMO aanpassingen in haar woningen voor haar eigen rekening. Bernardus Wonen neemt deel aan het Maatschappelijk Steunsysteem MASS. Bernardus Wonen leverde de afgelopen periode voldoende woningen voor statushouders.

Op het terrein van '(des-)investeren in vastgoed' waardeert de commissie de prestaties van Bernardus Wonen met een 7 als ruim voldoende. De gemeente Halderberge besloot in 2010 tot een herzien woningbouwprogramma dat aansluit bij het gewenste productieaantal van 1.800 woningen tot 2019. In de periode daarvoor lag deze doelstelling op ruim 3.000. Ook in de gemeente Moerdijk zijn de ambities naar beneden bijgesteld. Ook Bernardus Wonen stelde haar ambities bij. Over het bouw- en verbeterprogramma en ook over de prioritering of temporisering hierin is de afgelopen jaren frequent overleg gevoerd met de betreffende gemeenten.

³ MGE staat voor Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Koopgarant is een verkoopvorm die daar bij past. Dit betekent dat corporaties een korting op de marktwaarde geven én een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. Koopgarant is toe te passen bij zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Concreet leverde de corporatie van 2009 tot en met 2012 199 woningen op (90 koop en 109 huur). Bernardus Wonen ontwikkelde in de periode 2009-2012 verder een aantal maatschappelijk vastgoedprojecten, waarin flink onrendabel is geïnvesteerd.

Op het terrein van 'kwaliteit van wijken en buurten' waardeert de commissie de prestaties van Bernardus Wonen met een 7 als ruim voldoende. In samenwerking met de gemeente Halderberge zijn conform de afspraken verschillende wijkschouwen en leefbaarheidscans uitgevoerd. Verder investeert de corporatie in het Politiekeurmerk Veilig Wonen, veiligheidsvoorzieningen in het openbare gebied, aanpak van overlast, aanpak van woonfraude, aanpak van huisuitzettingen en een informatiecampagne over veiligheid. De beoogde inventarisatie van de situatie rond arbeidsmigranten is nog niet van de grond gekomen.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Bernardus Wonen met 7,4 als ruim voldoende.

De belanghebbenden zijn positief over de prestaties van Bernardus Wonen. Door de economische crisis en de bezuinigingen is de relatie tussen Bernardus Wonen en met name de gemeenten onder druk komen te staan. De meeste wethouders geven aan dat de prestaties van Bernardus Wonen voor de beleidswijzigingen van 2011 een dikke 8 waard waren, maar nu een zesje. De visitatie betreft de prestaties van Bernardus Wonen van 2009 tot en met 2012. De gewijzigde inzet van de corporatie vanaf 2012 beslaat slechts een jaar van de visitatieperiode. Bovendien constateert de commissie dat Bernardus Wonen en de gemeenten diverse keren op hoog niveau hierover hebben overlegd en afspraken hebben gemaakt. De commissie weegt het positieve oordeel over de eerdere drie jaren daarom zwaarder mee in het cijfer.

Op het terrein 'huisvesting van de primaire doelgroep' vinden de belanghebbenden dat Bernardus Wonen goed gepresteerd heeft. Zij waarderen dit gemiddeld met een 7,5. De Huurders Belangen Vereniging (HBV) vindt het goed dat de slinger van de tijd nu meer naar een soberder aanpak gaat, gericht op de doelgroep. De HBV maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van het wonen, omdat er steeds minder goedkope huurwoningen zijn. Daar staat tegenover dat Bernardus Wonen al lang investeert in isolatie en dergelijke, waardoor de totale woonlasten misschien per saldo gelijk blijven. De zorginstellingen zijn positief over de prestaties van Bernardus Wonen. Zij noemen Bernardus Wonen een 'volkshuisvester pur sang' die zich richt op de kerntaken. Bernardus Wonen is met betrekking tot de huisvesting van de primaire doelgroep zichtbaarder dan andere corporaties. Ook de gemeenten vinden de focus op de corebusiness in tijden van economische crisis een pluspunt en hebben het gewijzigde beleid van Bernardus Wonen in onderling overleg geaccepteerd.

Op het gebied 'kwaliteit woningen en woningbeheer' waarderen de belanghebbenden de prestaties van Bernardus Wonen met gemiddeld een 6,9 als ruim voldoende. Volgens de HBV scoort Bernardus Wonen altijd net iets hoger dan de andere corporaties in de regio als het gaat om het onderhoud van de woningen. De zorginstellingen geven aan dat Bernardus Wonen altijd snel reageert als er iets mis is in de woningen die zij huren van de corporatie. De kwaliteitsuitrusting van de woningen noemen zij goed maar niet overdreven.

De gemeente Halderberge zou graag beter geïnformeerd worden over de renovatie- en herstructureringsplannen van Bernardus Wonen. Overigens ligt de kwaliteitslat bij de renovaties hoog en dat vindt de gemeente een pluspunt.

Op het gebied van de 'huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen' waarderen de belanghebbenden de prestaties van Bernardus Wonen met een 7,8 als goed. Bernardus Wonen is ook nu nog bereid om lastige projecten te realiseren. Bernardus Wonen speelt in op de vergrijzing door op eigen initiatief maatregelen te nemen in de woningen. Zij is ook actief bij het realiseren van steunpunten in de kernen. Corporaties zitten langdurig in wijken en buurten en kunnen een hele belangrijke rol spelen in tijden van crisis en bezuinigingen. Juist nu zouden corporaties moeten blijven investeren om het langer thuis wonen te faciliteren. Ook de gemeenten zien dat de nieuwe economische realiteit alle partijen dwingt tot nieuwe oplossingen. Zij vinden echter dat Bernardus Wonen nog te veel vanuit het eigen spoor denkt en zich verschuilt achter de verhuurdersheffing. De gemeente Halderberge is tevreden over de huisvesting van mensen met een speciale zorgbehoefte. De huisvesting van arbeidsmigranten is een groot aandachtspunt.

Op het gebied van '(des-)investeren in vastgoed' waarderen de belanghebbenden de prestaties van Bernardus Wonen met een 6,5 als ruim voldoende. Alleen de gemeente Halderberge en een van de zorginstellingen geven op dit punt een cijfermatige beoordeling en de cijfers liggen nogal uiteen. De gemeenten beoordelen de recente beleidswijzigingen niet zo positief. De commissie merkt een verschil in beeldvorming op tussen de gemeenten en Bernardus Wonen over maatschappelijk investeren. Bernardus Wonen geeft aan de afgelopen jaren flink onrendabel⁴ te hebben geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed hetgeen ook blijkt uit een door de corporatie aan de gemeenten verstrekt overzicht. De gemeenten blijven echter van mening dat de corporatie meer kan en moet investeren. De gemeenten geven tegelijkertijd aan dat echecs bij andere corporaties achteraf laten zien dat Bernardus Wonen niet ten onrechte voorzichtig is geweest.

Op het gebied van de 'kwaliteit van wijken en buurten' waarderen de belanghebbenden de prestaties van Bernardus Wonen met een 7,8 als goed. De HBV vindt dat Bernardus Wonen veel doet aan leefbaarheid. Zo verstrekt de corporatie allerlei faciliteiten voor buurtactiviteiten van bewoners. De gemeenten vinden dat Bernardus Wonen niet alleen huizen moet bouwen, maar ook verantwoordelijkheid moet nemen voor (de sfeer in) de hele wijk of kern. De zorginstellingen geven aan dat Bernardus Wonen heeft geïnvesteerd in zorgsteunpunten in wijken en buurten die wat minder waren en waarderen dat zeer positief.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het presteren naar vermogen van Bernardus Wonen met een 7,3 als ruim voldoende.

⁴ Onrendabel investeren houdt in dat de corporatie over de beoogde levensduur van een bepaald vastgoedobject de investeringen die daarvoor nodig zijn niet kan terugverdienen, en dat er op voorhand een verlies op de exploitatie moet worden ingeboekt.

Het onderdeel financiële continuïteit beoordeelt de commissie met een 7. De vermogenspositie van de corporatie is op orde. Zij ontvangt positieve oordelen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en werkt met een vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde. De liquiditeitspositie is ruim voldoende. Bernardus Wonen beschikt over voldoende middelen. Naast interne financiering stelt het WSW over de gehele referentieperiode faciliteringsvolume beschikbaar. Het WSW gaf over de hele periode eveneens een positief kredietwaardigheidsoordeel aan Bernardus Wonen. Ook de kaspositie van Bernardus Wonen is op orde. Er is sprake van positieve bedrijfsresultaten, de rentedekkingsgraad ligt met gemiddeld 2,5 ruim boven de norm van 1,3. Bernardus Wonen waardeert de portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit en hanteert een IRR-rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed. De loan-to-value is gestegen van 14,4 procent in 2009 tot 18 procent in 2012. Dat ligt ruim onder de maximumnorm van 50 procent die wordt gehanteerd voor de visitatie. Bernardus Wonen maakt jaarlijks een risicoanalyse en doet dat zelfs tussentijds, als dat nodig is.

Het financieel beheer beoordeelt de commissie met een 6,8. Op papier is de financiële planning- en controlcyclus op orde. De accountant geeft in zijn oordelen hiervoor aan dat de Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO-IC) op een adequaat niveau is. Wel is herhaald opgemerkt dat er op een aantal punten in de administratieve organisatie en interne controle aandachtspunten zijn. Het betreft vooral het structureel uitvoeren van interne controles, het verbeteren van de inkomenstoets en het risicomanagement bij investeringsprojecten. De treasury heeft Bernardus Wonen door het aangaan van een samenwerking met een aantal andere corporaties goed op orde, al geldt ook hier dat aandacht nodig is voor het vullen van het systeem binnen de eigen werkorganisatie.

Het onderdeel doelmatigheid beoordeelt de commissie met een 7,5. De corporatie is in een aantal opzichten doelmatiger dan de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid liggen bijna 8 procent lager dan de referentiecorporaties en ruim 13 procent lager dan het landelijk gemiddelde. Terwijl de andere corporaties hun bedrijfslasten tussen 2008 en 2011 zien toenemen (4,3 respectievelijk 4 procent), gaan die van Bernardus Wonen juist met 3,1 procent omlaag. De medewerkers van Bernardus Wonen beheren gemiddeld meer woningen dan hun collega's bij de referentiecorporaties (18 procent) en het landelijke gemiddelde (28 procent). Daar staat wel tegenover dat de personeelslasten bij Bernardus Wonen 12 procent hoger liggen dan bij de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. De corporatie stuurt intern sterk op doelmatigheid.

De vermogensinzet beoordeelt de commissie met een 7,7. Bernardus Wonen redeneert dat zij er vooral is voor de huisvesting van de mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Dat legitimeert het maatschappelijk rendement en de middelen die de corporatie inzet om dat rendement te halen. Deze visie beperkt zich niet tot de woningen alleen. De corporatie investeert ook in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Om haar vermogen te verruimen, kiest de corporatie vooral voor de optie van gematigde verkoop van een deel van haar woningvoorraad.

Governance

De commissie beoordeelt de Governance bij Bernardus Wonen met een 7,2 als ruim voldoende.

De besturing van de corporatie is op orde en dit waardeert de commissie met een 7. Bernardus Wonen heeft er de afgelopen jaren hard aan gewerkt om de PDCA-cirkel te sluiten. Het laatste onderdeel daarvan is begin 2013 ingevoerd in de vorm van persoonlijke ontwikkelingsplannen die aansluiten op de afdelingsplannen. Wel vraagt de commissie aandacht voor de aansluiting tussen management en uitvoerenden. De corporatie kiest er, om economische redenen, voor om zoveel mogelijk uitvoerings- en innovatiekracht te halen uit samenwerking met collega-corporaties. Het is onduidelijk in hoeverre dat de werkvloer positief of negatief beïnvloedt. Het intern toezicht is in orde en het toetsingskader is helder. De raad van commissarissen (RvC) is recent vernieuwd en door een ontstane vacature zal binnenkort weer een nieuw lid aantreden. De RvC houdt elk jaar een zelfevaluatie. Begin 2013 heeft de RvC besloten om zich extern te laten adviseren over de mogelijkheden voor verbeteringen in het proces van strategie- en besluitvorming en besturing, waardoor zij haar rol optimaal kan vervullen.

De externe legitimatie beoordeelt de commissie met een 8. Juist op dit terrein heeft Bernardus Wonen grote verbeterlagen gemaakt. Bernardus Wonen organiseert regelmatig bijeenkomsten voor belanghebbenden. Door de schaal waarop de organisatie werkt en de wijze waarop zij opereert, door samen met haar opdrachtgevers en relaties op te trekken, ontstaat directe betrokkenheid. Afspraken met de gemeente worden gevolgd en teruggekoppeld. Hoewel er geen jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomsten worden georganiseerd, zijn de belanghebbenden door de corporatie wel betrokken bij het opstellen van het beleidsplan 2011-2015 door middel van interviews. Ook de uitkomsten van de vorige visitatie zijn expliciet betrokken, blijkens een gedetailleerd overzicht van maatregelen.

Recensie

Lokaal geworteld

Bernardus Wonen is een woningcorporatie die middenin de lokale samenleving staat en daar gedegen en betrouwbaar werk maakt van haar kerntaak, zonder opsmuk. Bernardus Wonen is een financieel gezonde en lerende corporatie, waar management en medewerkers op basis van vertrouwen met elkaar werken. Volkshuisvesting zit diep in de genen van Bernardus Wonen. Bernardus Wonen zoekt actief de samenwerking op met andere maatschappelijke partijen.

Proactief voor mensen die zorg nodig hebben

Bernardus Wonen is een doe-corporatie die goed doordacht en afgewogen werkt aan de opgaven die zij samen met belanghebbenden benoemt. Dit doet Bernardus Wonen met betrokken en zelfstandig opererende medewerkers die goed geïnformeerd zijn over visie, beleid en strategie van de corporatie. Binnen de organisatie bestaat een cultuur van samenwerking. In het bijzonder op het terrein van de huisvesting van mensen die zorg nodig hebben, toont Bernardus Wonen zich proactief en werkt zij nauw samen met zorgorganisaties.

Nieuwe samenwerkingsverbanden

Op medewerkersniveau neemt Bernardus Wonen in regionale projecten het voortouw. Bernardus Wonen zoekt de samenwerking met bijvoorbeeld collega-corporaties bewust en actief op, om eventuele leemtes binnen de eigen organisatie aan te vullen en gevolgen van bezuinigingen op te kunnen vangen. Gezien het feit dat corporaties, zorginstellingen en gemeenten te maken krijgen met een nieuwe economische realiteit, zijn nieuwe vormen van samenwerking nodig om gezamenlijk de (toekomstige) regionale opgaven aan te pakken. Bernardus Wonen heeft bij betrokken partijen een dermate draagvlak dat zij een belangrijke rol zou kunnen spelen in de totstandkoming van deze nieuwe samenwerkingsvormen.

Beter laten zien wat je doet

De relatie en communicatie tussen Bernardus Wonen en haar huurders en de HBV is goed. Klantgerichtheid en toegankelijkheid zitten in de genen van de corporatie. Bernardus Wonen zoekt haar klanten actief op en is gericht op het oplossen van opgaven en problemen. De communicatielijnen met de zorg zijn eveneens goed: partijen begrijpen elkaar en zoeken samen naar oplossingen. In de relatie met de gemeenten is het nog zoeken naar een nieuw evenwicht, dat past bij de nieuwe economische realiteit waar zowel gemeenten als de corporatie te maken hebben. Het lijkt er op dat de gemeenten de consequenties van beleidswijzigingen die de corporatie eerder in overleg met hen heeft gemaakt, moeilijk kunnen accepteren. De corporatie lijkt lokaal ook last te hebben van het landelijke negatieve sectorimago, terwijl haar eigen prestaties dat negatieve beeld logenstraffen.

Governance geprofessionaliseerd

Bernardus Wonen is een organisatie die in control is. Er is de afgelopen jaren hard aan gewerkt om de beleidscyclus van plannen, uitvoeren, monitoren en bijstellen te sluiten. In 2013 is in dit kader gestart met persoonlijke actieplannen per medewerker en een nieuwe vorm van (interne) rapportages.

De vernieuwde RvC is – geheel in lijn met de landelijke aandacht en ontwikkelingen – vooral gericht op compliance: het onderkennen en aanpakken van met name financiële risico's. De RvC heeft gewerkt aan professionalisering en is nu bezig met de laatste vernieuwingsslag. De huidige RvC is zeer gevarieerd van samenstelling en de leden komen uit verschillende sectoren van de maatschappij. Twee leden hebben al zes jaar zitting, twee nog geen jaar en een ertussenin. Op dit moment loopt een procedure voor een nieuwe commissaris die op voordracht van de HBV zitting zal nemen in de RvC.

Kostenbewust en doelmatig

Bernardus Wonen voert een solide financieel beleid en opereert zeer kostenbewust. Het is een slanke organisatie die adequaat, efficiënt en doelmatig functioneert. Er is sprake van een goed risicomanagement en heldere afwegingskaders. De corporatie heeft een actueel portfolioplan dat regelmatig wordt bijgesteld in overleg met belanghebbenden. De vermogenspositie van Bernardus Wonen blijft ook in de toekomst goed genoeg om te blijven werken aan het invullen van haar kerntaak zonder opsmuk.

Actief aan de slag geweest met aanbevelingen vorige visitatie

De commissie constateert dat Bernardus Wonen de aanbevelingen uit de vorige visitatie actief ter hand heeft genomen. We sommen een aantal zaken op (zonder uitputtend te willen zijn). De doelen in het laatste ondernemingsplan zijn meer SMART⁵ geformuleerd en ook samen met interne en externe belanghebbenden opgesteld. Dat geldt ook voor de meest recente prestatieafspraken met de gemeente Halderberge. De corporatie heeft verder diverse bijeenkomsten met zorgpartijen georganiseerd om elkaars taal te leren spreken, informatie te delen en gezamenlijk visie te ontwikkelen. Bernardus Wonen heeft een takendiscussie gevoerd met input van belanghebbenden en dat heeft geleid tot een duidelijke taakafbakening. De inzet op leefbaarheid is opgevoerd en de corporatie heeft geïnvesteerd in een belanghebbendenstrategie en intensivering van het gesprek op bestuurlijk niveau met een aantal zorg- en andere partijen. Ook is meer ingezet op risicomanagement. De communicatie van behaalde successen kan nog steeds beter, zoals al eerder geconstateerd. Hieronder zijn de belangrijkste opmerkingen en acties naar aanleiding van de vorige visitatie opgenomen:

- Beleidsdoelen meer SMART omschrijven.
 - Actie: toegepast in ons nieuwe ondernemingsplan en de nieuwe prestatieafspraken met gemeente Halderberge.
- Investeren in de relatie met zorgpartijen en een gedeelde visie ontwikkelen.
 - Actie: diverse bijeenkomsten georganiseerd, om elkaars taal te leren spreken, informatie te delen en gezamenlijke visie te ontwikkelen.
- Meer duidelijkheid over maatschappelijke taakopvatting.
 - Actie: Er is een takendiscussie gevoerd, met input van belanghebbenden, die heeft geleid tot een duidelijke taakafbakening.

⁵ SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

- Ondernemingsplan 2006 te solitair opgesteld (weinig bekend in de organisatie en niet voldoende opgehaald bij belanghebbenden).
 - Actie: nieuwe ondernemingsplan met interne en externe belanghebbenden gemaakt.
- Bouwproductie blijft soms teveel in planfase hangen, zelf meer met vuist op tafel slaan.
 - Actie: Meer eigen koers bepaald, proactieve en snellere besluitvorming, in relatie tot de gemeente.
- Relatief lage scores prestaties op leefbaarheid en bijzondere doelgroepen.
 - Actie: Meer ingezet op leefbaarheid (zie prestatietabel) en bijzondere doelgroepen, laatste blijft aandachtspunt.
- Samenwerking met belanghebbenden verdiepen, minder alleen op projectniveau meer ook strategie en visie.
 - Actie: Er is een belanghebbendenstrategie opgesteld en er zijn verschillende strategische allianties ontstaan, onder meer ten behoeve van regionaal woningmarktonderzoek. We voeren op bestuurlijk niveau structureel overleg met zorgpartij Groenhuysen, grotere integrale sessies over wonen en zorg met meerdere zorgpartijen en andere belanghebbenden. Daarnaast enkele strategische bijeenkomsten met het college van de gemeente Halderberge, in 2012 en 2013, ter verbetering van de (outcome van de) samenwerking.
- Lage score op energie.
 - Actie: Meer ingezet op energie, zie prestatietabel.
- Behaalde successen meer naar buiten communiceren.
 - Actie: Communicatiemogelijkheden uitgebreid, huurdersblad aangepakt, communicatiemomenten uitgebreid, meer aandacht besteed aan relatiebeheer en imago (zie jaarverslagen).
- In het vorige visitatierapport werd aangegeven dat de mening van belanghebbenden meer gestructureerd zou kunnen worden opgehaald door Bernardus Wonen. Beter in kaart brengen van de relaties en verwachtingen, sterker communiceren over wat ze wil en ambities toetsen.
 - Actie: Mede naar aanleiding hiervan is een belanghebbendenstrategie opgesteld en is de afgelopen periode minder solitair aan strategie en visievorming gewerkt en meer vanuit afstemming en/of samenwerking met partners
- Meer aandacht voor risicomanagement.
 - Actie: In 2010 heeft de directie en het MT workshop gevolgd met als belangrijkste doelstelling: Het identificeren, prioriteren en draagvlak creëren bij betrokkenen inzake de belangrijkste risico's die Bernardus Wonen kunnen belemmeren bij het bereiken van haar strategische doelstellingen, alsmede de benodigde aanvullende beheersmaatregelen. Uit de workshops volgde een top 20 van risico's, die in een matrix zijn gezet met daarbij de gewenste en de aanwezige beheersmaatregelen. Per maatregel is een risicomanager benoemd. Op basis van dit overzicht worden risico's en beheersmaatregelen voortdurend gemonitord.
- De profielschets RvC is summier en de taken van de voorzitter zijn niet omschreven.
 - Actie: In 2010 is een Renumeratiecommissie ingesteld, die nieuwe, uitgebreidere profielschetsen heeft opgesteld.

- De kennis van de RvC is teveel geconcentreerd bij enkele personen.
 - Actie: Door scholing van huidige leden van de RvC en door aandacht voor dit onderdeel bij de werving van nieuwe leden (op basis van de nieuwe functieprofielen) is meer evenwicht in het team gebracht.
- De lijst met afwijkingen (pas toe of leg uit) van de Governancecode is te lang.
 - Actie: Dit is aangepast, aantal afwijkingen is teruggebracht tot één (benoemingsperiode bestuurder).
- Beoordeling bestuurder: resultaatafspraken ontbreken.
 - Actie: Vanaf 2010 wordt jaarlijks een prestatiecontract gesloten, tussen bestuurder en RvC, waaraan ook prestatiebeloning is gekoppeld.
- Risicomanagement moet integraler worden vormgegeven.
 - Actie: Dit is door de werkorganisatie vanaf 2010 opgepakt, waaronder matrix risicobeheersing.

Blik op de toekomst/ontwikkeling

In de visitatiegesprekken bleek dat meerdere partijen de noodzaak zagen om te komen tot een meer integrale benadering van opgaven op terrein van wonen, zorg en welzijn. Geen van de partijen kan het feitelijk alleen oplossen. Dit vergt nieuwe denk- en werkwijzen en coalities. De partijen – ook Bernardus Wonen – zullen de komende jaren integraler naar de opgaven in de regio moeten kijken en samen naar oplossingen moeten zoeken. Hierbij is nodig dat iedere partij vanuit zijn of haar eigen autonomie deelneemt en men gezamenlijk verantwoordelijkheid neemt voor het aanpakken van de maatschappelijke problemen. Voorbeelden zijn er op het terrein van de zorg, maar ook op het terrein van huisvesting van arbeidsmigranten. Bernardus Wonen zou het voortouw kunnen nemen in de zoektocht naar de nieuwe samenwerking waarbij ze wat minder bescheiden zou mogen zijn, beter laten zien wat ze doet, wat dat kost en waarom het noodzakelijk is heldere keuzes te maken over de investeringen.

De commissie vindt het raadzaam dat de RvC onderling én samen met de directeur-bestuurder opnieuw in gesprek gaat over de wijze waarop het toezicht vorm moet krijgen, het toetsingskader en de relatie tussen bestuurder en toezichthouder. Het is volgens de commissie nu een zeer geschikt moment om dat te doen. Enerzijds omdat de RvC sterk vernieuwd is en anderzijds omdat de organisatie de interne PDCA-cirkel heeft gesloten. Hierdoor kan Bernardus Wonen de blik meer naar buiten richten. Het is ook goed voor het creëren van onderling vertrouwen. De commissie heeft de indruk dat de afstemming tussen de directeur-bestuurder en (de voorzitter van) de RvC geïntensiveerd zou kunnen worden.

De accountant merkt in zijn managementletter op dat Bernardus Wonen voldoende tijd en menskracht moet inzetten om samenwerkingsafspraken goed in te vullen. Intern wordt daarop gereageerd met de vraag of Bernardus Wonen daar wel toe in staat is gezien de omvang van de organisatie. De commissie concludeert dat samenwerking op papier goed is geregeld, maar dat extra aandacht nodig is voor de werkzaamheden die daarvoor nodig zijn binnen de eigen organisatie. Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat dit punt de aandacht heeft van het management.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	17
1 Bernardus Wonen en het werkgebied	19
1.1 De visitatie	19
1.2 Bernardus Wonen	19
1.3 Het werkgebied	20
1.4 Leeswijzer	21
2 Presteren naar Ambities	23
2.1 Missie en ambities	23
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	25
2.3 Conclusies en motivatie	25
3 Presteren naar Opgaven	33
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	33
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	36
3.3 Conclusies en motivatie	36
4 Presteren volgens Belanghebbenden	43
4.1 De belanghebbenden van Bernardus Wonen	43
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	44
4.3 Conclusies en motivatie	44
5 Presteren naar Vermogen	49
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	49
5.2 Conclusies en motivaties	50
6 Governance	57
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	57
6.2 Conclusies en motivatie	57
7 Integrale scorekaart	65
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	67
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	73
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	85
Bijlage 4 Definities	87
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	91
Bijlage 6 Checklist Governancecode	109

1 Bernardus Wonen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In mei 2013 heeft Bernardus Wonen te Oudenbosch 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 juni en december 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 september 2013.

De visitatiecommissie bestond uit de heer A.T.A. Koopmanschap (voorzitter), mevrouw T. Booï (lid) en de heer M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Bernardus Wonen de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren het leerelement. De corporatie wil de uitkomsten gebruiken om de organisatie en haar beleid te verbeteren. Het visitatierapport dient als input voor het nieuwe ondernemingsplan dat de corporatie gaat schrijven. Bernardus Wonen heeft de commissie verder gevraagd de uitkomsten van de vorige visitatie mee te nemen bij haar afwegingen. Wat gaat er nu beter dan geconstateerd in de vorige visitatie en wat nog niet?

Op basis van alle door Bernardus Wonen verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Bernardus Wonen, waarna hoor- en wederhoor tijdens een eindgesprek plaats vond. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2009-2012. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Bernardus Wonen

Bernardus Wonen is een middelgrote corporatie met ongeveer 4.000 verhuureenheden (waarvan 3.938 zelfstandige woningen), opgericht in 1962. Het kantoor is gevestigd in Oudenbosch. Het bezit van Bernardus Wonen is gelegen in de gemeenten Halderberge (grootste deel van het bezit) en Moerdijk, in zeven plattelandskernen: Bosschenhoofd, Hoeven, Oudenbosch, Oud Gastel, Stampersgat (Halderberge), Noordhoek en Standdaarbuiten (Moerdijk).

De belangrijkste belanghebbenden van Bernardus Wonen zijn de genoemde gemeenten Halderberge en Moerdijk, de Huurders Belangen Vereniging Bernardus Wonen (HBV), zorginstellingen, collega-corporaties en overige maatschappelijke organisaties. Bernardus Wonen heeft een werkorganisatie met 37 voltijdsbanen.

