

Bouwvereniging Woningbelang te Valkenswaard

Utrecht, 13 oktober 2014

The logo for COGNITUM, featuring the word in a bold, red, sans-serif font. The letters 'C', 'O', 'G', 'N', 'I', 'T', 'U', and 'M' are all in red. The letter 'I' is stylized with a white diagonal line through it, and the letter 'N' has a white diagonal line through it as well. The letters 'C', 'O', 'G', 'N', 'I', 'T', 'U', and 'M' are solid red.

Visitatiecommissie:
Wim Staargaard, voorzitter
Martijn de Loor, lid
Jan Wachtmeester, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spieglfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven en ambities in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat ook een oordeel over de Governance: de kwaliteit van de besturing en het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste visitatiemethodiek van SVWN. Zowel voor grote, middelgrote als kleine corporaties is dit de 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties', versie 5.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Inhoud

Voorwoord 2

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties 5

- 1.1 Terugblik op de vorige visitatie 5
- 1.2 Recensie 6
- 1.3 Integrale scorekaart 8
- 1.4 Samenvatting 8
- 1.5 Position paper 9

2 Bouwvereniging Woningbelang 11

3 Presteren naar Opgaven en Ambities 13

- 3.1 Beoordelingskader 13
- 3.2 Opgaven in het werkgebied van Woningbelang 13
- 3.3 Beoordeling prestaties 13
 - 3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep 13
 - 3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen 16
 - 3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer 17
 - 3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed 18
 - 3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten 20
 - 3.3.6 Overige opgaven en prestaties 22
- 3.4 Beoordeling ambities 22
 - 3.4.1 Totale beoordeling opgaven, prestaties en ambities 24

4 Presteren volgens Belanghebbenden 25

- 4.1 Beoordelingskader 25
- 4.2 Belanghebbenden in werkgebied 25
- 4.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 29
 - 4.3.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningbelang 29
 - 4.3.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden 30

5 Presteren naar Vermogen 31

- 5.1 Beoordelingskader 31
- 5.2 Financiële continuïteit 31
- 5.3 Doelmatigheid 33
- 5.4 Vermogensinzet 34
- 5.5 Totale beoordeling presteren naar vermogen 35

6 Governance 36

- 6.1 Beoordelingskader 36
- 6.2 Besturing 36
 - 6.2.1 Plan 36
 - 6.2.2 Check 38
 - 6.2.3 Act 39

- 6.3 Intern toezicht 39
 - 6.3.1 Functioneren raad van toezicht 39
 - 6.3.2 Toetsingskader 41
 - 6.3.3 Governancecode 42
- 6.4 Externe legitimering en verantwoording 43
 - 6.4.1 Externe legitimatie 43
 - 6.4.2 Openbare verantwoording 44
- 6.5 Totale beoordeling Governance 45

7 Bijlagen 46

Position paper 47

Factsheet maatschappelijke prestaties 53

Overzicht geïnterviewde personen 61

Korte cv's visitatoren 63

Onafhankelijkheidsverklaringen 64

Meetschaal 68

Werkwijze visitatiecommissie 71

Bronnenoverzicht 72

Uitgebreid overzicht prestaties 76

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In juni 2010 is Woningbelang voor het eerst gevisiteerd. Woningbelang scoorde toen totaal afgerond gemiddeld een “naar boven afgeronde” 8. Als belangrijkste verbeterpunten werden in 2010 door de commissie genoemd:

- het kwantificeren van de voortgang van de hoofddoelstelling om in 2015 elke woningzoekende die nu geen zelfstandige huisvesting heeft, binnen één jaar huisvesting te (kunnen) bieden
- het meer en explicieter communiceren over de financiële situatie
- het verdiepen van de rol van de raad van toezicht.

De visitatiecommissie heeft de corporatie bij de start van deze visitatie in 2014 gevraagd aan te geven wat zij gedaan heeft met de door de toenmalige visitatiecommissie aangegeven verbeterpunten. Hieronder is dat in de woorden van de corporatie weergegeven:

Presteren naar ambities en doelen

Verbeterpunt 2010: Zichtbaar en meetbaar maken van de voortgang van de kernambitie

Reactie Woningbelang 2014:

‘In Klant-tot-Klant hebben we al onze processen uitgeschreven. Je vindt hierin welke stappen er worden genomen, wie daar verantwoordelijk voor is, welke informatie je nodig hebt voor die stap (en van wie) en welke informatie je oplevert (en aan wie). Per proces zijn er ook dashboardmeters gemaakt. Hiermee kun je in één oogopslag zien hoe het staat met onze processen en ambities. Onze kernambitie wordt bewaakt vanuit het proces “Aan klant verhuren”. Er zijn verschillende dashboardmeters gemaakt waarop we kunnen zien hoe we er voor staan met onze kernambitie:

- Gemiddelde wachttijd gehuisveste actieve WZZW (= Woningzoekende Zonder Zelfstandige Woning)
- % WZZW binnen 1 jaar gehuisvest.’

Prestaties naar vermogen en efficiency

Verbeterpunt 2010: Communiceren over financiële positie

Reactie Woningbelang 2014:

‘Bij diverse bijeenkomsten met belanghouders expliciet aandacht aan besteed.’

Governance

Verbeterpunt 2010: Verdiepen van de rol van de raad van toezicht

Reactie Woningbelang 2014:

‘De afgelopen jaren is continue aandacht besteed aan verbeteringen. Onder andere:

- Samenstelling raad van toezicht (diversiteit in sekse en leeftijd)
- Inwerkprogramma nieuwe leden raad van toezicht opgesteld
- Actualisering reglement raad van toezicht
- Functieprofiel voor raad van toezicht wordt jaarlijks geactualiseerd
- Toezichts- en toetsingskader raad van toezicht vastgelegd
- Geformaliseerde auditcommissie
- Investeringsstatuut opgesteld

- Zelfevaluatie verbeterd: op basis van vastgestelde vragen
- Hernieuwd lidmaatschap VTW (per 1-7-2014).'

1.2 Recensie

In deze recensie staat de visitatiecommissie stil bij zaken die, in haar ogen de aandacht vragen van de corporatie. Hieruit zou het beeld kunnen ontstaan dat het niet goed gaat met Woningbelang: er gaat juist heel veel goed, wat ook blijkt uit de scores.

De visitatiecommissie benadrukt hier de aandachtspunten, zodat Woningbelang een nog beter presterende corporatie kan worden. Daarbij maakt de commissie gebruik van de mogelijkheid die deze recensie biedt om een aantal concrete aanbevelingen te doen.

De uiteindelijke conclusie uit de visitatie 2010 was, dat Woningbelang de goede zaken op juiste wijze uitvoerde. Deze conclusie kan de visitatiecommissie in zijn algemeenheid ook in 2014 onderschrijven. De afgelopen 4 jaar is een indrukwekkende doorontwikkeling van de corporatie gerealiseerd. En de visitatiecommissie heeft de indruk dat deze zal worden voortgezet.

Daarom wil de visitatiecommissie zich in deze recensie beperken tot het aanreiken van twee thema's:

- het verder versterken van de checks en balances door het organiseren van tegenspraak en
- de ruimere inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties.

Het versterken van de checks en balances door het organiseren van tegenspraak

De hoge scores bij de visitaties, de Huur- en Participatielabels van het KWH, de tevredenheid bij belanghebbenden en de eigen scores in de Position paper kunnen gemakkelijk resulteren in een algemeen gedragen gevoel van tevredenheid: wat doen we het toch goed!

Maar uit gesprekken met de Huurdersbelangenvereniging, de Ondernemingsraad en de raad van toezicht kwam tegelijkertijd bij de visitatiecommissie het beeld naar voren van manco's in het in- en externe debat.

Bij de Ondernemingsraad viel een volgzame houding op. De visitatiecommissie heeft de indruk, dat met de organische aanpak sinds 2008 het bestuur de angel van onrust uit de doorontwikkeling van de doelmatigheid heeft gehaald. Maar dit heeft wel een prijs: een langzamere doorlooptijd van de verbeterprocessen. Dit lijkt verantwoord, doordat Woningbelang een solide financiële positie heeft. Maar de vraag kan gesteld worden of de maximale inzet voor de maatschappelijke prestaties daarmee wordt gediend.

Bij de Huurdersbelangenvereniging is sprake van een generatiewisseling in het bestuur en er is een nadrukkelijke behoefte de inhoudelijke interactie met Woningbelang op een hoger niveau te brengen. Maar geworsteld wordt met een traditionele achterban en een grote kennisachterstand. Terecht werd geconstateerd, dat 'invloed gedragen wordt door kennis' en Woningbelang een actievare ondersteunende rol bij de kennisvermeerdering zou kunnen spelen dan zij tot dusverre, onder verwijzing naar het convenant, heeft gedaan. Ook de hulpvraag aan kwaliteitsleden van de raad van toezicht is door hen niet opgepakt. Deze functioneren uiteraard zonder last en ruggespraak naar de HBV, maar toch

Met de gehele vernieuwing van de raad van toezicht in de visitatieperiode heeft Woningbelang hoog gescoord. Maar met betrekking tot de cultuur binnen de raad van toezicht in deze periode beluisterde de commissie teveel 'we weten het wel.....'. Concrete voorbeelden: geen externe begeleiding bij de zelfevaluatie, twee jaar lang geen management letter en kritische opmerkingen bij de accountant en (ultimo 2013 nog steeds) geen lid van de VTW.

De visitatiecommissie is benieuwd naar de daadwerkelijke culturele doorontwikkeling in de vernieuwde raad van toezicht: in ieder geval zijn de goede voornemens aanwezig.

De ruimere inzet van het vermogen

Het is reeds gezegd: Woningbelang heeft een solide financiële positie en een conservatief financieel beleid. De visitatiecommissie heeft daar, onder de extreem onzekere omstandigheden in de periode 2010-2013, veel waardering voor getoond.

Maar het ziet ernaar uit dat de onzekerheden in de regelgeving en saneringsbijdragen op korte termijn sterk zullen verminderen.

Uit de meerjarenbegroting 2013-2017 komt naar voren, dat onder meer de solvabiliteit (EV/TV) jaar op jaar groeit van 27,4 naar 35,4% in 2017, bij een interne norm van 20% en een ruime buffer bij de solvabiliteit van het CFV. Versterkt met 'een zeer positieve ontwikkeling van de operationele kasstroom gecorrigeerd voor rente en aflossing (2% fictie)'.

En daarmee is de vraag actueel in hoeverre het accent meer kan/moet worden verlegd naar een grotere inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties, zoals het versterken van de betaalbaarheid en verder verhogen van de duurzaamheid van het bezit.

Aanbevelingen

Aan het slot van deze recensie geeft de visitatiecommissie beknopt de belangrijkste verbeterpunten uit het visitatierapport en de interviews weer. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het onderliggende rapport.

1. Het aanscherpen van het in- en externe debat met belanghouders.
2. Het verder beleidsmatig en organisatorisch ondersteunen van de nieuwe generatie bestuurders van het HBV.
3. De cultuur binnen de raad van toezicht door te ontwikkelen aan de hand van externe ondersteuning bij de zelfevaluatie, gebruik maken van de dienstverlening binnen de VTW en proactief in te spelen op de WNT.
4. De herbezinning op het conservatieve financiële beleid en de maximale inzet op de maatschappelijke prestaties.
5. Het onderzoeken van de daadwerkelijke behoefte aan seniorenwoningen, nu uit onderzoek naar voren komt dat de verhuisbereidheid van deze doelgroep gering is.
6. Het herverkavelen van het kleine aantal woningen in Eindhoven uit doelmatigheids-overwegingen.
7. Het opnemen van het grafische verloop in de financiële kengetallen, met de eigen en WSW-normen, in meerjarenperspectief in de strategische en verantwoordingsdocumenten.
8. Dit perspectief intensief te communiceren met de belanghouders bij de te verwachten herbezinning op het conservatieve financiële beleid.
9. In de kwartaalrapportages de verbinding te leggen tussen de deelafwijkingen in de belangrijkste kostensoorten en de winst- en verliesrekening.
10. Binnen Aedes de discussie te voeren over de, zo zuiver mogelijke, hantering van de benchmark.
11. Het risicomanagement uit te breiden met een raming van het benodigde weerstandsvermogen door het inventariseren van de afbreukrisico's (in kansen en geld) en het draaien van een Monte Carlo-analyse, zonder te vervallen in een loodzwaar software pakket.

Met deze aanbevelingen vertrouwt de visitatiecommissie erop dat Woningbelang met nog meer succes haar maatschappelijke opgave in Valkenswaard en Bergeijk, samen met belanghebbenden, kan volbrengen.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,5	7	8,3	7,2	7,7	-	7,5	75%	7,7
Ambities in relatie tot de opgaven							8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,6	7,8	7,7	7,7	8,3	7,8	7,9	50%	7,7
Relatie en communicatie							7,9	25%	
Invloed op beleid							7,3	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							9	30%	8
Doelmatigheid							7	30%	
Vermogensinzet							8	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan				8		7,7	33%	7,2
	Check				7				
	Act				8				
Intern toezicht	Functioneren RvT				7		7	33%	
	Toetsingskader				8				
	Toepassing governancecode				6				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				7		7	33%	
	Openbare verantwoording				7				

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

Het visitatierapport 2010-2013 over Woningbelang geeft een positief beeld. De corporatie heeft zich de afgelopen jaren doorontwikkeld en tegelijk resultaten behaald. Resultaten waarmee voor de dag kan worden gekomen: een 7,7 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 7,7 volgens de belanghebbenden, en een 8 en een 7,2 voor respectievelijk Presteren naar Vermogen en Governance.

In de position paper geeft de directeur-bestuurder zelf ook aan dat hij zeer tevreden is over de stappen die de afgelopen jaren zijn gezet. Dit beeld wordt met enige nuancering bevestigd door de visitatiecommissie. En uit de reacties en beoordelingen blijkt dat ook de belanghebbenden over het algemeen tevreden zijn over het presteren van Woningbelang: de corporatie 'wordt door de belanghebbenden op handen gedragen'.

Een vergelijking met de vorige visitatieperiode is lastig omdat toen werd gewerkt met een andere versie van de visitatiemethode. De huidige versie 5.0 is aanzienlijk aangescherpt. Ondanks deze verscherping van de methodiek, behaalt Woningbelang over de gehele linie goede cijfers.

Geconstateerd kan worden dat Woningbelang met name op het gebied van Vermogen en Governance grote stappen voorwaarts heeft gezet en is dit zichtbaar in de behaalde cijfers. Bij het Presteren naar Opgaven en Ambities is dit niet zichtbaar in het behaalde cijfer. Wordt echter gekeken naar de onderliggende resultaten dan is ook op dit vlak vooruitgang geboekt.

1.5 Position paper

Voor de start van de visitatie heeft de directeur-bestuurder van Woningbelang gereflecteerd op de afgelopen periode van vier jaar. In de bijlagen is deze position paper integraal opgenomen. Enkele citaten van de directeur-bestuurder in de position paper geven in de kern aan hoe hij aankijkt tegen de in de visitatieperiode geleverde prestaties. De scores die in de position paper worden genoemd zijn door de directeur-bestuurder zelf gegeven, vooruitlopend op de daadwerkelijke visitatie.

“Opgaven en Ambities

Kernambitie: vanuit haar missie richt Woningbelang zich allereerst op het voorzien in voldoende passende huisvesting....

Resultaat 2011-2013: 321 starters gehuisvest, 75% - 80% gehuisvest binnen één jaar....

Oordeel bereikte resultaten Opgaven en ambities: een 8.

We hebben een wezenlijke bijdrage geleverd aan de opgaven in ons werkgebied. De ambities zijn daadwerkelijk gerealiseerd.

Ontwikkelpunten: verbetering realisatie-index nieuwbouw (conform planning realiseren); passend huisvesten (huurprijs passend bij inkomen).”

“Belanghebbenden

Woningbelang is geworteld in haar thuismarkten. We werken volop samen met diverse partijen om ons heen, zowel op lokaal als op regionaal niveau. Want samen kunnen we meer. Zeker in deze tijd waarin we allemaal worden geconfronteerd met bezuinigingen waarvan iedereen de gevolgen ervaart. We betrekken al jaren met succes bewoners, gemeenteraadsleden, zorg- en welzijnsinstellingen, woonconsumentenorganisaties, onze leden en andere belangstellenden direct bij onze ondernemingsplancycclus van drie jaar. We organiseren ieder jaar bijeenkomsten met onze belanghouders. In het jaar dat we een nieuw ondernemingsplan voorbereiden, vragen we de deelnemers van die bijeenkomsten wat de belangrijkste doelen zijn die we zouden moeten realiseren. Die nemen we vervolgens op in het ondernemingsplan en in prestatieafspraken met de gemeenten en de Huurdersbelangenorganisatie. In de bijeenkomsten van de daarop volgende jaren koppelen we de resultaten terug en bespreken we nieuwe, actuele vraagstukken.

Oordeel bereikte resultaten “Belanghebbenden”: 8

Woningbelang betreft haar belanghouders actief.

Ontwikkelpunten: nieuwe participatievormen; sociale media gebruiken; afstemmen met HBV rolopvatting en invulling; directe betrokkenheid huurdersorganisatie bij prestatieafspraken met gemeente; jaarlijkse bijeenkomst met gemeenteraad Bergeijk.”

“Vermogen

Ons financieel beleid kent de volgende uitgangspunten:

- Beschikbare middelen worden maximaal ingezet voor onze doelgroepen. We blijven niet (onnodig) op ons geld zitten, maar investeren het voor het realiseren van onze doelen
- Hierbij waken we er voor dat we altijd aan onze financiële verplichtingen kunnen blijven voldoen.
- We calculeren realistisch met een “gezonde” voorzichtigheid. Dit klinkt voor de hand liggend, maar is binnen de sector niet altijd vanzelfsprekend.

Oordeel bereikte resultaten Vermogen: 7,5

De continuïteit van Woningbelang is goed geborgd. Het vermogen wordt actief ingezet voor maatschappelijk relevante doelen op het gebied van wonen. Er wordt structureel gestuurd op doelmatigheid met als resultaat dat de bedrijfslasten en de formatie zichtbaar is afgenomen zonder verlies aan de gewenste kwaliteit.

Ontwikkelpunten: Vermogen inzetten om woonlasten betaalbaar te houden (EBM) ontwikkelen betaalbare woning zonder onrendabele top, verder verlagen bedrijfskosten.”

“Governance

Woningbelang hecht veel waarde aan good governance....

Oordeel bereikte resultaten “Governance”: 7,5

Er is sprake van good governance met continue aandacht voor verbeteringen die ook daadwerkelijk doorgevoerd worden.

Ontwikkelpunten Zelfevaluatie RvT met extern begeleider; life-long-learning.”

2 Bouwvereniging Woningbelang

Bouwvereniging Woningbelang is opgericht op 3 november 1919. Het statutaire werkgebied omvat de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Mierlo, Nuenen cum annexis, Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son cum annexis, Valkenswaard, Veldhoven, en Waalre.

Overzicht portefeuille Woningbelang naar type woningen en gemeente ultimo 2013:

	Valkenswaard	Bergeijk	Eindhoven	totaal 2013
eengezinswoningen	2.379	103	0	2.482
appartement	493	32	0	525
nultreden eengezinswoningen	147	7	0	154
nultreden appartement	485	37	0	522
zorgwoning	38	23	0	61
beschermde woning	23	16	20	59
woonwagen	0	1	0	1
Totaal	3.565	219	20	3.804
	(94%)	(6%)	(1%)	(100%)

In het primaire werkgebied van Woningbelang zijn meerdere corporaties actief. Naast Woningbelang verhuurt alleen het Eindhovense Woonbedrijf SWS.Hhvl (totaal circa 28.000 woningen) circa 380 woningen in Valkenswaard, voornamelijk seniorenwoningen in Hoge Akkers en Turfberg-Zuid.

In de gemeente **Bergeijk** zijn, naast Woningbelang, 4 andere corporaties actief.

RSZK is een organisatie met woonzorgcentra, een revalidatiecentrum voor senioren, hospice en een zorgboerderij. Het werkgebied omvat de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Oirschot, Reusel-de Mierden, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. RSZK heeft 96 zorgwoningen in Bergeijk.

Vestia (in totaal bijna 90.000 woningen) verhuurt via het Eindhovense Woonbedrijf circa 582 woningen in Bergeijk.

Wooninc. bezit 1 woning en de voormalige weverij de Ploeg in Bergeijk. Haar totale bezit in Eindhoven en omgeving is ongeveer 7.000 woningen.

Tot slot is De Zaligheden actief in Bergeijk met 265 woningen. In de regio Kempen heeft zij in totaal circa 4.000 woningen (gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel – De Mierden).

In de gemeente **Eindhoven** heeft Woningbelang slechts weinig woningen en zijn meerdere grote corporaties actief.

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, gestart in 1993, is een samenwerkingsverband van 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant. Deze gemeenten vormen samen één geheel: Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en

Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. De regio telt circa 733.000 inwoners op een oppervlak van bijna 1500 vierkante kilometer. De gemeenten hebben de samenwerking vastgelegd in een gemeenschappelijke regeling. Er wordt op tal van onderwerpen samengewerkt waaronder de volkshuisvesting door middel van het vaststellen van een regionale woonvisie, het periodiek verrichten van woningmarktonderzoek en monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt, het vaststellen van de regionale woningbouwprogrammering, zowel wat kwantiteit als kwaliteit betreft, het zonodig vaststellen van een huisvestingsverordening, het op basis van de Huisvestingswet optreden als toezichthouder ten opzichte van de gemeenten aangaande de huisvesting van statushouders, het beheer van de budgetten van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwingen het beheer van de budgetten op grond van het Besluit woninggebonden subsidies en het Besluit locatiegebonden subsidies.