De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden (een vacature), waarvan twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen (RvC) zitting hebben. Bernardus Wonen is 100 procent aandeelhouder van drie dochtermaatschappijen, namelijk:

- Bernardus Ontwikkelingsmaatschappij
- Bernardus Verhuur BV
- Bernardus VSO-Rendement BV

De directeur-bestuurder van Stichting Bernardus Wonen is tevens bestuurder van deze BV's. Toezicht op de BV's wordt uitgeoefend door de RvC van Bernardus Wonen.

1.3 Het werkgebied

Bernardus Wonen is werkzaam in de gemeenten Halderberge (daar zit het grootste deel van het bezit) en Moerdijk, in zeven plattelandskernen: Bosschenhoofd, Hoeven, Noordhoek, Oudenbosch, Oud Gastel, Stampersgat en Standdaarbuiten. Beide gemeenten liggen in de provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgedebied.

In de gemeente Halderberge bezit Bernardus Wonen bijna 3.700 woningen. Dat is bijna 30 procent van de totale woningvoorraad van ruim 12.000 in de gemeente. De gemeente Halderberge heeft aantrekkelijke dorpse woonmilieus in kernen met een eigen identiteit. De woningvoorraad bestaat voor ruim 90 procent uit grondgebonden woningen in diverse typen en prijsklassen. Stedelijke voorzieningen liggen op korte afstand in Breda, Roosendaal en Etten-Leur. Halderberge ligt tussen de snelwegen A17 (Dordrecht-Roosendaal) en A58 (Breda-Roosendaal).

De gemeente Moerdijk telt ruim 15.600 woningen. Daarvan zijn er bijna 5.000 (ruim 31 procent) huurwoningen. 700 daarvan zijn van Bernardus Wonen. In de gemeente Moerdijk is ruim 15 procent van de woningvoorraad vooroorlogs. 25 procent is uit de periode 1945-1970. 41 procent stamt uit de periode 1971-1990 en de resterende ruim 18 procent is van na 1990. Het werkgebied is statutair overigens groter, maar in de overige gemeenten uit de statuten heeft Bernardus Wonen geen bezit. De gemeente Moerdijk telt bijna 37.000 inwoners, de gemeente Halderberge bijna 30.000.

In de gemeente Halderberge is Bernardus Wonen de grootste woningcorporatie. Woningstichting Geertruidenberg (WSG) bezit 214 woningen in de gemeente Halderberge. Dit betreft met name zorgappartementen in Hoeven (Kroonestede) en Oud Gastel (Blankershof). WSG is betrokken bij de nieuwbouw van het woonzorgcomplex De Zelleberg in Oudenbosch en de nieuwbouw van (zorg)woningen aan de Margrietstraat in Bosschenhoofd. Thuisvester heeft geen woningbezit in Halderberge, maar is betrokken bij de ontwikkeling van circa 250 nieuwbouwwoningen op de locatie Markhaven in Oudenbosch.

In de gemeente Moerdijk zijn zes woningcorporaties actief. Bernardus Wonen verhuurt 270 woningen in de kernen Noordhoek en Standdaarbuiten en is daar de enige aanbieder.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Wanneer Bernardus Wonen wordt vergeleken met de referentiegroep, zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 99 corporaties in deze categorie (verslagjaar 2011).

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 (integrale scorekaart) 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 Bernardus Wonen in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Bernardus Wonen heeft een ondernemingsplan geformuleerd voor de periode 2011-2014 ('Met vertrouwen de toekomst in. Kerngericht en doelbewust'). Daarvoor was het ondernemingsplan 2006-2010 ('Van beherend naar ontwikkelend sociaal ondernemen') aan de orde.

Missie

Bernardus Wonen heeft de volgende missie verwoord in beide plannen:

Bernardus Wonen voorziet in wonen voor een brede doelgroep, maar vooral voor mensen die hierin niet zelf kunnen (N.B. in de versie van 2006-2010 was hier nog aan toegevoegd: 'of willen') voorzien. Bernardus Wonen biedt wonen op maat in een betaalbare woning, in een veilige en gevarieerde woonomgeving op het West-Brabantse platteland.

In de notitie 'Maatschappelijke Taakopvatting 2012' heeft Bernardus Wonen haar missie en visie aangescherpt. Huisvesting van mensen die daar niet in kunnen voorzien is de wettelijke kerntaak van Bernardus Wonen: dit heeft prioriteit boven andere investeringen. Voor de overige investeringen in leefbaarheid, zelfredzaamheid, maatschappelijk vastgoed en zorg hanteert Bernardus Wonen een afwegingskader, waarbij wordt uitgegaan van een visie op elke kern, die samen met de betrokken gemeenten wordt opgesteld. Bernardus Wonen sluit op voorhand geen taken uit.

Ambities 2006-2010

Bernardus Wonen hanteert de volgende ambities (strategische keuzes):

1. *Een strategische benadering van het vastgoed.* Per kern zal een vastgoedvisie ontwikkeld worden, zodat gebouwd kan worden aan een optimaal woningaanbod.
2. *Een actieve aanpak van leefbaarheid en de woonomgeving* waarbij de leefbaarheid in relatie met het voorzieningenniveau in de kleine plattelandskernen een apart aandachtsgebied is.
3. *Het nog beter inspelen op wensen en behoeften van klanten* door deze wensen actief en expliciet in kaart te brengen en te vertalen naar een toegespitste dienstverlening. Het leveren van keuzemogelijkheden voor de huurders: ook een huurwoning moet een 'eigen' woning zijn.

Deze zijn verder uitgewerkt naar beleidsvoornemens op vijf gebieden.

Ambities 2011-2014

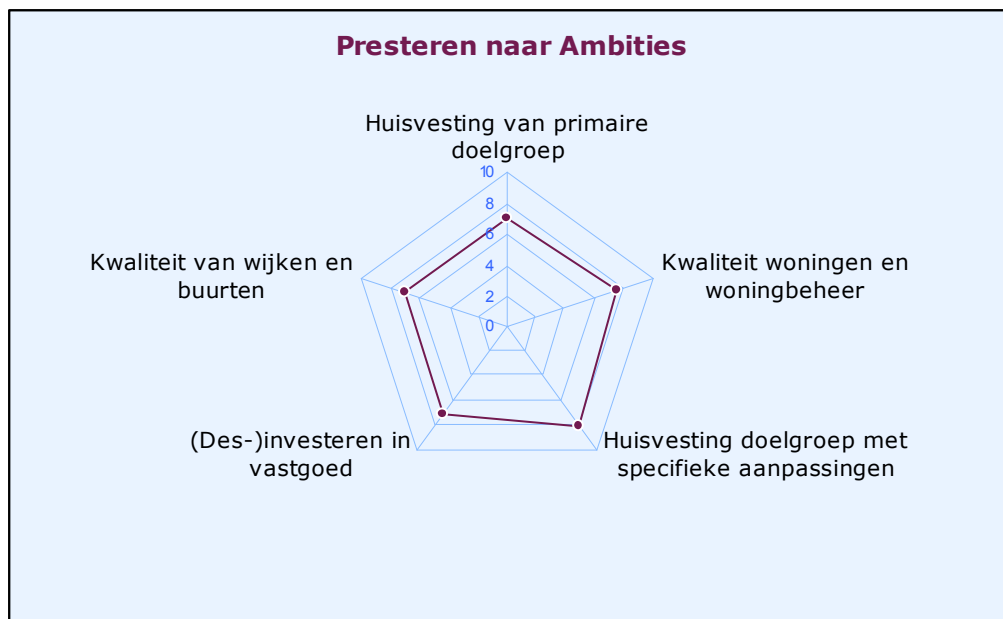
Bernardus Wonen hanteert de volgende ambities (strategische keuzes):

1. *Maatwerk in de kernen*: Bernardus Wonen bekijkt elke kern apart, stelt zelfstandig een visie per kern vast en werkt samen met partners aan het (door)ontwikkelen van deze kern.
2. *Variatie in huisvestingsbehoeften*: De toenemende differentiatie in woonwensen van doelgroepen is een gegeven. Bernardus Wonen sluit haar beleid hierop aan. Speerpunten hierbij zijn: aandacht voor de betaalbaarheid en het bieden van geschikte woningen voor senioren en bijzondere doelgroepen.
3. *Dynamiek in de bestaande voorraad*: Bernardus Wonen focust op aanpassing van de bestaande voorraad, zodat wij ook in de toekomst aan verschillende
4. doelgroepen huisvesting kunnen bieden. Bernardus Wonen staat garant voor een aanbod van huurwoningen met lage woonlasten. Hierbij streven we onder meer naar het verbeteren van de energieprestaties.
5. *Eigentijdse dienstverlening*: Bernardus Wonen biedt een constante hoge kwaliteit van dienstverlening aan die voldoet aan de normen van het KWH-Huurlabel. Wij breiden onze digitale service uit. Bernardus Wonen stimuleert en faciliteert het zelfregulerend vermogen van de huurder en verwijst indien nodig door naar partners.
6. *Beheerste inzet van vermogen*: Bernardus Wonen hanteert de uitgangspunten van goed rentmeesterschap en vult zo de rol van huisvester duurzaam in.

Opvallend is dat de ambities 2011-2014 veel meer SMART zijn uitgewerkt dan in het eerdere ondernemingsplan. Bernardus Wonen heeft hier duidelijk een ontwikkeling door gemaakt. Het ondernemingsplan 2006-2010 was meer gericht op organisatieontwikkeling en innovatie. Daarnaast richtte Bernardus Wonen zich in deze periode op een omvangrijke bouwopgave in het werkgebied. De grootste trendbreuk in het nieuwe ondernemingsplan was de *verschuiving van de aandacht voor (en investeringen in) nieuwbouwontwikkeling naar de aanpak van de bestaande woningvoorraad*. Verder komt in het nieuwe ondernemingsplan de betaalbaarheid van het wonen in relatie tot de draagkracht van huurders als een van de belangrijke opgaven naar voren.

De prestaties, zoals door Bernardus Wonengeleverd, worden beoordeeld in het licht van de door Bernardus Wonen vastgestelde ambities, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,3

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,3 als ruim voldoende. Het feit dat Bernardus Wonen tijdig de bakens heeft verzet in het nieuwe ondernemingsplan, rekening houdend met veranderende omstandigheden in economie en woningmarkt, weegt de commissie mee in haar oordeel. Dat geldt ook voor het gegeven dat de corporatie zorgvuldig heeft overlegd met de gemeenten en andere partners over haar beleidswijzigingen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Beschikbaarheid

Bernardus Wonen wil een brede en gevarieerde klantgroep bedienen, dat wil zeggen huurders in verschillende prijsklassen, maar ook kopers (vooral starters). De commissie constateert dat bijna de hele voorraad (99 procent) onder de huurtoeslaggrens zit: bijna 18 procent valt in de categorie 'goedkoop', 73 procent is 'betaalbaar' en 8 procent valt onder de noemer 'duur'.

Slechts 1 procent van de voorraad wordt boven de huurtoeslaggrens verhuurd. In de periode 2008-2011 heeft de corporatie ruim 84 procent van haar woningen 'passend' toegewezen. Bernardus Wonen wijst conform haar eigen beleid ook woningen toe aan huishoudens met een inkomen boven de 33.614 euro. Streven was om 10 procent van de toewijzingsruimte hiervoor te gebruiken. Dat streven is in 2011 (8 procent) en 2012 (6 procent) niet gehaald.

Woonruimteverdeling

Het aantal woningzoekenden dat zich inschreef bij Bernardus Wonen is gedurende de periode 2009-2012 voortdurend gestegen. Een steeds groter deel van dit bestand betrof oudere woningzoekenden, die zich 'passief' inschreven, om wachtduur op te bouwen. De corporatie heeft veel geïnvesteerd in het verbeteren van haar woonbemiddelingssysteem. Eind 2008 ging de corporatie over van een distributiemodel op het optiemodel. Eind 2012 is de corporatie overgegaan op een combinatiemodel waarbij woningen worden aangeboden via een aanbod-, loting-, optie-, directe huur- en maatwerkmodule. Daarmee stemt zij de verdeling meer af op de verschillende categorieën woningzoekenden als ook op de diversiteit in woningmarktsegmenten. Zij participeert in 'Klik voor Wonen', een samenwerkingsverband met vijf andere woningcorporaties. Woningzoekenden kunnen het hele aanbod van de zes corporaties zien en zich daarvoor inschrijven.

Betaalbaarheid

Bernardus Wonen heeft conform de eigen doelstellingen een groot aandeel goedkope en betaalbare woningen. De gemiddelde maximale huur lag in de periode 2009-2012 rond 64 procent. Het streven was dat minimaal 25 procent van de huurwoningen een huurprijs heeft van maximaal 70 procent van de maximale huur. In de praktijk heeft nu ongeveer 25 procent van de woningen een huurprijs die hoger ligt dan 70 procent van de maximale huur. De rest zit er onder. De lage mutatiegraad en de relatief beperkte nieuwbouwproductie van de laatste tijd, helpen niet om gemiddeld dichterbij de 70 van de maximale huur te komen. Bij woningen die beschikbaar komen, constateert de corporatie als mogelijk knelpunt dat de huurprijzen daarvan hoger zijn en het aandeel betaalbare woningen lager, dan in de totale woningvoorraad. Het huurbeleid wordt in 2013 aangepast om dit knelpunt aan te pakken. De inkomensgegevens van huurders en informatie over huur- en woonquotes worden hierbij gebruikt. Om huurschulden te voorkomen voerde Bernardus Wonen tussen 2009 en 2012 een intensief incassobeleid, waarbij is gekozen voor een directe benadering en persoonlijke begeleiding. Desondanks namen de betalingsproblemen toe. In 2012 zijn afspraken gemaakt met de gemeente Halderberge over de opvang en/of begeleiding van minderjarige kinderen, bij de ontruiming van gezinnen. Sinds 2012 besteedt Bernardus Wonen meer aandacht aan de persoonlijke situatie/achtergrond van huurders met betalingsachterstand: de woonconsulent bezoekt deze huurders thuis, om te signaleren hoe problemen zijn ontstaan en te bespreken hoe de situatie kan worden verbeterd.

Verkoop c.q. bevorderen eigen woning bezit

De commissie constateert dat Bernardus Wonen er goed in slaagt om haar huurwoningen te verkopen. Vooral in 2011 en 2012 is de corporatie succesvol. De verkopen liggen dubbel zo hoog als de ambities uit het eigen ondernemingsplan.

In totaal verkocht de corporatie tussen 2009 en 2012 143 woningen (gemiddeld 36 per jaar). Bernardus Wonen zet Koopgarant in, vooral voor de laagste inkomensgroepen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Prijs-kwaliteit verhouding

De gemiddelde maximale huur ligt in de periode 2009-2012 rond de 65 procent en dat is relatief laag. Dit zegt ondermeer dat huurders relatief veel kwaliteit voor hun geld krijgen. In 2011 is een standaard uitrusting voor een sociale huurwoning van Bernardus Wonen geïntroduceerd: de 'Bernardus Kwaliteit'. Dit houdt onder meer in dat er dubbel glas wordt aangebracht en de CV-ketel indien nodig wordt vernieuwd. De 'Bernardus Kwaliteit' woningen krijgen een huur van 75 procent van de maximale huur. Bij alle mutaties vanaf 1 maart 2012 is het nieuwe kwaliteitsbeleid toegepast. Naast 'Bernardus Kwaliteit' hanteert de corporatie 'Extra Kwaliteit' (een woning die iets 'extra's' heeft, waarvoor mensen meer willen betalen) en Seniorenkwaliteit (een woning die Bernardus Wonen specifiek labelt voor senioren. Deze woning moet 'een aantal specifieke kwaliteitsaspecten hebben', zoals 'afwezigheid van drempels en/of trappen, grotere douche, etc.'). In totaal zijn er in 2012 187 woningen gemuteerd in 'Bernardus Kwaliteit' en 30 woningen in de 'Extra Kwaliteit'. De 'Bernardus Kwaliteit' is wat later doorgevoerd dan gepland.

De wijziging van de aanpak van de bestaande voorraad die is gekozen in 2012, bestaat uit:

- een uitbreiding van de lijst mogelijk te verkopen huurwoningen (van circa 300 naar circa 900 verkoopwoningen), N.B. de ambitie is 30 verkopen in 2011 en daarna minimaal 20 per jaar;
- bijstelling van het huurprijsbeleid (75 procent van de maximale huur bij standaard kwaliteitsniveau, 85 procent bij hogere kwaliteit en lage huurprijs bij opstapwoningen);
- kwaliteitsverbetering in de woning bij mutatie;
- intensivering van het binnenonderhoud;
- pilotprojecten met gecombineerde aanpak van energiemaatregelen;
- verbetering functionaliteit en uitstraling.

Conditie en onderhoudstoestand

De conditie van de woningvoorraad is gemeten in 2008. Het onderzoek richtte zich vooral op de algemene technische staat en de buitenzijde van de woningen. De gemiddelde conditie van het bezit bleek goed; 57 procent van de woningen scoorde 'goed of uitstekend' en nog geen 2 procent kreeg een onvoldoende. In 2012 is een uitgebreider conditiemeting gedaan, waarin ook verschillende onderdelen binnenin de woningen werden beoordeeld. Hieruit bleek dat 20 procent van de woningen een of meerdere slechte en/of verouderde onderdelen bevat. Mede op basis van deze uitkomsten wordt het (planmatig) onderhoudsbeleid aangepast in 2013.

Tevredenheid over de woning

De tevredenheid onder de huurders meet Bernardus Wonen met behulp van KWH. De corporatie behaalde het KWH-Huurlabel in 2007, in de periode 2009-2013 scoren alle gemeten onderwerpen voldoende tot goed, met uitzondering van klachtafhandeling. In 2012 werd een andere meetwijze gehanteerd, waarbij de score gemiddeld iets lager uitviel. Bij lage scores op onderdelen zijn altijd verbeteracties uitgezet. Voldoende scores op KWH-onderdelen maakt deel uit van de jaarlijkse prestatiebeloning binnen Bernardus Wonen. De woonconsulenten van Bernardus Wonen bezoeken nieuwe huurders vlak na de start van de huur, met een theepakket. Doel is om kennis te maken en huurders te stimuleren ook kennis te gaan maken met hun burens.

Energie en duurzaamheid

In 2011-2012 is het energiebeleid vastgesteld. De energiestatistiek is in de visitatieperiode sterk verbeterd, door nieuwbouw, verbouw, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud (vervanging oude ketels door energiezuinige ketels, CV's, standaard toepassen dubbel glas bij 'Bernardus Kwaliteit', kozijnvervanging, dakvervanging en dakisolatie). In 2012 heeft 34 procent van de woningen een label A, B, of C tegen 18 procent in 2008 (bijna een verdubbeling). Viel in 2008 82 procent van de woningen in label D t/m G, in 2012 is dit percentage gedaald naar 66 procent (afname van bijna 25 procent). Bernardus Wonen heeft diverse pilotprojecten gedaan om bestaande woningen te verbeteren. Daarnaast nam de corporatie deel aan diverse campagnes rond energiebesparing.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften

In de afgelopen periode zijn er 199 woningen gebouwd, waarvan er 63 (ruim 31 procent) nultredenwoningen waren. Bernardus Wonen herijkt in 2013 haar doelen ten aanzien van het toevoegen van nultredenwoningen, omdat bij onderzoek is gebleken dat de aantallen niet meer kloppen nu wordt gewerkt met de huidige definities, die daarvoor worden gehanteerd binnen het nieuwe woonbemiddelingssysteem 'Klik voor Wonen'. Bernardus Wonen verhuurde tot 2010 vier en vanaf 2011 vijf huurwoningen als Ouderensteunpunt aan zorginstellingen Surplus en Groenhuysen. De steunpunten zijn gelegen in Oudenbosch (twee locaties), Hoeven, Stampersgat en Bosschenhoofd. In 2012 heeft Bernardus Wonen een onderzoek onder haar huurders gedaan in de vorm van een klantenpanel (huisbezoeken). De bezochte senioren reddden zich prima in volgend het beleid 'ongeschikte' woningen en zijn tevreden. Zij hebben geen verhuishwensen (alleen als het echt niet anders kan, wegens gezondheid) en het merendeel heeft geen wensen voor aanpassing huidige woning. Wel is behoefte opgemerkt aan een tweede toilet boven en meer bergruimte. Uit een van de pilotprojecten komen dezelfde signalen. Bernardus Wonen organiseerde in 2012 drie bijeenkomsten rond het thema wonen en zorg voor de gemeenten waarin ze werkzaam is.

Maatschappelijk vastgoed

Bernardus Wonen ontwikkelde in de periode 2009-2012 diverse vastgoedprojecten voor mensen met beperkingen. Bernardus Wonen investeerde hier aanzienlijk 'onrendabel'⁶ in:

- Wooncomplex voor SDW ten behoeve van jongeren met licht verstandelijke handicap in Oud Gastel. Tot het complex gereed is huurde SDW het gebouw.
- 't Sluiske in Oud Gastel, waar de jongeren tijdelijk worden gehuisvest.
- In 2011 een brede school voor stichting Het Barlake in Standdaarbuiten en een brede school in Bosschenhoofd (wat deel uit gaat maken van een multifunctionele accommodatie).
- Opvang- en dagvoorziening in samenwerking met de stichting Groenhuysen voor senioren in Bosschenhoofd.
- In 2012 is Bernardus Wonen, samen met SDW, gestart met voorbereidende gesprekken met de gemeente Halderberge voor het realiseren van een vestiging voor begeleid wonen in Oud Gastel.
- In Hoogerheide is in 2012 in opdracht van Bernardus Wonen een nieuw gebouw gerealiseerd met een voorziening voor SDW voor begeleid wonen (met een locatie voor dagbesteding).
- Eind 2012 is gestart met de realisatie van een vestiging van de zorgformule Herbergier in het broederhuis St. Joseph in Oudenbosch. Het historische gebouw wordt een woongelegenheid voor ouderen met geheugenproblemen, zoals dementie en Alzheimer.
- In 2012/2013 wordt de mogelijkheid onderzocht een Thomashuis te realiseren in de voormalige Aula van het instituut St. Louis.

Statushouders

Bernardus Wonen leverde de afgelopen periode voldoende woningen voor statushouders in de gemeente Halderberge. De taakstelling werd in 2011 niet gehaald, maar werd in 2012 gecompenseerd. De taakstelling in Moerdijk is niet gehaald en dit blijft een aandachtspunt. In de kernen Noordhoek en Standdaarbuiten komen sporadisch (geschikte) woningen vrij en de statushouders geven zelf meestal de voorkeur aan andere woongebieden (over het algemeen grotere kernen, met betere openbaar vervoersmogelijkheden).

Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen

Bernardus Wonen ondertekende in 2008 het Convenant Maatschappelijke Opvang, wat onderdeel uitmaakt van het Regionaal Kompas. Hierin legt de corporatie met de gemeente Halderberge vast dat zij zich zal inspannen om huisvesting te realiseren voor de categorie woonurgente zoals daklozen, arbeidsmigranten en sociaal urgente. Er blijkt behoefte aan om deze mensen te huisvesten in de reguliere voorraad. Bernardus Wonen onderzoekt in 2013 of er afspraken (onder andere over aantallen en begeleiding) kunnen worden gemaakt binnen 'Klik voor Wonen' over de toewijzing aan cliënten van. Sinds 2006 neemt Bernardus Wonen de kosten voor kleinere WMO aanpassingen in haar woningen voor haar eigen rekening. Bernardus Wonen neemt deel aan het Maatschappelijk Steunsysteem MASS.

⁶ Onrendabele investeringen zijn investeringen die zich in de boekhoudsystematiek van de woningcorporaties niet terugverdienen in de beoogde levensduur van het betreffende vastgoed. Deze 'verliezen' moeten corporaties bij de start van de investering financieel afschrijven.

Eens in de zes weken bespreken veldwerkers van gemeente, politie, een groot aantal zorg- en hulpinstellingen en Bernardus Wonen in het MASS-overleg casuïstiek uit het werkgebied. In 2012 werden 36 huurders van de corporatie via het MASS doorverwezen naar een hulpinstelling.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Bernardus Wonen ambieerde in haar ondernemingsplan voor de periode 2006-2011 een grotere projectontwikkellende rol dan voorheen, uitgewerkt naar een groeiplan per kern waar de corporatie actief is. Door de crisis op de woningmarkt is deze doelstelling onder druk komen te staan. Was volgens de ambities in 2008 in elke kern een groeiscenario gepland en toevoeging van nieuwbouw, in 2011 heeft temporisatie van deze doelstelling en een accentverschuiving naar aanpak van de bestaande voorraad plaats gevonden. In 2012 is afgesproken dat alleen nog in de kernen Oudenbosch en Stampersgat sprake zal zijn van een groeistrategie door middel van nieuwbouw. In de overige kernen geldt de strategie van consolideren en conserveren van de woningvoorraad. Over het bouwprogramma en ook over de prioritering of temporisering hierin is de afgelopen jaren frequent overleg gevoerd met de betreffende gemeenten.

De oorspronkelijke planning uit de projectenportefeuille zoals opgenomen in het jaarverslag 2009 bevatte ruim 30 projecten, van idee- tot realisatiefase, met ruim 800 woningen in de planning. In de jaren 2010 en 2011 is het geplande aantal ongeveer gehalveerd, mede naar aanleiding van de nieuwe strategie: verschuiving van nieuwbouw naar bestaande bouw. In 2012 is de geplande nieuwbouw nogmaals bijgesteld, tot ruim 300 woningen/wooneenheden.

Van 2009 tot en met 2012 zijn in totaal 90 koopwoningen en 109 huurwoningen gerealiseerd. Dat lijkt niet hoog, maar hier wordt de beleidswijziging zichtbaar van nieuwbouw naar transformatie van bestaand bezit. De commissie verwijst naar bijlage 5 voor een overzicht.

In het portfolioplan 2008 hadden 431 woningen het label heroriëntatie (nog niet gekozen voor specifieke strategie als omlabelen, renovatie of sloop/nieuwbouw). In het portfolioplan uit 2011 stonden 25 verbeterprojecten in de bestaande voorraad gepland, met het label herstructureren, metamorfose of heroriëntatie. Een klein deel daarvan kwam ook voor op de lijst van 2008. Voor het overgrote deel zijn andere complexen gekozen. In 2011 betrof het bijna 600 woningen (350 voor metamorfose en 230 voor herstructurering). Deze ambities zijn in 2012 teruggeschroefd. De nieuwe projectenlijst met prioriteiten uit 2012 omvat in totaal 194 woningen. In totaal zijn 50 woningen daadwerkelijk aangepakt. Er zijn twee pilotprojecten (gecombineerde aanpak van metamorfose en groot onderhoud) en een renovatieproject opgeleverd: LP van Mallandstraat in Stampersgat, Pagnevaartweg in Oudenbosch en Professor Mulderslaan in Oudenbosch. Daarnaast is gestart met herstructurering (sloop) van een complex (zes woningen) in Bosschenhoofd.

In 2008 en 2011 zijn zoals voorgenomen in de ambities kernvisies opgeleverd in het kader van het portfolioplan. In 2012 is voor elke kern in regionaal verband een strategie bepaald, in het kader van het regionale woningmarktonderzoek. Hier zijn collega-corporaties uit de regio bij betrokken. De kernstrategieën zijn toegelicht aan de betrokken gemeenten, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Bernardus Wonen stelde zichzelf in 2006 de ambitie meer nadruk te leggen op haar maatschappelijke prestaties door het aangaan van samenwerkingsverbanden, een strategisch vastgoedbeleid te voeren, te werken aan een leefbare woonomgeving en het afleggen van maatschappelijke verantwoording.

Investerings in leefbaarheid

Bernardus Wonen heeft in de periode 2009 tot 2012 ruim voldoende geïnvesteerd in leefbaarheid. Het ging bijvoorbeeld om de inzet van onze woonconsulenten en huismeesters, investeringen in buitenruimte, sociale cohesie, veiligheid, buurtbemiddeling en het leefbaarheidsfonds van de gemeente Moerdijk.

Bijdrage aan 'schoon, heel en veilig'

Bernardus Wonen heeft tussen 2009 en 2012 op verschillende manieren een bijdrage geleverd aan het thema 'schoon, heel en veilig':

- Schouwen en leefbaarheidscans: In samenwerking met de gemeente Halderberge zijn verschillende wijkschouwen en leefbaarheidscans uitgevoerd. Actiepunten die daar uit voortkomen zijn direct opgepakt (betreft alleen acties voor de gemeente).
- Politiekeurmerk: In nieuwbouw projecten wordt gestreefd naar het veiligheidsniveau van het politiekeurmerk (certificering is niet altijd mogelijk, onder andere vanwege de omgevingseisen).
- Aanpak openbaar gebied: In overleg met gemeente Halderberge zijn wij overgegaan tot het aanbrengen van hekwerk, verlichting en groen op openbaar gebied. Het gaat om grensgebieden, van eigenaarschap tussen gemeente en Bernardus Wonen en gebeurt op verzoek van bewoners.
- Aanpak overlast: In samenwerking met de politie en de gemeente in Halderberge integrale aanpak van overlast.
- Informatiecampagne veiligheid: in 2012 heeft Bernardus Wonen alle seniorencomplexen aangeschreven, tips aangereikt vanuit politie en brandweer, met betrekking tot veiligheid in en om de woning.

Aanpak woonfraude

Tabel: Opgespoorde gevallen woonfraude 2009-2012

2009	2010	2011	2012
12	17	14	24

Leefbaarheid

Bernardus Wonen heeft op diverse manieren een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijker woonomgeving:

- Opknappbeurten van gemeenschappelijke tuinen.
- Huurderparticipatie met 25 groepen van huurdervertegenwoordigers, ondermeer over problematiek in de wijken en buurten.
- Wijkaanpakken in verschillende wijken in Oudenbosch, zoals Brouwerij, Velletri en Albano.
- In de gemeente Moerdijk is in 2009 het leefbaarheidsfonds 'Moerdijk leeft!' opgericht. Vanaf 2010 geeft het fonds geen geld meer, maar leent het zaken als tenten, tafels, stoelen, barbecues, verlichting en dergelijke uit om buurtevenementen mogelijk te maken.
- In de gemeente Halderberge past Bernardus Wonen hetzelfde concept toe, met eigen uitleenmiddelen.
- Sinds 2010 neemt Bernardus Wonen deel aan het project buurtbemiddeling in de gemeente Halderberge, eerst als pilot en inmiddels structureel. Sinds 2012 doet de corporatie ook mee aan buurtbemiddeling in de gemeente Moerdijk.
- De woonconsulenten besteden een groot deel van hun tijd aan het behandelen van problemen die huurders melden in het kader van de leefbaarheid. Het aantal meldingen nam de hele periode toe, ondermeer omdat aanmelding makkelijker is geworden (via de website).
- Bernardus Wonen tekende in 2009 het convenant Leerling Bouwplaatsen Fundeon: in enkele van onze bouwprojecten hebben leerlingen werkervaring opgedaan. Bernardus Wonen heeft verder diverse stageplaatsen beschikbaar gesteld in de periode 2009-2012.
- Bernardus Wonen werkte samen met Accessio. Accessio levert, in het kader van re-integratieprogramma's op de arbeidsmarkt, gratis diensten aan huurders met een smalle beurs, door bijvoorbeeld uitkeringsgerechtigden hiervoor in te zetten. In 2012 maakten de mensen van Accessio de buitenruimte sneeuwvrij rondom het seniorencomplex Molenweide in Oud Gastel.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Bernardus Wonen 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 belangrijkste opgaven waarmee Bernardus Wonen zich geconfronteerd weet, zijn terug te vinden in:

- Woonvisie Halderberge 2010
- Beleidsplan Wonen Moerdijk 2007-2011
- Prestatieafspraken gemeente Halderberge (2006-2012) en bijstelling 2011-2012
- Prestatieafspraken gemeente Moerdijk (2007-2011)
- Convenant Regiokompas
- Realisatieovereenkomsten projectontwikkeling
- Convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant
- Diverse landelijke en regionale convenanten (energiebesparing, leerlingbouwplaatsen, schuldhulpverlening, uitzendmigranten, maatschappelijke opvang Kompas).

Gemeente Halderberge

Uit de prestatieafspraken 2009-2012 gemeente Halderberge:

De gemeente Halderberge en Bernardus Wonen zijn het erover eens dat er gezamenlijke verantwoordelijkheden liggen op de volgende terreinen:

- Zorg voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor de doelgroepen van beleid;
- De woonkwaliteit, waaronder de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en nieuw te bouwen woningen;
- De woonkwaliteit, waaronder de leefbaarheid van buurten en wijken;
- De combinatie van wonen, zorg en aanpassing van de bestaande woningvoorraad en nieuw te bouwen woningen;
- Het vergroten van de zeggenschap van burgers over woning, woonomgevingen leefbaarheid;
- De woonruimteverdeling;
- Informatievoorziening;
- Marketing en promotie (van het woningaanbod en het gebied van de gemeente Halderberge).

Uit de prestatieafspraken 2011-2012 gemeente Halderberge:

De gemeente Halderberge en Bernardus Wonen beschouwen de volgende drie opgaven als de gezamenlijke opgaven op het gebied van wonen in de gemeente, waar de komende jaren prioriteit aan gegeven moet worden:

1. *Inspelen op de bevolkingsontwikkeling*: in veel regio's in Nederland neemt de bevolkingsomvang af. Zo ook in Halderberge.

Van belang is met elkaar antwoord te bieden op de vraag hoe groot de afname van de bevolkingsomvang zal zijn in Halderberge, wat de gevolgen hiervan zijn voor ondermeer de woningmarkt, en of hierop invloed kan worden uitgeoefend. Opgave is het handhaven en versterken van de vitaliteit van de vijf kernen van Halderberge.

2. *Bestaande woningvoorraad en doelgroepen*: door de afnemende groei van de woningbehoefte verschuift het accent naar bestaande woningen. Gewenst is te komen tot een verduurzaming van de voorraad, zowel door het verbeteren van de energie- en milieukwaliteit als door het vergroten van de aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid. Daarnaast is ook aandacht voor de esthetische kwaliteit van de voorraad van belang. De woningvoorraad moet aansluiten bij de toekomstige vraag van diverse doelgroepen, zoals de toekomstige vraag van starters.
3. *Wonen, welzijn en zorg*: zorgdragen voor een voldoende aanbod van voor ouderen geschikte woningen en zorg- en welzijnsvoorzieningen. Op het gebied van wonen moeten oplossingen niet alleen worden gezocht in nieuwbouw maar ook in aanpassing van de bestaande voorraad en in stimulering van de doorstroming. Bij zorg- en welzijnsvoorzieningen is een belangrijke vraag de evenwichtige spreiding van voorzieningen over de kernen.

Bij deze opgaven geldt dat zowel de gemeente als Bernardus Wonen in de komende jaren minder middelen te besteden hebben. Er zullen dus strategische keuzes gemaakt moeten worden waar de beschikbare middelen worden ingezet.

Gemeente Moerdijk

In Moerdijk is in 2007 het beleidsplan wonen door de RvC vastgesteld en het meest recente uitgangspunt voor beleid is het woningbehoeftenonderzoek uit 2010. Bernardus Wonen is betrokken bij het opstellen van beide stukken en gebruikt met name het recente onderzoek als input voor beleid. De prestatieafspraken in Moerdijk zijn niet actueel, zij stammen uit 2007.

De gemeente Moerdijk vertaalde haar visie in 2005 in dorpsplannen, integrale visies op de dorpen Standdaarbuiten en Noordhoek. In 2012 is de gemeente gestart met de ontwikkeling van gebiedsplannen, ter vervanging van de dorpsplannen. Er is wel geregeld contact tussen Bernardus Wonen en de raad van de gemeente Moerdijk, bijvoorbeeld over thema's. Er wordt jaarlijks een bijeenkomst georganiseerd met de raad, samen met woningcorporatie Brabantse Waard.

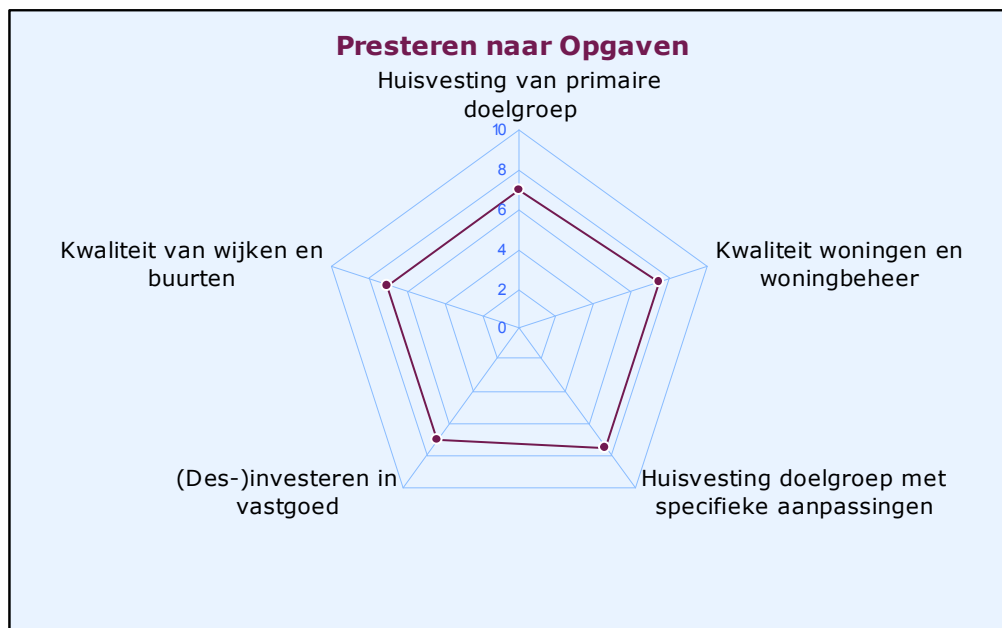
Uit de prestatieafspraken gemeente Moerdijk 2007-2011 (met vier corporaties, waaronder Bernardus Wonen):

- De gemeente neemt het initiatief voor een overleg in het vierde kwartaal 2007 met SWZ, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Bernardus Wonen en Woningstichting Goed Wonen om een plan van aanpak te bespreken over een herziene woningzoekendenregistratie en woonruimteverdeling in Moerdijk. De drie grootst werkende woningbouwcorporaties (SWZ, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek en Bernardus Wonen) stemmende registratie van woningzoekenden op elkaar af en informeren de gemeente hierover voor eind 2007.
- De eerstvolgende achtervangovereenkomst WSW wordt door de gemeente zo spoedig mogelijk opgesteld voor een periode van drie jaar.

Alhoewel het niet het uitgangspunt is zal indien noodzakelijk tussentijds door onverwachte investeringen de achtervangovereenkomst worden herzien. (De overeenkomst wordt opgesteld voor Stichting Woningbouw Zevenbergen, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Bernardus Wonen, Woningstichting Goed Wonen.)

- Bestrijding hennepkwekerijen en handel in drugs vanuit panden gemeente Moerdijk. Vooruitlopend op een af te sluiten regionaal convenant zal de gemeente een afsprakenkader op stellen voor de bestrijding van hennepkwekerijen en handel in drugs vanuit panden gemeente Moerdijk, met de intentie te ondertekenen door: gemeente, Essent Netwerk, politieteam 'Mark en Dintel', Openbaar Ministerie, en de woningbouwcorporaties SWZ, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Bernardus Wonen, Woningstichting Goed Wonen en Stichting Woonwagengebeheer West Brabant.
- De woningbouwcorporaties worden betrokken bij de verwerving van vastgoed en grond als uitwerking van de nota grondbeleid en het op te stellen ontwikkelingsplan per kern.
- Indicering toewijzing aanleun- en steunpuntwoningen: Gemeente neemt in de tweede helft van 2007 het initiatief voor een overleg met SWZ, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Bernardus Wonen en Stichting Veron, WSG en het Hervormd Rusthuis alvorens de woningcorporaties een gezamenlijk voorstel opstellen overeen onafhankelijke indicering.
- Het op te stellen ontwikkelingsplan per kern hanteren als middel om te komen tot investerings- en prestatieafspraken in de vorm van een samenwerkings- of investeringsovereenkomst tussen gemeente en woningbouwcorporaties afzonderlijk dan wel gezamenlijk over woningbouw, bestaande voorraad, sociaal maatschappelijke voorzieningen, leefbaarheid en dergelijke.
- De te bouwen koopwoningen door woningbouwcorporaties voor starters in een prijsklasse tot 160.000 euro en de te verkopen huurwoningen worden waar mogelijk verkocht met een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant o.i.d. Het effect hiervan zal jaarlijks worden geëvalueerd.
- De gemeente zal in het vierde kwartaal van 2007 het initiatief nemen voor een overleg met de woningbouwcorporaties; SWZ, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Bernardus Wonen en Woningstichting Goed Wonen, met als doel te komen tot afspraken over de tariefstelling bij de ontwikkeling van maatschappelijk onroerend goed. Ter voorbereiding van dit overleg sturen de woningbouwcorporaties informatie toe naar de gemeente van tarieven die momenteel worden gehanteerd.
- De gemeente neemt het initiatief voor een overleg in het vierde kwartaal 2007 met SWZ, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Bernardus Wonen, Woningstichting Goed Wonen en De Markenlanden om deze problematiek te bespreken met als doelstelling hierover één gedragslijn te hanteren dan wel tot concrete afspraken te komen.
- De samenwerkende corporaties: Bernardus Wonen, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek en SWZ, nemen in overleg met de gemeente het initiatief tot het organiseren van een discussiebijeenkomst. Het resultaat te gebruiken als input voor het opstellen van een leefbaarheids- en voorzieningenscenario per kern alsmede voor het tot stand komen van de strategische visie van de gemeente.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,2

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2 als ruim voldoende. Op alle prestatievelden heeft Bernardus Wonen voldaan aan de - soms tussentijds aangepaste - afspraken die zijn gemaakt met de belanghebbenden over het invullen van de opgaven. Op prestatievelden 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' en 'huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen' vindt de commissie dat de corporatie zelfs meer dan dat heeft gedaan.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Beschikbaarheid

Met de gemeente Halderberge was de afspraak om een kernvoorraad van minimaal 3.200 woningen te handhaven. Voor Moerdijk ligt er een kernvoorraaddoelstelling van 3.350 woningen. In de periode 2009-2012 is de kernvoorraad gering in omvang afgenomen, van 3.914 (2009) tot 3.851 subsidiabele huurwoningen in 2012.

De kernvoorraad betreft bijna de gehele woningvoorraad van Bernardus Wonen, slechts 1% is duurder. De doelstelling van Halderberge is ruimschoots gehaald. Bernardus Wonen levert met haar 270 woningen haar bijdrage aan de doelstelling in Moerdijk.

Woonruimteverdeling

Er zijn met de gemeenten Moerdijk en Halderberge afspraken gemaakt over de (her)inrichting van de woonruimteverdeling. Doel was te komen tot een klantvriendelijk en rechtvaardig model met een hogere slaagkans voor woningzoekenden in het algemeen en die van senioren en jongeren in het bijzonder. Verder was het de bedoeling dat er één systematiek kwam voor de regio. Dat is er gekomen in de vorm van 'Klik voor Wonen' waarin kan worden gezocht in en gereageerd op het aanbod van zes corporaties uit de regio, waaronder Bernardus Wonen. Het is een combinatiemodel waarmee lokaal maatwerk mogelijk blijft. De slaagkans werd voorheen niet gemeten, dus kan niet worden afgezet tegen het verleden. De indruk is dat vooral de invoering van het aanbodmodel als hoofdmodel de slaagkans heeft verbeterd van de groepen woningzoekenden die binnen het optiemodel werden 'verdrongen' door ouderen met een lange wachtduur. De labeling van 'opstapwoningen' voor starters heeft ook de slaagkans van deze doelgroep verbeterd. De slaagkans van woningzoekenden uit Breda die op zoek zijn naar een eengezinswoning (zowel goedkoop als duurder), is gestegen. Om te voorkomen dat dit weer leidt tot 'verdringing' van mensen uit het eigen werkgebied, zullen meer woningen worden aangeboden door middel van loting en 'Direct te Huur' (waarbij niet de wachtduur maar de reactiedatum of loting de kans op een woning bepaalt).

Betaalbaarheid

Ten aanzien van betaalbaarheid lag in Halderberge voor de periode 2011-2012 de opgave dat Bernardus Wonen een nieuw huurbeleid ontwikkelt in relatie tot de veranderde inkomensnormen in de sociale huursector. In het nieuwe ondernemingsplan komt de betaalbaarheid van het wonen in relatie tot de draagkracht van huurders als een van de belangrijke opgaven naar voren. Voor alle sociale huurwoningen geldt sinds 2011 de inkomensgrens van 33.614 euro om hiervoor in aanmerking te kunnen komen. Daarnaast geldt er kernbinding in sommige kernen voor starters die op basis hiervan voorrang krijgen op woningzoekenden zonder binding. Voor middeninkomens geldt dat zij in principe alleen in aanmerking kunnen komen voor sociale huurwoningen vanaf de hoogste aftoppingsgrens (563 euro), 'zolang de voorraad strekt': binnen de 10 procentregeling⁷. Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven, constateert de commissie dat bijna de hele voorraad (99 procent) onder de huurtoeslaggrens zit: bijna 18 procent valt in de categorie 'goedkoop', 73 procent is 'betaalbaar' en 8 procent valt onder de noemer 'duur'. Slechts 1 procent van de voorraad wordt boven de huurtoeslaggrens verhuurd. In de periode 2008-2011 heeft de corporatie ruim 84 procent van haar woningen 'passend' toegewezen. Bernardus Wonen wijst conform haar eigen beleid ook woningen toe aan huishoudens met een inkomen boven de 33.614 euro. De gemiddelde maximale huur ligt in de periode 2009-2012 rond de 65 procent en dat is relatief laag.

⁷ Woningcorporaties mogen maximaal 10 procent van hun sociale voorraad toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan 33.614 euro.

Aanpak huurschulden

Afgesproken is dat Bernardus het Convenant Schuldhulpverlening onderschrijft. Doel is passende toewijzing en huurders de kans geven uit schuldenproblematiek te komen. Bernardus Wonen gaat informatie over betaalbare huur- en woonquotes voor verschillende doelgroepen (zoals bekend uit berekeningen Nibud) gebruiken bij nieuw huurbeleid. Bij woningen die beschikbaar komen, constateert de corporatie als mogelijk knelpunt dat de huurprijzen daarvan hoger zijn en het aandeel betaalbare woningen lager, dan in de totale woningvoorraad. Het huurbeleid wordt in 2013 aangepast om dit knelpunt aan te pakken. De inkomensgegevens van huurders en informatie over huur- en woonquotes worden hierbij gebruikt. Om huurschulden te voorkomen voerde Bernardus Wonen tussen 2009 en 2012 een intensief incassobeleid, waarbij is gekozen voor een directe benadering en persoonlijke begeleiding. Sinds 2012 besteedt Bernardus Wonen meer aandacht aan de persoonlijke situatie/achtergrond van huurders met betalingsachterstand. De woonconsulent bezoekt deze huurders thuis en bespreekt hoe problemen zijn ontstaan en hoe de situatie kan worden verbeterd.

Verkoop van huurwoningen

De gemeente Halderberge ziet verkoop van huurwoningen als middel om meer differentiatie in wijken te krijgen en betere balans tussen vraag en aanbod. In de prestatieafspraken is bepaald dat Bernardus Wonen bij verkoop, indien mogelijk, de huurders van de corporatie voorrang verleent, ter bevordering van de doorstroming. Dit beleid is toegepast. Om de verkoop van bestaand bezit te stimuleren, kunnen bewoners van te verkopen huurwoningen hun woning kopen voor de taxatiewaarde min 10 procent korting. Om doorstroming te bevorderen krijgen huurders ook korting als zij niet hun eigen, maar overige huurwoningen van Bernardus Wonen kopen.

In 2009 is gestart met twee verkoopprojecten waarbij woningen aan starters zijn aangeboden in MGE-verband met Koopgarant⁸. Het betreft hier 9 woningen in Bosschenhoofd en 6 woningen in Oudenbosch. Bernardus Wonen heeft in de periode 2009-2012 vier projecten, met in totaal 66 MGE-koopwoningen ontwikkeld. In de prestatieafspraken was alleen sprake van het project in Bosschenhoofd. Bernardus heeft op dit punt dus ruimschoots boven de afspraak gepresteerd.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Blijvende aandacht voor bestaande woningvoorraad

De gemeente Halderberge constateert in 2010 in haar Woonvisie dat blijvend aandacht nodig is voor de bestaande woningvoorraad. Te denken valt aan slecht geïsoleerde woningen van matige kwaliteit of 'bejaardenwoningen', die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Vernieuwing of verbetering van deze voorraad is gewenst. De voorkeur ging uit naar renovatie.

⁸ MGE staat voor Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Koopgarant is een verkoopvorm die daar bij past. Dit betekent dat corporaties een korting op de marktwaarde geven én een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. Koopgarant is toe te passen bij zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven, was de grootste trendbreuk tussen het ondernemingsplan 2006-2010 en het huidige plan, de verschuiving van de aandacht voor (en investeringen in) nieuwbouw ontwikkeling naar de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Bernardus Wonen speelt met haar beleidsvoornemens in ieder geval in op deze opgave. Concreet betekent dit ondermeer:

- In 2011 is met het portfolioplan een standaard uitrusting voor een sociale huurwoning van Bernardus Wonen geïntroduceerd: de 'Bernardus Kwaliteit'. Dit houdt onder meer in dat er dubbel glas wordt aangebracht en de CV-ketel indien nodig wordt vernieuwd. Bij alle mutaties vanaf 1 maart 2012 is het nieuwe kwaliteitsbeleid toegepast. In totaal zijn er in 2012 187 woningen gemuteerd in 'Bernardus Kwaliteit' en 30 woningen in de 'Extra Kwaliteit'. De 'Bernardus Kwaliteit' is wat later doorgevoerd dan gepland.
- De conditie van de woningvoorraad is gemeten in 2008. Het onderzoek richtte zich vooral op de algemene technische staat en de buitenzijde van de woningen. De gemiddelde conditie van het bezit bleek goed; 57 procent van de woningen scoorde 'goed of uitstekend' en nog geen 2 procent kreeg een onvoldoende. In 2012 is een uitgebreide conditiemeting gedaan, waarin ook verschillende onderdelen binnenin de woningen werden beoordeeld. Hieruit bleek dat 20 procent van de woningen een of meerdere slechte en/of verouderde onderdelen bevat. Mede op basis van deze uitkomsten wordt het (planmatig) onderhoudsbeleid aangepast in 2013.

Proefprojecten woningverbetering

Conform de prestatieafspraken 2011-2012 voerde Bernardus Wonen medio 2012 twee proefprojecten woningverbetering uit in Oudenbosch en Stampersgat. Beide projecten werden in 2013 opgeleverd. Voor de 18 door de corporatie voor sloop, transformatie of renovatie aangewezen complexen, is conform afspraak in 2011 en 2012 per complex onderzocht welke maatregelen worden toegepast. Een evaluatie van de pilots is opgenomen in de evaluatie van het portfolioplan.

Energie en duurzaamheid

Met Halderberge zijn afspraken gemaakt om het percentage woningen met energielabel A of B op te voeren van 4 procent in 2010 naar minimaal 10 procent in 2014. Zoals in hoofdstuk 2 ook is aangegeven constateert de commissie dat dit percentage in 2012 al is gehaald: 15 procent van de woningen heeft in 2012 een A of B-label. De corporatie heeft diverse proefprojecten gedaan met woningverbetering en energiebesparing. Daarnaast nam de corporatie zoals afgesproken met de gemeente, deel aan diverse campagnes rond energiebesparing.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Huisvesting specifiek voor senioren

Uit woningbehoeftenonderzoeken van de gemeenten Halderberge en Moerdijk blijkt dat in alle kernen behoefte is aan voor senioren geschikte woningen. De gemeente Halderberge heeft geen aantallen benoemd en spreekt over 'voldoende' woningen, waarbij niet alleen gekoerst wordt op nieuwbouw, maar ook op het geschikt maken van bestaande woningen en het stimuleren van doorstroming.

De gemeente Moerdijk wil tussen 2007 en 2015 in alle kernen samen 500-1.100 voor senioren geschikte woningen realiseren, met de nadruk op de huursector. In de afgelopen periode zijn er 199 woningen gebouwd, waarvan er 63 (ruim 31 procent) nultredenwoningen waren. Bernardus Wonen herijkt in 2013 haar doelen ten aanzien van het toevoegen van nultredenwoningen, omdat bij onderzoek is gebleken dat de aantallen niet meer kloppen nu wordt gewerkt met de huidige definities, die daarvoor worden gehanteerd binnen het nieuwe woonbemiddelingssysteem 'Klik voor Wonen'.

Maatschappelijk vastgoed

Conform de afspraken ontwikkelde Bernardus Wonen in de periode 2009-2012 diverse maatschappelijk vastgoedprojecten (zie paragraaf '(des-)investeren in vastgoed' voor een overzicht).

Maatschappelijke opvang

Bernardus Wonen ondertekende in 2008 het Convenant Maatschappelijke Opvang, wat onderdeel uitmaakt van het Regionaal Kompas. Sinds 2006 neemt Bernardus Wonen de kosten voor kleinere WMO aanpassingen in haar woningen voor haar eigen rekening. Bernardus Wonen neemt deel aan het Maatschappelijk Steunsysteem MASS. Eens in de zes weken bespreken veldwerkers van gemeente, politie, een groot aantal zorg- en hulpinstellingen en Bernardus Wonen in het MASS-overleg casuïstiek uit het werkgebied. In 2012 werden 36 huurders van de corporatie via het MASS doorverwezen naar een hulpinstelling.

Statushouders

Het voldoen aan de taakstelling voor statushouders is onderdeel van de afspraken tussen de gemeenten en Bernardus Wonen. Bernardus Wonen leverde de afgelopen periode voldoende woningen voor statushouders in de gemeente Halderberge. In 2011 ging de plaatsing moeizaam, maar in 2012 is een inhaalslag gemaakt. De taakstelling in Moerdijk is niet gehaald en dit blijft een aandachtspunt. In de kernen Noordhoek en Standdaarbuiten komen sporadisch (geschikte) woningen vrij en de statushouders geven zelf meestal de voorkeur aan andere woongebieden (over het algemeen grotere kernen, met betere openbaar vervoersmogelijkheden).

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Woningbouw

De gemeente Halderberge besloot in 2010 tot een herzien woningbouwprogramma dat aansluit bij het gewenste productieaantal van 1.800 woningen tot 2019. In de periode daarvoor lag deze doelstelling op ruim 3.000. Ook in de gemeente Moerdijk zijn de ambities naar beneden bijgesteld. Ook Bernardus Wonen stelde haar ambities bij. Concreet betekende dit het volgende: De oorspronkelijke planning uit de projectenportefeuille zoals opgenomen in het jaarverslag 2009 bevatte ruim 30 projecten, van idee- tot realisatiefase, met ruim 800 woningen in de planning. In de jaren 2010 en 2011 is het geplande aantal ongeveer gehalveerd, mede naar aanleiding van de nieuwe strategie: verschuiving van nieuwbouw naar bestaande bouw. In 2012 is de geplande nieuwbouw nogmaals bijgesteld, tot ruim 300 woningen/wooneenheden. Bernardus Wonen leverde van 2009 tot en met 2012 199 woningen op (90 koop en 109 huur). Zie bijlage 5 voor een overzicht.

De ambities met betrekking tot het investeren in vastgoed zijn in de periode 2009-2012 een aantal keren bijgesteld, van relatief veel nieuwbouwplannen naar minder bouwplannen en meer plannen in bestaand bezit, conform de uitgangspunten van het ondernemingsplan. Maar ook de ambities ten aanzien van de verbeterprojecten zijn naar beneden bijgesteld. Over het bouw- en verbeterprogramma en ook over de prioritering of temporisering hierin is de afgelopen jaren frequent overleg gevoerd met de betreffende gemeenten.

Het terugschroeven van de nieuwbouwambities en de accentverschuiving naar de bestaande voorraad en verduurzaming daarvan, is in lijn met de (nieuwe) afspraken met de gemeenten. De gezamenlijke opgave met de gemeente Halderberge is als volgt geformuleerd:

Gezamenlijke opgaven:

- Inspelen op bevolkingsontwikkeling. Afnemende woningbehoefte.
- Accent van de opgaven verschuift naar bestaande voorraad. Komen tot verduurzaming van de voorraad, zowel met betrekking tot energie/milieu, als aanpasbaarheid/levensloopbestendigheid.