Het lidmaatschap van de Bouwvereniging staat open voor meerderjarige inwoners van die gemeenten waar Woningbelang werkzaam is. Anno 2013 zijn er 193 leden. De bevoegdheden van de algemene ledenvergadering zijn limitatief in de statuten vastgelegd. Het bestuur van de vereniging wordt uitgeoefend door de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een raad van toezicht met tenminste 3 en maximaal 7 leden. De raad wordt benoemd door de algemene ledenvergadering.

De werkorganisatie is gevestigd in Valkenswaard. Vandaaruit wordt het werkgebied bediend met 40 medewerkers (ultimo 2013).

Samen wordt gewerkt om de missie van Woningbelang te realiseren:

‘Woningbelang biedt mensen en maatschappelijke instellingen huisvesting en woondiensten in een leefbare omgeving binnen de SRE-regio en vooral in Valkenswaard en Bergeijk. We richten ons op doelgroepen die zelf niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden:

- Inkomens < € 34.299 (primaire doelgroep, ministeriële toetsingsnorm)
- Inkomens tussen € 34.299 – € 43.000 (secundaire doelgroep, van belang in de huidige marktsituatie)
- Doelgroepen die vanwege hun fysieke, psychische of sociale beperkingen aangepaste huisvesting behoeven
- Maatschappelijke instellingen (in wijken waar Woningbelang substantieel bezit heeft).

Woningbelang richt zich primair op haar thuismarkten Valkenswaard en Bergeijk. Woningbelang realiseert ook buiten haar thuismarkten in de Kempen-gemeenten en Eindhoven, op verzoek van samenwerkingspartners, huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

We werken aan onze missie aan de hand van vier kernwaarden:

- toegankelijk
- alert
- betrouwbaar
- betrokken

Dit alles doen we onder het motto: Samen werken aan verzorgd wonen.’

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan: *“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”* Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven.

3.2 Opgaven in het werkgebied van Woningbelang

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningbelang gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2010-2013. De opgaven van Woningbelang worden in de eerste plaats bepaald door de landelijke wetgeving en kaders waarbinnen de corporatie dient te opereren. Daarnaast gelden regionale en lokale opgaven zoals die in het werkgebied zijn overeengekomen. De voornaamste daarvan zijn de Woonvisie van de gemeente Valkenswaard 2014 – 2020, de Woonvisie van de gemeente Bergeijk 2013 – 2021, het Woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard 2010 – 2020, de afzonderlijke prestatieafspraken met de gemeente Bergeijk en met de gemeente Valkenswaard.

Voorts heeft Woningbelang zich gecommitteerd aan diverse regionale convenanten en overeenkomsten zoals met de gemeente Valkenswaard en Valkenhof (een verzorgingshuis), met de gemeente Waalre en een startersgroep voor Waalre Noord, met Lunet Zorg, met de gemeente Bergeijk en een startersgroep voor Tiliaans en Terlo. Verder is er een samenwerkings-overeenkomst met de gemeente Valkenswaard over de wijkplannen / woonservicezones en over het Leefbaarheidsfonds. Ook zijn er verschillende convenanten afgesloten, waaronder over hennepeteelt in elk van beide gemeenten, woonoverlast in Bergeijk, buurtbemiddeling in Valkenswaard en buitenschoolse opvang in Valkenswaard.

Naast deze wat meer formele opgaven, spelen ook woningmarktonderzoeken en trendontwikkelingen een rol bij het bepalen van wat redelijkerwijze van de corporatie verwacht zou mogen worden in haar werkgebied.

3.3 Beoordeling prestaties

3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De woningbouwprogramma's van de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk en de ondernemingsplannen van Woningbelang zijn inhoudelijk op elkaar afgestemd. De kern vormen de vijf maatschappelijk thema's aan de oplossing waarvan Woningbelang een bijdrage wil leveren.

Dat zijn vergrijzing, ontgroening, levensvatbare wijken, huisvesting en ondersteuning bijzondere doelgroepen en duurzame samenleving.

De kernopgave bij dit alles is om met ingang van 2016 binnen één jaar huisvesting te bieden aan alle bij Woningbelang ingeschreven actief woningzoekenden in Valkenswaard en Bergeijk die nu geen zelfstandige huisvesting hebben. De visitatiecommissie heeft er waardering voor dat dit Woningbelang tussen 2010 en 2013 al in gemiddeld 76% van de gevallen lukt.

De visitatiecommissie heeft waardering voor de manier waarop Woningbelang ruimte maakt voor starters op de woningmarkt, dat wil zeggen woningzoekenden van 18 t/m 35 jaar zonder zelfstandige woonruimte. Zo wil de corporatie in het kader van het thema Ontgroening voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden uit de gemeente vertrekken. Ze heeft de ambitie geformuleerd dat er jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar komen voor starters. Woningbelang realiseerde er gemiddeld 107 tussen 2011 en 2013. Daarmee voldeed de corporatie aan haar eigen ambitie.

In de prestatieafspraken met Valkenswaard (2010-2013) is vastgelegd dat de eengezinswoningen binnen twee woningcomplexen bij mutatie met voorrang aan starters Te Woon worden aangeboden. Aan deze opgave is voldaan.

In 2010 is met de gemeente Valkenswaard de afspraak gemaakt dat er huurwoningen voor starters beschikbaar komen door het bevorderen van de doorstroming. Huurders die naar een seniorgeschikte nieuwbouwwoning verhuizen krijgen voorrang, zodat hun vrijgekomen woningen beschikbaar zijn voor starters. In de visitatieperiode zijn er zo bij zeven nieuwbouwcomplexen (149 woningen) 60 huurders doorgestroomd en evenveel starters ingestroomd. Aan deze opgave is voldaan.

Woningbelang voldoet met percentages variërend van 92-95% ruimschoots aan het landelijke opgave om minimaal 90% van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 34.000. Woningbelang heeft relatief veel betaalbare woningen in haar voorraad met een maandhuur van € 374 tot € 574. Dit heeft voornamelijk te maken met het relatief grote aandeel van 70% eengezinswoningen met gemiddeld een hoog aantal woningwaarderingpunten.

Woningbelang vindt dat zij er ook is voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.000 en € 43.000, maar heeft voor hen geen specifieke ambities geformuleerd. Het valt de commissie op dat Woningbelang in de visitatieperiode een steeds kleiner percentage (7,7% in 2011; 4,8 % in 2013) van de woningen onder de liberalisatiegrens aan die doelgroep heeft toegewezen. Het aandeel woningen boven die grens is met 1% constant gebleven.

In de prestatieafspraken met Valkenswaard (2011 – 2013) is opgenomen dat het plan van aanpak voor de overdracht van Woonwagenlocaties wordt gerealiseerd. In 2013 is overeenstemming bereikt over de grote lijnen van de overdracht. In 2014 wordt invulling gegeven aan de realisatie, met de gemeente in de rol van regievoerder. Met het bereiken van de overeenstemming is aan de opgave voldaan.

In de prestatieafspraken met Bergeijk (2011 – 2013) is opgenomen dat elk jaar wordt voldaan aan de reguliere taakstelling om statushouders te huisvesten. Concreet komt die taakstelling neer op 2-

3 personen per jaar. In de visitatieperiode huisvest Woningbelang vier personen meer dan het totaal van het voor die periode afgesproken aantal en voldoet dus ruimschoots aan de opgave. In de prestatieafspraken met Valkenswaard (2010 – 2013) is eveneens opgenomen dat elk jaar wordt voldaan aan de reguliere taakstelling om statushouders te huisvesten. Concreet komt die taakstelling neer op 12-20 personen per jaar. Als gevolg van per saldo minder verzoeken daartoe van het COA, huisvest Woningbelang in de visitatieperiode vier personen minder dan het totaal van het voor die periode afgesproken aantal.

Tot slot hanteert Woningbelang een eigen leegstandsnorm van minder dan 0,5% van de huuropbrengst. Hier blijft zij ruim onder met in 2013 een huurderving van slechts 0,04%.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming in het kader van presteren naar opgave met een 7. De corporatie voldoet aan de opgave.

Betaalbaarheid

Woningbelang volgt het landelijke huurprijsbeleid en onderscheidt daarbij de pijlers betaalbaarheid, prijs/kwaliteitverhouding en financiële continuïteit. In 2011 en 2012 resulteerde dat in inflatie-volgende huurverhogingen. In 2013 gebruikte Woningbelang de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging tot 6,5%, behoudens voor woningen die reeds de streefhuur hebben bereikt. Deze heeft Woningbelang in 2013 opgetrokken tot 64% tot 70% van maximaal redelijk, afhankelijk van het woningtype.

Om betaalbaar wonen voor twee- en meerpersoonshuishoudens zoveel mogelijk te borgen, wijst Woningbelang vanaf 2014 eengezinswoningen met een huurprijs onder € 556 met voorrang toe aan twee- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 23.000.

De in de prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard afgesproken samenstelling van de kernvoorraad van Woningbelang wordt op enkele procenten na gehaald ten faveure van de goedkope (+ 2%) en ten nadele van dure woningen (-2%).

Volgens de prestatieafpraak met Valkenswaard uit 2010 dient minimaal 85% van de woningen van Woningbelang een huur onder de aftoppingsgrens voor drie- of meer persoonshuishoudens van de huurtoeslagwet te hebben. Deze afspraak wordt met 96% ruimschoots gehaald. Ook in 2013 blijft het percentage met 86% boven het afgesproken minimum. Door huurharmonisatie en andere maatregelen in de sfeer van woningverbetering en door nieuwbouw, zijn meer woningen boven de aftoppingsgrens uitgekomen. Een aandachtspunt voor de betaalbaarheid, aldus de visitatiecommissie.

Op het gebied van de betaalbaarheid en huurachterstanden hanteert Woningbelang eigen ambities. Door de energieprestatie van de woningen te verbeteren houdt Woningbelang de betaalbaarheid in de hand. De prestaties overtreffen (ruimschoots) de eigen ambities. De huurachterstanden blijven met gemiddeld 0,5% ruim onder de eigen norm van 0,7% van de totaal ontvangen huur en zeker t.o.v. 0,9% van de referentiecorporaties (CiP 2013).

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel betaalbaarheid in het kader van presteren naar opgaven met een 8, daar Woningbelang structureel beter dan de opgaven presteert.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Oordeel	7,5

3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De prestatieafspraken uit 2010 met Valkenswaard om alle nieuwbouwwoningen, met uitzondering van de grondgebonden eengezinswoningen, aan de levensloopbestendige eisen te laten voldoen, wordt gerealiseerd. Verder is in de prestatieafspraken met Valkenswaard (2011-2013) de herstructurering van het complex Ginneve voor verzorgd wonen vastgelegd. Met de herhuisvesting van de bewoners is deze in 2013 in gang gezet; de bouw start in 2014. Deze opgave wordt dus ten dele gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De op dit gebied afgesproken prestatie met de gemeente Valkenswaard is in 2011 gerealiseerd: er zijn 12 woningen voor Lunetzorg aan Wollegrasstraat gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Hiervoor zijn geen specifieke afspraken met de gemeente gemaakt. Vanuit haar eigen ambitie participeert Woningbelang in Plan DOOR! – een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit de regio – waarbij specifieke cliënten weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. Woningbelang hanteert hiervoor de richtlijn jaarlijks vier woningen beschikbaar te stellen en realiseert er naar behoefte 15 in de visitatieperiode. Deze richtlijn wordt derhalve gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7, aangezien Woningbelang hierbij geen onwrikbare prestatie maar een klaarblijkelijk realistische richtlijn heeft gehanteerd.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Ouderen met specifieke behoeften	7
Bewoners met beperkingen	7
Overige personen	7
Oordeel	7

3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk is de prestatieafspraken gemaakt over het product Comfortabel Wonen voor huurders van 55 jaar en ouder. Die kunnen daardoor veilig en comfortabel in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Met deze regeling brengt Woningbelang zonder huurverhoging een aantal voorzieningen aan in de woningen tot een maximumbedrag van € 1.860. Tussen 2010 en 2013 zijn 246 woningen voorzien van voorzieningen als wandbeugels in de douche, verhoogd toilet en het verlagen van drempels. Sindsdien 2004 zijn al ruim 1.195 aanvragen voor de regeling Comfortabel Wonen gedaan. Aan deze opgave wordt goed voldaan. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Kwaliteit dienstverlening

Woningbelang meet jaarlijks de kwaliteit van de dienstverlening via het KWH-Huurlabel. Met scores variërend van 7,7 tot 8,0 haalt ze ruimschoots haar doelstelling van minimaal een 7,5.

Voorts voert Woningbelang het zogenoemde Klant tot Klant project uit binnen de organisatie in het kader van de borging van de continuïteit, klantgerichtheid en doelmatigheid. Centraal hierin staat het procesgericht werken met proceseigenaren en prestatie-indicatoren. Het programma leunt op het LEAN-concept en is gericht op continu verbeteren. De visitatiecommissie heeft waardering voor de manier waarop dit project in de gehele organisatie en met medewerking van alle medewerkers tot structurele organisatieverbeteringen leidt. Zo zijn vanaf 2011 de beleidskaders opnieuw vastgesteld, organisatiecompetenties geïmplementeerd en spelregels voor procesgericht werken en procesgericht leiding geven uitgewerkt en ingevoerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Energie en duurzaamheid

In de prestatieafspraken met Valkenswaard 2011 – 2013 staat dat Woningbelang in de visitatieperiode energiebesparende maatregelen neemt bij minimaal 400 woningen in de bestaande bouw. Deze opgave wordt met bijna drie keer het aantal meer dan gehaald. Zo vervangt Woningbelang bij 1.146 woningen de verwarmingsketels en neemt andere verschillende energiebesparende maatregelen. In aansluiting op verdere afspraken met Valkenswaard en Bergeijk past Woningbelang in drie (Valkenswaard) en twee (Bergeijk) nieuwbouwprojecten luchtwarmtepompen, zonnecollectoren/ -boiler, PV-panelen, vloerverwarming en CO2-gestuurde ventilatie toe. De opgave worden hiermee ruimschoots gehaald.

Aansluitend bij het maatschappelijke thema duurzame samenleving stelde Woningbelang zich ten doel dat eind 2013 19% van haar woningbezit minimaal energielabel B heeft en 40% energielabel C. Deze doelen haalt Woningbelang ruimschoots met respectievelijk 20% en 59%. De visitatiecommissie heeft hiervoor zeer veel waardering, vooral vanwege de sprong die de corporatie in vier jaar heeft gemaakt: 12% voor minimaal B-label en liefst 30% voor minimaal C-label.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningkwaliteit	8
Kwaliteit van dienstverlening	8
Energie en duurzaamheid	9
Oordeel	8,3

3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

Het woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard voorziet tussen 2010 en 2020 in toevoeging van 485 sociale huur- en 125 sociale koopwoningen. In de vrije sector gaat het om 525 koop- en 125 huurwoningen. In de visitatieperiode levert Woningbelang 187 sociale huurwoningen (39%), 19 sociale koopwoningen (15%) en 34 (37%) vrije sectorwoningen op.

Woningbelang heeft in Valkenswaard 85% van de sociale markt in handen. Gewogen naar dit aandeel realiseert Woningbelang in 2013 dan 47% van haar sociale nieuwbouw huuropgave en 18% van haar koopopgave. Vooral voor de sociale huurmarkt heeft Woningbelang haar opgave dus ruimschoots gehaald in vier van de elf jaar van het woningbouwprogramma. Dat lijkt niet te gelden voor de sociale koopmarkt. Wat het laatste betreft vindt de visitatiecommissie het verstandig dat Woningbelang op basis van de verkoopresultaten en marktverwachtingen haar verkoopbouwprogramma heeft verkleind door projecten om te zetten van koop naar huur en dit in de prestatieafspraken aan te passen.

Voorts heeft de visitatiecommissie waardering voor het feit dat Woningbelang in een deel van de nieuwbouwprojecten nieuwe uitgangspunten toepast. Dit resulteert in kleinere woningen bedoeld om beter aan te sluiten bij de hedendaagse wooncarrière van starters op de woningmarkt: huren in plaats van kopen, verhuizen bij verandering van werk, relatie of gezinssamenstelling.

Gelet op de prestatieafspraken met Valkenswaard 2011 – 2013 valt op dat een deel van de bouwopgave om verschillende, niet altijd door Woningbelang beïnvloedbare factoren niet wordt gerealiseerd, variërend van bestemmingsplanwijziging tot herontwerp van het concept. In totaal gaat het om 62 woningen.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Bergeijk voorziet tussen 2010 en 2022 in een toevoeging van 132 sociale huur- en 265 sociale koopwoningen. Hiervan levert Woningbelang in de visitatieperiode 30 sociale huurwoningen (23%) en 55 sociale koopwoningen (21%) op. Woningbelang heeft in Bergeijk 16% van de sociale markt in handen. Gewogen naar dit aandeel heeft Woningbelang in 2013 haar sociale nieuwbouwopgave meer dan (resp. 143% en 131%) gerealiseerd. Het betreft hier overigens ook opleveringen uit een eerdere prestatieperiode.

De visitatiecommissie beoordeelt de nieuwbouwprestatie van Woningbelang met een 8: de corporatie voldoet in zeer ruime mate aan de opgave.

Sloop, samenvoeging

In de prestatieafspraken met Valkenswaard zijn twee herstructureringsprojecten afgesproken waarvan sloop onderdeel uitmaakt. Aan de Bosstraat is de sloop van 60 eengezinswoningen in 2013 voltooid. De sloop van het complex Ginneve bestaande uit 52 appartementen, vindt in 2014 plaats. De bewoners zijn inmiddels geherhuisvest.

Uit de een van interviews kreeg de commissie de indruk dat Woningbelang nogal meegaand lijkt te zijn in de belangen van de zittende bewoners. Volgens Woningbelang is de vertraging zeker niet te wijten aan de vermeende meegaandheid in de belangen van de huurders, maar aan extra ontwerptijd om een product te ontwerpen dat past bij de doelgroep (PvE woning waar verpleeghuiszorg geleverd kan worden) en betaalbaar is (doelmatig ontwerpen).

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

Naast regulier planmatig onderhoud op grond van de Meerjarenonderhoudsbegroting, voert Woningbelang vanuit haar eigen ambitie sinds 1 juli 2011 de verbetering van badkamer, keuken, toilet of plafond niet louter meer planmatig uit, maar (pas) op verzoek van de bewoner. De aanvragen worden individueel behandeld en de werkzaamheden worden, na goedkeuring, individueel uitgevoerd. In 2011 zijn 36 verzoeken binnengekomen, in 2012 en 2013 respectievelijk 90 en 82. Het beleid lijkt dus bij huurders aan te slaan. De visitatiecommissie waardeert dit onderdeel daarom met een 8.

Maatschappelijk vastgoed

Met Valkenswaard zijn specifieke afspraken gemaakt over maatschappelijk vastgoed, zoals een ontmoetingsruimte en een AHOED in het seniorencomplex Stokerwei en het gezondheidscentrum Emmalaan. Deze zijn door Woningbelang gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Verkoop

Met Valkenswaard is afgesproken dat bestaande eengezinswoningen in twee wooncomplexen bij mutatie aan starters Te Woon worden aangeboden. Woningbelang heeft hier in de visitatieperiode 13 huurwoningen met Koopgarant verkocht. Voorts heeft de corporatie in die periode vier woningen, waaronder twee nieuwbouwwoningen, op de vrije markt verkocht. In het kader van de prestatieafspraken met Bergeijk over de afbouw van de Koopgarantregeling zijn twee Koopgarantwoningen verkocht op de vrije markt.

Naast deze specifieke afspraken heeft Woningbelang 101 nieuwbouwwoningen onder de condities van Koopgarant verkocht.

De visitatiecommissie heeft veel waardering voor de verkoopprestaties en beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	8
sloop / samenvoeging	5
verbeteren bestaand bezit	8
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	8
Oordeel	7,2

3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

Vanuit de gemeente Valkenswaard is het project 'Wijk met een Accent' gestart als basis voor de wijk(ontwikkelings)plannen. Hierbij gaat het om het realiseren van een perspectiefvolle omgeving met en voor mensen uit de wijken, ongeacht hun leeftijd en/of eventuele beperkingen.

Valkenswaard heeft gekozen voor een dynamische invulling. Niet een enkel gebouw of ruimte maar drie pijlers: fysiek, sociaal en economisch. Hieraan wordt met deelprojecten door verschillende organisaties invulling gegeven.

In het kader hiervan is tussen Woningbelang en de gemeente Valkenswaard overeengekomen dat twee (plannen voor) woonservicezones worden gecreëerd, waarbij de vraag van de doelgroepen leidend is. Het concept en de werkwijze van de twee woonservicezones dienen in een zo groot mogelijke mate overdraagbaar te zijn naar andere wijken en gemeenten. Woningbelang voldoet ruimschoots aan de opgave door samen met partners en bewoners plannen te maken voor vijf wijken en een dorpsontwikkelingsplan voor Borkel & Schaft. De plannen omvatten een inventarisatie op de drie pijlers alsmede de maatregelen die nodig zijn om aan de criteria voor een Wijk met Accent te voldoen.

De overige specifieke prestatieafspraken met Valkenswaard (2011-2013) realiseert Woningbelang.