Ook in het woningbehoeftenonderzoek van de gemeente Moerdijk uit 2010 worden dergelijke opgaven genoemd. Er zou meer ingespeeld moeten worden op de vraag naar gelijkvloerse, duurdere huurwoningen voor senioren.

Maatschappelijk vastgoed

Bernardus Wonen ontwikkelde in de periode 2009-2012 verder een aantal maatschappelijk vastgoedprojecten:

- Wooncomplex voor SDW ten behoeve van jongeren met een licht verstandelijke handicap in Oud Gastel. Tot het complex gereed is, huurde SDW het gebouw.
- 't Sluiske in Oud Gastel, waar de jongeren tijdelijk worden gehuisvest.
- In 2011 een brede school voor stichting Het Barlake in Standdaarbuiten en een brede school in Bosschenhoofd (wat deel uit gaat maken van een multifunctionele accommodatie).
- Opvang- en dagvoorziening in samenwerking met de stichting Groenhuysen voor senioren in Bosschenhoofd.
- In Hoogerheide is in 2012 in opdracht van Bernardus Wonen een nieuw gebouw gerealiseerd met een voorziening voor SDW voor begeleid wonen (met een locatie voor dagbesteding).
- Eind 2012 is gestart met de realisatie van een vestiging van de zorgformule Herbergier in het broederhuis St. Joseph in Oudenbosch. Het historische gebouw wordt een woongelegenheden voor ouderen met geheugenproblemen, zoals dementie en Alzheimer.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Leefbaarheid verhogen

Bernardus Wonen sluit in haar ambities nauw aan bij de opgaven zoals omschreven in de woonvisies en prestatieafspraken van de gemeenten.

De gemeente Halderberge heeft in haar Nota Leefbaarheid (2009) aangegeven op welke wijze zij de leefbaarheid inde verschillende wijken en dorpen wil verhogen. Middelen hiertoe zijn onder meer uitvoeren van vier leefbaarheidsscans, structureel twee keer per jaar schouwen van de wijken, uitwerken van een wijk of dorpskern samen met bewoners en starten met een pilot 'buurtregie' in Albano Lob A in Oudenbosch. In samenwerking met de gemeente Halderberge zijn daadwerkelijk verschillende wijkschouwen en leefbaarheidsscans uitgevoerd. Ook de pilot in Oudenbosch is gestart. Conform afspraken investeert de corporatie flink in het Politiekeurmerk Veilig Wonen, veiligheidsvoorzieningen in het openbare gebied, aanpak van overlast, aanpak van woonfraude, aanpak van huisuitzettingen en een informatiecampagne over veiligheid (zie ook hoofdstuk 2).

Arbeidsmigranten

In samenwerking met de corporaties is in 2010 in de Woonvisie van de gemeente Halderberge afgesproken om de situatie te inventariseren rond arbeidsmigranten en een beleid uit te werken dat arbeidsmigranten een perspectief biedt op huisvesting en een wooncarrière (zowel voor vestigers als voor 'permanente pendelaars'). Dit voornemen is nog niet uitgevoerd. De gemeente is de trekker van dit beleid en heeft hierop in de afgelopen periode nog geen initiatieven ontwikkeld in de richting van de corporatie. Dit onderwerp wordt in regionaal verband afgestemd door de verschillende gemeenten onderling. De verwachting van Bernardus Wonen is, dat er in 2014 een gezamenlijk beleidsstuk zal liggen.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. 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 Bernardus Wonen.

4.1 De belanghebbenden van Bernardus Wonen

Huurdersorganisatie

Met de huurdersorganisatie HBV is structureel overleg, zoals blijkt uit verslagen en de huurdersparticipatiestructuur. Vroeger werd een keer per maand overlegd met de manager Wonen, nu is op verzoek van de HBV de frequentie teruggebracht naar een keer per twee maanden. Daarnaast is er twee keer per jaar overleg met de bestuurder en twee keer met de RvC. Bernardus Wonen betaalt een ambtelijk secretaris van de HBV, wat door de HBV erg wordt gewaardeerd. De huurders zijn in 2012 verder betrokken door middel van een klantenpanel.

Gemeente(n)

Met de gemeenten Halderberge en Moerdijk is veelvuldig afstemming en overleg. Met deze gemeenten worden samen woningmarktonderzoeken gedaan en projectontwikkelingsovereenkomsten gesloten. Verder participeren de corporaties in de Woonvisies van de gemeenten en zijn prestatieafspraken gesloten die indien nodig worden aangepast op de actualiteit.

In 2012 en 2013 hebben brede werkconferenties plaats gevonden in de gemeente Halderberge, waarbij Bernardus Wonen nauw betrokken was. De takendiscussie die in 2012 is gevoerd, gebeurde mede op basis van interviews met de belanghebbenden, waaronder de gemeenten. Ook het ondernemingsplan uit 2011 is opgesteld mede op basis van interviews met belanghebbenden en de uitkomsten van de vorige visitatie.

Zorg- en Welzijnspartijen

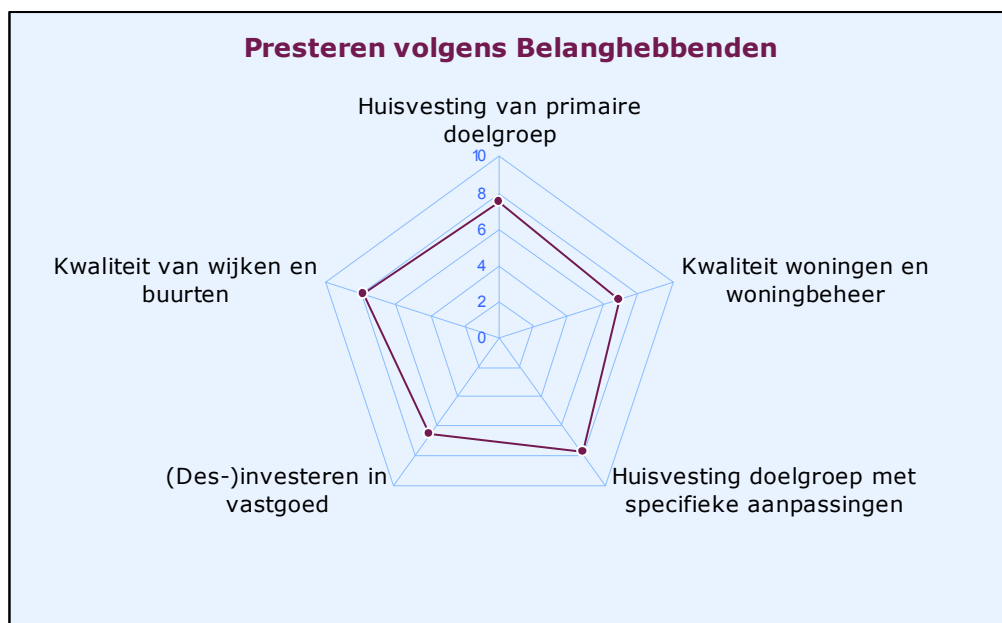
De directie voert structureel overleg met de grootste zorgaanbieder uit het werkgebied, Groenhuysen, om ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg af te stemmen. Verder is er projectmatig overleg met zorgorganisaties SDW en TWB.

Overige partijen

Er is sprake van regionale afstemming, blijktens onder meer het regionale woningmarktonderzoek en de regionale woonruimteverdeling. Die samenwerking vindt ondermeer plaats met een aantal collega-corporaties.

Met een grote groep maatschappelijke partners (van politie tot zorginstellingen) vindt overleg plaats binnen het MASS (Maatschappelijk Steun Systeem).

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,9
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,8
(Des-)investeren in vastgoed	6,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,8
Gemiddelde score	7,3

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Bernardus Wonen met een 7,3 ruim voldoende op het Presteren volgens Belanghebbenden.

De belanghebbenden zijn positief over de prestaties van Bernardus Wonen. De nieuwe economische realiteit die is ontstaan door de economische crisis en de bezuinigingen en hervormingen in de sectoren wonen, zorg en welzijn, leidt de laatste jaren echter tot de nodige druk op de relatie tussen Bernardus Wonen en met name de gemeenten. De partijen zullen elk voor zich en samen moeten uitmaken hoe zij hier mee om willen gaan. Vooralsnog lijken alle partijen dat nog voor zichzelf te doen. Dat betekent in de praktijk dat bijvoorbeeld Bernardus Wonen zich terugtrekt uit projecten waar ze voorheen aan mee zou doen. De gemeenten zijn hier niet positief over en dat kleurt hun oordeel over de prestaties van Bernardus Wonen. De meeste wethouders geven in het algemeen aan dat de prestaties van Bernardus Wonen voor deze omslag een dikke acht waard waren, maar nu een zesje. Opvallend is verder dat de gemeente Moerdijk op bijna alle punten positiever oordeelt dan de gemeente Halderberge.

De commissie stelt tegelijkertijd vast dat Bernardus Wonen en de gemeenten diverse keren op hoog niveau hebben overlegd over de gewijzigde omstandigheden en inzet van beide partijen. Uit de verslagen van deze overleggen blijkt dat hier over en weer begrip voor is. Bovendien zijn concrete werkafspraken gemaakt over de manier waarover de partijen hier met elkaar over af willen stemmen. De commissie beoordeelt de prestaties van Bernardus Wonen van 2009 tot en met 2012. De gewijzigde inzet van de corporatie vanaf 2012 beslaat slechts een klein deel van de visitatieperiode. De commissie weegt het positieve oordeel over de eerdere jaren zwaar mee in het cijfer.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5 als ruim voldoende.

De belanghebbenden vinden dat Bernardus Wonen ruim voldoende tot goed heeft gepresteerd op dit prestatieveld. De HBV komt op een 7. Ze geeft aan dat Bernardus Wonen de afgelopen jaren net als andere woningcorporaties taken heeft opgepakt die goed zijn voor de kernen, maar wellicht niet op het bordje van woningcorporaties horen te liggen. Genoemd wordt de nieuwbouw c.q. verbouw van het voormalige schoolinternaat Sint Louis tegenover de beroemde basiliek in Oudenbosch. Soms zijn projecten ook te luxe geweest. De HBV vindt het goed dat de slinger van de tijd nu meer naar een soberder aanpak gaat, waarbij corporaties zich beperken tot hun oorspronkelijke doelgroep. De HBV maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van het wonen. Er komen steeds minder goedkope huurwoningen. Daar staat tegenover dat Bernardus Wonen al lang investeert in isolatie en dergelijke, waardoor de totale woonlasten misschien per saldo gelijk blijven. De HBV zou graag in gesprek willen over een woonlastenbenadering.

De zorginstellingen zijn ronduit positief over de prestaties van Bernardus Wonen. Zij scoren 8 tot 8,5. Zij noemen Bernardus Wonen een 'volkshuisvester pur sang'. Bernardus Wonen richt zich juist op de kerntaken en doet dat zonder opsmuk. Bernardus Wonen is met betrekking tot de huisvesting van de primaire doelgroep zichtbaarder dan andere corporaties.

De gemeenten laten een genuanceerd geluid horen, waarbij de omslag van het laatste jaar de toon bepaalt. Bernardus Wonen trekt zich steeds vaker terug op projecten waar volgens de gemeenten al afspraken over waren gemaakt. De corporatie beroept zich hierbij volgens de gemeenten ten onrechte op de verhuurdersheffing van het Rijk.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,9 als ruim voldoende.

HBV geeft aan dat zij in de kernen geen straten kennen die 'er niet uit zien'. Ook de straten met oudere woningen zien er netjes uit. Volgens de HBV scoort Bernardus Wonen altijd net iets hoger dan de andere corporaties in de regio als het gaat om het onderhoud van de woningen. De zorginstellingen geven aan dat Bernardus Wonen altijd snel reageert als er iets mis is in de woningen die zij huren van de corporatie. De kwaliteitsuitrusting van de woningen noemen zij goed maar niet overdreven.

De gemeente Halderberge geeft aan dat bij de gemeente te weinig informatie bekend is over de renovatie- en herstructureringsplannen van Bernardus Wonen. De maatstaf c.q. de doelstelling op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad van de corporatie is de gemeente niet bekend. Daarom vindt zij het lastig om te beoordelen of Bernardus Wonen het op dit punt goed doet. Het tempo van de renovatieprojecten vindt de gemeente niet hoog genoeg. De plannen liggen er, maar er kan meer gebeuren in de praktijk. Overigens ligt de kwaliteitslat bij de renovaties hoog en dat vindt de gemeente een pluspunt. De verschillen tussen de diverse kwaliteitslabels die Bernardus Wonen hanteert, zijn voor de gemeente onduidelijk.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,8 als goed.

Een van de zorginstellingen geeft aan nog nooit tevergeefs een beroep te hebben gedaan op Bernardus Wonen als het gaat om het huisvesten van haar doelgroep. Bernardus Wonen is ook nu nog bereid om lastige projecten die een andere corporatie niet kon oppakken, te realiseren. Er is sprake van dubbele vergrijzing⁹ en Bernardus Wonen speelt daar op in door op eigen initiatief vroegtijdig maatregelen te nemen in de woningen. Bernardus Wonen is ook actief bij het realiseren van steunpunten in de kernen. Als voorbeeld wordt het steunpunt in Stampersgat genoemd, dat anderhalf jaar geleden is gerealiseerd door proactief handelen van Bernardus Wonen. De zorginstellingen geven wel aan dat door de economische crisis en de bezuinigingen een nieuwe economische realiteit is ontstaan, zowel voor de corporatie als voor de zorginstellingen (en gemeenten). Dit vraagt volgens hen om een nieuwe positionering en vergt nieuwe coalities tussen wonen, zorg en welzijn, waarbij samen naar nieuwe oplossingen moet worden gezocht. De zorginstellingen geven aan dat Bernardus Wonen hier wel mee bezig is vanuit het eigen corporatieperspectief, maar de bredere opgave die alleen gezamenlijk met alle partijen kan worden aangepakt nog niet heeft opgepakt. Zij zelf en de gemeenten hebben die oplossing overigens ook nog niet geven ze aan. Corporaties zitten langdurig in wijken en buurten en kunnen een hele belangrijke rol spelen in de nieuwe economische werkelijkheid. Juist nu zouden corporaties moeten blijven investeren om het langer thuis wonen te faciliteren.

Ook de gemeenten zien dat de huidige economische en volkshuisvestelijke ontwikkelingen alle partijen dwingt tot andere oplossingen te komen. Zij vinden dat Bernardus Wonen te veel de eigen volkshuisvestelijke doelen centraal stelt en zich verschuilt achter de verhuurdersheffing. De gemeenten en de Seniorenraad vinden dat Bernardus Wonen investeringen zou moeten doen in woningen om ze geschikt te maken voor senioren. Uit eigen onderzoek van de corporatie onder ouderen, is gebleken dat senioren niet zo veel op hebben met labels, maar wel een aantal heel specifieke wensen hebben. Bernardus Wonen heeft deze wensen opgenomen in haar portfoliebeleid en investeert daar in.

⁹ Er komen meer ouderen en de ouderen worden gemiddeld ouder dan voorheen.

De gemeente Halderberge is tevreden over de huisvesting van mensen met een speciale zorgbehoefte. Ze merkt op dat de huisvesting van inwoners die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien zoals arbeidsmigranten een groot aandachtspunt is. Zij vinden dit ook een opgave voor Bernardus Wonen, maar concrete prestatieafspraken daarover blijven uit.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,5 als ruim voldoende. Overigens hebben alleen de gemeenten en één zorginstelling op dit punt cijfermatige scores gegeven. De andere gesprekspartners hadden te weinig inzicht om cijfers te geven.

De HBV vindt het lastig in te schatten of Bernardus Wonen over de gehele linie voldoende heeft ge(des-)investeerd in haar voorraad. De investering in de renovatie van Sint Louis wordt beoordeeld als een goede investering. De HBV vindt het goed dat een project van een brede school met bibliotheek en parkeergarage door de crisis is stopgezet. De HBV vindt dergelijke projecten niet tot de corebusiness van een woningcorporatie horen.

De gemeente Moerdijk beoordeelt de prestaties op dit prestatieveld als goed. De gemeente Halderberge beoordeelt de keuzes van Bernardus Wonen aanmerkelijk negatiever. Zij zitten nu met een (financieel) probleem bij dergelijke projecten. Overigens valt het de commissie op dat er een verschil in beeldvorming tussen de gemeenten en Bernardus Wonen over maatschappelijk investeren. De gemeenten oordelen dat Bernardus Wonen uitsluitend investeert als daar voldoende financieel rendement tegenover staat. Bernardus Wonen geeft aan de afgelopen jaren flink onrendabel ¹⁰te hebben geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed en heeft dat ook gecommuniceerd met de gemeenten door middel van een overzicht. De gemeenten blijven echter van mening dat de corporatie meer kan en moet investeren. Een van de gemeentebestuurders gaf aan dat men vroeger wel eens vond dat Bernardus Wonen te weinig risico's nam bij het investeren in vastgoed (bijvoorbeeld in koopwoningen of dure projecten). De echecs bij andere corporaties laten achteraf zien dat Bernardus Wonen niet ten onrechte voorzichtig is geweest. Twee van de drie zorginstellingen kunnen niet oordelen over het desinvesteren, maar ze zijn positief over de investeringen van Bernardus Wonen, hoewel de corporatie niet vooroploopt met investeringen in domotica en dergelijke. In de vorige paragrafen is dit al aan de orde geweest.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,8 als goed. De HBV vindt dat Bernardus Wonen veel doet aan leefbaarheid. Zo verstrekt de corporatie allerlei faciliteiten voor buurtactiviteiten van bewoners. Op het gebied van (sociale) veiligheid geeft de HBV aan dat Bernardus Wonen een goed netwerk heeft met twee consultants die allerlei buurtcommissies bezoeken en samen met hen twee keer per jaar een soort schouw houden wat er kan verbeteren in de buurt.

¹⁰ Onrendabel investeren houdt in dat de corporatie over de beoogde levensduur van een bepaald vastgoedobject de investeringen die daarvoor nodig zijn niet kan terugverdienen, en dat er op voorhand een verlies op de exploitatie moet worden ingeboekt.

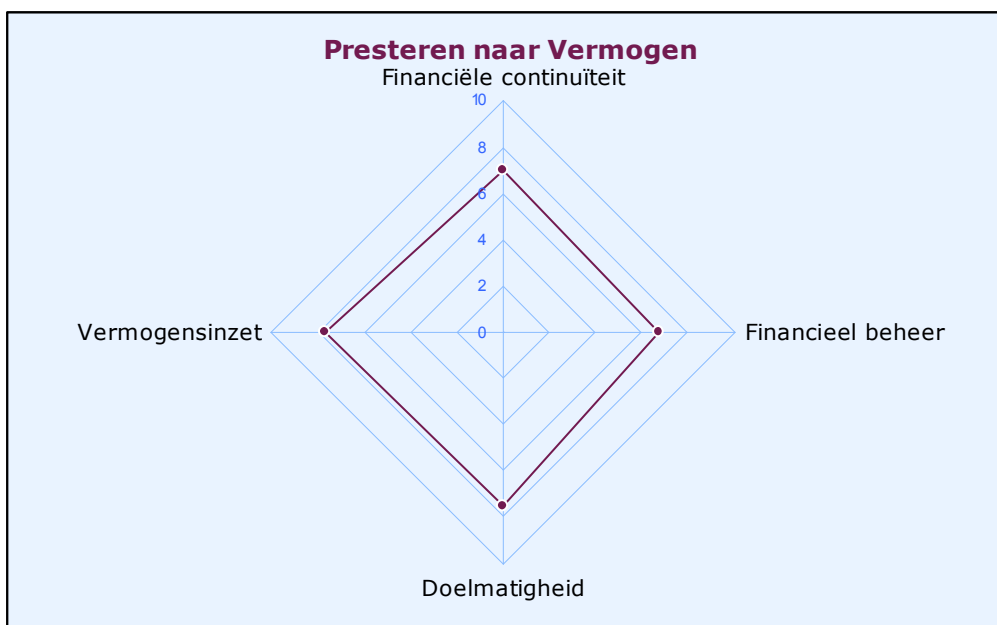
HBV wordt door Bernardus Wonen op de hoogte gehouden van de uitkomsten hiervan en wat de corporatie er mee doet. De gemeenten vinden dat Bernardus Wonen niet alleen huizen moet bouwen, maar ook verantwoordelijkheid moet nemen voor (de sfeer in) de hele wijk of kern. Zij vinden de corporatie te terughoudend in het investeren in maatschappelijk vastgoed dat ten goede komt aan de hele wijk.

In de vorige paragraaf zijn de verschillen in de beeldvorming bij gemeenten en Bernardus Wonen al gesignaleerd en de noodzaak hierover nogmaals te communiceren. De zorginstellingen geven aan dat de corporatie heeft geïnvesteerd in zorgsteunpunten in wijken en buurten waar de leefbaarheid en sociale veiligheid extra aandacht behoeft. De noodzaak daartoe wordt samen met de zorginstellingen vastgesteld en dat waarderen de zorgpartijen zeer positief. Medewerkers van Bernardus Wonen werken heel nauw samen met de zorginstellingen met betrekking tot de zorgsteunpunten waar ruimte voor zorgmedewerkers 'om niet' ter beschikking worden gesteld door de corporatie.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	7,0		
Financieel beheer		6,8	20%
- Planning en controlcyclus	6,0		
- Treasurymanagement	7,5		
Doelmatigheid		7,5	20%
Vermogensinzet		7,7	40%
- Visie	8,0		
- Mogelijkheden	7,0		
- Maximalisatie	8,0		
Gemiddelde score		7,3	

5.2 Conclusies en motivaties

Gemiddeld scoort Bernardus Wonen een 7,3 op Presteren naar Vermogen, ruim voldoende. De visitatiecommissie is van mening dat de corporatie goed gemotiveerd vanuit haar beleid keuzes maakt voor de inzet van haar middelen. Haar beleidskeuzes zijn daarmee financieel doorgerekend. Daarmee borgt zij dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen op een transparante wijze. De effecten van het Woonakkoord zijn doorgerekend en in haar plannen en begroting verwerkt. De corporatie heeft haar doelmatigheid verbeterd, zij scoort beter dan referentiecorporaties ten aanzien van de bedrijfslasten. Zij hanteert het 'model integrale bedrijfsvoering' maximeert haar begroting voor onderhoud en algemeen beheer en gebruikt hierbij kengetallen van CiP, CFV en Aedes. De accountant geeft in zijn oordelen dat de administratieve organisatie en de interne controle adequaat zijn. Wel zijn er herhaald een aantal aandachtspunten. Dit subonderdeel scoort daarom een voldoende. Voor het treasurymanagement is een samenwerking aangegaan.

Daarbij investeert Bernardus Wonen ruim voldoende in maatschappelijke prestaties die niet direct een terugverdieneffect hebben. Voor een maximale inzet van het vermogen blijft zij bewust kiezen voor bereikbare huren voor de doelgroepen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Zij verruimt haar vermogen door het verkopen van een deel van haar bezit en haalt daarbij haar eigen doelstelling.

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7. De commissie is van oordeel dat de corporatie heeft gewaarborgd dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

Bernardus Wonen krijgt gedurende de visitatieperiode een continuïteitsoordeel A(1) van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Er is sprake van een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde, gebaseerd op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde zoals het CFV die hanteert. De corporatie werkt met uitgewerkte prognoses en houdt haar vermogenspositie goed in beeld. Dit laatste blijkt uit het gewijzigde beleid en het behouden van het A oordeel van het CFV.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

Bernardus Wonen beschikt over voldoende middelen. Naast interne financiering stelt het WSW over de gehele referentieperiode faciliteringsvolume beschikbaar. Het WSW gaf over de hele periode eveneens een positief kredietwaardigheidsoordeel aan Bernardus Wonen. De corporatie heeft verder inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. In de externe financieringsbehoefte kan met het faciliteringsvolume voorzien worden.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

De corporatie heeft scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. Bernardus Wonen stuurt op basis van kasstromen. Dit blijkt uit het Treasury jaarplan en de maandelijkse liquiditeitsoverzichten.

Operationele kasstromen

In 2009 en 2010 was sprake van een positief resultaat op de winst- en verliesrekening. In 2011 en 2012 is sprake van een negatief resultaat. Als we kijken naar het bedrijfsresultaat zonder de het financieringsresultaat mee te nemen, dan heeft Bernardus Wonen gedurende de volledige referentieperiode een positief bedrijfsresultaat. De rentedekkingsgraad ligt bij Bernardus Wonen gedurende de hele visitatieperiode ruim boven de norm van 1,3 (gemiddeld 2,5) en ook ruim boven de prestaties op dit terrein van de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. De corporatie hanteert een direct rendementseis. Opvallend is dat Bernardus Wonen haar eigen norm voor rentabiliteit op het eigen, het vreemd en het totaal vermogen bij lange na niet haalt gedurende de visitatieperiode. De corporatie hanteert voor alle drie een strengere norm van 5 procent, blijft daar flink onder. Voor de score is de commissie overigens uitgegaan van de in de visitatiesystematiek vastgestelde normen en niet de eigen normen van Bernardus Wonen.

Portfoliokasstromen

Bernardus Wonen waardeert de portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal tien jaar vooruit en hanteert een IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.

Investeringskasstromen

Bernardus Wonen hanteert een investerings- en financieringsratio (verandering van investeringen gedeeld door de verandering in de financiering met vreemd vermogen). Die moet wat de corporatie betreft boven de 1 liggen. Bernardus Wonen voldoet aan haar eigen norm, behalve in 2012. In dat jaar zit deze ratio op 0,2. De loan-to-value is gestegen van 14,4 procent in 2009 tot 18 procent in 2012. Dat ligt ruim onder de maximumnorm van 50 procent die wordt gehanteerd voor de visitatie. Bernardus Wonen maakt jaarlijks een risicoanalyse en doet dat zelfs tussentijds, als dat nodig is.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8 als ruim voldoende. 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.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6 als voldoende.

Bernardus Wonen heeft als doelstelling vanuit het ondernemingsplan 2011-2014 een beheerste inzet van vermogen.

In de planning en controlcyclus hanteert de corporatie onder andere een investeringskader. Daarin staan doelstellingen op corporatieniveau met betrekking tot Interest Coverage Ratio (ICR)¹¹, loan-to-value (LTV)¹², solvabiliteits- en continuïteitsoordeel, kredietwaardigheid en rendementseisen met betrekking tot investeringen per type vastgoed (doelgroep gerelateerd). Bernardus Wonen financiert investeringen in eerste instantie intern. Voor externe financiering creëert de corporatie flexibiliteit door te financieren op basis van roll-over leningen en een rekening-courantfaciliteit achter de hand te hebben. Uitgaven zijn gebaseerd op een vastgestelde begroting en in het geval van (ver/)nieuwbouw op separate besluitvorming. Voorziene onder- of overschrijdingen worden gevolgd, en indien nodig wordt een begrotingswijziging in gang gezet. De derivatenpositie van Bernardus Wonen is door externe instanties als CFV, WSW, de accountant, de bankier en Thésor positief beoordeeld.

In 2008 heeft Bernardus Wonen haar portfolioplan (met Strategisch Voorraad Beleid (hierna SVB) als onderdeel) opgesteld. In 2011 is dat plan herijkt. Dit is voor het bestaand bezit vertaald in de meerjarenramingen voor de periode 2011-2014 zoals opgegeven aan CFV/WSW en in de meerjarencijfers voor de periode 2011-2019. De cijfers en aantallen worden jaarlijks aangepast bij de actualisatie van het voortschrijdende meerjarenprogramma en -cijfers.

De financiële kaders staan in het investeringskader (voorheen financieel protocol). Alle genoemde maatregelen worden uitgevoerd en zijn vertaald in de sindsdien opgestelde jaarbegrotingen/meerjarenramingen. Waar dat aan de orde was zijn bij de bedrijfswaardeberekening ook uitgangspunten aangepast, zoals de in de jaarrekening gemotiveerde verlenging van de levensduur bij enkele complexen en de daaruit volgende hogere bedrijfswaarde. Het nieuwbouwprogramma is additioneel in de meerjarencijfers verwerkt naar de actuele inzichten en geven de investeringsambitie gericht op portefeuillevernieuwing weer. Alleen voor zover Bernardus Wonen die programma's als hard beschouwt, zijn ze verwerkt in de opgaven aan WSW/CFV. Aan het intern toezicht is gerapporteerd, welk deel van de investeringen dit betreft. De planning- en controlcyclus is ook aan de orde geweest in de vorige visitatie. Ook de accountant heeft er van 2010 tot en met 2012 opmerkingen over gemaakt (zie hieronder). De commissie constateert dat Bernardus Wonen de planning- en controlcyclus in 2013 heeft gesloten. Dat waardeert de commissie zeer, al valt de realisatie buiten de visitatieperiode.

De accountant geeft in zijn oordelen aan dat de administratieve organisatie en interne controle adequaat is. Wel is herhaald aangegeven dat er een aantal aandachtspunten is. Het betreft vooral het structureel uitvoeren van interne controles, het verbeteren van de inkomenstoets en het risicomanagement bij investeringsprojecten. Het feit dat de opmerking van de accountant verschillende keren terugkomt in combinatie met de INK-audit waarin het management van medewerkers als aandachtspunt wordt genoemd, is voor de commissie een belangrijke reden om de planning- en controlcyclus met een 6 te waarderen.

¹¹Interest-coverage ratio (ICR), of interestdekkingskengetal, geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt.

¹²De loan-to-value (LTV) ratio is een financiële term die gebruikt wordt door de kredietverstrekkers om de verhouding van een lening te relateren aan de waarde van het vastgoed dat ermee gekocht is.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,5 als goed. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Uit het jaarverslag, de risicoanalyse en de kwartaalrapportages blijkt dat de kasstromen en de risico's in beeld zijn. De financieringsbehoefte past binnen de kaders van het WSW. Er is een zeer gedegen en compleet treasurystatuut uit 2003. Het treasuryjaarplan is onderdeel van de jaarlijkse ondernemingsplannen.

Op het gebied van Treasury is Bernardus Wonen een samenwerking aangegaan met een aantal collega-corporaties onder begeleiding van een externe Treasurer. Hierdoor is de professionaliteit op het gebied van treasury flink toegenomen. De commissie constateert wel dat blijvende aandacht nodig is voor de aansluiting op de administratieve organisatie en interne controle. Bernardus Wonen laat een treasuryjaarplan in de begrotingscyclus meelopen, gebaseerd op een 10-jaars prognose. Onderdelen uit het treasuryjaarplan zijn:

- liquiditeitenbeheer en financiering;
- faciliteringsvolume;
- renterisico;
- derivaten;
- EU-beschikking;
- cijfermatige uitgangspunten, ICR etc.;
- grafische onderbouwingen.

Maandelijks wordt de liquiditeitsprognose geactualiseerd. De werkwijze op het gebied van treasury is vastgelegd in een in 2012 door de RvC goedgekeurd treasurystatuut.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.208	€ 1.308	€ 1.393
Toename netto bedrijfslasten *	-/-3,1%	4,3%	4,0
Aantal vhe per fte	113	96	88
Personeelskosten per fte	€ 71.865	€ 64.189	€ 64.267

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief* 2012

* periode 2008-2011

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de corporatie in een aantal opzichten hoger scoort dan de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid liggen bijna 8 procent lager dan de referentiecorporaties en ruim 13 procent lager dan het landelijk gemiddelde. Terwijl de andere corporaties hun bedrijfslasten tussen 2008 en 2011 zien toenemen (4,3 respectievelijk 4 procent), gaan die van Bernardus Wonen juist met 3,1 procent omlaag.

De medewerkers van Bernardus Wonen beheren gemiddeld meer woningen dan hun collega's bij de referentiecorporaties (18 procent) en het landelijke gemiddelde (28 procent). Daar staat wel tegenover dat de personeelslasten bij Bernardus Wonen 12 procent hoger liggen dan bij de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde.

Intern hanteert Bernardus Wonen het model 'sturing integrale bedrijfsvoering'. Daar is in voor meerdere jaren opgenomen welk percentage van de (huur)omzet de corporatie maximaal wil inzetten voor onderhoud, algemeen beheer etc. De doelen worden uiteindelijk in euro's vastgesteld. Vanaf 2012 past Bernardus Wonen met betrekking tot het onderhoud een afslag toe op het budget van het jaar daarvoor. In het model worden ook de cijfers uit de rapportage Corporatie in Perspectief (hierna CiP) van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) als referentiekader gebruikt. Met name in de begrotingscyclus wordt het model gebruikt in de afstemming met de verschillende afdelingen. De CiP-rapportage wordt in een MT-overleg besproken en geanalyseerd. Bernardus Wonen kijkt naast kosten ook naar opbrengsten. Naast CiP gebruikt Bernardus Wonen ook referentiegegevens van Aedes/Atrive op het gebied van personeel en onderhoud, door deel te nemen aan de onderzoeken van deze organisatie.

De accountant merkt in zijn managementletter op dat Bernardus Wonen voldoende tijd en menskracht moet inzetten om samenwerkingsafspraken goed in te vullen. Intern wordt daarop gereageerd met de vraag of Bernardus Wonen daar wel toe in staat is gezien de omvang van de organisatie. De commissie concludeert dat samenwerking op papier goed is geregeld, maar dat extra aandacht nodig is voor de werkzaamheden die daarvoor nodig zijn binnen de eigen organisatie. Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat dit punt de aandacht heeft van het management.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,7 als goed.

Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 8.

Bernardus Wonen redeneert dat zij er vooral is voor de huisvesting van 'mensen die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien'. Dat legitimeert het maatschappelijk rendement en de middelen die de corporatie inzet om dat rendement te halen. De manier waarop Bernardus wonen deze inhoudelijke visies onderbouwd heeft en vertaald in de vermogensinzet, laat zien dat hiermee op een gestructureerde manier wordt gewerkt. De organisatie werkt als doelmatig, expliciet is er voor gekozen om door de huren betaalbaar te houden voor de doelgroep resteert de keuze voor het verruimen van de middelen door het verkopen van woningen. De wijzigingen in haar visie, van investeringen in nieuwbouw naar investeren in bestaand bezit is vervolgens zeer gestructureerd vormgegeven zowel intern (bijvoorbeeld onderhoudsbeleid, SVB) als met de belanghebbenden. Naar de belanghebbenden is inhoudelijk en financieel in beeld gebracht wat de consequenties waren van het nieuwe beleid. Deze visie beperkt zich overigens niet tot woningen alleen. De corporatie investeert ook in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid.

Mogelijkheden verruiming vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7.

De corporatie heeft een visie en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen kan vergroten. Bernardus Wonen kiest vooral voor de optie van verkoop van woningen om het vermogen te verruimen. De commissie de manier de corporatie dit heeft gedaan als ruim voldoende. Binnen de organisatie wordt er al lean gewerkt. De hoogte van de huren zijn bewust gekozen om de woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep. Binnen de vastgoedvisie is beredeneerd gekozen voor het behouden van de Bernardus kwaliteit. Blijft als keuze het verkopen van een deel van het bezit.

Maximalisatie inzet vermogen

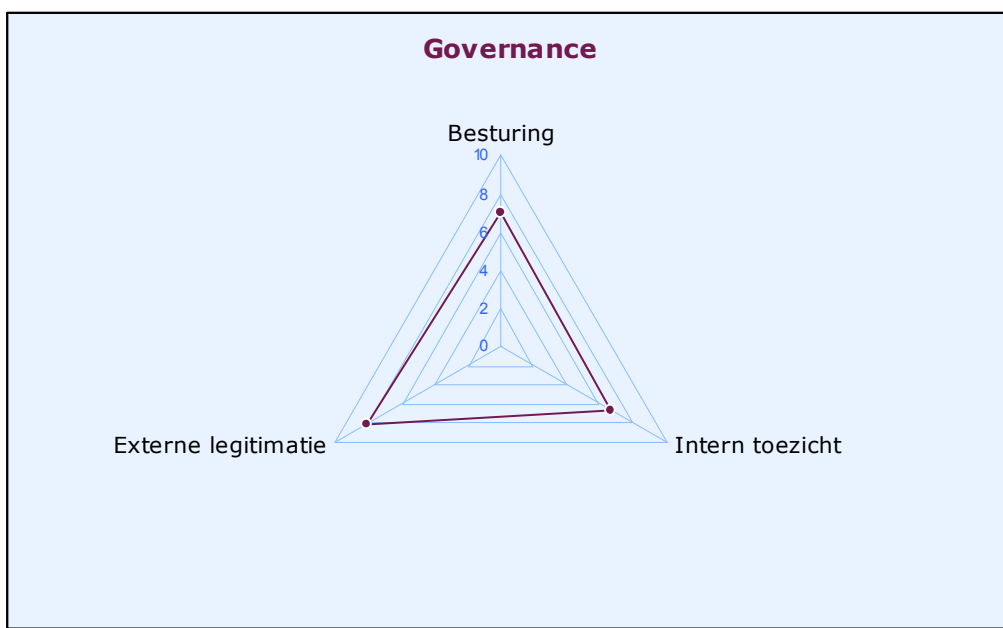
De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 8.

Bernardus Wonen is er goed in om haar visie ook daadwerkelijk te realiseren. De tussentijdse aanpassing van het ondernemingsplan is daar een voorbeeld van. De corporatie slaagt er bovendien goed in om wat ze wil bereiken ook daadwerkelijk te realiseren. Bernardus Wonen monitort goed of de uitvoering op koers ligt en communiceert hier ook over met de belanghebbenden. Op basis van deze monitoring is de koers in 2011 verlegd. De corporatie beperkt zich niet enkel tot woningen. Zij investeert ook in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid, ook als die niet direct een terugverdieneffect hebben. Bernardus Wonen heeft in het kader hiervan een notitie opgesteld ten behoeve van de gemeenten Halderberge en Moerdijk. In deze notitie zet de corporatie al haar maatschappelijke investeringen op een rij en geeft aan hoeveel zij daar onrendabel in heeft geïnvesteerd. De commissie vindt dit een zeer transparante aanpak.

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		7,0
- Plan	7,0	
- Check	7,0	
- Act	7,0	
Intern toezicht		6,7
- Functioneren RvC	6,5	
- Toetsingskader	6,5	
- Toepassing Governancecode	7,0	
Externe legitimatie		8,0
Gemiddelde score		7,2

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt de Governance bij Bernardus Wonen met een 7,2 als ruim voldoende. Hieronder worden de verschillende onderdelen nader toegelicht.

Besturing

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7 als ruim voldoende.

Plan

De commissie beoordeelt dit thema met een 7 als ruim voldoende. In het ondernemingsplan is bepaald welke acties en doelen Bernardus Wonen wil realiseren de komende vier jaar. Dit vormt de basis van onze beleidscyclus. Een meerjarig actieplan maakt onderdeel van ons ondernemingsplan. Er zijn ook nieuwe doelen en prestatieafspraken, die niet voortkomen uit het ondernemingsplan, bijvoorbeeld de ontwikkeling van een businessmodel middeninkomens. Er komen ook doelen voort uit het portfolioplan en uit (prestatie)afspraken met gemeenten of uit woningmarktonderzoek (bijvoorbeeld de aanleiding voor een woningbouwproject in Stampersgat). Daarnaast zijn er veel bedrijfsdoelen die betrekking hebben op de reguliere operationele processen, die niet in het ondernemingsplan staan maar wel in de jaarplannen van de corporatie.

Het ondernemingsplan vormt het kader, overige doelen en actuele onderwerpen kan een ieder binnen en buiten Bernardus Wonen agenderen voor het MT/directie, waarbinnen wordt bepaald of en wanneer de corporatie aan het betreffende vraagstuk gaan werken. Alle opdrachten worden vastgelegd in jaarplannen op afdelingsniveau. Elk kwartaal wordt gemonitord of de doelen voor dat betreffende jaar worden gehaald, in de kwartaalrapportages. Het jaarverslag volgt sinds 2011 de structuur van het ondernemingsplan, evenals de begroting voor 2012, waardoor doelen en prestaties makkelijker aan elkaar kunnen worden gekoppeld. In 2013 is de laatste stap gezet in de planning- en controlcyclus: voor alle medewerkers zijn individuele prestatiecontracten per medewerker gemaakt op basis van de afdelingsplannen. De prestaties worden gedurende het jaar gemonitord en besproken met de medewerker.

Met de huurdersorganisatie HBA en andere belanghebbenden zijn samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Ook zijn er aparte akkoorden ten aanzien van leefbaarheid en specifieke onderwerpen als veiligheid. De voortgang van deze overeenkomsten en akkoorden wordt structureel gemonitord en de uitkomsten daarvan worden zowel intern bij Bernardus Wonen als met de partners besproken.

De manier waarop informatie wordt verzameld hangt van het onderwerp en de aanleiding van het beleid af. Als voorbeelden noemt de commissie hier de adviesrol van de HBV, Aedes-bronnen, beleidsontwikkeling met betrokkenen als de gemeenten, woningmarktonderzoeken, klanttevredenheidsonderzoek, klantenpanels, zoekopdrachten in de eigen databases, het samenwerkingsverbanden 'Klik voor Wonen' en Futura, projectmatige samenwerking, deelname aan Vastgoedkring Brabant en benchmarking.

Check

De commissie beoordeelt dit thema met een 7 als ruim voldoende. Bernardus Wonen laat haar producten en diensten sinds 2007 jaarlijks beoordelen door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) door middel van het zogenaamde Huurlabel. Zaken die daar slecht worden beoordeeld krijgen altijd een verbetertraject. Sinds 2008 is daar ook een prestatiebeloning aan verbonden (alle onderdelen moeten voldoende zijn voor een maximale beloning).

De beleidscyclus is in managementinformatie zichtbaar, en daarmee ook voor de RvC, die bij de grote planningen en investeringen daadwerkelijk wordt betrokken.

Vanuit het primaire systeem Bis worden gegevens gehaald ten behoeve van managementrapportages (onder andere de kwartaalrapportages).

De corporatie is zich bewust van de risico's die met haar eigen operaties samenhangen, dan wel de risico's die voortkomen uit de relevante omgeving en de marktsituatie in algemene zin. De omgevings- en operationele risico's worden regelmatig in kaart gebracht en besproken met de RvC.

De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op haar visie en planning en dat de voortgang daarvan periodiek inzichtelijk maakt. Zij volgt daarin haar opgaven, de efficiency van haar bedrijfsvoering en haar risico's. Over de financiële doelstellingen wordt gerapporteerd in de vorm van kwartaalverslagen en een goed leesbaar, transparant jaarverslag, waarin ook afwijkingen van de beoogde doelen worden vermeld. Over de inhoudelijke doelstellingen van het beleidsplan 2006-2010 is de afgelopen vier jaar gerapporteerd in afzonderlijke kwartaalrapportages die ook werden besproken in de RvC. De rapportages zijn de afgelopen jaren sterk geprofessionaliseerd. Van dikke boekwerken waar alles instaat naar een soort barometersysteem, waarin de afwijkingen worden toegelicht.

Act

De commissie beoordeelt dit thema met een 7 als ruim voldoende. Bijsturing heeft voortdurend plaats gevonden, vaak in samenspraak met betrokkenen. Er zijn enkele voorgenomen prestaties die niet binnen de oorspronkelijke planning konden worden geleverd. Vertraging wordt niet altijd veroorzaakt door de corporatie. Dit soort wijzigingen is steeds besproken: intern bij de behandeling van de kwartaalrapportages en opgenomen in jaarplannen en extern in bestuurlijke overleggen. Sommige plannen bleken in de praktijk te ambitieus en zijn bijgesteld. Dit geldt vooral voor de ambities op het gebied van nieuwbouw en renovatie. De ambities met betrekking tot de aanpak van de bestaande voorraad zijn ook enigszins bijgesteld. Vanwege de exclusiviteit van sociale huurwoningen voor lage inkomensgroepen sinds 2011, is de beschikbaarheid van betaalbare woningen belangrijker dan ooit geworden. De aanpak van de bestaande voorraad is in toenemende mate gericht op goed, duurzaam en betaalbaar beheer. Deze wijzigingen zijn in 2013 verwerkt in bijgestelde ambities en opgaven, zoals nieuw onderhoudsbeleid, huurbeleid en nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Halderberge (allen nog in concept) en vallen buiten het tijdsbestek van deze visitatie.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Functioneren RvC

De commissie beoordeelt dit thema met een 6,5 als ruim voldoende. Uit de verslagen van de vergaderingen van de RvC blijkt dat er sprake is van een open cultuur, waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.

De RvC houdt elk jaar een zelfevaluatie. In 2012 zijn daarvoor de uitgangspunten van de VTW gebruikt. Het programma voor deze evaluatie bestond uit de volgende onderdelen naar aanleiding van de aangeleverde uitwerkingen.

1. Een SWOT met betrekking tot het eigen functioneren.
2. Bespreking van criteria voor de individuele commissaris en het team.
3. De evaluatie van de directeur-bestuurder.
4. Verwachtingen ten aanzien van de nieuwe voorzitter.
5. Afspraken voor vervolg.

In de SWOT zijn de uitgangspunten besproken. De RvC heeft na gedegen discussie met voorbeelden geconcludeerd dat de cultuur open is, ieder is in de gelegenheid en voelt zich vrij te vragen, op te merken etc. De integriteit wordt voldoende bewaakt, blijkend uit agenda's en verslagen van de vergaderingen van de RvC; er is geen risico van enige belangenverstrengeling aangetroffen. De RvC is zich bewust van en neemt zijn rol als werkgever en sparringpartner van de directeur-bestuurder. De RvC heeft in dit kader in 2013 aan de bestuurder te kennen gegeven dat zij mogelijkheden ziet voor verbeteringen in het proces van strategie- en besluitvorming en besturing, waardoor de RvC haar rol optimaal kan vervullen. In april 2013 is derhalve in samenspraak met de bestuurder besloten daarop een (externe) analyse te laten maken, met adviezen voor verbetering.

De complementaire samenstelling van de RvC, met bij elkaar adequate expertise, biedt mogelijkheden voor verbinding en reflectie. Het is waarneembaar dat die wordt ingezet en uitgebuit. Er is geen enkele belemmering voor leden van de RvC om met het managementteam, de ondernemingsraad of de controller contact op te nemen. Uiteraard wordt afgestemd met de bestuurder. De commissie heeft in de gesprekken met leden van de RvC en de directeur-bestuurder geconstateerd, dat over en weer de beschrijving van en waardering van de relatie en de manier waarop de rollen worden ingevuld niet volledig overeenstemt. Vanuit zowel de organisatie als de RvC worden ontwikkelpunten benoemd. De commissie merkt bijvoorbeeld op dat de RvC en de werkorganisatie niet met elkaar op één lijn zitten als het gaat om de manier waarop zij het presenteren van de resultaten van de corporatie op hoofdlijnen waardeert. De RvC is daar niet tevreden over en geeft in het gesprek aan dat er in haar ogen verder aan gewerkt zou moeten worden. De directeur-bestuurder en het managementteam geven aan welke verbeteringen zijn doorgevoerd in de presentatie aan de RvC en staven dit ook met documenten. Hier constateert de commissie een verschillende waardering van de huidige situatie.

Bernardus Wonen hanteert de honoreringscode en beloningscode. Enige uitzondering betreft de voorzitter van de RvC, waarvoor een overgangsregeling is gehanteerd vanwege zijn vertrek per 1 januari 2013. Alle nevenfuncties zijn bekend, er zijn geen tegenstrijdige belangen (in voorkomende gevallen, bijvoorbeeld project Hoogerheide, wordt van deelname aan de stemming afgezien).

De opmerkingen in het vorige visitatierapport over Governance zijn eind 2009 in de RvC besproken en er zijn verbeteracties in gang gezet. Hieronder zijn de belangrijkste opmerkingen en acties ten aanzien van het interne toezicht opgenomen:

- De profielschets RvC is summier en de taken van de voorzitter zijn niet omschreven.
 - Actie: In 2010 is een Renumeratiecommissie ingesteld, die een nieuw, uitgebreidere profielschets heeft opgesteld.
- De kennis van de RvC is teveel geconcentreerd bij enkele personen.

- Actie: Door scholing van huidige leden van de RvC en door aandacht voor dit onderdeel bij de werving van nieuwe leden (op basis van de nieuwe functieprofielen) is meer evenwicht in het team gebracht.
- De lijst met afwijkingen (pas toe of leg uit) van de Governancecode is te lang.
 - Actie: Dit is aangepast, aantal afwijkingen is teruggebracht tot één (benoemingsperiode bestuurder).
- Beoordeling bestuurder: resultaatafspraken ontbreken.
 - Actie: Vanaf 2010 wordt jaarlijks een prestatiecontract gesloten, tussen bestuurder en RvC, waaraan ook prestatiebeloning is gekoppeld.
- Risicomanagement moet integraler worden vormgegeven.
 - Actie: Dit is door de werkorganisatie vanaf 2010 opgepakt, waaronder matrix risicobeheersing.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt dit thema met een 6,5 als ruim voldoende.

De RvC hanteert het volgende toezichtskader:

- statuten
- reglement RvC
- profielschets RvC
- bestuursreglement
- reglement remuneratiecommissie
- reglement auditcommissie (sinds 21-05-2013)
- verbindingsstatuut (sinds 31-01-2013).

Daarnaast hanteert zijn inhoudelijk het volgende interne toetsingskader:

- ondernemingsplan
- financieel protocol
- treasurystatuut
- investeringskader (sinds 21-05-2013)
- portfolioplan
- begroting.

Uit de agenda's en verslagen van de RvC blijkt dat deze documenten worden gebruikt als toetsingskader.

In het jaarverslag geeft de RvC aan dat visie, doelen, doelstellingen en strategie, zoals vastgelegd in het beleidsplan samen met het jaarlijkse ondernemingsplan en de meerjarenprognose het toetsingskader vormen voor de RvC en het uitgangspunt bij verdere operationalisering. Verder geeft de RvC aan dat de samenwerkingsafspraken met de gemeenten Halderberge en Moerdijk een belangrijk onderdeel vormen van haar toezichtrol. Als een ander belangrijk element van haar toezichttaak ziet de RvC de beheersing van de financiële risico's. De normeringen en beoordelingen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn hierbij maatgevend. De RvC hecht verder veel waarde aan een goede inrichting en toepassing van de governance bij Bernardus Wonen. De afstemming van deze invulling en - complementair - de manier waarop vanuit de organisatie informatie wordt aangeleverd, sluiten nog niet naadloos op elkaar aan. De Governancecode Woningcorporaties vormt hierbij het uitgangspunt.

Door middel van de kwartaalsgewijze rapportagesystematiek heeft de RvC zich steeds een goed beeld kunnen vormen van de voortgang van de realisatie en de bereikte resultaten.

De commissie merkt op dat Bernardus Wonen alle benodigde beleids- en sturingsdocumenten op orde heeft. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de RvC zich in de visitatiegesprekken zeer kritisch toont over de gang van zaken met betrekking tot overzicht en rapportages. De commissie heeft de indruk dat deze discrepantie mogelijk te maken heeft met een gebrek aan vertrouwen van de RvC in de werkorganisatie en communicatie tussen directeur-bestuurder en (voorzitter van) de RvC die beter kan.

Governancecode

De commissie beoordeelt dit thema met een 7 als ruim voldoende. De RvC past de code voor goed bestuur toe. Op één punt wijkt Bernardus Wonen af van de Governancecode en dat is de begrenzing van de aanstellingstermijn van de bestuurder. Deze afwijking van de code worden over het algemeen voldoende gemotiveerd in het jaarverslag. De wijzigingen in de Governancecode van 2011 zijn verwerkt in het reglement en werkwijze van de RvC.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Juist op dit terrein heeft Bernardus Wonen grote verbeterlagen gemaakt. Door de schaal waarop de organisatie werkt en de wijze waarop zij opereert, door samen met haar opdrachtgevers en relaties op te trekken, ontstaat een gevoel van betrokkenheid. Uiteraard worden de afspraken met de gemeente gevolgd en teruggekoppeld. Hoewel er geen jaarlijkse bijeenkomsten worden georganiseerd, zijn de belanghebbenden door de corporatie wel betrokken bij het opstellen van het beleidsplan 2011-2015 door middel van interviews. Ook de uitkomsten van de vorige visitatie zijn expliciet betrokken, blijktens een gedetailleerd overzicht van maatregelen. De tussentijdse, noodzakelijke bijstellingen van het beleidsplan 2007-2010 zijn in nauw overleg met de belanghebbenden tot stand gekomen. In 2012 zijn samen met het college van de gemeente Halderberge twee werkconferenties georganiseerd. Doel van de conferenties was nog effectiever samen te kunnen werken. Er zijn concrete afspraken gemaakt, onder meer over een nieuwe, integrale overlegstructuur en over aanpassingen in de prestatieafspraken voor 2013. Bij de laatste takendiscussie in 2012 zijn de belanghebbenden betrokken door middel van interviews.

In het vorige visitatierapport werd aangegeven dat de mening van belanghebbenden meer gestructureerd zou kunnen worden opgehaald door Bernardus Wonen. Beter in kaart brengen van de relaties en verwachtingen, sterker communiceren over wat ze wil en ambities toetsen. Mede naar aanleiding hiervan is een belanghebbendenstrategie opgesteld en is de afgelopen periode minder solitair aan strategie en visievorming gewerkt en meer vanuit afstemming en/of samenwerking met partners.

Afstemming met belanghebbenden heeft op de volgende wijze plaats gevonden:

- Structureel overleg met de HBV, zoals blijkt uit verslagen en de huurdersparticipatiestructuur: levert input voor beleid.
- Klantenpanel in 2012.
- Woningmarktonderzoek en projectontwikkeling in samenwerking met belanghebbenden in Stampersgat in 2012
- Werkconferenties in 2012 en 2013 met de gemeente Halderberge, om de samenwerking te versterken en gezamenlijk agenda te bepalen.
- Er was sprake van regionale afstemming, blijkens onder meer het regionale woningmarktonderzoek en de regionale woonruimteverdeling.
- Bernardus Wonen heeft diverse bijeenkomsten over wonen en zorg georganiseerd in 2012, met actieve inbreng van alle belanghebbenden.
- De takendiscussie die is gevoerd in 2012 gebeurde mede op basis van interviews met belanghebbenden.
- Het ondernemingsplan uit 2011 is opgesteld mede op basis van interviews met belanghebbenden en de vorige visitatie.
- De directie voert structureel overleg met de grootste zorgaanbieder uit het werkgebied, Groenhuysen, om ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg af te stemmen.

In de verantwoording is het betrekken van de belanghebbenden niet altijd voldoende zichtbaar, dit is verbeterpunt.