Voorts heeft Woningbelang de eigen ambitie om in het kader van het maatschappelijke thema van levensvatbare wijken, in het Woonbelevingsonderzoek minimale bewonerswaarderingen te krijgen voor de wijken Woningbelang substantieel bezit heeft. Gemiddeld krijgen die wijken een 7,2 (ambitie is gemiddeld een 7) en in Bergeijk zelfs een 7,4.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9. Woningbelang gaat in haar prestaties aanzienlijk verder dan de opgave.

Wijk- en buurtbeheer

In de prestatieafpraak met Valkenswaard is vastgelegd dat Woningbelang een storting doet in het Leefbaarheidsfonds. Gemeente en corporatie samen hebben in de periode 2007-2010 het fonds gevuld met € 625.000 waarmee aan de leefbaarheid en het woongenot in de wijken daadwerkelijk een impuls is gegeven door de ontwikkeling en uitvoering van de wijkplannen.

Woningbelang heeft een apart team Wijkbeheer dat zich inzet voor leefbare en veilige wijken. Er zijn bijdragen geleverd aan speel- en groenvoorzieningen, een trapveldje, buurtbemiddeling, het opknappen van een buurthuis en kinderboerderij, een steunpunt in de wijk en het initiatief 'accent op ieders talent'.

Het saldo per 31 december 2013 is € 379.000. De eigen ambitie was het budget voor 90% uit te putten. Dat is niet gelukt door vertraging in de uitvoering van de wijkplannen, omdat wijkbewoners met goedvinden van Woningbelang meer tijd wilden voor de ontwikkeling van die plannen. Voorts konden veel maatregelen kostenneutraal worden uitgevoerd of door de inzet van eigen personeel, zodat geen beroep op het fonds nodig was.

Het huidige saldo wordt de komende jaren ingezet voor bijdragen aan de multifunctionele ruimte, de inrichting van de omgeving van de nieuwbouw van 44 woonzorgeenheden en de ontwikkeling van de nieuwe woonwagencentrales.

Ook de gemeente Bergeijk heeft een leefbaarheidsfonds waar Woningbelang aan bijdraagt: Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid (ROL). In 2011 heeft Woningbelang een aantal locaties van de gemeente Bergeijk afgenomen voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten (locatie Tiliaans). Bij de levering van deze grond heeft Woningbelang een financiële bijdrage aan de ROL gedaan. Deze bijdrage wordt ingezet voor leefbaarheidsactiviteiten in de gemeente Bergeijk. De projecten worden in overleg met Woningbelang bepaald. En Woningbelang is direct betrokken bij het project.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7. Woningbelang voldoet aan de opgave.

Aanpak overlast

Zowel met Valkenswaard als met Bergeijk zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van een hennepconvenant. In de visitatieperiode zijn in beide gemeenten samen negen illegale hennepkwekerijen opgerold.

Met beide gemeenten zijn eveneens afspraken gemaakt over de uitvoering van de afspraken uit het convenant Woonoverlast. Hiervoor neemt Woningbelang deel aan het Woonoverlastteam en werkt samen met tal van partijen die een rol hebben bij preventie en bestrijding van overlast. Voorts biedt Woningbelang, conform de prestatieafspraken met Valkenswaard, preventieve woonbegeleiding aan om huisuitzetting te voorkomen. Die wordt alleen ingezet als de reguliere hulpverlening niet direct hulp kan bieden. De laatste jaren blijken de meeste cases door de reguliere hulpverlening te worden opgepakt, mede als gevolg van de goede afstemming met het Woonoverlastteam. In de visitatieperiode is er in een geval preventieve woonbegeleiding toegepast en ook opgelost.

Tot slot is met Valkenswaard een prestatieafspraken gemaakt over buurtbemiddeling. De bemiddeling is ondergebracht bij maatschappelijke zorginstelling "Lumens in de buurt" in samenwerking met Welzijnsorganisatie Paladijn en wordt gefinancierd vanuit het Leefbaarheidsfonds. In de visitatieperiode zijn 25 bemiddelingsgevallen aangemeld door Woningbelang en 21 huurovereenkomsten ontbonden vanwege aanhoudende ernstige overlast. De visitatiecommissie waardeert dit onderdeel met een 7. Woningbelang voldoet aan de opgaven.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Leefbaarheid	9
Wijk- en buurtbeheer	7
Aanpak overlast	7
Oordeel	7,7

3.3.6 Overige opgaven en prestaties

En zijn geen overige opgaven en prestaties.

3.4 Beoordeling ambities

Ambities van Woningbelang

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Voor Woningbelang zijn dit in de visitatieperiode het Ondernemingsplan 2008-2010 en vooral het Ondernemingsplan 2011-2013 'Naar een duurzame invulling van passend wonen'. In 2013 is het ondernemingsplan voor de periode 2014 – 2016 weer vastgesteld. In 2012 heeft een herijking plaats gevonden van het Ondernemingsplan 2011-2013 vanwege de externe (landelijke) ontwikkelingen.

In haar Ondernemingsplan 2011-2013 onderscheidt Woningbelang de volgende ambities:

'Kernambitie

Vanuit haar missie richt Woningbelang zich allereerst op het voorzien in voldoende passende huisvesting. De in 2008 geformuleerde kernambitie is daarbij nog steeds van toepassing: *Vanaf 2015 kunnen we binnen één jaar huisvesting bieden aan alle (bij Woningbelang ingeschreven) actief woningzoekenden in Valkenswaard en Bergeijk, die nu geen zelfstandige huisvesting hebben.*

Maatschappelijke vraagstukken

Woningbelang is een maatschappelijk ondernemer op het gebied van wonen: *We zetten ons actief in om mensen en instellingen huisvesting en woondiensten te bieden in een leefbare omgeving. Als maatschappelijk ondernemer richten we ons daarbij op vijf actuele maatschappelijke vraagstukken: vergrijzing, ontgroening, levensvatbare wijken, huisvesting en ondersteuning van bijzondere doelgroepen, een duurzame samenleving.*

De bijdrage aan een oplossing voor deze maatschappelijke vraagstukken heeft Woningbelang concreet gemaakt in 10 ambities. Hieronder zijn de 10 ambities van Woningbelang weergegeven, gekoppeld aan de 5 verschillende thema's / opgaven in het werkgebied:

1. Vergrijzing; vergrijzing houdt in dat het aandeel ouderen in een gemeente toeneemt.

1.1 Eind 2013 voldoet minimaal 18 % (eind 2010: 14,2%) van de woningen van Woningbelang aan het programma van eisen van een seniorgeschikte woning.

1.2 Eind 2013 voldoen minimaal drie wijken aan de voor senioren wezenlijke eisen van Wijken met een Accent op het gebied van wonen.

1.3 Eind 2013 is in 700 seniorgeschikte woningen de basisvoorziening voor domotica-toepassingen (glasvezel tot in de woning) aangebracht.

1.4 Eind 2013 is minimaal één kleinschalige verzorgings-/verpleeghuisvoorziening gerealiseerd die voldoet aan de behoefte en verwachtingen van de doelgroep.

2. Ontgroening; ontgroening houdt in dat het aandeel jongeren in een gemeente afneemt.

2.1 In de jaren 2011 – 2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters (woningzoekenden van 18 tot en met 35 jaar zonder zelfstandige woonruimte).

3. Levensvatbare wijken; een levensvatbare wijk is (naast passende woonruimte) van essentieel belang voor prettig wonen. We werken projectmatig aan wijken in de vorm van “Wijken met een accent”.

3.1 In 2013 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek in de wijken waarin Woningbelang substantieel bezit heeft gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk. De wijken met een accent scoren minimaal een 7.

4. Huisvesting en ondersteuning bijzondere doelgroepen. De maatschappij kent een aantal doelgroepen die vanwege fysieke, psychische of sociale problematiek bijzondere aandacht verdienen bij de invulling van hun woon en leefomgeving.

4.1 Eind 2013 is minimaal 4 % (eind 2010 2,4%) van de woningen van Woningbelang geschikt als beschermd of verzorgd wonen voorziening.

4.2 Eind 2013 zijn minimaal twee nieuwe projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd buiten onze thuismarkten.

5. Een duurzame samenleving. Dit is een samenleving die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

In een duurzame samenleving is er niet alleen zorg voor werk en inkomen (economische duurzaamheid) en het behoud van natuur en milieu (ecologische duurzaamheid), het is er ook goed leven voor iedereen (sociale duurzaamheid).

Terwijl de woningbouw door projectontwikkelaars in de afgelopen jaren stagneerde, ging Woningbelang door met haar bouwactiviteiten. Door haar bijdrage aan de wijken met een accent levert Woningbelang een bijdrage aan sociale duurzaamheid. Met het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, het gebruik van duurzame materialen en het onderhouden van onze woningen levert Woningbelang een bijdrage aan ecologische duurzaamheid.

5.1 Eind 2013 heeft 19 % (eind 2010: 8%) van het bezit van Woningbelang minimaal energielabel B. En 40% (eind 2010 21%) van het bezit minimaal energielabel C.

5.2 In 2013 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor de kwaliteit van hun woning (met uitzondering van woningen bestemd voor verkoop of herstructurering).

Beoordeling van de ambities

In haar Ondernemingsplan 2011 – 2013 werkt Woningbelang systematisch uit welke ontwikkelingen in het werkgebied gaande zijn en hoe ze daar op wil reageren. De vijf thema's komen ook terug in de prestatieafspraken met de twee gemeenten en andere belanghouders. Daarmee is volgens de visitatiecommissie de aansluiting tussen de eigen ambities belang en de externe opgaven optimaal en is in ieder geval de score 6 gehaald voor het ijkpunt *‘De corporatie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied’*.

De visitatiecommissie geeft Woningbelang twee extra punten bovenop de 6. De corporatie hanteert haar eigen ambities zeer actief, zowel intern als in relatie met belanghebbenden (+ 1 punt). Zij zoekt steeds de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving en houdt haar eigen mogelijkheden daarbij goed in ogenschouw (+ 1 punt). De eigen ambities zijn feitelijk leidend voor de opgaven en structureren de prestatieafspraken met de gemeenten. Het Ondernemingsplan is in de werkwijze van Woningbelang een overtuigend richtsnoer en een interactief middel haar doelen samen met de omgeving te bepalen en te bereiken.

Woningbelang scoort derhalve een 8 op het meetpunt '*Ambities in het licht van de opgaven*'.

3.4.1 Totale beoordeling opgaven, prestaties en ambities

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
Huisvesten primaire doelgroep	7,5	
Huisvesten specifieke doelgroepen	7	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,3	
(des)Investeren in vastgoed	7,2	
Kwaliteit wijken en buurten	7,7	
Overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,5	8

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren naar belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelen.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

Woningbelang is vooral werkzaam in de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk. De visitatiecommissie heeft met veel verschillende belanghebbenden gesproken. Uiteraard met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook met een brede range van belanghebbenden uit de werelden van de zorg, welzijn, starters, consumenten en dergelijke. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst. Naast de gesprekken hebben de geïnterviewden ook een schriftelijke enquête beantwoord ter voorbereiding op het mondelinge gesprek.

Naar het oordeel van de visitatiecommissie is met al deze verkregen informatie een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden van Woningbelang over Woningbelang. In dit hoofdstuk geven wij de resultaten daarvan weer.

Gemeente Valkenswaard

Valkenswaard is een gemeente in de provincie Noord-Brabant en telt 30.353 inwoners (1 januari 2014). De gemeente Valkenswaard maakt deel uit van de plusregio SRE.

Valkenswaard kende in de 19e en 20e eeuw een groot aantal sigarenfabrieken, waarvan Willem II en Hofnar de bekendste waren. Heden ten dage is er nog volop lichte industrie op een eigen bedrijventerrein. Toerisme is eveneens een belangrijke inkomstenbron maar Valkenswaard heeft vooral betekenis als vestigingsplaats voor forenzen die in Eindhoven of België werkzaam zijn.

De gemeente Valkenswaard omvat de kernen Valkenswaard, de hoofdplaats van de gemeente, Dommelen en Borkel en Schaft. In Dommelen is de Dommelsche bierbrouwerij gevestigd.

Woningbelang heeft ruim 3.500 woningen in Valkenswaard. Met de gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt.

Gemeente Bergeijk

Bergeijk is een gemeente in de provincie Noord-Brabant. De Kempense gemeente telt 18.250 inwoners (1 januari 2014). De gemeente Bergeijk maakt deel uit van het kaderwetgebied SRE. De gemeente Bergeijk is in 1997 ontstaan door de herindeling van de gemeenten Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven. Ofschoon van oorsprong een agrarische gemeente neemt toerisme en recreatie een steeds belangrijkere plaats in. De gemeente kenmerkt zich dan ook door prachtig natuurschoon. In 2007 is een natuurplan in gebruik genomen.

In 1923 werd Bergeijk de hoofdvestigingsplaats van de coöperatieve Weverij de Ploeg, die bekend werd door haar moderne collectie woningtextiel. Het fabrieksgebouw uit 1957 is een ontwerp van Gerrit Rietveld.

Woningbelang heeft ruim 200 woningen in Bergeijk. Met de gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt.

Lumens Groep (welzijnsorganisatie in Eindhoven en omstreken)

De Lumens Groep werkt samen met klanten, partners en opdrachtgevers aan de maatschappelijke en economische zelfstandigheid van mensen. De Lumens Groep staat achter: Lumens in de buurt, Lumens buurt ruimten, Dynamo, Vrijwilligerspunt en Speelpark de Splinter. In Valkenswaard houdt de Lumens Groep zich vooral bezig met algemeen maatschappelijk werk, huiselijk geweld en schuldhulpverlening.

Neos

Neos is een organisatie voor maatschappelijke opvang en aanpak van huiselijk geweld. Zij biedt zorg, opvang en begeleiding voor mensen en kwetsbare gezinnen in moeilijke en problematische situaties. Daarnaast wordt een veilige opvang geboden aan bedreigde vrouwen en kinderen als gevolg van huiselijk geweld. Met circa 325 medewerkers is Neos een slagvaardige organisatie met een groot netwerk en een diversiteit aan samenwerkingsverbanden. Het aanbod bestaat uit uiteenlopende voorzieningen en diensten op het gebied van 24-uurs verblijf, wonen, werken en participatie.

Paladijn

Paladijn is een brede welzijnsorganisatie die haar diensten ook in Valkenswaard aanbiedt. Dit betreft buurtwerk, jeugd- en jongerenwerk, vrijwilligers en informele zorg. Paladijn is ook in de gemeenten Cranendonck, HeezeLeende en Waalre actief. Via al deze werkerterreinen zijn contacten met Woningbelang.

Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

De HBV behartigt de belangen van de huurders in Valkenswaard. Ultimo 2013 had de vereniging 474 leden. Tussen Woningbelang en de HBV zijn prestatieafspraken gemaakt op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Het bestuur van de HBV bestaat uit 8 leden. Tussen het bestuur van de HBV en de bestuurder van Woningbelang vindt regelmatig overleg plaats.

GGzE

GGzE biedt hulp en ondersteuning aan mensen met bijzondere psychiatrische problemen. Alle zorg en ondersteuning is erop gericht dat iemand zo goed mogelijk kan meedoen aan de maatschappij. GGzE verzorgt en behandelt mensen uit de regio Eindhoven en de Kempen, maar ook van (ver) daarbuiten. Een aantal van de voorzieningen heeft een landelijke functie. De samenwerking met Woningbelang betreft het huren van woningen voor hun klanten.

Lunet Zorg

Lunet Zorg is actief in de regio Eindhoven en verzorgt voor haar klanten met (verstandelijke) beperkingen voor begeleid wonen, dagbesteding en opvang. Zo ook in Valkenswaard met onder andere een dagopvangvoorziening. Woningbelang verhuurt woningen aan klanten van Lunet Zorg.

Stichting Valkenhof

Valkenhof is expert in complexe ouderenzorg, die aangeboden wordt op en vanuit 5 locaties in de regio Valkenswaard en Leende. Ouderen ontvangen zo de ondersteuning die zij nodig hebben voor een maximale kwaliteit van leven. Woningbelang verhuurt appartementen aan cliënten van Valkenhof. Valkenhof huurt de algemene ruimten van Woningbelang.

Zuidzorg

ZuidZorg is een grote aanbieder van kraamzorg, jeugdgezondheidszorg, voedingsvoorlichting en dieetadvisering en zorg thuis (zoals huishoudelijke hulp, verzorging en verpleging) in Eindhoven en omliggende gemeenten. Ook verzorgen zij verschillende diensten en cursussen op het gebied van gezondheid en welzijn. ZuidZorg Extra is de ledenorganisatie die mensen ondersteunt om zo lang als mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Woningstichting De Zaligheden

Woningstichting de Zaligheden (WSZ) is een woningcorporatie die actief is in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. De activiteiten zijn gericht op het ontwikkelen, verhuren, verkopen en exploiteren van woningen en maatschappelijk vastgoed. Met circa 3.500 verhuur eenheden zijn zij de grootste verhuurder in de Kempen.

Woonbedrijf SWS.Hhvl

Woonbedrijf SWS.Hhvl (totaal circa 30.000 woningen) uit Eindhoven bezit circa 380 woningen in Valkenswaard, voornamelijk seniorenwoningen in Hoge Akkers en Turfberg-Zuid.

Wijkcommissies en –raden

De gemeente Valkenswaard werkt met wijkcommissies en –raden. Deze richten zich vooral op de leefbaarheid in de wijk. De visitatiecommissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de wijken Dommelen en Hoge Akkers.

Stichting Seniorenbelang Valkenswaard

Het SBV wil de belangen behartigen van alle senioren van Valkenswaard. Behartigen wil zeggen: luisteren en ter harte nemen wat mensen en groepen zeggen, vaststellen wat niet op orde is, opkomen en meewerken aan verbeteringen of oplossingen. Daarbij hoort een goed contact en overleg met ouderenbonden, organisaties en de gemeente.

Startersvereniging Bergeijk

De leden van Kopersvereniging Startersgroep Bergeijk ontwikkelen in de gemeente Bergeijk woningen voor starters. De woningen worden gerealiseerd binnen de koopgarantregeling. De Kopersvereniging Bergeijk werkt hiervoor samen met woningcorporatie Woningbelang uit Valkenswaard. Starters verkopen hun woning in alle gevallen aan Woningbelang, die de woningen tegen een aantrekkelijke aankoop prijs weer aanbiedt aan nieuwe leden van de vereniging. Dit kan doordat de woning wordt doorverkocht op basis van de stichtingskosten en niet de marktwaarde.

Startersvereniging Waalre

Starters Waalre heeft de eerste 27 woningen gerealiseerd in het uitbreidingsgebied Hoogh Waalre. In mei 2010 heeft de vereniging een samenwerkingsovereenkomst getekend met de gemeente Aalst-Waalre en woningcorporatie Woningbelang uit Valkenswaard.

In de schriftelijke enquêtes die de meeste gesprekspartners hebben ingevuld voorafgaand of tijdens het mondelinge interview, is aan de belanghebbenden gevraagd Woningbelang in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven.

Woningbelang wordt als een zeer prettige lokale samenwerkingspartner ervaren: betrokken, betrouwbaar en verantwoord zijn begrippen die veelvuldig zijn genoemd. In de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd kwam dit ook steeds opnieuw naar voren. Woningbelang wordt door veel belanghebbenden 'op handen gedragen'.



Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over Woningbelang weer te geven (in de volgende paragraaf) schetst de visitatiecommissie allereerst een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken. Kenmerkend voor de gesprekken was, eigenlijk zonder uitzondering, dat het lastig was voor de gesprekspartners om concrete verbeterpunten te noemen. Het ging en gaat immers hartstikke goed in de samenwerking? Wat zouden we nog meer willen? Als de visitatiecommissie naar de cijfers kijkt en het gesprek met de huurdersvereniging, dan blijkt dat zij het meest kritisch zijn over Woningbelang. En dat is maar goed ook; aan volgzaam ja-knikkers heeft een corporatie die het over de volle breedte zeer goed doet, geen enkele behoefte. Daar is een kritische samenwerkingspartner nuttig om iedereen scherp te houden. De lagere cijfers zijn met name ontstaan door de discussie over de huurverhoging in 2013 tussen de huurders en de corporatie.

De beide gemeenten zijn over het algemeen zeer tevreden over Woningbelang en de resultaten die zij realiseert. Natuurlijk zijn en blijven er altijd wensen, maar dat tast op geen enkele wijze de tevredenheid over Woningbelang aan.

De overige belanghebbenden zijn zonder uitzondering uitermate positief over Woningbelang. Er worden hoge cijfers gegeven, die met lovende woorden in de gesprekken zijn onderbouwd.

Het enige dat de visitatiecommissie uit de gesprekken als mogelijke kanttekening heeft beluisterd is dat Woningbelang soms iets meer slagvaardig mag werken. Ze zijn erg zorgvuldig en gedegen. Maar over het algemeen wordt dat ook als een positieve karakterschetst gezien in plaats van negatief.