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	7,5	8,0	7,0	7,0		7,3	1,0	7,3
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,5	7,5	7,0	7,0		7,2	nvt	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,5	6,9	7,8	6,5	7,8		7,3	nvt	7,3
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	7,3
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					6,0	6,8	20%	
	Treasurymanagement					7,5			
Doelmatigheid						7,5	7,5	20%	
Vermogensinzet	Visie					8,0	7,7	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					8,0			
Governance									
Besturing	Plan					7,0	7,0	33%	7,2
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,5	6,7	33%	
	Toetsingskader					6,5			
	Toepassing Governancecode					7,0			
Externe legitimatie						8,0	8,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									7,3
* 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	• Ondernemingsplan 2006-2010 • Publieksversie ondernemingsplan 2006-2010 • Ondernemingsplan 2011-2014 • Strategie ondernemingsplan 2011-2014 • Jaarverslag 2009 • Jaarverslag 2010 • Jaarverslag 2011 • Jaarverslag 2012 • Jaarplan 2009 • Jaarplan 2011 • Afdelingsplan vastgoed 2009 • Portfolioplan 2008 + bijlage matrix • Portfolioplan 2011 • Memo pilotprojecten 2011 • Onderhoudsbeleid 2011 • Verkoopbeleid • Overzicht aantal verkochte huurwoningen per kern 2009-2012 • Evaluatie Koopgarant • Heroriëntatie projecten portfolioplan prioritering 2009 • Visie op leefbaarheid 2011 • Meer inzet op leefbaarheid 2008 • Maatschappelijke investeringen memo 2012 • Maatschappelijke investeringen overzicht 2011 • Beleid bewonersparticipatie 2007 • Folder huurdersparticipatie • Memo huurbeleid 2011 • Memo extra huurverhoging 2012 • Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimtebemiddeling 2012 • Laatste kans beleid 2012 • Medische urgentie en wmo beleid 2009 • Opstapwoningen starters 2011 • Toewijzingsbeleid 33000-euro grens 2010 • Managementrapportage woonruimteverdeling 2011 • Rapportages projectontwikkeling 2009-2012 • Rapportage Integrale Project Bewaking (IPB) 2009 en 2012 • IPB totaal overzicht • Projectenoverzicht 2009 (doorlopende lijst, maandelijks beschikbaar) • Projectenoverzicht en risico's 2012 • Projectplan CPO Vlinderbuurt Standdaarbuiten • Financiële planning projecten 2008 (doorlopende lijst, maandelijks beschikbaar) • Projectenoverzicht laatste stand van zaken 2013 (actuele lijst, want wordt

	steeds bijgewerkt) • Ontwikkelingsproces Vastgoed 5 fasen • Overzicht investeringen projecten 2007-2012 • folder ZAV-beleid • notitie strategische verkenning 2011 • notitie maatschappelijke taakopvatting 2012 • energiebeleid 2012 • Overzicht maatschappelijke investeringen 2011 • Evaluatie Portfolioplan mei 2013
Presteren naar Opgaven	Gemeente Halderberge • Prestatieafspraken 2009-2012 • Prestatieafspraken 2011-2012 • Verslagen bestuurlijk overleg met wethouder wonen • Impressie informatiepodium scheiden wonen en zorg 2012 • Impressie woonberaad thema senioren op de woningmarkt 2012 • Memo werkconferentie 2012 • Woonvisie 2010 • Memo afspraken wmo budget 2011 • Woningbouwmonitor 2012 • Realisatieovereenkomst centrum Bosschenhoofd (2007) • Realisatieovereenkomst Maria ter Engelen Oudenbosch (2009) • Realisatieovereenkomst school en sportzaal Bosschenhoofd (2010) • Realisatieovereenkomst Saint Louis Oudenbosch (2009) • Realisatieovereenkomst Stampersgat (2010) • Verslag zorgberaad 2009 mbt MASS • Verslag en stukken zorgberaad 2011 • Woningmarktonderzoek 2008-2018 Gemeente Moerdijk • Beleidsplan Wonen 2007-2011 • Prestatieafspraken Moerdijk 2007 • Woningbehoeftenonderzoek 2010-2015 • Bijlage woningbehoeftenonderzoek 2010-2015 • Evaluatie leefbaarheidsfonds Moerdijk Leeft 2011 • Ontwikkelingsovereenkomst centrum Standdaarbuiten • Verslagen ambtelijke overleggen woningcorporaties en gemeente Moerdijk 2011 en 2012 • Verslagen bestuurlijk overleg met wethouder wonen 2010 en 2012 • Verslag bijeenkomst over rol woningcorporaties brede scholen 2009 • Samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling 2012 • themabijeenkomst gemeenteraad ouderen op de woningmarkt 2012 overig • Woningmarktonderzoek Stampersgat 2012 • Besluit regionale samenwerking zonne-energie 2012 • Regionaal onderzoek woningmarkt West-Brabant 2012 • Convenant Duurzaam Bouwen • Marktanalyse Drieman 2010 woningbouw Halderberge • brief gemeenten mbt 33.000 euro toewijzingsbeleid 2010 • Statuten Stichting Woonwagengebeur • Overzicht Samenwerking Brabantse Waard m.b.t. ICT • Akte van Oprichting AZB
Presteren volgens Belanghebbenden	• Gespreksverslagen met manager Wonen 2009-2012 • Gespreksverslagen met directeur 2009-2012 • HBV akkoord met ondernemingsplan 2010

	• Samenwerkingsovereenkomsten 2007 en 2011 • HBV akkoord met ZAV-beleid 2010 • Uitkomsten metingen 2009-2012 in het kader van huurlabel KWH • Gespreksverslagen interviews 2010 (tbv ondernemingsplan) • Actielijst samenwerking stakeholders 2012 • Belanghoudersstrategie memo en bijlage 2011 • Offerte en plv klantenpanel 2012 • Resultaten klantenpanel 2012 • Overzicht belanghouders 2010 • Strategie belanghouders 2010 • Huurdersblad Onder de Pannen 2009-2012 • Overeenkomst samenwerking Brabantse Waard m.b.t. ICT • Statuten Stichting Woonwagenbeheer • Bestuurlijk overleg gemeente Halderberge en Bernardus Wonen, 5 december 2011 • Verslag werkconferentie Gemeente Halderberge en Bernardus Wonen, september 2012
Presteren naar Vermogen	• Corporatie in perspectief 2009-2012 • Continuïteitsbrieven 2009-2012 • Solvabiliteitsbrief 2009-2011 • Oordeelsbrieven 2009 en 2010 • Reactie Bernardus Wonen op oordeelsbrieven 2009 en 2010 • Jaarverslag 2009 • Jaarverslag 2010 • Jaarverslag 2011 • Jaarverslag 2012 • Position paper bij jaarrekening 2012 • Begroting en meerjarenraming 2009 • Begroting en meerjarenraming 2010 • Begroting en meerjarenraming 2011 • Begroting en meerjarenraming 2012 • Kwartaalrapportages 2009-2012 • Managementletters accountant 2009-2012 • Accountantsverslagen 2009-2011 • Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek 2012 • Integriteitscode • Aanbestedingsbeleid 2009 • Beleid informatiebeveiliging • Verbindingenstatuut 2012 • Strategisch HRM beleid mensen met meer waarde 2012 • Invoering gesprekscyclus HRM beleid 2012 • Memo afdekken risico's in de bouw 2011 • Analyse financiering niet-daeb 2011 • Memo financiële effecten daeb en niet-daeb • Concept treasury statuut 2012 • Treasury jaarplan 2013 • Finale rapportage risicomanagement management Bernardus Wonen 2010 • Discussienota impactanalyse portfolioplan 2011 • Sturen op kasstromen: liquiditeitsprognoses van maart 2010 en december

	2012 (voorbeelden: dit zijn maandelijkse rapportages) • Impactanalyse metamorfoseprojecten 2012 • Integriteitsaudit quickscan memo + rapport 2012 • Memo loan-to-value 2012 • Procedure screenen bedrijven risicomanagement 2012 • Memo derivaten 2012 • Notitie ongedekte swaps 2012 • VAR bepaling projecten 2012 • Financieel protocol 2010 • Financieel protocol vastgoed 2011 • Overzicht integrale bedrijfsvoering • Benchmark onderhoudslasten 2012 • Rapportage INK 2011 • Treasuryovereenkomst
Governance	• Akielijsten 2010-2012 (2009 niet beschikbaar, eerste en laatste lijst van overige jaren genomen) • Besluitenlijsten 2009-2012 • Zelfevaluatie 2010 + 2012 • Reglement RvC 2010 • Verslagen RVC 2012 en 2013 • Bestuursreglement • Bestuur en toezicht bij risicovolle activiteiten memo 2012 • Procedure werving en selectie • Profielschets • Toepassing Governancecode • Barometer formuleren • INK 2012 processen • Optimalisatie stuurinformatie RvC • Procesbeschrijvingen MT 2012 • Voortgang IA-project 2013 • Workshop procesmanagement intranet

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Mw. A. Baart (voorzitter)
- Mw. R. De Gier (secretaris)
- Dhr. W. Kreszewski
- Dhr. E. De Vetter
- Dhr. A. Tevel

Directeur-bestuurder

- Dhr. W. Hectors

Managementteam

- Dhr. G. Luijsterburg, manager Woondiensten
- Dhr. J. Oostra, manager Financiën & Control

Gemeenten

- Dhr. J. Akkermans, wethouder gemeente Moerdijk
- Dhr. J. Paantjens, wethouder gemeente Moerdijk
- Dhr. C. Punt, wethouder gemeente Halderberge
- Dhr. L. Koevoets, wethouder gemeente Halderberge
- Mw. J. Zollner, beleidsadviseur gemeente Halderberge

Huurders Belangen Vereniging

- Dhr. D. Van Sprundel (voorzitter)
- Dhr. H. Kerkdijk (vice-voorzitter)

Zorginstellingen

- Dhr. P. Van den Broek (hoofd bedrijfsvoering Stichting Groenhuysen)
- Dhr. P. Meijs (directeur-bestuurder Stichting Dag- en Woonvoorzieningen, SDW)

Telefonische interviews

Zorginstellingen

- Mw. Roosendaal (directeur-bestuurder Stichting Thuiszorg West-Brabant TWB)

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**A.T.A. Koopmanschap AC (Bert)**Korte kennismaking

Mijn achtergrond is breed en bestaat uit (politiek) bestuurlijke ervaring, ervaring met organisaties en kennis van de volkshuisvesting. Zo ben ik sinds 2011 wethouder bij de gemeente Bunnik, met volkshuisvesting in mijn portefeuille. Daarvoor ben ik lid geweest van de Provinciale Staten van Utrecht. Ook ben ik bestuurslid van de FNV-bond voor ZZP'ers en bestuurslid van de Boeddhistische Unie Nederland. Ik werk als zelfstandig organisatiecoach. Ik houd me als organisatiecoach onder meer bezig met interim-opdrachten als concerncontroller. Daarvoor heb ik diverse opleidingen op het gebied van bedrijfskunde en controle gevolgd. Ik onderzoek hoe organisaties werken: hoe wordt de combinatie van mensen, processen en middelen ingezet om de gewenste resultaten neer te zetten? En hoe kan dat beter? Omdat iedere organisatie anders is, blijft dat elke keer weer een boeiende zoektocht. Mijn kennis over de volkshuisvesting heb ik opgedaan in mijn politieke werk en in mijn werk bij het voormalig gemeentelijk woningbedrijf in Utrecht.

Visitaties

Mijn kennis van de volkshuisvesting, mijn ervaring als controller en coach, in combinatie met mijn brede bestuurlijke visie op de volkshuisvesting, kan ik als visitor goed inzetten. Ik heb diverse visitaties uitgevoerd sinds 2002 en daarbij de rol van algemeen lid en van voorzitter vervuld. Bij visitaties let ik op de samenhang tussen de doelen die een corporatie nastreeft en hoe die terugklinken in de gesprekken met belanghebbenden. Wat levert een corporatie aan maatschappelijke prestaties, hoe zijn die tot stand gekomen en hoe verhouden die zich tot wat er lokaal of regionaal nodig is? Visitaties helpen om die samenhang in beeld te brengen en op die manier verantwoording af te leggen aan de omgeving. Corporaties hebben vervolgens de mogelijkheid om daaruit lering te trekken en stappen te zetten richting de toekomst. Corporaties kunnen het meest van visitaties profiteren als ze zich van tevoren afvragen hoe zij een visitatietraject kunnen inzetten in hun eigen beleids- en of organisatieontwikkeling.

Reeds gevisiteerd

- 2004 Woningbouwvereniging Volksbelang, Raamsdonksveer
- 2004 Woningstichting De Wieren, Sneek
- 2005 Stichting Wooncom, Emmen
- 2005 Woonstichting Union, Oud-Beijerland
- 2006 Christelijke Woonstichting, 's-Gravendeel
- 2006 Stichting Bevo Woningbeheer, Gorinchem
- 2006 Woningstichting Rivierengebied, Beneden-Leeuwen
- 2007 Stichting Harmonisch Leven, Lelystad
- 2008 Woningstichting Sint Joseph, Almelo

2008 Casade Woondiensten, Waalwijk
2009 Woonstichting De Marken, Schalkhaar
2009 Goed Wonen, Gemert
2010 Stek, Lisse
2010 Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ammerstol
2010 Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn
2010 Woonstichting VechtHorst, Nieuwleusen
2011 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, IJmuiden
2011 Stichting Zaandamse Volkshuisvesting, Zaandam
2011 Warmunda, Warmond
2012 Stichting Accolade, Heerenveen
2012 Bo-Ex, Utrecht
2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch

Specifieke deskundigheid

- Kennis van het lokale en provinciale openbaar bestuur
- Uitgebreide ervaring als bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties
- Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
- Kennis van business control en auditing

Kort CV

- Geboren in 1953
- Opleiding: Cultureel Werk
- 1985-heden Diverse hbo en post-hbo opleidingen op het gebied van bedrijfskunde, controller, procesmanagement, mediation, auditing, volkshuisvesting en besturen non-profit opleidingen
- 1985-1992 Werkzaam bij Dienst Woningbeheer Utrecht, ondermeer als business unit manager Ouderenhuisvesting
- 1992-2001 Diverse projectleiders en (interim) controller functies, ondermeer als projectleider Stadswachten, opzetten financieel administratiesysteem woonwagenkampen, controller Dienst Water en Milieu en concerncontroller bij een gemeente
- 2001-heden Werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als interim concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent
- 2005-2007 Statenlid Provinciale Staten Utrecht
- 2007-heden Diverse bestuurslidmaatschappen, waaronder de FNV-Bond voor zelfstandigen en de Boeddhistische Unie Nederland
- 2011-heden Wethouder gemeente Bunnik, Portefeuilles: Volkshuisvesting, V&V, Sport, Toekomstvisie, Milieu en EZ

Nevenfuncties

- 2007-heden Bestuurslid FNV-Bond voor zelfstandigen
- 2011-heden Bestuurslid Boeddhistische Unie Nederland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/bert-koopmanschap/b/452/475>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Bernardus Wonen te Oudenbosch

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 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 adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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 A.T.A. Koopmanschap AC

Geboortedatum : 11-7-1953

Handtekening : 

Datum : 10-6-2013

Algemeen commissielid**T. Booi (Tineke)**Korte kennismaking

In mijn werkzame leven heb ik veel voor en met corporaties gewerkt. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met beleidsmatige vraagstukken, zoals woonmarketing, het opstellen van woonvisies, het ontwikkelen van prestatieafspraken en het vormen van samenwerkingsverbanden tussen corporaties en andere partijen. Daarnaast vervul ik diverse toezichthoudende functies bij corporaties, het merendeel op voordracht van huurdersorganisaties. De affiniteit met huurdersbelangengroepen stamt uit het begin van mijn loopbaan. Ik ben na mijn studie begonnen als consulent bij het LOBH, een van de voorlopers van de Woonbond. Vervolgens ben ik overgestapt naar het NCIV, een koepelorganisatie voor corporaties, die later samen met de NWR op is gegaan in Aedes. Daarna heb ik gewerkt als directeur bij de Woongroep 2'Duizend en Laagland'Advies. Door mijn werk heb ik een brede kennis van de volkshuisvesting en het werken van corporaties in verschillende omstandigheden.

Visitaties

Bij visitaties kijk ik met een generalistische blik naar de prestaties van corporaties. Ik kijk naar het integrale functioneren en ga op zoek naar het verhaal achter de documentatie en cijfers. Ik vind het belangrijk om door te vragen bij de gesprekspartners om een goed inzicht te krijgen in de gevisiteerde corporatie en de wijze waarop de belanghebbenden de prestaties waarderen. Daar ligt voor mij de basis van de beoordeling en de uiteindelijke rapportage. Een goede visitatie biedt een corporatie leerpunten waarmee zij verder stappen kan zetten in haar ontwikkeling. Ook hebben belanghebbenden uiteindelijk een rapport in handen, waarmee zij verder in gesprek kunnen gaan met hun corporatie. Zo kan de verantwoording van corporaties meer inhoud krijgen.

Reeds gevisiteerd

2002 Huis & Erf, Schijndel
2005 Stichting Tablis Wonen, Sliedrecht
2005 Stichting Wooncom, Emmen
2007 Hengelose Bouwstichting Ons Belang (Midterm Review), Hengelo
2010 De Vooruitgang, Volendam
2011 Stichting Zaandamse Volkshuisvesting, Zaandam
2011 Welbions, Hengelo
2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de corporatiesector
- Uitgebreide kennis en ervaring met toezichthoudende functies

Kort CV

- Geboren in 1955
- Opleiding: Sociale academie (Arbeidsverhoudingen)
- 1979-1981 Consulent bij LOBH (nu Woonbond)
- 1981-1989 Adviseur bij NCIV (huidige Aedes)
- 1989-2001 Coördinator Wonen bij Werkgroep 2'Duizend, na 1991 directeur Werkgroep Tweeduizend (overgegaan in Laagland'Advies, nu Atrivé)
- 2001-heden Senior Consultant bij ORKA-advies

Nevenfuncties

- 1999-2007 Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Dudok en Dudok Wonen te Hilversum
- 2006-heden Bestuurslid stichting Standplaats Driebergen
- 2009-2010 Lid raad van commissarissen bij Poort6 te Gorinchem
- 2010-heden Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Viveste te Houten
- 2012-heden Vicevoorzitter raad van commissarissen bij WSG te Geertruidenberg

Meer informatie: <http://www.linkedin.com/pub/tineke-booi/3/104/742>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Bernardus Wonen te Oudenbosch

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 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 adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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 : mevrouw T. Boel

Geboortedatum : 23-07-1955

Handtekening : 

Datum : 1 juni 2013

Korte kennismaking

Vanaf 2003 ben ik actief in de corporatiesector: eerst als accountmanager bij Aedes en sinds 2006 als zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies. Bij Moveo Training & Advies houden mijn partner en ik ons bezig met strategieontwikkeling, het communiceren met bewoners, klanten en belanghebbenden en met maatschappelijke projecten in de omgeving waar ik woon en werk: Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen. Ik houd me bezig met de verbinding tussen het werken op een hoog abstractieniveau bij strategie- en visieontwikkeling en de ervaring in de praktijk. In de maatschappelijke projecten, maar ook in strategische adviesopdrachten, probeer ik signalen van onderop te vertalen naar visieontwikkeling. Ook probeer ik een brug andersom te slaan, tussen visieontwikkeling en de effecten daarvan op dagelijks werk en leven. Voordat ik in de corporatiesector terecht kwam, heb ik gewerkt als adviseur voor een bureau dat zich richtte op het vergroten van medezeggenschap, ondermeer bij ondernemingsraden. Daarvoor heb ik in diverse functies bij de overheid gewerkt.

Visitaties

Bij visitaties kijk ik vooral naar de velden Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en de verhouding met belanghebbenden. Ik onderzoek of corporaties duidelijk hebben geformuleerd wat ze willen in een ondernemingsplan en hoe zich dat vertaalt in de praktijk. Het moet voor belanghebbenden helder zijn waar het de corporatie omgaat en of ze ook de prestaties behalen die er toe doen. Mijn kennis van het werken bij de overheid, mijn ervaring in de volkshuisvesting en mijn advieservaring met medezeggenschap en visieontwikkeling, helpen om scherp te kijken bij visitaties en input te leveren aan de commissie voor de beoordeling.

Reeds gevisiteerd

2010 Woningstichting Buitenlust, Oegstgeest
2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis
2010 Woonservice Drenthe, Westerbork
2010 Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn
2011 Actium, Assen
2011 Alphons Ariëns, Druten
2011 De Zes Kernen, Abbenbroek
2011 Plicht Getrouw, Bennekom
2011 SCW Tiel, Tiel
2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland
2012 Woningstichting Heteren, Heteren
2012 Bo-Ex, Utrecht
2013 Woningstichting Leusden, Leusden
2013 Bernardus Wonen, Oudenbosch

Specifieke deskundigheid

- Kennis van de volkshuisvestingssector
- Ervaring in beleidsontwikkeling en vormgeven van participatie

Kort CV

- Geboren in 1966
- Opleiding: Doctoraal Maatschappijgeschiedenis en post-HBO management
- 1990-2000 Beleidsmedewerker bij het Ministerie van Economische Zaken en manager bij Senter Novem
- 2000-2003 Organisatieadviseur bij Mede
- 2003-2006 Accountmanager Aedes
- 2006-heden Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Nevenfuncties

2005-2006 Lid belanghoudersraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

2008-heden Voorzitter dorpsraad Lamswaarde

2012-heden Lid Adviesraad Centraal Wonen Zevenkamp

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/marcovandorst>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Bernardus Wonen te Oudenbosch

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 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 adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

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 Rae!flex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum : 12 mei 1966

Handtekening : 

Datum : 29 mei 2013



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 : Bernardus Wonen

Jaar visitatie : 2013

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 Bernardus Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 21 oktober 2013

Handtekening

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, huurderving, 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

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer								
Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Bron is vermeld, onderstreept		Bron is vermeld, onderstreept									
Huisvesten van de primaire doelgroep		7		7								
Beschikbaarheid <i>Kernvoorraad</i> In de periode 2009-2012 is de kernvoorraad gering in omvang afgenomen, van 3.914 (2009) tot 3.851 subsidiabele huurwoningen in 2012. De kernvoorraad betreft bijna de gehele woningvoorraad van Bernardus Wonen, slechts 1% is duurder. <i>Passend toewijzen en keuzevrijheid woningzoekenden</i> In de periode 2009 tot 2012 gelden (naast inkomensgrens 33.614 sinds 2011) geen passendheidseisen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. In de periode 2008-2011 heeft Bernardus Wonen haar woningen in 84,1% van de gevallen passend toegewezen. In 12,7% van de toewijzingen te duur en in 3,2% van de toewijzingen te goedkoop. In 2011 werd in 24 gevallen (8%) een woning toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven de 33.614 euro. In 2012 ging het om 13 gevallen (6%). Tabel 1: aantal toewijzingen 2009-2012 <table><tr><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr><tr><td>482</td><td>640</td><td>577</td><td>658</td></tr></table> De relatief grote toename in productie-activiteiten heeft niet geleid tot toename in de bedrijfslasten of afname inzet op overige activiteiten, o.a. door verbeteringen in procesmatig werken en digitale ondersteuning.	2009	2010	2011	2012	482	640	577	658	<u>Ondernemingsplan 2006-2010</u> Bernardus Wonen bedient naast huurders in diverse categorieën en prijsklassen ook kopers, vooral starters. <u>Ondernemingsplan 2011-2014</u> Het huisvesten van mensen met een relatief laag inkomen zien wij als onze belangrijkste taak, maar niet als enige taak. We bedienen een gevarieerde groep klanten, die om allerlei redenen bewust kiezen voor een woning van Bernardus Wonen.		<u>Prestatieafspraken Halderberge 2009-2012(p3)</u> Minimale omvang kernvoorraad is 3.200 sociale huurwoningen in Halderberge. <u>Beleidsplan Wonen Moerdijk 2007-2011 (p.53 e.v.)</u> De benodigde kernvoorraad voor de aandachtsgroep ad 3.350 woningen als richtinggevend beschouwen. <u>Prestatieafspraken Halderberge 2011-2012 (p.12)</u> Welk aantal sociale huurwoningen nodig is in Halderberge om de primaire doelgroep te kunnen bedienen moet nog blijken (mede nav de nieuwe inkomensregels die gelden).	
2009	2010	2011	2012									
482	640	577	658									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer															
<i>Cocreatie voor de middeninkomens</i> Bernardus Wonen nam in 2011 actief deel aan het Cocreatie project 'businessmodel middeninkomens'. Samen met Atrivé en Stichting Op Maat ontwikkelden dertien woningcorporaties gezamenlijk een maatschappelijk businessmodel, eindproduct was een adviesnota. Wij hebben de opgedane kennis toegepast in ons portfolioplan en huurbeleid. • Woonruimteverdeling <i>Woningzoekenden</i> Het aantal woningzoekenden dat zich inschreef bij Bernardus Wonen is gedurende de periode 2009-2012 voortdurend gestegen. Een steeds groter deel van dit bestand betrof oudere woningzoekenden, die zich 'passief' inschreven, om wachtduur op te bouwen. Tabel 2: ingeschreven woningzoekenden per jaar <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>totaal</td><td>2.337</td><td>2.908</td><td>3.025</td><td>3.616</td></tr> <tr> <td>waarvan passief</td><td>33%</td><td>42%</td><td>47%</td><td>43%</td></tr> </tbody> </table> Op 12 december 2012 gingen wij met onze woonruimteverdelingsysteem over op 'Klik voor Wonen'. Het woningzoekendenbestand dat voor de overgang naar 'Klik voor Wonen' bij ons ingeschreven stond, werd na de systeemconversie automatisch heringeschreven in het systeem van 'Klik voor Wonen'. Binnen 'Klik voor Wonen' moeten woningzoekenden zichzelf activeren (om in aanmerking te komen voor een woning in het optiemodel) of actief reageren (om in aanmerking te komen voor een woning uit het aanbodmodel, direct te huur-model of lotingmodel). Woningzoekenden die zich inschrijven voor 'Klik voor Wonen' betalen inschrijfkosten en jaarlijks verlengingskosten. We verwachten dat een deel van de voormalig passief woningzoekenden geen verlengingskosten gaat betalen waardoor ze automatisch uitgeschreven worden in 2013. Dit is een positieve ontwikkeling, want de wachtduur voor woningzoekenden die wel actief op zoek zijn naar een woning wordt daardoor korter.		2009	2010	2011	2012	totaal	2.337	2.908	3.025	3.616	waarvan passief	33%	42%	47%	43%	<i>Woonruimteverdeling</i> <u>Notitie beleid inkomensgrens 33000 (2010)</u> Naast de primaire doelgroep rekenen we middeninkomens (inkomen 33.615 tot 43.000 euro per jaar) ook tot onze doelgroep van beleid. Wij gebruiken 10% toewijzingsruimte voor lage middeninkomens, naast urgenten. <u>Notitie maatschappelijke taakopvatting Bernardus Wonen (p.2)</u> Hoewel de lage middeninkomens volgens de wet niet tot de primaire doelgroep worden gerekend, ziet Bernardus Wonen de huisvesting van deze doelgroep wel tot haar primaire taak, daar waar zij in de knel komen op de woningmarkt. Bernardus Wonen wil uitgaan van beschikbaarheid van woningen, niet alleen van betaalbaarheid. <u>Jaarverslag 2012 (p. 15).</u> In 2011 wilden we ons optiemodel omvormen tot een combinatiemodel, met meer verschillende woonmarketing-modules, zoals het optiemodel, aanbodmodel en direct te huur.		<i>Woonruimteverdeling</i> <u>Prestatieafspraken 2009-2012 (p.3)</u> Bernardus Wonen draagt zorg voor verdeling van bereikbare huurwoningen via een klantvriendelijk en rechtvaardig woonruimteverdelingsysteem. Met ingang van 1 oktober 2008 gebeurt dit via een combinatiemodel, met als hoofdmodule het optiemodel. Jaarlijks wordt de werking van het nieuwe systeem geëvalueerd, met aandacht voor de slagingskans van verschillende doelgroepen, zoals senioren en jongeren. De gemeente wordt van deze evaluatie op de hoogte gesteld. <u>Prestatieafspraken Halderberge 2011-2012, p.14</u> Bernardus Wonen breidt haar aanbod direct te huur, aanbodmodule of lotingsysteem binnen het woonruimteverdelingsysteem uit, zodat woningzoekenden met een minder lange wachtduur een hogere slagingskans krijgen.	
	2009	2010	2011	2012															
totaal	2.337	2.908	3.025	3.616															
waarvan passief	33%	42%	47%	43%															

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
<i>Investerings in woonruimteverdeling en bemiddeling</i> Bernardus Wonen heeft in de periode 2009-2012 veel geïnvesteerd in het verbeteren van haar woonruimteverdelingsysteem. Eind 2008 ging de corporatie over van het distributiemodel naar het optiemodel: informatie over de woningvoorraad werd geclusterd inzichtelijk gemaakt via internet. Woningzoekenden kunnen sindsdien via internet zoeken, reageren en ook zien welke aantallen wachtenden (overige optienemers) er zijn per woningcluster. In 2009 zijn de nodige technische verbeteringen doorgevoerd (vooral 'kinderziektes' aangepakt). In 2010 is een evaluatie van het optiemodel uitgevoerd. Besloten werd het optiemodel om te vormen tot een combinatiemodel. De modules direct te huur en aanbodmodel (voor opstapwoningen) worden ingevoerd in 2010 en 2011, met als doel de slagingskans voor starters (en spoedzoekers) te verbeteren. Verhuur via deze modules moest <i>naast</i> het bestaande systeem, worden georganiseerd wat zeer arbeidsintensief en ondoorzichtig is. In 2011 gaf de leverancier van ons systeem aan dat het technisch niet mogelijk was om het optiemodel om te vormen tot een combinatiemodel. Toen heeft Bernardus Wonen ervoor gekozen aansluiting te zoeken bij een al bestaand, goed functionerend, regionaal systeem. In 2012 is Bernardus Wonen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingsysteem 'Klik voor Wonen' (gelijktijdig met de grootste sociale verhuurder in Moerdijk, Brabantse Waard). Bij de overgang was ons doel de positie van de bestaande, ingeschreven, woningzoekenden niet te verslechteren, zonder schotten in de regionale woningmarkt te zetten, zoals kernbinding als voorwaarde. Een groot deel van het woningbezit dat geschikt was voor senioren is binnen 'Klik voor Wonen' via het optiemodel aangeboden, waardoor woningzoekenden die al lang waren ingeschreven voor deze woningclusters hun wachtduur behouden en zich in een voorrangpositie bevonden ten opzichte van de overige woningzoekenden. Bij de opstapwoningen voor starters wordt wel voorrang gegeven aan starters uit de eigen kern. De slaagkans van verschillende doelgroepen en overige effecten van de woonruimtebemiddeling wordt elk kwartaal gemonitord, beleid wordt bijgestuurd indien nodig.	Ook wilden we gebruik maken van de toenemende (technische) mogelijkheden van de virtuele front office, om zo ons woningaanbod professioneler te etaleren en de verdeling van de woningen meer klantgericht te organiseren. Daarom kozen wij voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst in regionaal verband, binnen 'Klik voor Wonen', met 5 andere woningcorporaties. Het doel van deze samenwerking is het transparant en toegankelijk maken van de woningmarkt voor onze primaire doelgroep. Woningzoekenden hoeven zich niet meer in te schrijven bij 6 verschillende woningcorporaties wanneer zij op zoek zijn naar een woning in deze regio. Via 'Klik voor Wonen' brengen wij ons gehele aanbod in beeld en ingeschreven woningzoekenden kunnen hiervoor in aanmerking komen. Wij streven naar een gelijke behandeling van woningzoekenden, door het hanteren van een eenduidig en uniform toewijzingssysteem voor alle woningzoekenden, onafhankelijk van waar ze wonen of willen wonen, met ruimte voor lokaal maatwerk. <u>Notitie Maatschappelijke Taakopvatting (p.2)</u> Bernardus Wonen voorziet de volgende taken voor haar organisatie: Huisvesting voor bestaande en toekomstige huurders: de lage inkomens (tot € 33.615) en lage middeninkomens (€ 33.000 - € 43.000). Bernardus Wonen wil uitgaan van beschikbaarheid van woningen, niet alleen van betaalbaarheid.		<u>Beleidsplan Wonen Moerdijk 2007-2011 (p.53 e.v.)</u> - Registratiesysteem en woningverdelingsystematiek van de verschillende woningcorporaties in het gebied uitbouwen tot een systematiek voor de hele gemeente.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer															
<i>Keuzevrijheid voor de doelgroep</i> Er is binnen 'Klik voor Wonen' zoveel mogelijk keuzevrijheid voor de doelgroep. Voor alle sociale huurwoningen geldt sinds 2011 de inkomensgrens van 33.614 euro, om hiervoor in aanmerking te kunnen komen. Daarnaast geldt bovenstaande regel mbt kernbinding in sommige kernen voor starters, maar die regel bepaalt alleen de voorrang en sluit anderen niet uit. Voor middeninkomens geldt dat zij in principe alleen in aanmerking kunnen komen voor sociale huurwoningen vanaf de hoogste aftoppingsgrens (563 euro), 'zolang de voorraad strekt', dwz binnen de 10%-regeling.																			
Betaalbaarheid <i>Huurprijsbeleid</i> De gemiddelde huur als percentage van max. redelijk in de periode 2009-2012 lag rond 64%. Het aandeel goedkoop en betaalbaar in de woningvoorraad is hoog, Bernardus Wonen heeft relatief weinig dure sociale huurwoningen en weinig liberale huurwoningen. Het aandeel goedkoop is de afgelopen periode afgenomen, met name door sloop en woningverbeteringen, maar het aandeel betaalbaar is min of meer gelijk gebleven. Tabel 3: Percentage huurklassen goedkoop en betaalbaar 2009-2012 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>% goedkoop</td><td>23,3</td><td>20,7</td><td>19,6</td><td>17,9</td></tr> <tr> <td>% betaalbaar</td><td>73,2</td><td>73,4</td><td>72,5</td><td>73,0</td></tr> </tbody> </table> Bernardus Wonen hanteerde een terughoudend huurverhogingsbeleid. De huren stegen gering gedurende de periode 2009-2012, index 2011 was 106 (2008=100), terwijl dit bij referentiecorporaties 109 was en landelijk 108. Bij de evaluatie van ons portfolioplan (2013), waar het huurprijsbeleid onderdeel van uit maakt, constateren we dat er mogelijk een knelpunt ontstaat bij de betaalbaarheid van woningen die beschikbaar komen. Gemiddeld ligt die huurprijs hoger en is het aandeel betaalbare woningen lager, dan in de totale woningvoorraad (terwijl de doelgroep sinds 2011 is beperkt tot de lagere inkomens).		2009	2010	2011	2012	% goedkoop	23,3	20,7	19,6	17,9	% betaalbaar	73,2	73,4	72,5	73,0	<u>Ondernemingsplan 2011-2014</u> - Wij houden met ons huurprijsbeleid rekening met de draagkracht van mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. - Minimaal 25% van de huurwoningen heeft huurprijs van maximaal 70% van maximaal redelijke huur. <u>Portfolioplan 2008, interne versie (p.5)</u> Bernardus Wonen wil voldoende bereikbare huurwoningen houden voor de doelgroep. Alle woningen die nu bereikbaar zijn voor de doelgroep blijven bereikbaar (dat wil zeggen onder de HTS-grens). Woningen die hierboven zouden uitkomen, worden naar beneden bijgesteld. <u>Portfolioplan 2011 interne versie (p.8)</u> In het nieuwe huurbeleid wordt per complex een advieshuur bepaald die past bij het kwaliteitsniveau van de betreffende woningen en bij de beoogde doelgroep. We houden rekening met de markthuur (prijs/kwaliteit verhouding, woz-waarde, belangstelling) en de draagkracht van de beoogde doelgroep.		<u>Prestatieafspraken Halderberge 2011-2012 (p.12 en p. 5)</u> - Bernardus Wonen ontwikkelt nieuw huurbeleid, in relatie tot veranderde inkomensnormen sociale huur. - Bernardus Wonen onderschrijft Convenant Schuldhulpverlening en deze afspraken maken deel uit van de prestatieafspraken (Doel aanpak: passend toewijzen en huurders de kans te geven uit schuldenproblematiek te komen). <u>Woningbehoeftenonderzoek Moerdijk 2010 (p. 3, 5)</u> Er is behoefte aan gelijkvloerse woningen (belangrijkste reden om te verhuizen). Een deel van de woningzoekenden zoekt een sociale huurwoning, terwijl zij hiervoor niet in aanmerking komen gezien hun inkomen: dit geldt voor 35% van de verhuisgeneigde senioren.	
	2009	2010	2011	2012															
% goedkoop	23,3	20,7	19,6	17,9															
% betaalbaar	73,2	73,4	72,5	73,0															

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
<i>Huur-inkomenverhouding</i> Inkomens (uit 2011) van huurders zijn pas sinds de inkomensgerelateerde huurverhoging in 2013 bekend. Inkomens van woningzoekenden worden bekend op het moment van toewijzing. Door de inkomensgrens sinds 2011 neemt de gemiddelde huurquote toe van onze doelgroep. Bernardus Wonen gaat informatie over betaalbare huur- en woonquotes voor verschillende doelgroepen (zoals bekend uit berekeningen Nibud) gebruiken bij nieuw huurbeleid (zie hierboven). Binnen 'Klik voor Wonen' worden alleen dure sociale huurwoningen (huur boven aftoppingsgrens hts) toegewezen aan middeninkomens, mits de 10% beleidsruimte nog beschikbaar is. <i>Aanpak betalingsproblemen</i> Bernardus Wonen voerde van 2009 tot 2012 een intensief incassobeleid, gericht op het voorkomen van huurschulden, door een directe benadering en persoonlijke begeleiding. - 's avonds belrondes gehouden: huurders met een geringe betalingsachterstand (slepers) werden opgebeld en gewaarschuwd voor het oplopen van hun huurschuld. - voortdurend is intensief contact met het Meldpunt Schulpverlening van de gemeenten en andere woonbegeleiders, om te voorkomen dat de achterstand oploopt. - Tweede Kans beleid - aanbieden gratis cursus 'Uitkomen met inkomen' 2x per jaar (bijwonen van de cursus is verplicht voor huurders die betalingsregeling willen). In de afgelopen periode namen betalingsproblemen onder huurders desondanks toe: in 2012 was een verdubbeling van het aantal personen dat werd doorverwezen naar het meldpunt schuldhulpverlening: van 15 in 2011 naar 31 in 2012. Het aantal dossiers schuldbewaking is fors gestegen en het aantal ontruimingen is gestegen. In 2012 vonden 16 ontruimingen plaats tegenover 13 in 2011 en 8 in 2010. Na het doorlopen van een (vaak langdurig) begeleidingsproces, waarin minstens 2 kansen zijn geboden om de uitzetting te voorkomen, wordt het huurcontract zonder betaling uiteindelijk toch ontbonden. In 2012 hebben we samen met de gemeente Halderberge afspraken gemaakt over de opvang en/of begeleiding van minderjarige kinderen, bij de ontruiming van gezinnen.	De mogelijkheden tot liberalisatie en extra huurverhoging (5%) voor de middeninkomens worden hierin ook meegenomen. Het hoofddoel van ons huurbeleid is en blijft het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de primaire doelgroep. Zie ook antwoord over beleidsbijstellingen huur bij vraag over Act (p.31 van de zelfevaluatie). Huurbeleid wordt bijgesteld in 2013, met als doel de betaalbaarheid van onze woningen voor de doelgroep te kunnen blijven waarborgen.		Het nieuwbouwprogramma tot 2015 is na correctie (met inkomensgrens voor sociale huur) groter dan de vraag.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer																				
Sinds 2012 besteedt Bernardus Wonen meer aandacht aan de persoonlijke situatie/achtergrond van huurders met betalingsachterstand: de woonconsulent bezoekt deze huurders thuis, om te signaleren hoe problemen zijn ontstaan en te bespreken hoe de situatie kan worden verbeterd. <i>Overige woonlasten</i> Binnen het woonruimtebemiddelingsysteem 'Klik voor Wonen' wordt een woonlastentool ontwikkeld en ingevoerd, waardoor woningzoekenden niet alleen de huur maar ook bijkomende lasten zoals energiekosten, in beeld krijgen bij een woning (initiatiefnemer is Woningstichting Etten-Leur).																								
• Verkoop/bevorderen eigen woningbezit <i>Verkoop bestaand bezit</i> Tabel 4: verkoop huurwoningen 2009-2012 <table border="1"> <thead> <tr> <th>jaar</th><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>aan huurder</td><td>11</td><td>5</td><td>6</td><td>28</td></tr> <tr> <td>aan derden</td><td>13</td><td>11</td><td>48</td><td>21</td></tr> <tr> <td>totaal</td><td>24</td><td>16</td><td>54</td><td>49</td></tr> </tbody> </table> Om de verkoop van bestaand bezit te stimuleren, kunnen bewoners van te verkopen huurwoningen hun woning kopen voor de taxatiewaarde minus 10% korting. Om doorstroming te bevorderen krijgen huurders ook korting als zij niet hun eigen, maar overige huurwoningen van Bernardus Wonen kopen. <i>Tussenvormen: Koopgarant</i> In 2009 is gestart met 2 verkoopprojecten waarbij woningen aan starters zijn aangeboden in MGE-verband, met Koopgarant. Het betreft hier 9 woningen in Bosschenhoofd en 6 woningen in Oudenbosch. In 2010 is Koopgarant geëvalueerd: MGE maakt woningen bereikbaar voor de doelgroep. Aandachtspunt is dat de hulp gericht moet worden ingezet voor laagste inkomensgroepen onder starters, die zonder MGE-constructie geen woning kunnen kopen. Vanaf 2011 wordt voorzien dat de Koopgarant-regeling financieel onder druk komt te staan. De doelgroep heeft een relatief grote korting nodig bij de financiering van nieuwbouw en woningcorporatie moet middelen reserveren voor de terugkoop, terwijl er weinig of geen winstdeling meer zal zijn.	jaar	2009	2010	2011	2012	aan huurder	11	5	6	28	aan derden	13	11	48	21	totaal	24	16	54	49	<u>Jaarverslag 2009, p.34</u> Om differentiatie in de wijken te bewerkstelligen, betaalbare woningen voor starters te kunnen aanbieden, onze huurwoningvoorraad te verversen en de onrendabele top van nieuwe huurwoningen te kunnen financieren hebben wij in 2008 de lijst met te verkopen woningen uit bestaand bezit uitgebreid. <u>Portfolioplan 2011</u> Uitbreiding van de verkooplijst (huurwoningen die na mutatie verkocht worden) met 629 woningen naar ongeveer 900 woningen in 2011. <u>Ondernemingsplan 2011-2014, p.37</u> Verkoop 30 huurwoningen in 2011 en minimaal 20 in 2012 en verder.		<u>Woonvisie Halderberge 2010 (p.18)</u> Verkoop van huurwoningen kan een middel zijn om meer differentiatie in de wijk en een betere balans tussen vraag en aanbod te krijgen. Verkoop van huurwoningen heeft daarnaast als voordeel dat het starters kansen biedt op een betaalbare koopwoning. <u>Prestatieafspraken Halderberge 2009-2012 (p.3)</u> Bernardus Wonen past bij koopwoningen en bij verkoop van huurwoningen indien mogelijk voorrangsregeling toe voor huurders van Bernardus Wonen, ter bevordering van doorstroming. <u>Prestatieafspraken Halderberge 2006-2012 (p.7 en p.15)</u> - Ontwikkel woningen voor starters (goedkope, tot max. 175.000, en betaalbaar, tot max. 220.000 euro)	
jaar	2009	2010	2011	2012																				
aan huurder	11	5	6	28																				
aan derden	13	11	48	21																				
totaal	24	16	54	49																				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
Bernardus Wonen heeft in de periode 2009-2012 vier projecten, met in totaal 66 MGE-koopwoningen ontwikkeld.			- Pas MGE toe voor starters bij project Maatjes (9 woningen) Bosschenhoofd.	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,5		7,5
<i>Prijs-kwaliteitverhouding</i> De verhouding tussen prijs en kwaliteit komt onder meer tot uitdrukking in het gemiddelde percentage van maximaal redelijke huur: dit is in de periode 2009-2012 relatief laag, 64%. De meeste huurders krijgen een goede prijs-kwaliteitverhouding, zij betalen slechts beperkt voor de kwaliteit die zij ontvangen. Met het portfolioplan 2011 is een standaard uitrusting voor een sociale huurwoning van Bernardus Wonen geïntroduceerd: de 'Bernardus Kwaliteit'. Sinds 2012 wordt bij elke mutatie een woning die als standaard is gelabeld op dit kwaliteitsniveau gebracht. Dit houdt onder meer in dat er dubbel glas wordt aangebracht en de CV-ketel indien nodig wordt vernieuwd. De 'Bernardus Kwaliteit' woningen krijgen een huur van 75% van de maximaal redelijke huur. Deze standaard maakt duidelijk wat huurders van ons mogen verwachten. <i>Conditie en onderhoudstoestand</i> De conditie van de woningvoorraad is gemeten in 2008. Het onderzoek richtte zich vooral op de algemene technische staat en de buitenzijde van de woningen. De gemiddelde conditie van ons bezit bleek goed; 57% van de woningen scoorde 'goed of uitstekend' en nog geen 2% kreeg een onvoldoende. De uitkomsten werden gebruikt bij het opstellen van het portfolioplan, strategisch voorraadbeleid en onderhoudsbeleid. In 2012 is weer een conditiemeting uitgevoerd, uitgebreider dan het onderzoek in 2008. In dit onderzoek zijn ook de verschillende onderdelen van het binnenpakket (keuken, badkamer, toilet) beoordeeld. Hieruit bleek dat ongeveer 20% van onze woningen een of meerdere slechte en/of verouderde onderdelen bevat. Mede op basis van deze uitkomsten wordt het (planmatig) onderhoudsbeleid aangepast in 2013. <i>Tevredenheid over de woning</i> Naast KWH zijn er geen structurele metingen naar tevredenheid over de woning.	<u>Ondernemingsplan 2006-2010 (p. 13 en 25)</u> - Strategische benadering van vastgoed, op basis van kernvisies. - We passen ons onderhoudsbeleid aan zodat dit aansluit bij actuele marktontwikkelingen. <u>Ondernemingsplan 2006-2011 (p.13)</u> Bernardus Wonen zal een integraal kwaliteitssysteem invoeren dat de klantgerichtheid borgt. Bernardus Wonen realiseert dit o.a. door het behalen van het KWH-huurlabel en door meer dienstverlening op maat. <u>Portfolioplan 2011 interne versie (p.8)</u> Bernardus Wonen streeft niet het maximaal haalbare kwaliteitsniveau na voor haar hele bezit. Onze primaire doelgroep is gebaat bij een lage huur en dit heeft in sommige gevallen consequenties op het gewenste investeringsniveau voor het betreffende complex. Bernardus Wonen biedt wel een goed kwaliteitsniveau als standaard aan haar huurders aan: de 'Bernardus Kwaliteit'.	7,5	<u>Woonvisie Halderberge 2010 (p.17)</u> Er is blijvend aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad. Hoewel Halderberge geen achterstandswijken kent, is de woningvoorraad op sommige plekken verouderd. Te denken valt aan slecht geïsoleerde woningen van matige kwaliteit of 'bejaardenwoningen', die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Vernieuwing of verbetering van deze voorraad is gewenst. Sloop is een voor de hand liggende oplossing, maar heeft ingrijpende gevolgen voor de huidige bewoners. Uit oogpunt van duurzaamheid en handhaving van de bestaande sociale structuur moet ook naar andere oplossingen gekeken zoals renovatie of aanpassing van doelgroep (ouderenwoning toewijzen aan starters). <u>Prestatieafspraken Halderberge 2011-2012</u> - Bernardus Wonen voert medio 2012 twee pilots woningverbetering uit.	7,5

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
Kwaliteit dienstverlening <i>Tevredenheid over dienstverlening</i> Bernardus Wonen behaalde KWH-Huurlabel in 2007, in de periode 2009-2013 scoren alle gemeten onderwerpen voldoende tot goed, m.u.v. van klachten afhandelen. In 2012 andere meetwijze, waarbij de score gemiddeld iets lager uitviel (zie Overzicht Uitkomsten KWH). Bij lage scores op onderdelen wordt altijd enkele verbeteracties uitgezet. Voldoende scoren op KWH-onderdelen maakt deel uit van de jaarlijkse prestatiebeloning binnen Bernardus Wonen. <i>Internet</i> Dienstverlening via internet wordt uitgebreid: het optiemodel, online reparatieverzoeken indienen, online overlast melden en huur opzeggen. <i>Meer maatwerk, persoonlijke benadering</i> De woonconsulenten van Bernardus Wonen bezoeken nieuwe huurders enige vlak na start huur, met een theepakket. Om kennis te maken en huurders stimuleren ook kennis te gaan maken met hun burens. Het huurderblad Onder de Pannen heeft in de periode 2009-2012 een metamorfose ondergaan. In het blad besteden we minder aandacht aan de stenen en meer aan de mensen, zodat het beter aansluit bij de beleving van onze huurders.			- Gemeente en Bernardus Wonen maken gezamenlijk plan van aanpak voor aanpak veiligheid, w.o. toepassing pkvw. - Bernardus Wonen heeft 18 complexen aangewezen, die in aanmerking kunnen komen voor sloop, transformatie of renovatie. In 2011 en 2012 wordt per complex onderzocht welke maatregelen worden toegepast. Gemeente wordt op de hoogte gehouden via bestuurlijk overleg.	
<u>Energie en duurzaamheid</u> <i>Energiebeleid</i> Energiebeleid vastgesteld in 2011/2012 (zie MT-notitie energiebeleid januari 2012). Tabel 5: energieprestaties woningvoorraad 2008 en 2012	<u>Ondernemingsplan 2011-2014</u> - In de pilotprojecten woningverbetering labelstijging realiseren, tot label B. <u>Notitie Energiebeleid 2011/2012</u> Wij onderscheiden drie peilers binnen het energiebeleid: 1. Energiebeleid eigen bedrijfsvoering (interne organisatie) Doel: een meer duurzame bedrijfsvoering. 2. Energiebeleid fysieke aanpak woningen (woontechnisch)		<u>Prestatieafspraken Halderberge 2011-2012</u> - Percentage woningen met energielabel A of B opvoeren, van 4% in 2010 naar minimaal 10% in 2014. - Bij verbeteren energieprestaties bestaand bezit is verminderen woonlasten huurders voornaamste doel. Via pilotprojecten wordt onderzocht hoeveel besparing deze aanpak oplevert.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer																											
Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Bron is vermeld, onderstreept		Bron is vermeld, onderstreept																												
<table><thead><tr><th>Energielabel</th><th>2008 (%)</th><th>2012 (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>A</td><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>B</td><td>3</td><td>13</td></tr><tr><td>C</td><td>14</td><td>20</td></tr><tr><td>D</td><td>39</td><td>27</td></tr><tr><td>E</td><td>22</td><td>17</td></tr><tr><td>F</td><td>12</td><td>15</td></tr><tr><td>G</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>onbekend</td><td>4</td><td>0</td></tr></tbody></table> Energieprestaties van de woningen De energieprestaties van de woningvoorraad zijn gemeten in 2008, complexgewijze meting op basis van referentiewoningen. De conditie van gehele woningvoorraad is in 2012 gemeten, waaronder de energieprestatie. Eind 2012 heeft 15% van de woningvoorraad energielabel A (2%) of B (13%). De energieprestaties zijn sterk verbeterd, door nieuwbouw, verbouw, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud (vervanging oude ketels door energiezuinige ketels, CV's, standaard toepassen dubbel glas bij 'Bernardus Kwaliteit', kozijnvervanging, dakvervanging en dakisolatie). Het feit dat er in 2012 ondanks energiebesparende investeringen meer F- en G-woningen zijn dan bij de meting uit 2008, kan worden verklaard door het feit dat in 2008 veel aannames zijn gedaan en in 2012 elke woning apart bekeken is.	Energielabel	2008 (%)	2012 (%)	A	1	2	B	3	13	C	14	20	D	39	27	E	22	17	F	12	15	G	5	6	onbekend	4	0	Doel: Bernardus Wonen wil de energieprestaties van haar woningvoorraad dusdanig verbeteren dat hiermee de woonlasten voor huurders worden verlaagd. Daarnaast zullen wij bij de fysieke aanpak van woningen zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame materialen en energiebesparende maatregelen. 3. Energiebeleid gebruik woningen (woongedrag) Doel: Huurders bewust maken van mogelijkheden om energie te besparen. Huurders helpen bij het besparen van kosten, bijvoorbeeld door uitbreiding van mogelijkheden en huurders stimuleren om energie te besparen, door eigen acties en/of door diensten van de derden onder de aandacht te brengen. <u>Ondernemingsplan 2011-2014 (p. 25)</u> We verbeteren de functionaliteit en energiezuinigheid van onze bestaande woningen.		- Gemeente en Bernardus Wonen besteden aandacht aan bevorderen energiebewustzijn huurders en eigenaar-bewoners, o.m. door meeweken campagne 'Energie bewust, thuis besparen'	
Energielabel	2008 (%)	2012 (%)																													
A	1	2																													
B	3	13																													
C	14	20																													
D	39	27																													
E	22	17																													
F	12	15																													
G	5	6																													
onbekend	4	0																													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
<i>Pilots en woningverbetering</i> - Pilots woningverbetering Pagnevaart (Oudenbosch) en LP van Mallandstraat (Stampersgat) en renovatieproject Professor Mulderslaan (Oudenbosch). Resultaten: Pilot Pagnevaart: 16 woningen, voor de aanpak allen label E, erna 14 label B en 2 label C. Pilot LP van Malland: 6 woningen, voor de aanpak allen label G, erna 4 label B en 2 label C. Project Mulderslaan: 2 woningen, voor de aanpak allen label G, erna 18 label A en 4 label B. - Deelname energiemarkten campagne 'Energie bewust, thuis besparen' tbv informeren en bewustwording bewoners mbt energiebesparing in 2011, in Stampersgat en in Standdaarbuiten. - Deelname regionale samenwerking Zonnepanelen.				
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		8		7,5
(Des-)Investeren in vastgoed		7		7
Tabel 6: opgeleverde nieuwbouwprojecten in periode 2009-2012	<u>Nieuwbouw</u> <u>Ondernemingsplan 2006-2011 (p.5, 11, 13)</u> Bernardus Wonen wil zich ontwikkelen van behorende naar een ontwikkelende sociale onderneming. Vanuit vastgoedvisie per kern wordt gebouwd aan optimaal woningaanbod. De kansen die er liggen door de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' in Halderberge worden benut. Het ontwikkelen van projecten is nodig omdat het huidige aanbod niet goed aansluit bij de toekomstige behoefte in de markt. <u>Portfolioplan 2008</u> Kernvisies 2008: In elke kern groeiscenario gepland , toevoeging nieuwbouw.		<u>Woonvisie Halderberge, 2010 (p. 14)</u> Toen begonnen werd met het opstellen van deze woonvisie, voorzag het woningbouwprogramma van de gemeente in de bouw van ruim 3.000 woningen in de periode tot 2020. Tijdens het opstellen van de woonvisie is onderkend dat dit programma het gevaar van stagnatie met zich mee bracht: door de versnippering van de vraag over een groot aanbod, was de kans groot dat slechts een zeer beperkt deel van de projecten tot realisering zou komen.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden

2009 - 2012

Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld

Geformuleerde ambities

2009 - 2012

Bron is vermeld, onderstreept

Cijfer

Opgaven

2009 - 2012

Bron is vermeld, onderstreept

Cijfer

jaren	Adres/straat	Kern	Aantal	Aantal	Waarv an o- trede	Koopprijs of huurprijs
			koop	huur		
2009	Suikerhoek	Standaardbuiten		12	12	subsidieabel
	Churchillstraat even	Oudenbosch		12		subsidieabel
	Churchillstraat oneven	Oudenbosch		12		subsidieabel
	Monte Libretti	Oudenbosch	1		1	282000
	Bornhemweg bouwnummer	Oudenbosch	14			266500
	Vader Vincentiusstraat	Oudenbosch	6			177600
2010	West Vaardeke	Oudenbosch		8		subsidieabel
	St. Janstraat	Hooven		17	17	subsidieabel
	Dr. Pondsstraat	Standaardbuiten		8	8	subsidieabel
	Turfhoofd	Oudenbosch		10		liberaal (gem. 950)
2011	Pastoor van Hoekpad 1-33 (oneven)	Noordhoek		17	17	subsidieabel
	St. Louisplein	Oudenbosch		8	8	subsidieabel
	Kapelzicht	Boschenhoofd		5		subsidieabel
	Adriacatenhof (even)	Boschenhoofd	6			173.100
	Adriacatenhof (oneven)	Boschenhoofd	7			171.886
	Kloosterhof(oneven)	Boschenhoofd	5			167.040
	Kloosterhof(even)	Boschenhoofd	7			176.886
	Breugelhof	Boschenhoofd	4			166.900
	Breugelhof	Boschenhoofd	5			170.180
	Alverno	Oudenbosch	35			179.261
totaal			90	109	63	

Portfolioplan 2011

Kernvisies 2011: **Minder**

groeimogelijkheden, temporisatie en accentverschuiving naar aanpak bestaande woningvoorraad. Labeling van ruim 350 woningen voor metamorfose of heroriëntatie en bijna 230 woningen voor herstructurering.

MT-verslag 24-9-2012

Kernstrategie 2012: Alleen nog in kernen Oudenbosch en Stampersgat strategie versterken (o.m. door investeringen in nieuwbouw). Voor de overige kernen geldt strategie consolideren en conserveren.

Ondernemingsplan 2011-2014 (p.21)

De grote diversiteit binnen de doelgroepen leidt tot een breed scala aan huisvestingsbehoeften. Om meer inzicht te krijgen in de specifieke woonwensen van onze zittende en toekomstige huurders verzamelen en analyseren we structureel marktinformatie. Deze informatie verwerken wij in onze kernvisies.