4.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.3.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningbelang

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer	
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7	7,8	8	7,6	7,9
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	8	7,3	8,2	7,8	
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	7	7,8	8,4	7,7	
	4. (des)investeren vastgoed	7,5	7,6	8,1	7,7	
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,5	8,0	8,3	8,3	
	6. overige / andere prestaties	8	-	7,6	7,8	
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met Woningbelang		7,5	8	8,2	7,9	
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Woningbelang		6	7,8	8,1	7,3	

4.3.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woningbelang. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

gemeenten

- Woningbelang zou meer woningen kunnen verkopen
- Woningbelang zou meer verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de inrichting van het openbaar gebied
- Woningbelang zou soms wel wat sneller mogen werken (ligt ook wel eens aan de gemeente dat zaken langzaam gaan, maar ook wel eens aan Woningbelang)
- Woningbelang koppelt de inspanningen nog te veel aan de eigen portefeuille (geldt overigens voor alle corporaties). Stijgt daar nog niet echt bovenuit
- Woningbelang zou iets minder voorzichtig mogen zijn.

huurders

- Zouden graag meer bij lopende projecten betrokken willen worden, om daarover ook bewoners te kunnen informeren.
- Woningbelang zou soms wel wat sneller mogen zijn
- HBV kan eerder bij beleidsvorming betrokken worden (niet pas wanneer er een uitgewerkt verhaal ligt)
- HBV zou vaker en inhoudelijker contact met de raad van toezicht op prijs stellen.

overige belanghebbenden

- is het een idee voor Woningbelang om mee te betalen aan de sociale wijkteams? Daardoor wel invloed op wat er gebeurt
- tussen de woningcorporaties kan meer samengewerkt worden
- meer tweerichtingsverkeer in contact met wijkraden en commissies
- de creatieve oplossingen voor starters ombouwen voor senioren. Waarom niet?

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

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

- financiële continuïteit: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil
- doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.

5.2 Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel wordt beoordeeld hoe de corporatie haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De beoordeling is gebaseerd op managementdocumenten, gesprekken met bestuur en raad van toezicht en de beschikbare cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Woningbelang voldoet in alle jaren van de beoordeling aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. Voor de jaren 2010 tot en met 2012 is een zogenaamd A1 oordeel van het CFV ontvangen. Dat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. In 2013 is het beoordelingssysteem door het CFV aangepast. In dat jaar werd medegedeeld dat er geen aanleiding was voor nader onderzoek of interventies. Ook het solvabiliteitsoordeel dat het CFV gaf was voldoende (2010 tot en met 2012) of gaf geen aanleiding tot nader onderzoek.

Voor het continuïteitsoordeel bepaalt het CFV het (genormaliseerde) volkshuisvestelijk vermogen, waarmee de financiële prestaties van de corporaties met elkaar kunnen worden vergeleken. Dit is noodzakelijk, omdat de methodiek bij corporaties verschilt: de waardering kan plaatsvinden op basis van de historische kostprijs met annuïtaire dan wel lineaire afschrijving, de bedrijfswaarde en de reële marktwaarde. Met name door de introductie van de marktwaarde kan het vermogen (EV/TV) en daarmee de solvabiliteit aanzienlijk worden verhoogd.

Uit de Toezichtbrief blijkt dat de solvabiliteit (op basis van het volkshuisvestelijk vermogen) in de periode 2010-2012 afneemt van 41 naar 36% en over de periode 2012 t/m 2017 stabiliseert op 36% bij een oplopend risico van 13 naar 20%: de zogenaamde buffer (het verschil van vermogen en risico) neemt daarbij af van 22 naar 18%. Vergelijkbare corporaties (referentiecorporaties) hebben in deze periode een solvabiliteit (op basis van het volkshuisvestelijk vermogen) van circa 30% bij een aflopende buffer van 17% naar 12%. Zowel de solvabiliteit als de buffer kunnen bij Woningbelang zeer sterk worden genoemd, alhoewel waakzaamheid geboden is door het toenemende risico.

Sinds 2007 verkoopt Woningbelang woningen onder koopgarant, maar het commerciële bezit is gering en de sturing is primair gericht op het door-exploiteren van de woningen.

Verkoopafhankelijkheid wordt door Woningbelang als 'erg risicovol' beschouwd en niet zinvol geacht gelet op de gewenste beschikbaarheid van de sociale voorraad in haar werkgebied. In lijn met deze conservatieve benadering waardeert Woningbelang haar bezit op historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde en hanteert de 'relatief dure' lineaire afschrijving.

Woningbelang voldeed tevens in alle jaren van de beoordelingsperiode aan de eisen van de andere belangrijke externe toezichthouder, het WSW. Alle belangrijke ratio's zoals de interest coverage ratio, de loan to value als ook de debt service coverage ratio voldeden ruim aan de gestelde eisen. Dat betekende ook dat in alle jaren werd voldaan aan de kredietwaardigheids-eisen en zogenaamde faciliteringsvolumes die ter borging van leningen werden afgegeven.

De visitatiecommissie neemt waar dat Woningbelang zich zeer bewust is van de financiële gevolgen van haar handelen en de laatste jaren een grote, verdere ontwikkeling heeft doorgemaakt op de financiële sturing en beheersing. Dit inzicht is beschikbaar op zowel de korte als de middellange termijn van 3 tot 5 jaar. De korte termijn wordt met name bewaakt aan de hand van maandelijks dashboards en kwartaalrapportages. Het dashboard omvat de belangrijkste (volkshuisvestelijke en financiële) kengetallen. De middellange termijn aan de hand van meerjarenplannen die jaarlijks in de begroting worden geactualiseerd. Gerapporteerd wordt aan de hand van de afwijkingen in de belangrijkste kostensoorten. Daarbij wordt nog niet een directe verbinding gelegd met de winst- en verliesrekening in de begroting.

In de (meerjaren-)begrotingen worden de balans en winst- en verliesrekening als basis gehanteerd. De planningshorizon, waarop in de meerjarenplannen actief wordt gestuurd, is 5 jaar. Het treasury jaarplan maakt onderdeel uit van de meerjarenbegroting waarbij het accent voor de kasstromen eveneens ligt op de 5 jaar. Uiteraard wordt tevens gelet op een 10-jaars termijn voor de kasstromen, maar deze is niet als zodanig opgenomen in de begroting.

De visitatiecommissie acht dit een goed werkbaar alternatief voor de gevraagde termijn van 10 jaar: de uitdraaien over deze termijn zijn namelijk beschikbaar, er wordt secondair op gestuurd.

De financiële gezondheid wordt intern getoetst, door zowel bestuurder, management als raad van toezicht, aan de hand van een financieel toetsingskader. De nota 'Toezichts- en toetsingskader Woningbelang' is het centrale document met een overzicht van de relevante documenten, zoals de strategienota, de (meerjaren-)begroting, het jaarverslag, de scenarioplanning en het risicomanagement en de investerings- en treasurystatuten. De beide statuten dateren van respectievelijk november 2012 en augustus 2013. In de treasurycommissie hebben zitting de bestuurder en de managers Bedrijfsvoering en Vastgoed.

Woningbelang heeft na de visitatieperiode eigen normen ingesteld, die in de regel conservatiever zijn dan die van de externe toezichthouders. Deze toepassing van het voorzichtigheidsbeginsel moet er voor zorgen dat de corporatie ook bij zwaar weer blijft voldoen aan de eisen die aan financiële continuïteit door externe toezichthouders en financiers worden gesteld.

De norm voor het meetpunt financiële continuïteit is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 3 punten omdat Woningbelang een compleet beeld heeft van de vermogenspositie en een geactualiseerde visie heeft op de vermogensontwikkeling, zeer actief stuurt om in alle situaties te blijven voldoen aan de eisen van de externe toezichthouders en financiers, haar sturing op de ontwikkeling van het vermogen regelmatig actualiseert en actief stuurt op integrale kasstromen, scenario's hanteert (onder andere

in de meerjarenbegroting) die regelmatig worden geactualiseerd, bij die scenario's rekening houdt met risico's aan de hand van een systematisch opgezet risicomanagement.

De visitatiecommissie stelt vast dat Woningbelang haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt, daarvoor een visie heeft ontwikkeld en over een beheersingssysteem beschikt dat bovengemiddeld is.

Het oordeel van de visitatiecommissie over de financiële continuïteit komt uit op een 9.

5.3 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met de bestuurder, raad van toezicht en managementteam.

Woningbelang scoort voor de jaren waarvoor cijfers beschikbaar zijn (2010 tot en met 2012) op de kengetallen netto bedrijfslasten per vhe en de personeelskosten per fte slechter dan de referentiegroep. Door Woningbelang worden de onjuistheden in de toewijzing in de benchmark van met name rioolrecht en de onderhoudskosten benadrukt: geschoond op de niet-beïnvloedbare zakelijke lasten nemen de netto bedrijfslasten af van ruim €1.200 in 2010 naar ruim €1.000 per vhe in 2013. Verder heeft Woningbelang een eigen onderhoudsdienst. Maar dit argument speelt natuurlijk ook bij een aantal referentiecorporaties. Wellicht verdient het aanbeveling binnen Aedes een actieve discussie in de sector over deze discutabele punten op te starten.

De kengetallen ontwikkeling netto bedrijfslasten en aantal vhe/fte komen beter uit dan de referentiegroep. Minus 1,6% t.o.v. plus 2,4% en 105 t.o.v. 101 voor de vhe's in het jaar 2012. In 2013 is het aantal vhe/fte gestegen naar 110. In concreto: het aantal fte's is in de periode 2010 t/m 2013 afgenomen van 44 naar 35, een afname met 20%.

Gedurende de gehele visitatieperiode is er een grote aandacht voor de doelmatigheid van het werkapparaat, waaronder de eigen onderhoudsdienst. Het project Klant tot Klant is gestart in 2008, gericht op de eindgebruiker en heeft tot doel het borgen van de klantgerichtheid, het verhogen van de doelmatigheid en borgen van de continuïteit. Het motto is 'meer doen met minder'.

De introductie van lean management, waarvoor veel draagvlak is bij het personeel, draagt daar aan bij. Dit is samen gegaan met het afgeven van een baangarantie: na het stroomlijnen van werkprocessen wordt afgeslankt door middel van een stringent vacaturebeleid bij natuurlijk verloop. De keerzijde van deze benadering is, dat de transitie aanzienlijk langer duurt dan bij een schoksgewijze reorganisatie.

In 2012 kwam uit het periodieke medewerkersmotivatieonderzoek, naar voren dat de medewerkers Woningbelang scoren op een gemiddelde van 7,6, alhoewel de indruk bij de OR is, dat er ook sociaal gewenste antwoorden zijn gegeven.

In 2013 heeft dit onder meer geresulteerd in een vereenvoudiging van de structuur door het samenvoegen van twee teams en het vervallen van aparte teamleiders.

De ontwikkeling van de medewerkers wordt gestimuleerd door het actief inzetten van het personeelsevaluatiesysteem.

De belangrijkste motivatie voor deze sturing ligt in het besef dat de bedrijfslasten omlaag moeten om de strategische doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting te behalen.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Woningbelang voldoet meer dan gemiddeld aan de norm voor een relatief sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

De visitatiecommissie verhoogt de 6 naar een 7 vanwege de reeds langdurig beschikbare en actuele visie op de bedrijfsvoering, die systematisch en zeer actief, aan de hand van een maandelijks dashboard en kwartaalrapportages, wordt doorgevoerd en resulteert in een relatief sterke ontwikkeling in de netto bedrijfslasten en het aantal vhe/fte, ondanks een eigen onderhoudsdienst. Naar de mening van de visitatiecommissie is deze belangrijk voor de aanwezigheid in de wijken, het borgen van de klanttevredenheid en het opsporen van sociale problematiek, indien deze faciliteit in staat is marktconform te werken, hetgeen bij Woningbelang het geval is.

5.4 Vermogensinzet

Bij vermogensinzet wordt door de visitatiecommissie beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt.

Woningbelang kan ruim voldoende waarborgen dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen. De vermogenspositie van Woningbelang is solide. De belangrijkste instrumenten die worden gehanteerd om te bewaken dat de vermogenspositie aansluit bij de beoogde koers en strategische doelstellingen bestaan uit het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting, het volkshuisvestelijk en financieel toetsingskader, de kwartaalrapportages, de maandelijkse dashboards en het jaarverslag.

Als gevolg van koerswijzigingen in het overheidsbeleid en eigen keuzes heeft Woningbelang tijdens de visitatieperiode na evaluaties haar keuzes omtrent de inzet van het vermogen een aantal keren bijgesteld. Door de gemaakte keuzes is Woningbelang in staat om ook in de komende jaren nieuwbouw en herstructureringsprojecten uit te voeren en bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven in Valkenswaard en Bergeijk.

De actualisatie van het portefeuille- en onderhoudsbeleid hebben in de visitatieperiode geleid tot een beter inzicht van de vermogensbehoefte bij Woningbelang.

Woningbelang is transparant over de inzet van haar vermogen in haar jaarverslagen en de wijze waarop de borging daarvan plaats heeft. Er wordt uitgebreid verantwoord, zowel aan de hand van de strategisch doelstellingen als aan de hand van de financiële verslagen. Daaruit is af te leiden welke keuzes zijn gemaakt als het gaat om het (des)investeren van het vermogen in maatschappelijke projecten (inclusief onrendabele toppen), duurzaamheid (inclusief energielabels) en leefbaarheid.

Al eerder is in dit rapport verwezen naar het financiële toetsingskader dat in de loop van 2013 haar beslag heeft gekregen. Dat geeft ook de kaders voor een gezonde vermogensontwikkeling aan met duidelijke normen voor kasstromen, solvabiliteit, ICR en woningverkoop. Het voorziet daarmee in een visie op vermogensontwikkeling en de monitoring daarvan. Zoals eerder aangegeven zijn de eigen normen van Woningbelang vrijwel gelijk aan de eisen die externe toezichthouders daar aan stellen. Belangrijke onderdelen, inclusief rendementseisen, van een investeringsstatuut zijn aanwezig.

De meerjarenbegroting wordt jaarlijks geactualiseerd. In detail wordt dan rekening gehouden met toekomstscenario's, risico's, het overheidsbeleid, ontwikkelingen binnen de eigen organisatie en bijgestelde beleidsvoornemens. De meerjarenbegroting geeft Woningbelang naast de ontwikkeling van kasstromen en resultaten ook een meerjarig inzicht in de ontwikkeling van het vermogen.

De visitatiecommissie concludeert dat Woningbelang haar vermogen maximaal inzet ten behoeve van haar maatschappelijke prestaties vanuit een conservatief financieel perspectief. Ook onderzoekt Woningbelang zeer actief de mogelijkheden om het eigen vermogen te verruimen, onder meer door de actieve sturing op kasstromen, het verhogen van de inkomsten door de huren te verhogen van gemiddeld 56 naar 64 tot 70% van de maximaal redelijke huur en het systematisch verlagen van de bedrijfslasten aan de hand van lean management. Verder ondersteunt Woningbelang waar nodig en mogelijk noodlijdende corporaties in de regio en het WoonInvesteringsFonds.

Gelet op de huidige dynamiek in de regelgeving en saneringsbijdragen waardeert de visitatiecommissie het conservatief financieel perspectief van Woningbelang. Daar tegenover staat, dat bij dit, op de risico's gerichte, perspectief de vraag kan worden gesteld in hoeverre Woningbelang daar niet te ver in door schiet en eventuele extra financiële ruimte zou kunnen benutten om nog meer te doen aan de betaalbaarheid. Bijvoorbeeld door investeringen in duurzaamheid nog minder door te belasten aan de huurders.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 2 punten omdat Woningbelang bij aanvang van elke ondernemingsplanperiode een uitstekende afweging maakt, met inbreng van belanghouders, tussen de gewenste maatschappelijke prestaties en de minimaal noodzakelijk geachte financiële continuïteit onder de turbulente, economische omstandigheden gedurende de visitatieperiode. De visie op de vermogensinzet wordt mede gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid en de voorgenomen mutaties in het bezit. Na vaststelling van de plannen volgt sinds 2013 een zeer actieve monitoring en bijsturing aan de hand van met name het dashboard van de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen.

Het oordeel van de visitatiecommissie op het meetpunt vermogensinzet komt uit op een 8.

5.5 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 8:

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	9
Doelmatigheid	7
Vermogensinzet	8
Oordeel	8

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

De governance-structuur van Woningbelang bestaat uit de volgende organen: algemene ledenvergadering, bestuurder en raad van toezicht.

6.2 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie.

6.2.1 Plan

Visie

Woningbelang beschikt over geactualiseerde ondernemingsplannen, waarin haar visie is neergelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren.

In de visitatieperiode was dit met name het ondernemingsplan 2011-2013 'Naar een duurzame invulling van passend wonen'. In dit ondernemingsplan is de bijdrage aan de maatschappelijke vraagstukken concreet gemaakt in de formulering en nadere uitwerking van tien ambities.

Het ondernemingsplan 2011-2013 is financieel uitgewerkt in de meerjarenbegroting 2010-2014.

Het ondernemingsplan 2011-2013 is in 2012 geactualiseerd met de Strategienota 'Een toekomstig Woningbelang'. In deze nota zijn tevens vier scenario's onderscheiden. In 2013 zijn deze voor de meerjarenbegroting 2013-2017 uitgebreid naar 6 scenario's.

In 2013 is het ondernemingsplan geactualiseerd in het ondernemingsplan 2014-2016 'Alles op alles om wonen betaalbaar te houden'.

De (meerjaren-)begroting 2014-2017 omvat een investeringsplan voor de bouw, de normen voor de financiële kengetallen en het treasuryjaarplan. Over de periode 2013-2018 wordt een verdere groei van de woningvoorraad voorzien van 3.925 naar 4.174 vhe bij een groei van het eigen vermogen van € 40 naar € 50 miljoen. De investeringen kunnen uit eigen middelen zonder additionele financiering worden gedekt. Uit het meerjarenoverzicht van de kengetallen komt naar voren dat de solvabiliteit (EV/TV) zal groeien van 27 naar 33%. En de operationele kasstroom na aftrek van de 2% aflossingsfictie groeit van € 3,2 miljoen naar € 5,3 miljoen positief!

Begin 2014 is de nota 'Financieel beleid, Profits are an opinion, cash is a fact' vastgesteld. Deze nota omvat met name de definities van de financiële kengetallen.

Uit de toename in de financiële resultaten komt de indruk bij de visitatiecommissie naar voren dat Woningbelang, bij afnemende onzekerheden in de regelgeving, aanzienlijk meer zou kunnen doen in haar vermogensinzet.

Risicomanagement heeft in de visitatieperiode een steeds belangrijker plaats verworven. In het ondernemingsplan 2011-2013 is op systematische wijze het risicoprofiel van Woningbelang in kaart gebracht. In de nota's 'Risicomanagement 2013' en de 'Evaluatie risicomanagement 2013' is het onderliggende risicomanagement systematisch en op gedegen wijze uitgewerkt en uitgebreid met de aanverwante beheersmaatregelen.

Bij de totstandkoming van het laatste plan zijn belanghebbenden actief betrokken geweest, werd ook met hun behoeften en wensen rekening gehouden en werd rekening gehouden met relevante kansen en bedreigingen, risico's en scenario's. Er is een nadrukkelijk verband met de meerjarenbegroting waarin deze analyses nader worden uitgewerkt en jaarlijks geactualiseerd.

Zowel het ondernemingsplan als de meerjarenbegrotingen worden door de raad van toezicht uitgebreid besproken. Bij haar besluitvorming houdt de raad van toezicht, blijkens de notulen, nadrukkelijk rekening met de visie en doelen uit het ondernemingsplan en de kaders van de meerjarenbegroting.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 2 punten omdat de visie regelmatig en in nauw overleg met de belanghebbenden wordt geactualiseerd op de turbulentie in de omgeving. En het risicomanagement bovengemiddeld wordt uitgewerkt met concrete beheersmaatregelen voor de belangrijkste risico's en jaarlijks wordt geëvolueerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel visie met een 8.

Vertaling doelen

Woningbelang hanteert een logische werkwijze waarbij de strategische doelen uit het ondernemingsplan SMART worden vertaald in een meerjarenbegroting, een jaarplan en jaarbegroting, die weer worden vertaald naar afdelingsplannen. Deze niveaus haken op elkaar aan. De doelstellingen en prestatie-indicatoren binnen de plannen worden op elkaar afgestemd. Projectplannen sluiten aan op de meerjarenbegroting en worden ook getoetst op de bijdrage aan de bovenliggende (strategische) doelen. Maar uit recente (2013) verslagen van de raad van commissarissen komt naar voren, dat projectplannen een traditionele opzet hebben van stichtingskosten en onrendabele toppen, zonder het individuele effect op financiële kengetallen. Belangrijk onderdeel vormen de periodieke voortgangsrapportages en het maandelijks Klant tot Klant dashboard waarin de voortgang op de kernambities uit het ondernemingsplan worden gemonitord.

Naast een strategische meerjarencyclus kent Woningbelang op tactisch en operationeel niveau derhalve een jaarcyclus waarin plannen worden geactualiseerd.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 2 punten omdat Woningbelang een logische werkwijze hanteert voor de vertaling van de doelen en een bovengemiddelde, periodieke, voortgangsrapportage heeft ontwikkeld.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel vertaling doelen met een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 8.

6.2.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

Het monitorings- en rapportagesysteem heeft zich gedurende de visitatieperiode ontwikkeld tot een rapportage met aandacht voor strategische aspecten en risico's, financiën, personeel en organisatie en projecten. Het systeem bestaat uit het jaarverslag met accountsverslagen, de 'Periodieke signalering' per kwartaal, de 'Voortgangsrapportage RvT' per 2 maanden en het maandelijkse Klant tot Klant dashboard. De signalering omvat de belangrijkste trends en opvallende afwijkingen tussen de begrote kosten en werkelijke uitgaven.

De voortgangsrapportage volgt de indeling van het ondernemingsplan met vijf maatschappelijke thema's, de zogenaamde 'Voorwaarden voor succes', de resultaatafspraken met gemeenten en tussen raad van toezicht en bestuurder.

Het dashboard omvat, op zeer beschouwelijke wijze, de prestatie-indicatoren, zowel volkshuisvestelijk als financieel.

Alle onderdelen van dit systeem worden aansluitend geagendeerd voor de raad van toezicht: de kwartaalrapportage binnen 6 weken. In deze rapportages is alle relevante informatie aanwezig voor bestuur en raad van toezicht om de voortgang van de strategie te kunnen monitoren en zo nodig maatregelen te treffen.

Op managementniveau zijn maandelijks de dashboard-rapportages beschikbaar.

Opvallend is, dat op verzoek van de bestuurder, de accountant Deloitte tot 2013 geen separate management letter heeft opgesteld, teneinde bij de accountant kosten te besparen. Eventuele op- en aanmerkingen zouden zijn opgenomen in de accountantsverslagen. In 2013 is de auditcommissie formeel geïnstalleerd en is (weer) gestart met dit document. In de management letter 2013 wordt gerefereerd aan risico's rond de participaties in het WoonInvesteringsFonds en de omvang van de terugkoopverplichting in het Koopgarant. Geconstateerd wordt dat de aanbevelingen ter zake 'de aandacht hebben van Woningbelang'. De accountant beschrijft een aantal actuele thema's en complimenteert Woningbelang met de wijze waarop de administratieve organisatie, de planning & controlcyclus en de financiering wordt uit gevoerd. Maar de visitatiecommissie vindt het opvallend, dat de accountant kiest voor een 'onkritische houding' op detailniveau en de raad van toezicht dit accepteert.

Naar de overtuiging van de visitatiecommissie sluit het monitorings- en rapportagesysteem aan op de geformuleerde strategische en tactische doelen en reageert Woningbelang op grond van de rapportages adequaat op ontwikkelingen.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit naar een 7 omdat Woningbelang, met haar beperkte menskracht, aan het eind van de visitatieperiode beschikt over een volwaardig monitorings- en rapportagesysteem dat goed aansluit op de strategische visie en doelen en dit systeem zeer actief en in relatie met de urgentie hanteert.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel monitoring en rapportagesysteem met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt check met een 7.

6.2.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie constateert dat Woningbelang handelend optreedt wanneer zij afwijkingen constateert van het voorgenomen beleid. Voorbeelden van bijsturingen waarvan elders in dit rapport melding worden gemaakt zijn de beheersing van onderhoudskosten, het bijsturen op bedrijfslasten en het verkoopbeleid. Een ander voorbeeld is de introductie van lean management als methode en concept om veranderingen te initiëren en de betrokkenheid van het personeel daarbij te verhogen.

Bijstellingen worden onderbouwd. De visitatiecommissie heeft daarvan bewijzen aangetroffen in kwartaalrapportages, notulen en jaarverslagen. In de regel is de bijsturing tijdig en sluit deze aan bij de visie en gestelde doelen.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 2 punten omdat de sturing bij afwijkingen aansluit op de visie en doelen en de sturing bij afwijkingen zeer actief is.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt act met een 8.

De visitatiecommissie het prestatieveld besturing met een 7,7:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	8
Check	7
Act	8
Oordeel	7,7

6.3 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van toezicht: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.3.1 Functioneren raad van toezicht

Samenstelling van de raad van toezicht

Uit de statuten van 2009 komt naar voren, dat Woningbelang een verenigingsstructuur kent, waarbij de leden van de raad van toezicht door de Algemene Ledenvergadering, de ALV, worden benoemd en ontslagen. De raad bestaat uit 3 tot 7 leden. De bestuurder treedt op als voorzitter van de ALV.

Woningbelang heeft een raad van toezicht die in de loop van de visitatieperiode geheel is vernieuwd: er is duidelijk sprake van een transitiefase. In de periode 2012-2013 zijn 3 nieuwe leden aangetreden. Om de continuïteit te borgen is ervoor gekozen in 2012 alvast een 2^e nieuwe commissaris te werven. De raad bestond daardoor gedurende één jaar uit 6 in plaats van de gewenste 5 leden. Zij vervingen 3 leden die hun termijn van 8 jaar hadden volgemaakt. De voorzitter en vicevoorzitter hebben inmiddels in 2014 hun 12 jaar volgemaakt en zijn afgetreden. Tegelijkertijd is een nieuwe vicevoorzitter aangesteld.

De raad heeft een uitgebreide profielschets vastgesteld. De laatste versie dateert van september 2013 en is via de website toegankelijk. In het profiel worden naast algemene kenmerken ook specifieke kennisgebieden, de drie rollen voor de raad en het aanvullende profiel van de voorzitter onderscheiden. Bij het vrijvallen van een vacature wordt nadrukkelijk stilgestaan bij het profiel en persoonskenmerken van de te werven toezichthouder. Woningbelang streeft naar een afspiegeling van de samenleving, maar aan de eisen worden geen concessies gedaan.

De werving vindt in het openbaar plaats met externe ondersteuning. De raad van toezicht toetst de voorgedragen functionarissen vervolgens aan het profiel.

De raad van toezicht verantwoordt zich in het jaarverslag over haar samenstelling en de wijze van werving. Zowel uit de vergaderverslagen als uit het gesprek dat de visitatiecommissie met een vertegenwoordiging van de raad van toezicht voerde blijkt dat deze zich zeer bewust is van haar samenstelling en functioneren de vertaling daarvan naar aanvullende kwaliteiten van nieuwe toezichthouders. De onafhankelijkheid van kandidaat toezichthouders wordt in ieder sollicitatiegesprek getoetst.

Er is een goed doordacht introductieprogramma voor nieuwe leden van de raad aanwezig en tenminste jaarlijks volgt de gehele raad collectief en soms samen met het managementteam een training waarin een actueel onderwerp aan de orde komt. Individuele leden hebben de mogelijkheid om naar behoefte trainingen te volgen. Daartegenover staat, dat de raad van toezicht pas op 1 juli 2014 lid is geworden van de VTW.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 2 punten omdat Woningbelang in de visitatieperiode zeer actief werkte aan de samenstelling van de raad en er in is geslaagd op gefaseerde wijze de gehele raad te vernieuwen. De uitgebreide externe werving is op basis van een geactualiseerd profiel in het openbaar gerealiseerd en heeft de diversiteit binnen de raad op het gewenste niveau gebracht.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel samenstelling van de raad van toezicht met een 8.

Rolopvatting

De raad van toezicht is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord. Zij heeft een goede relatie met de bestuurder gebaseerd op zakelijke verhoudingen. De raad werkt sinds 2013 met een formele auditcommissie. Uiteraard wordt voor de werving van nieuwe leden van de raad een adviescommissie op ad hoc basis gevormd. Er is geen remuneratiecommissie, die

werkgeverstaken uitvoert en daarover rapporteert aan de plenaire vergadering. De raad van toezicht onderhoudt regelmatig contacten met de huurdersvertegenwoordiging, de Colleges van B&W, de Ondernemingsraad, het managementteam en de accountant. De bestuurder en de manager Bedrijfsvoering zijn aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie.

De bestuurder is in 2001 benoemd voor onbepaalde tijd. Dit wijkt af van de Governancecode. De raad borgt de kwaliteit van de bestuurder door zijn functioneren jaarlijks te beoordelen en de prestatieafspraken te evalueren. Deze prestatieafspraken zijn bepaald aan de hand van de vijf actuele maatschappelijke thema's uit het vigerende ondernemingsplan en de prestatieafspraken met de HBV en de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk. Bovendien wordt bij het ingaan van een nieuwe ondernemingsplanperiode (dat wordt dus in 2014) gezien of hij nog steeds de juiste man op deze plaats is. Met hem zijn tussentijds na het in werking treden van nieuwe regelgeving vanuit de overheid met betrekking tot maximale beloningen tussentijdse afspraken gemaakt. Daarover is verantwoording afgelegd in het jaarverslag. Zowel bestuurder als raad van toezicht zijn wederzijds tevreden met de wijze waarop de klankbordrol wordt ingevuld. De raad functioneert op gepaste afstand en heeft voldoende verschillende kennisgebieden en competenties in huis om de klankbordrol in te vullen.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang aan. De visitatiecommissie verhoogt dit naar een 7 omdat de raad op een actieve en gedegen wijze de toezicht-, werkgevers- en klankbordrollen vervult.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel rolopvatting met een 7.

Zelfreflectie

In alle jaren van de visitatieperiode heeft de raad van toezicht zichzelf geëvalueerd en in alle gevallen buiten aanwezigheid van de bestuurder. Maar ook zonder externe begeleiding. Van elke zelfevaluatie is een verslag aanwezig. De zelfevaluatie wordt aan de hand van een tiental vragen gevoerd. De aanpak is voor het laatst in 2010 geëvalueerd en aangepast.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang aan: eenmaal per jaar vindt, buiten aanwezigheid van de bestuurder, de zelfevaluatie plaats. Maar zowel het afzien van een externe begeleiding als het lidmaatschap van de VTW zijn belangrijke kenmerken voor de cultuur binnen de raad.

Met deze minimale benadering van de zelfevaluatie beoordeelt de visitatiecommissie het meetpunt zelfreflectie met een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van toezicht met een 7.

6.3.2 Toetsingskader

De nota 'Toezichts- en toetsingskader Woningbelang' biedt een actueel overzicht van de relevante spelregels en beoordelingskaders, waarmee de raad de functie van toezichthouder gestructureerd kan uitoefenen. Bij het toezichtskader gaat het om de formele kant, zoals een overzicht van de externe en interne wet- en regelgeving. In het toetsingskader wordt een onderscheid gemaakt in

het besturings- en beheersingskader. Bij het beheersingskader gaat het om de resultaten van het belanghoudersoverleg, het ondernemingsplan, de prestatieafspraken met gemeenten en de huurdersbelangenvereniging en de resultaatafspraken tussen bestuurder en de raad.

Bij het besturingskader gaat het om wat Woningbelang wil bereiken, voor wie en hoe. Het betreft de (meerjaren- en liquiditeits-)begrotingen, het strategisch voorraadbeleid, het treasurystatuut en – jaarplan, het investeringsstatuut, het risicobeheerssysteem, het KWH kwaliteitsbeleid, de integriteitscode en klokkenluidersregeling en de te hanteren toetsingsnormen voor IRR, BAR, solvabiliteit, DSCR, ICR, LTV en de dekkingsratio.

Periodiek worden deze instrumenten geëvalueerd en geactualiseerd. De laatste dateert van januari 2014.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 2 punten omdat het toetsingskader gedegen is uitgewerkt met alle benodigde en geactualiseerde documenten en de zeer actieve wijze waarop het bestuur en de raad het kader hanteren en evalueren.

De visitatiecommissie beoordeelt het toetsingskader met een 8.

6.3.3 Governancecode

Naleving governancecode

De raad van toezicht is zich bewust van het belang van de governancecode en verantwoordt zich daarover uitgebreid in de jaarverslagen. Deze zijn tevens terug te vinden op de website. In september 2011 is een eerste vergelijking gemaakt tussen de toenmalige werkwijze en de nieuwe code, met een voorstel voor verbeterpunten. De meeste daarvan zijn inmiddels gerealiseerd. Openstaande punten zijn het doorontwikkelen van de zelfevaluatie van de raad van toezicht en het actualiseren van de statuten van de vereniging.

Nu de transitiefase begin 2014 is afgerond wil Woningbelang beide punten actief ter hand nemen. De visitatiecommissie heeft waardering voor dit voornemen, maar wacht de concrete resultaten af. In 2012 is geconcludeerd, dat de beloning van zowel de bestuurder als de toezichthouders pasten binnen respectievelijk de beloningscode voor bestuurders en de honoreringscode voor de toezichthouders. In dat jaar is in de ALV besloten de honorering van de raad aanzienlijk en met terugwerkende kracht naar juli 2010 te verhogen.

Bij de introductie van de Wet Normering Topinkomens (WNT) heeft Woningbelang de gevolgen in kaart gebracht. De introductie van de herziene staffel in de, per 1 januari 2014 van kracht zijnde, WNT heeft tot gevolg, dat zowel de bestuurder als de raad van toezicht niet voldoen aan de staffel. Voor de bestuurder is het verschil 7%, voor de leden van de raad is dit marginaal. De Minister overweegt momenteel de norm voor de raadsleden te verhogen. De staffel voor de bestuurder is geïndexeerd.

Besloten is gebruik te maken van het overgangsrecht van de WNT-regeling en de honorering van de bestuurder ook in 2013 niet te verhogen.

De benoemingsperiode van de leden van de raad van toezicht is aangepast aan de nieuwe governancecode en bedraagt nu maximaal twee maal vier jaar.

De governance-structuur van Woningbelang is terug te vinden op de website.

De visitatiecommissie neemt waar dat de raad van toezicht Woningbelang zowel naar de letter als de geest van de governancecode handelt en alert is op verbeterpunten.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang aan. De visitatiecommissie beoordeelt de naleving van de governancecode met een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 7:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren raad van toezicht	7
Toetsingskader	8
Governancecode	6
Oordeel	7

6.4 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.4.1 Externe legitimatie

Woningbelang is actief in het onderhouden van relaties met alle belanghebbenden. Er is een overzicht van de belangrijkste belanghebbenden met een groot aantal relevante documenten geplaatst op de website.

Woningbelang heeft het KWH-participatielabel 2014 behaald met ruime 7's voor de verschillende onderdelen, zoals een 7,8 voor samenwerking. Dit beeld wordt bevestigd door de gesprekken die de visitatiecommissie met veel belanghebbenden heeft gevoerd.

Jaarlijks worden bijeenkomsten georganiseerd waarvoor belanghebbenden worden uitgenodigd. Behalve de bestuurder en medewerkers zijn ook toezichthouders bij deze bijeenkomsten aanwezig. Deze bijeenkomsten worden benut om thema's uit te werken, om belanghebbenden bij te praten en om informatie op te halen, die in de beleidsplannen kan worden verwerkt.

Met de gemeente Valkenswaard heeft gestructureerd en regelmatig bestuurlijk overleg plaats. Ook is er regelmatig overleg met de gemeente Bergeijk en de collega corporaties.

Dit overzicht is niet uitputtend. De visitatiecommissie constateert dat met alle relevante partijen contact wordt onderhouden. Van alle overleggen worden verslagen bijgehouden en afspraken vastgelegd die alle betrokkenen ontvangen. Op die wijze kunnen alle betrokken partijen de voortgang van het overleg en de realisatie van de afspraken volgen.

De zorgpartijen zijn zonder meer het meest lovend over Woningbelang, die zij zien als de nummer 1 van de corporaties in de regio op het gebied van de samenwerking: gedegen, hebben oog voor noden, zijn transparant en geven voldoende inzicht in de financiële situatie.

Het meest kritisch is de HuurdersBelangenVereniging, de HBV. De organisatie van de participatie is op orde, beide partijen voldoen aan de overlegwet en er zijn formele prestatieafspraken. Maar de visitatiecommissie heeft de indruk, dat de HBV zich tot nu toe nauwelijks kan profileren als een volwaardige, inhoudelijke gesprekspartner. Dit wordt onderkend als een intern probleem binnen de

HBV, er is een generatiewissel gaande. De nieuwe lichting wil wel, maar wordt gehinderd door de traditionele, volgzame achterban. Zo werd een voorstel zich te laten ondersteunen door een specialist van de Woonbond weggestemd.

Een quote uit het interview: 'invloed moet je afdwingen door kennis'. Er is dus behoefte aan meer inhoudelijke ondersteuning en daadwerkelijke invloed op de beleidsvorming. Dit wordt naar de mening van bestuursleden door Woningbelang onvoldoende geleverd. Een signaal vanuit het bestuur van de HBV aan betrokken toezichthouders is door dezen niet als zodanig herkend. Uiteraard geldt voor hen, dat ze zonder last of ruggespraak deelnemen aan de raad, maar toch

Ook het overleg met de Ondernemingsraad voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Jaarlijks heeft in afwezigheid van de bestuurder een overleg plaats tussen de Ondernemingsraad en een vertegenwoordiging van de raad van toezicht.

Maar ook hier krijgt de commissie het beeld van een volgzame, traditionele samenwerking.

De visitatiecommissie is van oordeel dat Woningbelang zijn participatie goed op orde heeft, maar meer aandacht zou kunnen schenken aan de inhoudelijke ondersteuning en aanscherping van het in- en externe debat (meer discussie organiseren om elkaar goed scherp te houden). De commissie verwijst naar het recente WRR-rapport "Van tweeluik naar driehoeken" over het organiseren van de interne tegenspraak in semipublieke organisaties.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit naar een 7 omdat Woningbelang met het behalen van de KWH-labels Huur en Participatie heeft aangetoond serieus werk te maken met de inbreng van belanghebbenden en de verantwoording van haar belanghebbendenmanagement.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel externe legitimatie met een 7.

6.4.2 Openbare verantwoording

Woningbelang heeft een goed toegankelijk jaarverslag. In het jaarverslag legt Woningbelang op heldere wijze verantwoording af over de voorgenomen en gerealiseerde prestaties. Afwijkingen worden geduid. Het taalgebruik is goed toegankelijk.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet Woningbelang ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit naar een 7 omdat de verantwoording transparant is en de prestaties in samenhang zichtbaar worden gemaakt en afwijkingen op heldere wijze uit gelegd worden. Daartegenover staat, dat de financiële verantwoording summier is uitgevoerd met alleen een terugblik in de jaarrekening.

De visitatiecommissie betreurt het ontbreken in de verantwoording van een grafisch, prognostisch, meerjarenperspectief voor de financiële kengetallen, zoals de solvabiliteit, de ICR en LTV, waarmee inzicht aan de belanghouders en toezichthouders wordt geleverd in de financiële randvoorwaarden voor de gewenste continuïteit van Woningbelang. Dit is temeer van belang omdat de komende jaren een verdere versterking van de, reeds ijzersterke, solvabiliteit wordt verwacht, waarbij de te verwachten bouwproductie reeds is ingeprijsd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel openbare verantwoording met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7:

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimatie	7
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7

6.5 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 7,2:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,7
Intern toezicht	7
Externe legitimatie en verantwoording	7
Oordeel	7,2

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Werkwijze visitatiecommissie
- Meetschaal
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Woningbelang

Position paper

In deze bijlage is integraal de position paper van de directeur-bestuurder van Woningbelang opgenomen.

'Position paper Woningbelang Visitatie woningcorporaties 2014

Visitatie 2010

De algemene conclusie luidde in 2010: "Woningbelang doet alles wat van een corporatie verwacht mag worden en Woningbelang voert haar taken goed uit. De commissie ziet Woningbelang als een positief voorbeeld in een tijd waarin er maatschappelijke discussie bestaat over de activiteiten van woningcorporaties." "De corporatie presteert zonder twijfel op alle onderdelen ruim voldoende of goed. Dit komt tot uitdrukking in het hoge eindcijfer. Ook sluit dit cijfer aan bij de beelden die de belanghouders hebben van Woningbelang." Woningbelang is altijd bij de kern van de zaak gebleven. Het belang daarvan is op dit moment meer dan ooit merkbaar en zichtbaar.

Over Woningbelang

Woningbelang is opgericht in 1919. Sindsdien is onze woningbouwvereniging gevestigd in Valkenswaard. Inmiddels zijn we gegroeid tot een vereniging met ruim 3800 woningen en maatschappelijk vastgoed in onze thuismarkten Valkenswaard en Bergeijk. Woningbelang realiseert ook buiten haar thuismarkten in de Kempen-gemeenten en Eindhoven, op verzoek van samenwerkingspartners, huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast hebben we ruim 100 Koopgarant woningen in Valkenswaard, Bergeijk en Waalre.

Waarvoor zetten wij ons in?

Een goede woning in een veilige leefbare wijk is een basisbehoefte van ieder mens en een randvoorwaarde om deel te nemen aan de samenleving. In alles wat wij doen, geloven wij dat we goed wonen bereikbaar kunnen maken voor mensen met een kleine beurs en kwetsbare groepen. Wij bieden mensen een thuis. Woningbelang biedt passende, betaalbare woonruimte in leefbare wijken. We zetten ons elke dag in voor het behoud van een goede kwaliteit van onze woningen. We onderzoeken waaraan behoefte is. Hiervoor gaan we de dialoog aan met huurders en belanghouders. Die behoefte vertalen we in ons woningaanbod door te bouwen, verhuren, verkopen, onderhouden en verduurzamen. We werken in onze wijken samen met professionele partners. Omdat we elkaar nodig hebben en samen meer kunnen bereiken voor onze gemeenschappen.

Missie

Woningbelang biedt mensen en maatschappelijke instellingen huisvesting en woondiensten in een leefbare omgeving binnen de SRE-regio en vooral in Valkenswaard en Bergeijk.

Voor wie zijn we er?

Wij zijn er voor doelgroepen die zelf niet het (financiële, fysieke, psychische of sociale) vermogen hebben om op eigen kracht passende huisvesting te vinden.

- inkomens < € 34.000 (primaire doelgroep, ministeriële toetsingsnorm)
- inkomens tussen € 34.000 - € 43.000 (secundaire doelgroep, van belang in de huidige marktsituatie)
- doelgroepen die vanwege hun fysieke, psychische of sociale beperkingen aangepaste huisvesting behoeven
- maatschappelijke instellingen (in wijken waar Woningbelang substantieel bezit heeft)

Opgaven en Ambities

Kernambitie: Vanuit haar missie richt Woningbelang zich allereerst op het voorzien in voldoende passende huisvesting. In 2008 heeft Woningbelang de kernambitie geformuleerd.

“Vanaf 2015 kunnen we binnen één jaar huisvesting bieden aan alle (bij Woningbelang ingeschreven) actief woningzoekenden van de primaire doelgroep in Valkenswaard en Bergeijk, die nu geen zelfstandige huisvesting hebben”.