Een nieuwe prioriteitstelling heeft geresulteerd in een herzien woningbouwprogramma dat aansluit bij het gewenste productieaantal van 1.800 woningen tot 2019. Dit herziene woningbouwprogramma, vastgesteld in de gemeenteraad op 21 januari 2010, vormt de basis van deze woonvisie.

Prestatieafspraken Halderberge 2006-2012

- Ontwikkel woningen voor starters (goedkope, tot max. 175.000, en betaalbaar, tot max. 220.000 euro)

Beleidsplan Wonen Moerdijk 2007-2011 (p.53 e.v.)

- Aantal inwoners minimaal vasthouden voor de gemeente. Minimaal bouwen voor de eigen woningbehoefte. Zo mogelijk extra woningbouw om het inwonertal te laten groeien.
- Bouwen naar behoefte en mogelijkheden in de kernen volgens het woningbehoefteonderzoek en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars), waarbij ruimte is voor maatwerk in de woningbouwplanning voor de kleine kernen.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
Onze ambities mbt investeren in vastgoed zijn in de periode 2009-2012 een aantal keren bijgesteld, van relatief veel nieuwbouwplannen naar minder bouwplannen en meer plannen in bestaand bezit, conform de uitgangspunten van het ondernemingsplan. Over het bouwprogramma en ook over de prioritering of temporisering hierin is de afgelopen jaren frequent overleg gevoerd met de betreffende gemeenten (zie gespreksverslagen) <i>Kernvisies en strategie</i> In 2008 en 2011 zijn kernvisies opgeleverd, in het kader van het portfolioplan. In 2012 is voor elke kern in regionaal verband een strategie bepaald, in het kader van het regionale woningmarktonderzoek. Hier zijn collega-corporaties uit de regio bij betrokken. De kernstrategieën zijn toegelicht aan de betrokken gemeenten, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. <i>Verbetering bestaand woningbezit</i> In het portfolioplan uit 2011 stonden 25 verbeterprojecten in de bestaande voorraad gepland, met het label herstructureren, metamorfose of heroriëntatie. Dit betrof bijna 600 woningen. Deze projectenportefeuille is in mei 2012 door het MT heroverwogen en teruggebracht tot 9 projecten, die we op korte termijn wilden aanpakken. Er is ook een project toegevoegd, het project Pagnevaartweg (een van de twee pilots), dat nog niet was opgenomen in het portfolioplan. Het project Professor Mulderslaan had in aanvang label herstructureren, maar is veranderd in renovatie/metamorfose. De nieuwe projectenlijst met prioriteiten uit 2012 omvat in totaal 194 woningen. <i>Woningmarktonderzoek</i> De volgende woningmarktonderzoeken zijn uitgevoerd in de periode 2009-2012 - Woningmarktonderzoek 2008-2018 Halderberge, 2009 - Herijking makelaarsonderzoek Marktanalyse Drieman Halderberge 2010 - Woningbehoeftenonderzoek Moerdijk, 2011 - Regionaal onderzoek Woningmarkt West-Brabant 2012 Onderzoeken in samenwerking met de doelgroep: - Woningmarktonderzoek Stampersgat 2012 - Klantenpanel senioren onderzoek 2012			- In projecten waarvan de gemeente de grondeigenaar voor starters mogelijkheid CPO onderzoeken - Koopwoningen bouwen voor starters in een prijsklasse tot € 160.000, met MGE-constructie, en in prijsklasse tussen € 160.000 en € 235.000 - Het accent van de bouw huurwoningen verleggen naar een huurprijs vanaf € 485, waarbij de bouw van goedkopere huurwoningen niet is uitgesloten indien daar aanleiding voor is. <u>Woningbehoeftenonderzoek Moerdijk 2010, p. 3, 5</u> - De bevolkingsomvang daalt, maar het aantal huishoudens neemt toe tot 2030. - Er is behoefte aan gelijkvloerse woningen (belangrijkste reden om te verhuizen) - Een deel van de woningzoekenden zoekt een sociale huurwoning, terwijl zij hiervoor niet in aanmerking komen gezien hun inkomen (dit geldt voor 35% van de verhuisgeneigde senioren) - Het nieuwbouwprogramma tot 2015 is kleiner dan het vraagoverschot, maar na correctie (met inkomensgrens voor sociale huur) is het groter.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
			- Vergeleken met het vraagoverschot bevat het nieuwbouwprogramma te veel (eengezins)koopwoningen. <u>Prestatieafspraken Halderberge 2011-2012 (p.4)</u> Gezamenlijke opgaven: - Inspelen op bevolkingsontwikkeling. Afnemende woningbehoefte - Accent van de opgaven verschuift naar bestaande voorraad. Komen tot verduurzaming van de voorraad, zowel mbt energie/milieu, als aanpasbaarheid/levensloopbestendigheid.	
Kwaliteit van wijken en diensten / Leefbaarheid		7		7
<i>Visie</i> In 2011 hebben wij onze visie op leefbaarheid en de rol die wij daarbij voor ons zien schematisch weergegeven en gedeeld met de wethouders van Moerdijk en Halderberge (zie jaarverslag 2011, p.14). Hierdoor weten onze partners wat zij van ons kunnen verwachten. <i>Werkconferenties met gemeente Halderberge</i> In 2012 hebben wij samen met het college van de gemeente Halderberge twee werkconferenties georganiseerd. Doel van de conferenties was nog effectiever samen te kunnen werken. Er zijn concrete afspraken gemaakt, onder meer over een nieuwe, integrale overlegstructuur en over aanpassingen in de prestatieafspraken voor 2013. <i>Investerings</i> Bernardus Wonen heeft in de periode 2009 tot 2012 fors geïnvesteerd in leefbaarheid. Het ging bijvoorbeeld om de inzet van onze woonconsulenten en huismeesters, investeringen in buitenruimte, sociale cohesie, veiligheid, buurtbemiddeling en het leefbaarheidfonds van de gemeente Moerdijk.	<u>Ondernemingsplan 2006-2010 (p.9)</u> Bernardus Wonen gaat meer nadruk leggen op haar maatschappelijke prestaties. Zij wil midden in de maatschappij staan en dit op overtuigende wijze uitdragen. Deze oriëntatie op de maatschappij wil zij vormgeven door: - samenwerkingsverbanden aangaan - strategisch vastgoedbeleid - werken aan leefbare woonomgeving - afleggen van maatschappelijke verantwoording <u>Jaarverslag 2012 (p.15)</u> Belangrijke partners bij de aanpak van de maatschappelijke opgaven in ons werkgebied zijn de gemeenten Halderberge en Moerdijk.		<u>Woonvisie Halderberge 2010 (p.18)</u> De bestaande woningvoorraad is niet het enige aspect dat de kwaliteit van een wijk of kern bepaalt. De gemeente Halderberge heeft in de <i>Nota Leefbaarheid</i> (2009) aangegeven op welke wijze zij de leefbaarheid in de verschillende wijken en dorpen willen verhogen.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer																												
Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Bron is vermeld, onderstreept		Bron is vermeld, onderstreept																													
In onderstaande tabel is weergegeven wat wij uitgaven van 2009-2012. In de tabel zijn ook de (verplichte) uitgaven aan leefbaarheid buiten ons werkgebied opgenomen (heffing voor de Vogelaarwijken). De Saneringsheffing is hier niet in meegenomen. Tabel 7: uitgaven aan leefbaarheid per jaar (uit jaarverslagen) <table><tr><th></th><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr><tr><td>Vogelaarheffing</td><td>215.106</td><td>227.542</td><td>147.172</td><td>76.025</td></tr><tr><td>Leefbaarheid</td><td>34.894</td><td>51.458</td><td>138.828</td><td>85.975</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>250.000</td><td>279.000</td><td>286.000</td><td>126.000</td></tr></table> *exclusief de bedragen die dagelijks/mutatieonderhoud als leefbaarheid zijn verantwoord. In 2012 hebben wij een overzicht gemaakt van onze maatschappelijke investeringen en dit toegelicht aan de gemeente Halderberge. Schoon, heel en veilig - Schouwen en leefbaarheidsscans: In samenwerking met de gemeente Halderberge zijn verschillende wijkscouwen en leefbaarheidsscans uitgevoerd. Actiepunten die daar uit voortkomen zijn direct opgepakt (betrof alleen acties voor de gemeente). - Politiekeurmerk: In nieuwbouw projecten wordt gestreefd naar het veiligheidsniveau van het politiekeurmerk (certificering is niet altijd mogelijk, o.a. vanwege de omgevingseisen). - Aanpak openbaar gebied: In overleg met gemeente Halderberge zijn wij overgegaan tot het aanbrengen van hekwerk, verlichting en groen op openbaar gebied. Het gaat om grensgebieden, van eigenaarschap tussen gemeente en Bernardus Wonen en gebeurt op verzoek van bewoners. - Aanpak overlast: In samenwerking met de politie en de gemeente in Halderberge integrale aanpak van overlast. - Informatiecampagne veiligheid: in 2012 hebben wij alle seniorencomplexen aangeschreven, tips aangereikt vanuit politie en brandweer, mbt veiligheid in en om de woning. <i>Aanpak woonfraude</i> Tabel 8: Opgespoorde gevallen woonfraude 2009-2012 <table><tr><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr><tr><td>12</td><td>17</td><td>14</td><td>24</td></tr></table>		2009	2010	2011	2012	Vogelaarheffing	215.106	227.542	147.172	76.025	Leefbaarheid	34.894	51.458	138.828	85.975	Totaal	250.000	279.000	286.000	126.000	2009	2010	2011	2012	12	17	14	24	Zij vullen immers op vele beleidsterreinen de vangnetfunctie aan, die wij op het gebied van wonen hebben. Wij hebben het voornemen nog intensiever en effectiever met hen samen te werken. <u>Ondernemingsplan 2011-2014 (p. 27)</u> Bernardus Wonen stimuleert en faciliteert de zelfredzaamheid en het zelfregulerend vermogen van de huurder. Bij individuele sociaal-maatschappelijke problemen verwijzen we door, naar welzijns- en zorgpartners. <u>Jaarverslag 2011 (p.17)</u> Bernardus Wonen wil -in overleg met de gemeente Halderberge- basissystemen koppelen, om te komen tot gegevensuitwisseling met de gemeentelijke basisadministratie (de zogenaamde GBA-check). De koppeling maakt het opsporen van illegale bewoning in een vroeg stadium mogelijk. <u>Ondernemingsplan 2006-2010 (p.11)</u> Bernardus Wonen wil een leefbare woonomgeving en aantrekkelijke wijken creëren en in stand houden. Bernardus Wonen staat voor een preventieve wijkgerichte aanpak van leefbaarheid, waarbij duidelijke afspraken worden gemaakt met bewoners en andere belanghebbenden over de doelstellingen hiervan. Het initiatief hiervoor ligt voornamelijk in de wijken met een meerderheidsbelang van Bernardus Wonen. Ook hier wordt een goed resultaat bepaald door een effectieve samenwerking met de gemeenten.		Middelen hiertoe zijn onder meer uitvoeren van vier leefbaarheidsscans, structureel twee keer per jaar schouwen van de wijken, uitwerken van een wijk of dorpskern samen met bewoners en starten met een pilot 'buurtregie' in Albano Lob A in Oudenbosch. <u>Prestatieafspraken 2011-2012(p.10)</u> Als het gaat om veiligheid van bestaande woningen wordt in 2011 in opdracht van het politiedistrict Bergen op Zoom (Bergen op Zoom, Roosendaal, Woensdrecht, Steenberghe, Moerdijk en Halderberge) een nulmeting uitgevoerd om in beeld te krijgen welke wijken zijn voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Deze nulmeting zal een beeld geven in welke gemeenten en welke wijken nog inspanningen moeten worden verricht om de wijken in aanmerking te laten komen voor het PKVW. Op basis van de nulmeting PKVW wordt bezien of een plan van aanpak hiertoe wordt opgesteld per gemeente of via het politiedistrict. Indien ervoor wordt gekozen per gemeente een plan van aanpak op te stellen, betreft de gemeente Halderberge Bernardus Wonen	
	2009	2010	2011	2012																												
Vogelaarheffing	215.106	227.542	147.172	76.025																												
Leefbaarheid	34.894	51.458	138.828	85.975																												
Totaal	250.000	279.000	286.000	126.000																												
2009	2010	2011	2012																													
12	17	14	24																													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
In 2011 zijn minder gevallen van woonfraude opgespoord dan het jaar ervoor, maar een relatief grote stijging van het aandeel illegale inwoning, ten opzichte van de andere soorten fraude. In 2012 was er een forse toename, die vooral werd veroorzaakt door een grote toename hennepsteelt en onderhuur. Het aantal gevallen van illegale inwoning nam toen juist af. Een GBA-check is tot op heden niet mogelijk, door vertraging in besluitvorming over systeemaanpassingen bij de gemeente Halderberge. <i>Buurtpreventie</i> Bernardus Wonen neemt deel aan het project buurtpreventie in Hoeven. • Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving <i>Opknopbeurten gemeenschappelijke tuinen</i> In 2011 opknopbeurt binnentuin complex Den Driehoek (Oudenbosch), inclusief renovatie portiek/entree tbv veiligheid en uitstraling. In 2010 binnentuin seniorencomplex Molenweide (Oud Gastel), o.a. plaatsen zitbanken en extra verlichting aangebracht. In 2012 tuin rond seniorencomplex Halderberge (Hoeven), o.a. nieuwe beplanting. In 2012 binnentuin complex Raadhuisplein (Hoeven), o.a. plaatsen zitbanken. <i>Huurderparticipatie</i> Naast overleg met onze huurderbelangenvereniging voerden wij ook regelmatig overleg met huurders die actief zijn binnen de huurdersparticipatiestructuur. Er waren in de periode 2009-2012 in totaal ongeveer 25 groepen van huurdervertegenwoordigers actief. Onze woonconsulenten hadden minstens twee keer per jaar een overleg met al onze huurdervertegenwoordigers. De leden van de huurdervertegenwoordiging denken actief met ons mee over onderwerpen die hun directe woon- en leefomgeving betreffen, zoals het verbeteren van een gevaarlijke verkeerssituatie of over een overlastgevende groep jongeren in de buurt. Bij dit soort problemen betreft Bernardus Wonen ook de gemeente en de politie.	Hierbij is het niet de bedoeling dat Bernardus Wonen gemeentelijke taken gaat overnemen. De basis voor de activiteiten wordt bepaald in een wijk- of kernvisie. <u>Jaarverslag 2009 (p.37)</u> Bernardus Wonen wil het zelfregulerend vermogen van mensen stimuleren. Hierbij zijn wij van mening dat door elkaar te ontmoeten er meer begrip voor elkaar komt, wat uiteindelijk ook de leefbaarheid in de wijk ten goede komt. <u>Ondernemingsplan 2011-2014</u> Visie op leefbaarheid, voor en na de takendiscussie.		hierbij. In het plan van aanpak worden de werkzaamheden vastgelegd die de gemeente en Bernardus Wonen zullen verrichten om de komende jaren de veiligheid van woningen en de directe woonomgeving te verbeteren. Bernardus Wonen richt zich hierbij op haar eigen bezit, waarbij de basis wordt gevormd door het aanbrengen van veilig hang- en sluitwerk aan de woningen. <u>Woonvisie Halderberge, 2010 (p.46 en p.47)</u> - De gemeente Halderberge heeft een taakstelling in het huisvesten van statushouders. Hierover zijn afspraken gemaakt met Bernardus Wonen. Zo stelt de corporatiewoningen beschikbaar voor het aantal statushouders dat middels de jaarlijkse Huisvestingstaakstelling aan de gemeente worden opgelegd. Het gaat hierbij om circa 10 tot 15 statushouders per jaar. - In samenwerking met de corporaties inventariseren van de huidige situatie rond arbeidsmigranten en uitwerken van een beleid dat arbeidsmigranten een perspectief biedt op huisvesting en een woon-carrière, zowel voor vestigers als voor 'permanente pendelaars'.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
<i>Wijkaanpak Brouwerij</i> Op initiatief van een het huurdercomité 'Wijk Brouwerij' is in 2010 in de wijk Brouwerij in Oudenbosch een leefbaarheidproject gestart. Vanuit dit project is veel aandacht besteed aan de jeugd en met name aan de integratie van de verschillende culturen onder jongeren. In samenwerking met de gemeente en Bernardus Wonen is in het kader van dit project een speelplek helemaal opgeknapt en uitgebreid. Ook werd er een openingsfeest door het huurdercomité georganiseerd. De commissie organiseert wijkveiligheidsavonden (waar wethouder en wijkagent steeds bij zijn) om wijkproblemen te bespreken. Ook worden sportactiviteiten voor de jeugd en 'Multi-culti' koffie ochtenden georganiseerd. Zij gaan met hondenpoep, te hard rijden en gevaarlijke oversteekplekken aan de gang. Zij zijn gestart met het aankleden en bespuiten van oude fietsen, ter verfraaiing van de buurt, met bloembakken. In december organiseert de bewonerscommissie met de kinderen van de Mariaschool versiering van kerstbomen. Bernardus Wonen bekostigt de bomen en overige zaken ter ondersteuning van deze activiteiten. <i>Wijkaanpak Velletri</i> In de wijk Velletri in Oudenbosch is Bernardus Wonen vanuit de huurdersparticipatie gestart met buurtpreventie. De buurt organiseert ook zelf groen- en schoonmaakacties, waarbij planten (op kosten van Bernardus Wonen) werden uitgedeeld in de buurt. <i>Wijkaanpak Albano</i> In deze wijk is een woning beschikbaar gesteld voor het Trefpunt. Dit is een ontmoetingsplek, voor maatschappelijke partners zoals gemeente en politie, en ook te gebruiken door buurtverenigingen. Door deelnemers aan het Trefpunt werden verschillende acties en evenementen georganiseerd, bijvoorbeeld schoonmaakacties en een zeepkistenrace, waarvoor wij materiaal leverden. • Verbeteren sociale cohesie <i>Leefbaarheidsfonds 'Moerdijk leeft!'</i> Leefbaarheidsfonds opgericht in 2009 i.s.m. de gemeente Moerdijk en woningcorporaties Stichting Woningbouw Zevenbergen, Brabants Westhoek. Doel van het fonds is het stimuleren van lokale bewonersinitiatieven die de leefbaarheid in de eigenkern, wijk of buurt bevorderen.			<u>Prestatieafspraken 2011-2012</u> - Vanaf januari 2012 wordt in de kern Hoeven gestart met een pilot buurtpreventie. Na evaluatie van de pilot in Hoeven wordt door de gemeente en Bernardus Wonen gezamenlijk bekeken of het zinvol is om buurtpreventie ook in andere kernen en wijken op te starten. (p.23) - De gemeente en Bernardus Wonen willen woonfraude in ondermeer de huurwoning-voorraad in de gemeente Halderberge tegengaan. Onder deze woonfraude wordt verstaan illegale doorverhuur en onrechtmatig gebruik van huurwoningen, waaronder hennepsteelt in huurwoningen. (p.23) - Bij huisuitzetting gelden procedureafspraken die in juni 2011 tussen de gemeente en Bernardus Wonen zijn gemaakt. Ter aanvulling hebben de gemeente en Bernardus Wonen een protocol opgesteld voor huisuitzetting van gezinnen met minderjarige kinderen. In dit protocol is een procedure vastgelegd die de opvang van de kinderen garandeert. Medio 2011 is dit protocol vastgesteld.(p.23)	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer								
Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Bron is vermeld, onderstreept		Bron is vermeld, onderstreept									
In totaal kwamen in 2009 75 aanvragen binnen, waarvan 68 werden gehonoreerd (twee uit Noordhoek). De meeste aanvragen betroffen bijdragen voor het organiseren van buurt evenementen. Eind 2009 is het project geëvalueerd. Besloten is om het fonds vanaf 2010 een meer faciliterend karakter te geven: er wordt door het fonds geen geld meer, maar uitleenmiddelen (tenten, tafels, stoelen, barbecues, verlichting e.d.) beschikbaar gesteld. Deze kunnen in bruikleen worden gegeven bij evenementen die bedoeld zijn om de onderlinge contacten tussen bewoners te stimuleren. Bernardus Wonen doet dit ook in de gemeente Halderberge, met eigen uitleenmiddelen. <i>Buurtbemiddeling</i> Sinds 2010 neemt Bernardus Wonen deel aan het project buurtbemiddeling in de gemeente Halderberge, eerst als pilot en inmiddels structureel. Sinds 2012 doen wij ook mee aan buurtbemiddeling in de gemeente Moerdijk. In 2010 hebben wij 19 conflicten doorverwezen, in 2011 waren dat er 11 en in 2012 28. <i>Meldingen problemen leefbaarheid</i> Onze woonconsulenten besteedden een groot deel van hun tijd aan het behandelen van problemen die huurders melden in het kader van de leefbaarheid. Het aantal meldingen nam de gehele periode toe. Tabel 9: aantal behandelde meldingen leefbaarheidsproblemen per jaar <table><tr><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr><tr><td>77</td><td>101</td><td>165</td><td>250</td></tr></table> De toename kan deels worden verklaard doordat het melden sinds 2010 via onze website kan en dus makkelijker is geworden. Verreweg het grootste deel van de meldingen ging over burenoverlast, gevolgd door achterstallig tuinonderhoud. Bernardus Wonen heeft bewoners herhaaldelijk actief opgeroepen om verwaarloosde en vervuilde tuinen aan ons te melden, zodat wij hier actie op konden ondernemen. In de afname van het aantal meldingen over burenoverlast zien wij het effect van de pilot buurtbemiddeling, die dit soort zaken succesvol aanpakt. Wat verder opvalt, is de toename van het aantal meldingen van GGZ-gerelateerde problemen.	2009	2010	2011	2012	77	101	165	250			- Bespreken voortgang en oplossen knelpunten bij behalen van de taakstelling huisvesting statushouders (p.16) - Overleggen over wijze waarop en welke locatie project voor begeleid wonen -en evt. andere projecten voor bijz. doelgroepen- vorm kan worden gegeven (p.20)	
2009	2010	2011	2012									
77	101	165	250									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012 Bronnen zijn jaarverslagen en rapportages CiP en CFV, tenzij anders vermeld	Geformuleerde ambities 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012 Bron is vermeld, onderstreept	Cijfer
• Versterken economische infrastructuur - Bernardus Wonen tekende in 2009 het convenant Leerling Bouwplaatsen Fundeon: in enkele van onze bouwprojecten hebben leerlingen werkervaring opgedaan. Bernardus Wonen heeft verder diverse stageplaatsen beschikbaar gesteld in de periode 2009-2012. - Bernardus Wonen werkte samen met Accessio. Accessio levert, in het kader van re-integratieprogramma's op de arbeidsmarkt, gratis diensten aan huurders met een smalle beurs, door bijvoorbeeld uitkeringsgerechtigden hiervoor in te zetten. In 2012 maakten de mensen van Accessio de buitenruimte sneeuwvrij rondom het seniorencomplex Molenweide in Oud Gastel. • Statushouders Bernardus Wonen leverde de afgelopen periode voldoende woningen voor statushouders in de gemeente Halderberge. In 2011 ging de plaatsing moeizaam, maar in 2012 is een inhaalslag gemaakt. Wij hebben een zeer groot gezin, met 13 kinderen, gehuisvest door een doorbraak tussen twee woningen te maken. Wij hebben maar een beperkte invloed op de te realiseren aantallen: deze worden vooral bepaald door het vrijkomen van geschikt aanbod en de grootte van de te plaatsen huishoudens (gezinnen of alleenstaanden). De taakstelling in Moerdijk hebben wij niet gehaald en dit blijft een aandachtspunt. In de kernen Noordhoek en Standdaarbuiten komen sporadisch (geschikte) woningen vrij en de statushouders geven zelf meestal de voorkeur aan andere woongebieden (over het algemeen grotere kernen, met betere openbaarvervoersmogelijkheden).				

Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door Bernardus Wonen in juli 2013

Toegepast: ○

Actiepunt: ○

Uit te leggen: ○

Bespreekpunt RvC: ○

Niet van toepassing: ○

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno|drukkers BV, Arnhem

I Naleving en handhaving van de code

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdpijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.	○
De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	○
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).	○
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	○

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC: a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen; b) de operationele en financiële doelstellingen; c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen; d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd; e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording; f) indien aanwezig het bestuursreglement. De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC: a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon; b) een voorstel tot wijziging van de statuten; c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie; d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling; e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek; f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie; g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie; h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval): a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen; b) een integriteitcode, geplaatst op de website; c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie; d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures; e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering; f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen; g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.	
5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan. Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.	
6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden. Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.	

- | | |
|---|----|
| Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. | O |
| <i>* op de website staat dat een klokkenluiderregeling beschikbaar is, de tekst is niet integraal opgenomen</i> | O* |
| 7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast. | O |
| De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin. | O |
| 8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag). | O |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Status

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

O

Uitwerking

- | | |
|---|---|
| 1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk). | O |
| De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder. | O |
| 2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke. | O |
| 3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. | O |
| Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht. | O |
| Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien. | O |
| 4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. | O |
| 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. | O |

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

Status

- | | |
|--|---|
| 1. Een bestuurder zal: | |
| a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie; | O |
| b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie); | O |
| c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen; | O |
| d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie). | O |

- | | |
|--|---|
| 2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie. | ○ |
| De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang. | ○ |
| 3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. | ○ |
| 4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag. | ○ |
| Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting. | ○ |
| 5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie. | ○ |

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement.	○
De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR.	○
Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	○*
<i>* op de website staat dat het reglement beschikbaar is, de tekst is niet integraal opgenomen</i>	
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.	○
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van:	
a) geslacht;	○
b) leeftijd;	○
c) hoofdfunctie;	○
d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken;	○
e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming;	○
f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd;	○
g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC;	○
h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is.	
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.	○
5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.	○
6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:	○
a) de realisatie van de doelstellingen;	○
b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;	○
c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;	○

- | | |
|---|-------------|
| d) het kwaliteitsbeleid; | O |
| e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; | O |
| f) het financiële verslaggevingproces; | O |
| g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; | O |
| h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen. | |
| 7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur. Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders. | O
O
O |
| 8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. | O
O |

III.2 Onafhankelijkheid

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1) De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.	O O
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:	
a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;	O
b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;	O
c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;	O
d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;	O

- | | |
|--|----|
| e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;
<i>* Voorzitter (sinds 2012): Als gemeentesecretaris werkzaam voor gemeente Woensdrecht, alwaar Bernardus Wonen een activiteit heeft ontplooid in 2012.</i> | O* |
| f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; | O |
| g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; | O |
| h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; | O |
| i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. | O |

III.3 Deskundigheid en samenstelling

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.	O O
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.	O
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.	O
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.	O
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.	O
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.	O
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.	O
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.	O
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.	O
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden. Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	O

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:	
a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;	☐
b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;	☐
c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;	☐
d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;	☐
e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;	☐
f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;	☐
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.	☐

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	☐
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	☐
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	☐

Auditcommissie

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:	
a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;	☐
b) de financiële informatieverschaffing (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);	☐
c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;	☐
d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.	☐
5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.	☐
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.	☐
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.	☐

- | | |
|---|---|
| 8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn. | O |
| 9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant. | O |
| <i>Selectie- en remuneratiecommissie</i> | |
| 10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken: | |
| a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur; | O |
| b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; | O |
| c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; | O |
| d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; | O |
| e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; | O |
| f) het opmaken van het remuneratierapport. | O |
| 11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. | O |

III.6 Tegenstrijdige belangen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.	O
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	O
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	O
4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is.	O
5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur. De delegatie is slechts van tijdelijke aard.	O O
6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen.	O

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Status

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

○

○

○

Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

○

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

Status

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

○

○

○

IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

Status

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.

○

○

○

Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert.	0
De beoordeling wordt besproken in de RvC.	0
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.	0
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC	

IV.3 Interne controle functie

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.	0

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 Bernardus Wonen bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:	
A Met betrekking tot de accountantscontrole:	
• Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;	0
• Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.	0
B Met betrekking tot de financiële cijfers:	
• Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;	0
• Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;	0
• Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.	0
C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:	
• Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;	0

- Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;
- Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.

○
○

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

Status

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

○
○
○

V.2 Visitatie

Principe

Status

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

○

Uitwerking

1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.

○
○
○