Resultaat 2011 - 2013: 321 starters gehuisvest; 75% - 80% gehuisvest binnen één jaar.

Maatschappelijke vraagstukken

Vijf actuele maatschappelijke vraagstukken zijn het uitgangspunt geweest bij het formuleren van onze ambities voor de periode 2010-2013.

Vergrijzing

Vergrijzing vraagt onder andere om voldoende passende woonruimte (seniorgeschikte huisvesting zorggeschikte woningen) en voorzieningen in de woonomgeving.

Ambitie: “Eind 2013 voldoet minimaal 18% (eind 2010: 14,2%) van de woningen van Woningbelang aan de eisen van een seniorgeschikte woning.”

Resultaat eind 2013: 19% seniorgeschikte woningen; nieuwbouw 195 woningen; voorzieningen in de woonomgeving: Medisch Centrum, AHOED, Ontmoetingsruimte, dagopvang, eetpunt.

Ontgroening

We willen voorkomen dat jongeren vanwege onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken. Daarom is het van belang dat er voldoende passende betaalbare woonruimte beschikbaar is.

Ambitie “In de jaren 2011 – 2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters (woningzoekenden van 18 tot en met 35 jaar zonder zelfstandige woonruimte).”

Resultaat: gemiddeld 107 starters per jaar aan huisvesting geholpen. Nieuwbouw 9 projecten 145 woningen.

Levensvatbare wijken

We werken samen met bewoners, gemeente en professionele dienstverleners projectmatig aan wijken in de vorm van wijkplannen. Samen met de gemeente, professionele dienstverleners en de bewoners maken we wijkanalyses die we vertalen in

meerjaren wijkplannen met concrete doelstellingen. De bewoners hebben hierin een centrale rol.

Ambitie: In 2013 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek, in de wijken waarin Woningbelang substantieel bezit heeft, gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk.

Resultaat eind 2013: gemiddeld cijfer 7,2. Laagste score: 6,9.

Huisvesting en ondersteuning bijzondere doelgroepen

Onze maatschappij kent doelgroepen die vanwege fysieke, psychische of sociale problematiek bijzondere aandacht verdienen bij de invulling van hun woon- en leefomgeving.

Ambitie: Eind 2013 is minimaal 4% (eind 2010 2,4%) van de woningen van Woningbelang geschikt als beschermd of verzorgd wonen voorziening.

Resultaat eind 2013: 3,2%. Een drietal projecten is in samenwerking met gemeente en zorginstellingen gerealiseerd. Nog in ontwikkeling 44 woonzorgeenheden (start bouw 2014).

Een duurzame samenleving

Ecologische duurzaamheid (behoud van natuur en milieu)

Investerings in duurzaamheid en energiebesparing levert huurders niet alleen meer wooncomfort en een lagere energierekening op. Het draagt ook bij aan het terugdringen van CO₂-uitstoot.

Ambitie: "Eind 2013 heeft 19% (eind 2010: 8%) van het bezit van Woningbelang minimaal energielabel B. En 40% (eind 2010: 29%) van het bezit heeft minimaal energielabel C."

Resultaat eind 2013: A en B-label: 20%; A, B en C-label: 59%

Economische duurzaamheid (zorg voor werk en inkomen)

Woningbelang is een belangrijke stabiele factor in de maatschappij. We dragen als zodanig bij aan economische duurzaamheid. Terwijl als gevolg van de wereldwijde crisis de woningbouw door projectontwikkelaars in Nederland stagneerde is Woningbelang doorgegaan met haar bouwactiviteiten.

Sociale duurzaamheid (goed leven voor iedereen)

Door onze bijdrage aan de wijken met een accent dragen we bij aan sociale duurzaamheid.

Oordeel bereikte resultaten "Opgaven en ambities": 8

We hebben een wezenlijke bijdrage geleverd aan de opgaven in ons werkgebied. De ambities zijn ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Ontwikkelpunten: verbetering realisatie-index nieuwbouw (conform planning realiseren); passend huisvesten (huurprijs passend bij inkomen);

Belanghebbenden

Woningbelang is geworteld in haar thuismarkten. We werken volop samen met diverse partijen om ons heen, zowel op lokaal als op regionaal niveau. Want samen kunnen we meer. Zeker in deze tijd waarin we allemaal worden geconfronteerd met bezuinigingen waarvan iedereen de gevolgen ervaart. We betrekken al jaren met succes bewoners,

gemeenteraadsleden, zorg- en welzijnsinstellingen, woonconsumentenorganisaties, onze leden en andere belangstellenden direct bij onze ondernemingsplancycclus van drie jaar. We organiseren ieder jaar bijeenkomsten met onze belanghouders. In het jaar dat we een nieuw ondernemingsplan voorbereiden, vragen we de deelnemers van die bijeenkomsten wat de belangrijkste doelen zijn die we zouden moeten realiseren. Die nemen we vervolgens op in het ondernemingsplan en in prestatieafspraken met de gemeenten en de Huurdersbelangenorganisatie. In de bijeenkomsten van de daarop volgende jaren koppelen we de resultaten terug en bespreken we nieuwe, actuele vraagstukken.

De huurders

Iedere drie jaar vragen we al onze bewoners in een enquête naar hun waardering van de woning en de woonomgeving. De resultaten zijn voor ons input voor de onderhoudsbegroting en wijkplannen. Onze dienstverlening meten we met het KWH label (laatste meting 7,7). We betrekken de HBV en bewonerscommissie direct bij beleidskeuzes en projecten. Met de HBV hebben we een samenwerkingsovereenkomst en maken we prestatieafspraken. De onderlinge verhouding is positief. De (jaarlijkse) huurverhoging geeft spanning. De kwaliteit van de bewonersparticipatie meten we met het KWH Participatielabel. (laatste meting 7,6)

De gemeenten

De relatie met de gemeenten vraagt altijd bijzondere aandacht. Logischerwijs is hier sprake van enige spanning: Er is een gemeenschappelijk huisvestingsdoel maar discussie over wie wat betaalt. Met de gemeente Valkenswaard maakten we al jaarlijks prestatieafspraken. Sinds 2011 gebeurt dit op ons initiatief ook met de gemeente Bergeijk. We hebben structureel bestuurlijk en ambtelijk overleg. En jaarlijks een bijeenkomst met de gemeenteraad van Valkenswaard

Betrokken medewerkers

We kunnen onze ambities alleen waarmaken, met een team van betrokken, professionele medewerkers. Het betaalbaar houden van onze woningen is een gezamenlijk doel, waaraan eenieder op zijn eigen vakgebied een bijdrage levert. Wij zijn ons bewust van het feit dat dit alleen te realiseren is als wij zeer doelmatig en kostenbewust werken. In onze dagelijkse werkzaamheden sturen we op procesgericht werken door zelfstandig werkende professionals. Wij vinden het belangrijk dat onze mensen met plezier bij Woningbelang werken. Om het jaar houden we een medewerkersmotivatiemeting. (in 2012 gaven onze medewerkers een 7,6 voor het werken bij Woningbelang)

Oordeel bereikte resultaten “Belanghebbenden”: 8

Woningbelang betreft haar belanghouders actief.

Ontwikkelpunten: nieuwe participatievormen; sociale media gebruiken; afstemmen met HBV rolopvatting en invulling; directe betrokkenheid huurdersorganisatie bij prestatieafspraken met gemeente; jaarlijkse bijeenkomst met gemeenteraad Bergeijk.

Vermogen

Ons financieel beleid kent de volgende uitgangspunten:

- Beschikbare middelen worden maximaal ingezet voor onze doelgroepen. We blijven niet (onnodig) op ons geld zitten, maar investeren het voor het realiseren van onze doelen
- Hierbij waken we er voor dat we altijd aan onze financiële verplichtingen kunnen blijven voldoen.
- We calculeren realistisch met een “gezonde” voorzichtigheid. Dit klinkt voor de hand liggend, maar is binnen de sector niet altijd vanzelfsprekend

Risicomanagement neemt een belangrijke plaats in bij het borgen van de (financiële) continuïteit. Woningbelang heeft een financieel gezonde positie doordat we altijd bij de kern van de zaak zijn gebleven en investeringsbeslissingen weloverwogen genomen zijn. De komst van de verhuurdersheffing en een verplichte extra heffing van het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) zet onze financiële positie onder druk. Op financieel gebied ligt er de komende jaren dan ook de opdracht om meer te doen met minder. We zetten ons in voor de belangrijkste behoefte van onze huurders en woningzoekenden; een passende betaalbare woning. Hiervoor hanteren wij ons streefhuurbeleid. Daarin hebben wij bepaald wat de maximale huur voor een woning mag zijn. Onze streefhuren zijn veel lager dan de maximale huur die de overheid toestaat. Wij streven naar een huur tussen 64/65% (ca. 3000 woningen) en 67/70% (ca. 800 woningen) van wat maximaal is toegestaan. De komst van de verhuurdersheffing brengt daar geen verandering in. Onze inzet is om de verhuurdersheffing voor het grootste deel te betalen door het verlagen van de bedrijfslasten. Daarnaast wordt het vermogen ingezet voor de benodigde nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming van het bezit en waar mogelijk om, naast de verplichte saneringsheffing, corporaties te ondersteunen die in de problemen zijn gekomen (Vestia, Wst. De Kempen, WIF)

Oordeel bereikte resultaten “Vermogen”: 7,5

De continuïteit van Woningbelang is goed geborgd. Het vermogen wordt actief ingezet voor maatschappelijk relevante doelen op het gebied van wonen. Er wordt structureel gestuurd op doelmatigheid met als resultaat dat de bedrijfslasten en de formatie zichtbaar is afgenomen zonder verlies aan de gewenste kwaliteit.

Ontwikkelpunten: Vermogen inzetten om woonlasten betaalbaar te houden (EBM) ontwikkelen betaalbare woning zonder onrendabele top, verder verlagen bedrijfskosten.

Governance

Woningbelang hecht veel waarde aan good governance. De Aedescode en de Governancecode zijn uitgangspunt voor ons handelen. De RvT is opbouwend kritisch. Voor mij als bestuurder is de RvT van essentieel belang om eventuele kokervisie tijdig te onderkennen. Op mijn verzoek is om die reden bij de bevoegdheden in de statuten opgenomen dat investeringsbeslissingen vooraf goedkeuring behoeven van de RvT. De afgelopen jaren is structureel gewerkt aan verbeteringen. O.a.: samenstelling RvT (man-vrouw; diversiteit in leeftijd); inwerkprogramma nieuwe leden RvT; actualisering reglement RvT; toezichts- en toetsingskader vastgelegd; geformaliseerde Auditcommissie; Investeringsstatuut; Zelfevaluatie op basis van vastgestelde vragen; (hernieuwd) lidmaatschap VTW (per 1 juli 2014)

Oordeel bereikte resultaten “Governance”: 7,5

Er is sprake van good governance met continue aandacht voor verbeteringen die ook daadwerkelijk doorgevoerd worden.
Ontwikkelpunten Zelfevaluatie RvT met extern begeleider; life-long-learning.

Factsheet maatschappelijke prestaties



Prestatieveld 1

Huisvesting van de primaire doelgroep

Prestatie:

Tegengaan van ontgroening: gemiddeld ruim 100 starters per jaar gehuisvest, waarvan 75% binnen één jaar.

1

Voorrang voor starters bij verhuur/verkoop

2

Doorstroming bevordert door senioren voorrang te verlenen op seniorgeschikte huisvesting: senior maakt woning voor starter vrij.

3

Nieuwbouw huurwoningen voor starters: 3 projecten (44 woningen)

4

Nieuwbouw starters koopwoningen (o.a. CPO (Koopgarant): 6 projecten (101 woningen)



Gemiddeld 107 starters gehuisvest per jaar

**Prestatieveld 2****Huisvesting
bijzondere
doelgroepen****Prestatie:**

Op verzoek zorgpartijen passende
huisvesting gerealiseerd

1**Ginneve (Valkenhof)**

In ontwikkeling: 44 woon-
zorgeenheden Ginneve.
Start bouw 2014.

**2****Hegmulder (De Parel)****Hegmulder, Bergeijk**

Gezinshuis voor stichting De Parel
Opgeleverd: 2011

3**Tiliaans (Eburon)****Tiliaans, Bergeijk**

Woning voor cliënten van
zorgboerderij de Eburon

4**Wollegrasstraat (Lunet zorg)****Wollegrasstraat, Valkenswaard**

12 woonzorgeenheden voor cliënten
van Lunet zorg
Opgeleverd: 2011



Prestatieveld 3

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Prestatie:

Investeren in duurzaamheid: stijging groene labels (A, B en C) van 29% naar 59%. Labels (A en B) van 8% naar 20%

Prestatie:

Investeren in veiligheid: vervangen open verbrandings-toestellen door gesloten toestellen

3

Eind 2012 had Woningbelang nog 55 open verbrandingstoestellen in bezit. Alle bewoners zijn bezocht. Open toestellen zijn vervangen door gesloten toestellen. Daarmee heeft Woningbelang geen open toestellen meer in bezit. Bij bewoners met open verbrandingstoestel in eigen bezit hebben we beluchting aangepast, koolmonoxide melders geplaatst en folders uitgereikt over de gevaren van open verbrandings-toestellen.

1

Bij bestaande bouw (HR++ glas, spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR107 ketels)

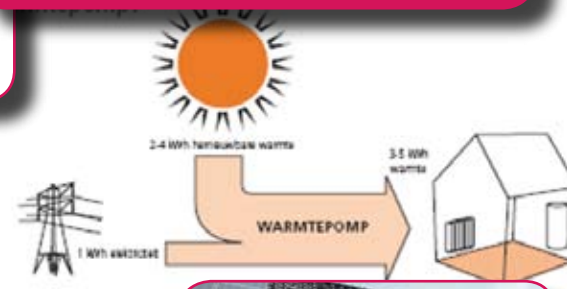
2

Bij nieuwbouw (lucht-warmtepompen met zonnecollectoren, zonneboiler, zonnepanelen)

Energiezuinige installaties (Co2 gestuurde ventilatie, vloerverwarming en luchtwarmtepomp) Tiliaans, Bergeijk (2012)



Luchtwarmtepompen met zonnecollectoren bij Stokerwei en Wollegrasstraat (2011) en Waalreseweg (2012/2013)



815 CV ketels vervangen door HR107 ketels



Zonneboiler en zonnepanelen Eijkereind, Bergeijk (2013)



Prestatieveld 4 (Des)investeren in vastgoed

Prestatie:

Voorzien in voldoende passende huisvesting door nieuwbouw en herstructurering

1

Nieuwbouwprojecten voor starters
gerealiseerd: 145 woningen



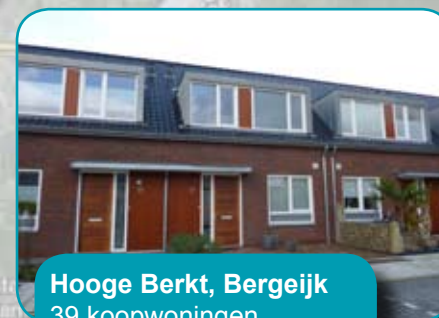
Biestven, Borkel en Schaft
10 koopwoningen



Waalre Noord, Waalre
27 koopwoningen



Achter de Kerk, Valkenswaard
9 koopwoningen



Hooge Berkt, Bergeijk
39 koopwoningen



Eijkereind, Bergeijk
18 huurwoningen



Tiliaans, Bergeijk
8 koopwoningen



Tiliaans Noord, Bergeijk
8 huurwoningen



Terlo, Bergeijk
8 koopwoningen



Haagstraat, Valkenswaard
18 huurwoningen



Prestatieveld 4 (Des)investeren in vastgoed

Prestatie:

Voorzien in voldoende passende huisvesting door nieuwbouw en herstructurering

2

Nieuwbouwprojecten
seniorgeschikt:
195 woningen



Reisvennestraat, Valkenswaard
10 woningen



Emmalaan, Valkenswaard
18 appartementen



Wollegrasstraat, Valkenswaard
26 appartementen



Stokerwei, Valkenswaard
29 appartementen



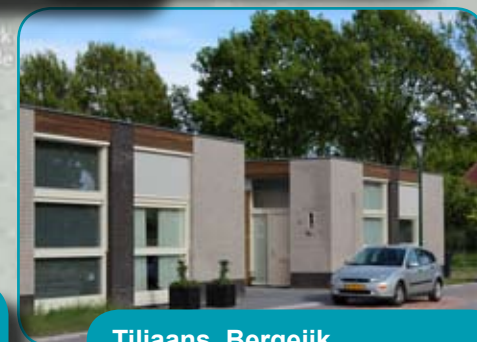
Herstructurering Ginneve en Bosstraat
Valkenswaard. Herhuisvesting afgerond in 2013. Sloop begin 2014.



Willibrorduslaan, Valkenswaard
36 appartementen



Haagstraat, Valkenswaard
6 woningen



Tiliaans, Bergeijk
6 woningen



Waalreseweg, Valkenswaard
36 appartementen



Waalreseweg, Valkenswaard
28 appartementen



Prestatieveld 5

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestatie:

Actieve bijdrage in wijkplannen

1

Ontmoetingsruimten
(Stokerwei, Ginneve)

Stokerwei, Valkenswaard
Dagopvang voor senioren,
ontmoetingsruimte voor
(wijk)bewoners
AHOED met polikliniek voor
Valkenhof
Opgeleverd: 2011



2

Maatschappelijk vastgoed
(AHOED, MCE)



Gezondheidscentrum Emmalaan
Opgeleverd: 2011

3

Diversiteit aan huisvesting in
wijken (nieuwbouw senior-
geschikt en bijzondere
doelgroepen)



Woningbelang is actief in

Geenhoven
Hoge Akkers
Turfberg
Dommelen-Noord
Het Gegraaf
Borkel en Schaft

4

Planmatige aanpak verbetering
achterpaden en verlichting
(Dommelen en 't Gegraaf)

- Actieve deelname in wijkplannen
- Leefbaarheidsfonds ism gemeente
- Woonoverlast voorkomen en bestrijden ism andere partijen
- Bestrijden en voorkomen illegale bewoning
- Aanpak betalingsproblemen

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Toezicht Woningbelang

de heer R. Gradus, voorzitter
de heer G. Aarts, vicevoorzitter
de heer R. Storms, lid
de heer M. Beukeboom, lid
mevrouw R. Kamp, lid

directeur-bestuurder Woningbelang

de heer R. Möhlmann

Ondernemingsraad Woningbelang

mevrouw E. Meulendijks, voorzitter
mevrouw L. Neutkens, secretaris
de heer T. van der Sanden, lid

managementteam Woningbelang

mevrouw I. van Middelaar, manager Vastgoed
de heer M. Meulepas, manager Bedrijfsvoering
de heer A. Maréchal, manager Wonen & Wijken

gemeente Valkenswaard

de heer E. Buiten, wethouder (in college van B&W 2010-2014 onder andere de portefeuille ruimtelijke ordening en volkshuisvesting)
de heer M. Wijnen, wethouder (in huidige college van B&W onder andere de portefeuille ruimtelijke ordening en volkshuisvesting)
de heer L. van Gerven, senior beleidsmedewerker

gemeente Bergeijk

mevrouw J.M.M. Tils, wethouder Volkshuisvesting tot april 2014
de heer T. van Hulsel, wethouder Volkshuisvesting vanaf april 2014
de heer J. van der Hoek, specialist ruimtelijke ontwikkeling

Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

de heer F. Fens, voorzitter
mevrouw M. Loots, penningmeester

Welzijnsinstellingen

de heer Ronald Tops, directeur Paladijn
de heer J. van Nunen, voorzitter raad van bestuur Lumens Groep

Zorginstellingen

de heer R. den Dekker, GGzE, manager de Boei
de heer R. van de Westelaken, Lunet Zorg, manager huisvesting
mevrouw A. Blokker, Valkenhof, bestuurder

de heer G. van Bakel, Zuidzorg Extra, manager thuiszorg

collega-corporaties

de heer G. van der Weijst, directeur-bestuurder de Zaligheden

mevrouw M.J. Backx, districtsmanager buiten Eindhoven, Woonbedrijf SWS.HvL

wijkvertegenwoordigers

de heer G. Bots, bestuurslid wijkraad Dommelen

de heer J. Dankers, voorzitter wijkcommissie Hoge Akkers

consumentenorganisaties

de heer J. Kornelius, seniorenbelang Valkenswaard

de heer E. Brom, seniorenbelang Valkenswaard

de heer F. Jansens, platform gehandicapten Valkenswaard

de heer P. van den Heuvel, startersvereniging Waalre

de heer B. Groenen, startersvereniging Bergeijk

Korte cv's visitatoren

Wim Staargaard (voorzitter) heeft een keur aan interim opdrachten uitgevoerd met een financiële, vastgoed, volkshuisvestelijke en/of organisatorische focus. Zo heeft hij een uitgebreide ervaring als directeur-bestuurder bij zowel grote als kleinere corporaties. Wim heeft veel rollen als directeur bedrijfsvoering en projectmanager vervuld binnen de non-profit sector, onder andere bij corporaties, onderwijsinstellingen en politieorganisaties.

Martijn de Loor (lid) is actief als adviseur, trainer, coach en interim-manager in de publieke en maatschappelijke domein op het gebied van strategieontwikkeling, beleidsevaluatie, organisatie-inrichting en kwaliteits- en procesverbetering. In de loop van de tijd heeft hij zijn focus verlegd naar het begeleiden van veranderingsprocessen op het gebied van organisatiecultuur, leiderschap en in- en externe samenwerking. Daarnaast is hij visitator voor woningcorporaties en toezichthouder in onder meer het onderwijs.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als directeur van de stichting Stad & Natuur Almere, een centrum voor natuur- en milieueducatie. Hiervoor werkte hij als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Jan opereerde daar vooral in de woningbouwsector en volkshuisvesting. Daarvoor was hij directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van de woningcorporatie De Alliantie in Flevoland. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Visitor

Martijn de Loor verklaart hierbij dat de visitatie van Bouwvereniging Woningbelang in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Martijn de Loor heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Martijn de Loor geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Martijn de Loor geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Bouwvereniging Woningbelang hebben.

Plaats:

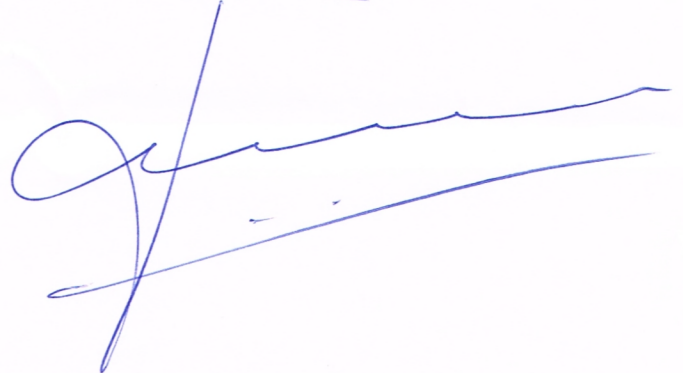
Datum:

Naam, functie, handtekening:

Bilthoven

27/03/14

Martijn de Loor,
eigenaar gevelwerk
de Loor.



Onafhankelijkheidsverklaring Visitor

Jan Wachtmeester verklaart hierbij dat de visitatie van Bouwvereniging Woningbelang in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Wachtmeester heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Jan Wachtmeester geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Jan Wachtmeester geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Bouwvereniging Woningbelang hebben.

Plaats:

Almere

Datum:

27 maart 2014

Naam, functie, handtekening:

J. Wachtmeester

Onafhankelijkheidsverklaring Visitator

Wim Staargaard verklaart hierbij dat de visitatie van Bouwvereniging Woningbelang in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wim Staargaard heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Wim Staargaard geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Wim Staargaard geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Bouwvereniging Woningbelang hebben.

Plaats:

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Deuren, 27 maart 2014

W. W. R. Staargaard
hoofd visitator



Onafhankelijkheidsverklaring Bureau

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbelang in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Cognitum geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Cognitum geen enkele zakelijke relatie met Woningbelang hebben.

Plaats:
Geldermalsen

Datum:
25 maart 2014

Naam,functie,handtekening:
Jan Haagsma
Directeur Cognitum



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
d.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.

- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn.
Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.
- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt.
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen.
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- geen of onvoldoende actualisering.
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan.
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.

Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt de meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

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

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatie-commissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Statuten Woningbelang
- Besluitenlijst Raad van Toezicht 2010 t/m 2013
- Voorbeeld agenda Raad van Toezicht
- Notulen Raad van Toezicht 2010 t/m 2013
- Profielschets Raad van Toezicht 2013
- Reglement Raad van Toezicht 2014
- Reglement audit commissie Raad van Toezicht
- Zelfevaluatie Raad van Toezicht 2010 t/m 2013
- Inwerkprogramma Raad van Toezicht
- Toezichts- en toetsingskader Raad van Toezicht
- Integriteitsbeleid inclusief klokkenluidersregeling
- Themabijeenkomsten MT en RvT februari 2011, november 2011, oktober 2012, februari 2013, oktober 2013
- Resultaatafspraken directeur-bestuurder en Raad van Toezicht
- Verslag eindejaarsgesprek 2013 directeur-bestuurder Woningbelang
- Voorstel bezoldiging directeur-bestuurder en honorering Raad van Toezicht
- Verslag themabijeenkomst Raad van Toezicht: visieontwikkeling
- Verslag overleg Raad van Toezicht met Ondernemingsraad
- Verslag overleg Raad van Toezicht met Huurdersbelangenvereniging
- Position paper Woningbelang, 2014
- Kwartaalsignalering Raad van Toezicht 3e kwartaal 2013
- Voortgangsrapportage Raad van Toezicht, mei 2014
- Overzicht dashboardmeters kernambitie
- Overzicht resultaatgebied Aan klant verhuren
- KWH-Participatielabel Woningbelang maart 2014

Opgaven en Ambities

- Voortgangsdocument ontwikkelingen corporatiesector en woningmarkt versie april 2014
- Ondernemingsplan 2008-2010
- Ondernemingsplan 2011-2013
- Ondernemingsplan 2014-2016
- Strategienota een toekomstbestendig Woningbelang
- RvT-voorstel Tussentijdse aanpassing doelen ondernemingsplan
- Toekomstvisie SVB
- Aanbestedingsbeleid bestaande bouw
- Beleidsregels aan klant verhuren
- Beleidsregels aan klant verkopen
- Beleidsregels onderhoud
- Beleidsregels vorderingen op huurders innen

- Beleidsregels wijkmanagement
- Financieel beleid
- Informatiebeleidsplan ICT
- Investeringsstatuut
- Participatiebeleid
- Procuratieregeling
- MT voorstel huurbeleid 1
- MT voorstel huurbeleid 2
- MT voorstel evaluatie KG Vwrd en Waalre
- MT voorstel evaluatie Te Woon
- MT stuk aanvullende voorwaarden KG Bergeijk
- SVB Wijkvisie Woningbelang gemeente Valkenswaard dec 07 extern
- SVB wijkplan Dommelen
- SVB wijkanalyse Dommelen
- SVB wijkplan Turfberg
- SVB wijkanalyse Turfberg
- SVB wijkplan 't Gegraaf
- SVB wijkplannen Geenhoven en Hoge Akkers
- SVB themas en labels Woningbelang okt 2011

Belanghebbenden

- Convenant BSO Valkenswaard
- Convenant buurtbemiddeling Valkenswaard 2011
- Convenant hennep Bergeijk
- Convenant hennep Valkenswaard
- Convenant integrale woonoverlast Bergeijk
- Overeenkomst leefbaarheidsfonds Valkenswaard
- overeenkomst woonservicezones (wijkplannen)
- Samenwerkingsovereenkomst WB en Valkenhof voor Stokerwei
- Samenwerkingsovereenkomst WB gemeente Valkenswaard en Valkenhof voor Ginneve
- Samenwerkingsovereenkomst WB en Lunet Zorg voor Wollegrasstraat
- Startconvenant WB gemeente Valkenswaard en Valkenhof voor Ginneve
- Samenwerkingsovereenkomst WB gemeente Bergeijk en starters voor Tiliaans en Terlo
- Samenwerkingsovereenkomst WB gemeente Waalre en starters voor Waalre Noord
- Woonvisie Bergeijk 21 mei 2013
- Woonvisie Bergeijk 2013-2021 erratum
- Structuurvisie Plus Bergeijk
- Woningbouwprogramma 2010-2020 Valkenswaard
- Woonvisie Valkenswaard concept 14-1-2014
- Prestatieafspraken gemeente Valkenswaard 2010
- Evaluatie raamovereenkomst 2007-2010 gemeente Valkenswaard en Woningbelang, juni 2010
- Prestatieafspraken 2011 gemeente Bergeijk
- Prestatieafspraken 2011 gemeente Valkenswaard

- Prestatieafspraken 2012 gemeente Bergeijk
- Prestatieafspraken 2012 gemeente Valkenswaard
- Prestatieafspraken 2013 gemeente Bergeijk
- Prestatieafspraken 2013 gemeente Valkenswaard
- Prestatieafspraken 2013 gemeente Bergeijk evaluatie
- Prestatieafspraken 2013 gemeente Valkenswaard evaluatie
- Prestatieafspraken HBV 2011-2013 en nieuwe 2014-2016
- HBV samenwerkingsovereenkomst 2013
- Verslag HBV 2010
- Verslag HBV feb 2012
- Verslag HBV en consumentenbelangen nov 2012
- Verslag HBV en Consumentenorganisaties 2014
- Voorbeeld overleg HBV Bestuurlijk 9-2013
- Verslag klantenpanel reparatieverzoeken 2010
- Verslag klantenpanel Te Woon 2011
- Verslag + presentatie themabijeenkomst ALV en geïnteresseerden 2013
- Verslag belanghoudersbijeenkomsten 2010 t/m 2013
- Verslag gemeenteraad Valkenswaard 2010
- Verslag gemeenteraad Valkenswaard 2012
- Verslag gemeenteraad Valkenswaard 2013
- Voorbeeld overleg projectgroep integraal veiligheidsbeleid nov 2013
- Voorbeeld overleg Stuurgroep breed signaleringsoverleg 13-11-2013
- Voorbeeld overleg stuurgroep DOOR 22 mei 2013
- Voorbeeld verslag bestuurlijk overleg gemeente Valkenswaard en WB
- Eindrapport klankbordgroep maatschappelijke inbedding mei 2007
- RvT stuk Relatiebeheer gemeenten juli 2010
- KWH-huurlabel metingen 2010 t/m 2013
- KWH-Participatielabel Woningbelang maart 2014
- Woonbelevingsonderzoek 2013

Vermogen

- Jaarverslagen 2010 t/m 2013
- Continuïteits- en solvabiliteitsoordeel CFV 2011 en 2012
- Toezichtbrief CFV 2013
- Oordeelsbrief minister BiZa verslagjaar 2010 t/m 2012
- CBC Kernindicatoren samenvatting.pdf
- WSW: het Cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Corporatie in Perspectief 2010 t/m 2012
- WSW Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2010 t/m 2012
- Begroting 2010 t/m 2013
- Voorbeeld projectplanning Begroting 2014 - 2018
- Meerjareninvesteringsplan
- Matrix uitgangspunten per scenario meerjarenprognose + toelichting
- Kwartaalsignalering 3e kwartaal 2013 RvT
- Investeringsstatuut

- Treasurystatuut
- Matrix uitgangspunten per scenario meerjarenprognose + toelichting
- Risicomanagement Raad van Toezicht 2010 t/m 2013
- Risicomanagement 2013 evaluatie
- Risicomanagement risicoinventarisatie woningen WB
- Risicomanagement risicoinventarisatie woningen WB
- Managementletter Woningbelang 2013 + reactie
- Accountantsverslag 2010 t/m 2013
- Nieuwbouw Biestven - Beslisdocument RvT
- Nieuwbouw Biestven - Beslisdocument Initiatiefase
- Nieuwbouw Biestven - Beslisdocument Definitiefase
- Nieuwbouw Biestven - Beslisdocument Ontwerpfase
- Nieuwbouw Biestven - Beslisdocument Voorbereidingsfase
- Nieuwbouw Biestven - Beslisdocument Oplevering nazorg
- Voorbeeld RvT voorstel overname woningen wst De Kempen
- Voorbeeld RvT voorstel nieuwbouw Haagstraat omzetten van koop naar huur

Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder wordt de prestatietabel weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woningbelang is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche- organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep
- Kwaliteit woningen en woningbeheer
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- (Des-) investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

Externe opgaven				Ambities				Prestaties																beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																
1. Huisvesting primaire doelgroep																					7,5																			
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming (zoals beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand, maatregelen specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren)																					7																			
Beschikbaarheid:																																								
				Kernambitie uit OP11-13: Vanaf 2015 kunnen we binnen één jaar huisvesting bieden aan alle (bij WB ingeschreven) actief woningzoekenden in Valkenswaard en Bergeijk die nu geen zelfstandige huisvesting hebben.				Woningtoewijzing (nieuwbouw + bestaande bouw) <table><tr><th>Jaar</th><th>Verhuur</th><th>Verkoop</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>2010</td><td>248</td><td>50</td><td>298</td></tr><tr><td>2011</td><td>303</td><td>17</td><td>320</td></tr><tr><td>2012</td><td>176</td><td>16</td><td>192</td></tr><tr><td>2013</td><td>319</td><td>6</td><td>325</td></tr></table>												Jaar	Verhuur	Verkoop	Totaal	2010	248	50	298	2011	303	17	320	2012	176	16	192	2013	319	6	325	
Jaar	Verhuur	Verkoop	Totaal																																					
2010	248	50	298																																					
2011	303	17	320																																					
2012	176	16	192																																					
2013	319	6	325																																					
Prestatieafspraken gemeente Valkenswaard 2010: Doorstroming bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen.								Doorstroming bevorderen: huurders van WB krijgen voorrang als ze naar een seniorgeschikte nieuwbouwwoning van WB verhuizen. Hierdoor komen woningen vrij voor starters. In de periode 2010-2013 bij 7 nieuwbouwcomplexen (149 woningen) huurders van WB voorrang gegeven. 60 huurders zijn doorgestroomd.																																
				Ambitie 5 uit Ondernemingsplan 2011-2013: In de jaren 2011-2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters (woningzoekenden van 18 t/m 35 jaar zonder zelfstandige woonruimte).				Dit wordt bereikt door zowel toewijzingen in bestaande voorraad als in nieuwbouw: 2011: 113 starters (73 huur, 40 koop) (37 nieuwbouw, 76 bestaande bouw) 2012: 74 starters (58 huur, 16 koop) (16 nieuwbouw, 58 bestaande bouw) 2013: 134 starters (127 huur, 7 koop) (44 nieuwbouw, 90 bestaande bouw)																																
Aanbod Woningbelang 31-12-2013		Goedkope huur			Betaalbare huur			Dure sociale huur			Vrije sector huur			Onzelfstandige wooneenheden (geen nultreden)			Totaal			Totaal																				
		< € 374,44			€ 374,44 - € 574,35			€ 574,35 - € 681,02			> € 681,02																													
		Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv																					
Eengezinswoning		242	1	0	1.776	72	0	356	30	0	5	0	0	0	0	0	2.379	103	0	2.482																				
Appartement		382	0	0	109	32	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	493	32	0	525																				
Nultreden eengezinswoning		6	0	0	122	1	0	17	4	0	2	2	0	0	0	0	147	7	0	154																				

Nultreden appartement	69	0	0	314	36	0	72	1	0	30	0	0	0	0	0	485	37	0	522
Zorgwoning	18	0	0	12	20	0	0	0	0	0	0	0	8	3	0	38	23	0	61
Beschermde woning	2	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	20	23	16	20	59
Woonwagen	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Totaal	719	2	0	2.354	161	0	447	35	0	37	2	0	8	19	20	3.565	219	20	3.804

Passend toewijzen															
Landelijke beleid: minimaal 90% van de verhuringen van sociale huurwoningen moet plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen <€34.000	Voldoen aan landelijk beleid.		2010	2011	2012	2013									
		Toewijzing binnen ink grenzen uit Wht	147	200	120	169									
		Toewijzing buiten ink grenzen uit Wht	101	103	55	146									
		Passend	186	203	115	187									
		Te duur	37	82	48	108									
		Te goedkoop	25	18	12	20									
		90% norm: • 2011: 92,3% aan inkomens < €33.614 (92,4% incl tijdelijke verhuur) • 2012: 92,9% aan inkomens < €34.085 (95,4% incl tijdelijke verhuur) • 2013: 95,2% aan inkomens < €34.229													
	We willen betaalbaarheid kunnen blijven garanderen voor de primaire doelgroep.	Om betaalbaar wonen voor 2- en meerpersoonshuishoudens zoveel mogelijk te borgen, worden de eengezinswoningen met een huurprijs < €556 met voorrang toegewezen aan 2- en meerphh met een inkomen <€23.000													
Tegengaan woonfraude															
	Ambitie 6 uit Ondernemingsplan 2011-2013: In 2013 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek, in wijken waarin WB substantieel bezit heeft, gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk. De wijken met een accent scoren minimaal een 7.	Bestrijden en voorkomen van illegale bewoning i.s.m. gemeenten om een eerlijke verdeling van woningen te garanderen en overlast te voorkomen. Op die manier geven huurders een hoger cijfer voor hun woonbeleving in de wijk. <table><tr><th>Jaar</th><th>Aantal huuropzeggingen door illegale bewoning</th></tr><tr><td>2010</td><td>7</td></tr><tr><td>2011</td><td>6</td></tr><tr><td>2012</td><td>0</td></tr><tr><td>2013</td><td>7</td></tr></table>				Jaar	Aantal huuropzeggingen door illegale bewoning	2010	7	2011	6	2012	0	2013	7
Jaar	Aantal huuropzeggingen door illegale bewoning														
2010	7														
2011	6														
2012	0														
2013	7														
Keuzevrijheid															
	In ons woonruimteverdelingssysteem wordt geprobeerd zoveel mogelijk	Beleidsregels aan klant verhuren:													

	vrijheid te geven aan onze woningzoekenden. Als het niet nodig is, stellen we geen aanvullende eisen.	(Dit zijn de voorrangsregels die we hanteren. Onze woningzoekende zijn geheel vrij om te reageren op het totale woningaanbod) • Om te zorgen dat alle doelgroepen voldoende aan bod komen, mag gericht aangeboden worden aan specifieke doelgroepen (met daarvoor relevante voorwaarden) die daarmee voorrang krijgen. Binnen die doelgroepen mogen ook andere verdeelsystemen worden gehanteerd om een specifiek doel te bereiken. Dit wordt vooraf goedgekeurd door het MT; • Bij nieuwbouw hebben doorstromers (die een huurwoning van Woningbelang vrij maken) voorrang mits zij voldoen aan de gestelde voorwaarden • Minimaal 90% van de regulier beschikbare woningen moet worden toegewezen aan mensen met een inkomen onder de wettelijk vastgestelde inkomensgrens (prijsspeil 2014: €34.678,-) • Zolang wordt voldaan aan bovenstaande regel, kan de 10% ruimte zoveel mogelijk worden ingezet om ook woningzoekenden met een inkomen tot max. €43.000,- te bedienen. Dit geldt alleen voor woningen die een huur hebben boven de hoge aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens.(prijsspeil 2014 € 596,75) • Bij vrijkomende woningen in Borkel en Schaft krijgen woningzoekenden met binding met Borkel en Schaft voorrang.	
--	---	---	--

Wachtlijst

PresAfsprGemVwrd 2010: Eind 2010 hebben we bereikt dat een niet zelfstandig wonende jongere (18-35 jr) die actief op zoek is naar huisvesting binnen 3 jaar betaalbare huisvesting kan vinden in Valkenswaard.	Kernambitie uit OP11-13: Vanaf 2015 kunnen we binnen één jaar huisvesting bieden aan alle (bij WB ingeschreven) actief woningzoekenden in Valkenswaard en Bergeijk die nu geen zelfstandige huisvesting hebben. Tussendoel: OP08-10: Eind 2010 zijn we in staat binnen 3 jaar huisvesting te bieden aan woningzoekenden in Valkenswaard en Bergeijk die nu geen zelfstandige huisvesting hebben.	○ Onder een actief woningzoekende wordt verstaan: een woningzoekende die minimaal 4 keer per jaar reageert op het woningaanbod met maximaal 6 maanden tussen 2 reacties. ○ Actief woningzoekenden die een huurcontract hebben getekend: <table><tr><th>Ingangsdatum huurcontract</th><th>Gemiddelde reactietijd in mnd</th><th>Gemiddelde inschrijftijd</th><th>Aantal binnen 12 mnd</th><th>% binnen 12 mnd</th></tr><tr><td>2011</td><td>9</td><td>7,1 jaar</td><td>62</td><td>76%</td></tr><tr><td>2012</td><td>9</td><td>7,6 jaar</td><td>42</td><td>82%</td></tr><tr><td>2013</td><td>12</td><td>7,4 jaar</td><td>73</td><td>75%</td></tr></table> In 2011 vond 98% van de actief woningzoekenden binnen 36 maanden woonruimte.	Ingangsdatum huurcontract	Gemiddelde reactietijd in mnd	Gemiddelde inschrijftijd	Aantal binnen 12 mnd	% binnen 12 mnd	2011	9	7,1 jaar	62	76%	2012	9	7,6 jaar	42	82%	2013	12	7,4 jaar	73	75%	
Ingangsdatum huurcontract	Gemiddelde reactietijd in mnd	Gemiddelde inschrijftijd	Aantal binnen 12 mnd	% binnen 12 mnd																			
2011	9	7,1 jaar	62	76%																			
2012	9	7,6 jaar	42	82%																			
2013	12	7,4 jaar	73	75%																			
PresAfsprGemVwrd 2010: Eind 2010 hebben we bereikt dat senioren uit Valkenswaard (vanaf 55 jaar) die een urgente behoefte hebben aan passende huisvesting, gegarandeerd binnen 6 maanden deze huisvesting kunnen vinden in Valkenswaard	Voldoen aan externe opgave	Alle urgent woningzoekenden kregen binnen 2 maanden woonruimte aangeboden van Woningbelang.																					
Maatregelen specifieke doelgroepen: Starters																							

Maatschappelijk thema: Ontgroening. We willen voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken.	Ambitie 5 uit OP11-13: In de jaren 2011-2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters (wzk van 18 t/m 35 jaar zonder zelfstandige woonruimte.)	Dit wordt bereikt door zowel toewijzingen in bestaande voorraad als in nieuwbouw: 2011: 113 starters (73 huur, 40 koop) (37 nieuwbouw, 76 bestaande bouw) 2012: 74 starters (58 huur, 16 koop) (16 nieuwbouw, 58 bestaande bouw) 2013: 134 starters (127 huur, 7 koop) (44 nieuwbouw, 90 bestaande bouw)	
Prestatieafspraken WB-HBV 2011-2013: WB evalueert het proces rondom Te Woon in 2011 PresAfsprGemVwrd 2011: WB evalueert de pilot Te Woon	Conform opgave.	Eind 2011 na evaluatie besloten te stoppen met Te Woon. Reden: Te Woon is een product waarbij de nieuwe bewoner zelf kan kiezen of hij wil kopen of huren. Juist deze keuze zorgt enerzijds voor een inefficiënt proces (kost tijd en leegstand) en anderzijds levert het bij de klant geen extra tevredenheid op: klant weet vooraf al of hij wil kopen of huren. Dit verandert niet door een woning "te woon" aan te bieden.	
PresAfsprGemVwrd 2010-2013: De bestaande egw binnen de woningcomplexen Meidoornlaan e.o. in 't Gegraaf en Koeherderwei e.o. in Dommelen bij mutatie met voorrang aan starters Te Woon aanbieden	Ambitie 5 uit OP11-13: In de jaren 2011-2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters (wzk van 18 t/m 35 jaar zonder zelfstandige woonruimte.)	Na Te Woon zijn we woningen uit deze complexen bij mutatie (te huur of te koop) blijven aanbieden met voorrang aan starters 2010: Te Woon: 19 woningen (17 verhuurd, 2 verkocht) 2011: Te Woon: 19 woningen (15 verhuurd, 4 verkocht) 2012: 4 verhuurd, 6 verkocht 2013: 27 verhuurd, 1 verkocht	
Maatregelen specifieke doelgroepen: Woonwagenbewoners			
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: Goedkeuring en invulling geven aan de realisatie van het plan van aanpak overdracht Woonwagenlocaties	Voldoen aan externe opgaven	Overdracht woonwagenlocaties: In 2013 overeenstemming bereikt over de grote lijnen van de overdracht. RvT en Gemeenteraad hebben goedkeuring gegeven. In 2014 wordt invulling gegeven aan realisatie (Gemeente Vwrd is kartrekker)	
Maatregelen specifieke doelgroepen: Statushouders			
PresAfsprGemBergeijk 2011-2013: Eind van elk jaar is voldaan aan de reguliere taakstelling om statushouders te huisvesten. WB neemt 20% van de taakstelling van de gemeente Bergeijk voor het huisvesten van statushouders op zich. Taakstelling in 2011: 13 pers, 2012: 10-14 pers en 2013: 8-12 pers PresAfsprGemVwrd 2010-2013: Eind van elk jaar is voldaan aan de reguliere taakstelling om statushouders te huisvesten. WB neemt hierbij 85% van het aandeel voor de corporaties van de taakstelling voor de gemeente voor haar rekening. Taakstelling in 2011: 19 pers., 2012: 12 pers. 2013: 20 pers.	Voldoen aan externe opgaven.	Huisvesten statushouders door Woningbelang: Bergeijk: 2010: 0 personen 2011: 6 personen (1 woning) 2012: 2 personen (1 woning) 2013: 2 personen (1 woning) Bergeijk loopt per 1-1-2014 4 personen voor op de totale taakstelling. Valkenswaard: 2010: 8 personen (6 woningen) 2011: 26 personen (7 woningen) 2012: 7 personen (2 woningen) 2013: 14 personen (4 woningen) Valkenswaard loopt per 1-1-2014 4 personen achter op de totale taakstelling	

Leegstand				
Geen opgave.	Norm leegstand is < 0,5% van de huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie.	Leegstand		
		Jaar	Derving	% van de huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie
		2010	€34.464	0,19%
		2011	€39.739	0,21%
		2012	€29.863	0,15%
		2013	€ 7.333	0,04%
		Woningbelang heeft geen marktleegstand. Bovenstaande leegstand is frictieleegstand of leegstand als gevolg van een bijzondere situatie (bijv brand)		

1.2 Betaalbaarheid (zoals huurprijsbeleid, kernvoorraadbeleid, overige woonlasten, aanpak huurachterstanden)																				8	
Huurprijsbeleid																					
Landelijk beleid.				Volgen van landelijk beleid. Daarnaast toepassen van de eigen streefhuurpercentages (miv 2013): Eengezinswoning: 65% Appartement: 64% Nultreden eengezinswoning: 70% Nultreden appartement: 67%						- Huurprijsbeleid o.b.v. pijlers betaalbaarheid, prijs/kwaliteitverhouding en financiële continuïteit - Jaarlijkse huurverhoging: 2011-2012: inflatievolgend 2013: inflatievolgend m.u.v. woningen die nog onder de streefhuur zitten. Zij krijgen afhankelijk van hun inkomen en huidige huurprijs (i.r.t. streefhuur) een verhoging tot aan de streefhuur											
Kernvoorraadbeleid																					
PresAfsprGemVwrd2010: Eind 2010 heeft minimaal 85% van de woningen van Woningbelang een huur onder de aftoppingsgrens voor 3- of meer persoonshuishoudens van de huurtoeslagwet				Voldoen aan externe opgave.						Kernvoorraad WB op 31-12-2010: 96% (3.521/3.677) beneden de aftoppingsgrens voor 3- of meerphh (€554,76)											
PresAfsprGemVwrd 2013: De kernvoorraad van WB ziet er in 2013 als volgt uit: - Goedkoop (<€374): 18% - Betaalbaar (€374 - €574): 67% - Duur (€574 - €681): 12% - Boven huurtoeslag (>€681): 3%				Voldoen aan externe opgaven.						Kernvoorraad WB op 31-12-2013: - Goedkoop: 19% - Betaalbaar: 67% - Duur: 13% - Boven huurtoeslag: 1%											
	Aanbod Woningbelang 31-12-2013		Goedkope huur			Betaalbare huur			Dure sociale huur			Vrije sector huur			Onzelfstandige wooneenheden (geen nultreden)			Totaal			Totaal
			< € 374,44			€ 374,44 - € 574,35			€ 574,35 - € 681,02			> € 681,02									
			Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	Vwrd	Berg	Ehv	

Eengezinswoning	242	1	0	1.776	72	0	356	30	0	5	0	0	0	0	0	2.379	103	0	2.482
Appartement	382	0	0	109	32	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	493	32	0	525
Nultreden eengezinswoning	6	0	0	122	1	0	17	4	0	2	2	0	0	0	0	147	7	0	154
Nultreden appartement	69	0	0	314	36	0	72	1	0	30	0	0	0	0	0	485	37	0	522
Zorgwoning	18	0	0	12	20	0	0	0	0	0	0	0	8	3	0	38	23	0	61
Beschermde woning	2	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	20	23	16	20	59
Woonwagen	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Totaal	719	2	0	2.354	161	0	447	35	0	37	2	0	8	19	20	3.565	219	20	3.804

Overige woonlasten			
	Ambitie 9 uit OP11-13: Eind 2013 heeft 19% (eind 2010: 8%) van het bezit van Woningbelang minimaal energielabel B. En 40% (eind 2010: 29%) van het bezit heeft minimaal energielabel C.	Overige woonlasten: Qua betaalbaarheid kijken we naar verschillende huishoudenssamenstelling en inkomensgroepen. Ook kijken we naar het energielabel van de woningen Percentage A+ B-label: 20% (769 / 3.821) Percentage A+B+C-label: 59% (2.258 / 3.821)	
Aanpak huurachterstanden			
Geen opgave geformuleerd.	Norm is maximaal 0,7% van de totaal ontvangen huur.	Huurachterstand zittend in % van huren en opbrengsten servicecontracten: 2010: 0,46% 2011: 0,45% 2012: 0,47% 2013: 0,61%	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
2 Huisvesting specifieke doelgroepen			7
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			7
PresAfsprGemVwrd 2010: Bij nieuwbouw voldoen – met uitzondering van de grondgebonden egw – alle woningen aan de levensloopbestendige eisen	Voldoen aan externe opgave	Alle gerealiseerde nieuwbouwwoningen (behalve egw) zijn levensloopbestendig (zie nieuwbouw 4.1)	
Maatschappelijk thema: Vergrijzing. Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving.	Ambitie 1 uit OP11-13: Eind 2013 voldoet minimaal 18% (eind 2010: 14,2%) van de woningen van WB aan de eisen van een seniorgeschikte woning	31-12-2013: 19% seniorgeschikte woningen (731 / 3.840) (Dit is incl de 36 betaalbare appartementen Elcomapark) Dit hebben we bereikt door de nieuwbouwprojecten zoals genoemd onder 4.1 Nieuwbouw.	
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: herstructurering Ginneve naar verzorgd wonen	Ambitie 4 uit OP11-13: Eind 2013 is minimaal één kleinschalig verzorgd wonen project gerealiseerd dat voldoet aan de behoefte en verwachtingen van de doelgroep	Complex Ginneve wordt omgebouwd tot verzorgd wonen complex. Van 52 app naar 44 app voor senioren met een zorgvraag Herhuisvesting huurders afgerond in 2013. Start bouw: 2014	
	Ambitie 3 uit OP11-13: Eind 2013 is in 700 seniorgeschikte woningen de basisvoorziening aangebracht om domotica-toepassingen aan te kunnen brengen	Doel van Woningbelang is om in alle seniorgeschikte woonruimte glasvezel tot in de meterkast te (laten) leggen zodat in de toekomst gemakkelijk domotica toegepast kan worden. In slechts 43 seniorgeschikte woningen is nog geen glasvezel aangebracht. Er is voor gekozen om dit te doen op het moment dat de bewoner hier daadwerkelijk gebruik van wil gaan maken.	
2.2 + 2.3 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen			7
Eind 2010 hebben we bereikt dat minimaal 2% (momenteel 1%) van de woningvoorraad van Woningbelang geschikt is als beschermd of verzorgd wonen voorziening.	OP08-10: Eind 2010 is minimaal 2,5%, dat is nu 2%, van de woningen van Woningbelang geschikt als beschermd wonen of verzorgd wonen voorziening	2,4% verzorgd en beschermd wonen van totale voorraad Alleen in Valkenswaard ging het om 1,4%. Reden voor niet halen: In 2007 was het de bedoeling dat WB in samenspraak met de gemeente 30 woningen t.b.v. beschermd of verzorgd wonen zou realiseren. Dit bleef beperkt tot 12 woningen voor cliënten van Lunet aan de Wollegrasstr. Deze woningen werden in 2011 opgeleverd.	
	Ambitie 7 uit OP11-13: Eind 2013 is minimaal 4% (eind 2010: 2,4%) van de woningen van WB geschikt	3,2% verzorgd en beschermd wonen (120 / 3.804)	

	als beschermd of verzorgd wonen voorziening	(44 woonzorgeenheden Ginneve nog in ontwikkeling. Start bouw 2014) Dit hebben we behaald door de nieuwbouw en herontwikkeling van locaties (zie ook hieronder)	
	Ambitie 8 uit OP11-13: Eind 2013 zijn minimaal 2 nieuwe projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd buiten onze thuismarkten.	Vanwege crisis wilde gemeente Eindhoven geen medewerking verlenen aan ontwikkeling van een groot aantal locaties, waaronder de door ons beoogde locaties. Tevens zijn zorginstellingen terughoudend vanwege de aanpassingen in de zorg. Daarom sep 2012 bestuursbesluit: ambitie wordt als volgt gewijzigd: Eind 2013 zijn minimaal 2 nieuwe projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd: Wollegasstraat, Valkenswaard: 12 zorgwoningen voor Lunet Wonen (2011) Tiliaans Noord, Bergeijk: 1 egw omgebouwd tot 3 onzelfstandige zorgwoningen voor Zorgboerderij De Eburon (2012) Eikenberg, Bergeijk: 1 woonboerderij verbouwd tot gezinsvervangend tehuis voor 8 cliënten van De Parel (2011)	
PresAfsprGemVwrd 2010-2011: 12 woningen voor Lunetzorg aan Wollegasstr	Voldoen aan externe opgave	Wollegasstraat, Valkenswaard: 12 zorgwoningen voor Lunet Wonen (2011) gerealiseerd	
	We stellen jaarlijks 4 woningen ter beschikking aan plan DOOR! (4 is richtlijn. Wordt gekeken naar behoefte)	Plan DOOR! is een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit de regio. De zorg- en welzijnsinstellingen dragen kandidaten voor die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. De woningcorporatie levert de woning. Gedurende het eerste jaar vindt er nog woonbegeleiding plaats. Als na een jaar blijkt dat de kandidaat goed huurderschap heeft vertoond, wordt het huurcontract op zijn of haar naam gezet. • 2010: 5 woningen • 2011: 3 woningen • 2012: 3 woningen • 2013: 4 woningen	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer			8,3
3.1 Woningkwaliteit			8
Maatschappelijke opgave: Duurzame samenleving. Ecologisch, economisch en sociaal.	Ambitie 10 uit OP11-13: In 2013 geven de bewoners in het Woonbelevingsonderzoek gemiddeld minimaal een 7 voor alle woningen en niet lager dan een 6,5 voor de kwaliteit van hun woning (m.u.v. woningen bestemd voor verkoop of herstructurering)	Totaal gemiddeld 7,4 voor de woning 3 complexen onder de 6,5: - Complex 10112 Haagstr B (6 app): 4,0 (slechts 1 respondent) - Complex 32004 Beugelstr (10 egw): 6,3 (5 respondenten) - Complex 44014 Tiliaans Postiljon (7 egw, 3 onzelfst zorg): 5,2 (3 respondenten). Uitslag van onze eigen schriftelijke enquête nieuwbouw was: 7,1 (Postiljon en Landstol samen)	
PresAfsprGemBergeijk 2012-2013: Product comfortabel wonen PresAfsprGemVwrd 2010-2013: Product comfortabel wonen	We willen dat huurders van 55 jaar en ouder veilig en comfortabel kunnen blijven wonen in hun huidige woning.	Voor huurders van 55 jaar en ouder heeft Woningbelang de regeling Comfortabel wonen. We brengen zonder huurverhoging een aantal voorzieningen aan in de woningen. Dit doen we tot een maximum van € 1.860,-. Hierdoor kunnen huurders van 55 jaar en ouder veilig en comfortabel blijven wonen. Het gaat om eenvoudige voorzieningen, zoals wandbeugels in de douche, verhoogd toilet en het verlagen van drempels. De regeling bestaat al sinds 2004. Er zijn sindsdien al ruim 1.195 aanvragen voor de regeling Comfortabel wonen gedaan. 2010: 88 woningen 2011: 49 woningen 2012: 41 woningen 2013: 68 woningen	
	Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen	Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen	
	In verband met veiligheid (koolmonoxidevergiftiging) willen we alle open verbrandings-toestellen verwijderen en vervangen door gesloten toestellen of maatregelen treffen in verband met de veiligheid.	Aanpak geiserbeleid: Eind 2012 had woningbelang nog 55 open verbrandingstoestellen (54 geisers, 1 CV) in bezit. In verband met de veiligheid zijn in 2013 alle adressen bezocht. De meeste open toestellen zijn ondertussen verwijderd en vervangen door gesloten toestellen. De laatste vervangingen (12 stuks) worden begin 2014 afgerond. Twee bewoners weigerden medewerking aan de vervanging. De geiser is overgenomen door de bewoners en er zijn adequate maatregelen getroffen in verband met veiligheid (o.a. koolmonoxidemelder geplaatst). Daarmee heeft Woningbelang geen open verbrandingstoestellen meer in eigendom. In 93 woningen hadden bewoners zelf een open verbrandingstoestel in bezit. Ook deze bewoners zijn allen bezocht. De meeste open toestellen in eigendom van de bewoners zijn ondertussen verwijderd en vervangen door gesloten toestellen. Eind 2013 hebben nog slechts 16 bewoners een eigen open toestel. Waar dat nodig was (12 woningen) is op aangeven van Woningbelang de beluchting aangepast en zijn voor zover nog niet aanwezig koolmonoxidemelders geplaatst. Aan de	

		bewoners zijn folders uitgereikt waarin de gevaren van open verbrandingstoestellen worden uitgelegd en maatregelen worden voorgesteld.	
--	--	--	--

3.2 Kwaliteit dienstverlening			8
	OP08-10: WB behoudt jaarlijks het KWH-huurlabel voor kwaliteit in dienstverlening met een gemiddelde waardering van minstens een 7,5 Ambitie voorwaarde voor succes uit OP11-13: WB behoudt jaarlijks het KWH label met gemiddeld minimaal een 7,5	KWH huurlabel: • 2010: 8,0 • 2011: 7,9 • 2012: 8,0 • 2013: 7,7 In 2013 is de meetsystematiek van KWH gewijzigd. Je ziet hierdoor als landelijke trend ook een daling van het cijfer: Landelijk gemiddelde in 2012: 7,8 en in 2013: 7,5	
3.3 Energie en duurzaamheid			9
Maatschappelijke opgave: Duurzame samenleving. Zowel ecologisch, economisch als sociaal	Ambitie 9 uit OP11-13: Eind 2013 heeft 19% (eind 2010: 8%) van het bezit van Woningbelang minimaal energielabel B. En 40% (eind 2010: 29%) van het bezit heeft minimaal energielabel C	Percentage A+ B-label: 20% (769 / 3.821) Percentage A+B+C-label: 59% (2.258 / 3.821)	
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: In 2011-2013 beperkt WB de uitstoot van CO2 door de toepassing van energie besparende maatregelen bij minimaal 400 bestaande woningen.	Voldoen aan externe opgave.	Energiebesparende maatregelen bij bestaande bouw Spouwisolatie Dakisolatie HR++glas	
		We plaatsen bij vervanging HR+ ketels: 2010: 331 ketels vervangen door HR107 ketels 2011: 301 ketels vervangen door HR107 ketels 2012: 129 ketels vervangen door HR107 ketels 2013: 385 ketels vervangen door HR107 ketels	
		Toepassen van duurzame materialen bij nieuwbouw: • 2011: Stokerwei en Wollegasstr: luchtwarmtepompen met zonnecollectoren • 2012: Tiliaans, Bergeijk: Energiezuinige installaties: Co2 gestuurde ventilatie, vloerverwarming en een luchtwarmtepomp	
PresAfsprGemVwrd 2012-2013: Toepassen warmtepompen bij gestapelde nieuwbouw Waalreseweg	Voldoen aan externe opgave.	2012/2013: Waalreseweg: luchtwarmtepompen met zonnecollectoren toegepast	
PresAfsprGemBergeijk 2013: Zonnepanelen aanbrengen bij 18 huurwoningen Eikereind	Voldoen aan externe opgave.	2013: Eijkereind: cv-installatie met zonneboiler. PV panelen met een omvormer zodat voor een belangrijk deel in de stroomvoorziening kan worden voorzien.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																				
4. (Des)investeren in vastgoed			7,2																				
4.1 Nieuwbouw			8																				
Maatschappelijke opgave: Ontgroening en vergrijzing. Woningbouwprogramma Gem Vwrd: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Soc</th><th>Vrije sector</th><th>Totaal</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gemeente WBP ('10-'20)</td><td>420</td><td>620</td><td>1.040</td></tr> </tbody> </table> Zie voor cijfers Woningbouwprogramma Valkenswaard. Let op: de cijfers zijn incl de sloop (die moeten er dus vanaf worden gehaald)		Soc	Vrije sector	Totaal	Gemeente WBP ('10-'20)	420	620	1.040	Voldoen aan de externe opgave	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Valkenswaard</th><th>Soc</th><th>Vrije sector</th><th>Totaal</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gerealiseerd door WB ('10-'13)</td><td>19 (koop) + 187 (huur)</td><td>2 (koop) + 32 (huur)</td><td>240</td></tr> </tbody> </table> Woningbelang heeft in 4 jaar tijd al bijna de helft van de totale sociale opgave van Valkenswaard tot 2020 gerealiseerd.	Valkenswaard	Soc	Vrije sector	Totaal	Gerealiseerd door WB ('10-'13)	19 (koop) + 187 (huur)	2 (koop) + 32 (huur)	240					
	Soc	Vrije sector	Totaal																				
Gemeente WBP ('10-'20)	420	620	1.040																				
Valkenswaard	Soc	Vrije sector	Totaal																				
Gerealiseerd door WB ('10-'13)	19 (koop) + 187 (huur)	2 (koop) + 32 (huur)	240																				
Maatschappelijke opgave: Ontgroening en vergrijzing. Woningbouwprogramma Gem Bergeijk: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bergeijk</th><th>Soc</th><th>Vrije sector</th><th>Totaal</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gemeente WBP ('10-'20)</td><td></td><td></td><td>611</td></tr> <tr> <td>Gemeente WBP ('12-'21)</td><td>397 (132 huur)</td><td>265</td><td>662</td></tr> </tbody> </table> Zie voor cijfers: blz 26, 30 en 33 vd Woonvisie Bergeijk 2013	Bergeijk	Soc	Vrije sector	Totaal	Gemeente WBP ('10-'20)			611	Gemeente WBP ('12-'21)	397 (132 huur)	265	662	Voldoen aan de externe opgave	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bergeijk</th><th>Soc</th><th>Vrije sector</th><th>Totaal</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gerealiseerd door WB ('10-'13)</td><td>55 (koop) + 30 (huur)</td><td>2 (huur)</td><td>87</td></tr> </tbody> </table> Uitgaande van weging o.b.v. huidige bezitsverhouding van 15% voor WB (zie blz 27 van de Woonvisie Bergeijk) kun je concluderen dat WB al 130% heeft gerealiseerd in 4 jaar tijd.	Bergeijk	Soc	Vrije sector	Totaal	Gerealiseerd door WB ('10-'13)	55 (koop) + 30 (huur)	2 (huur)	87	
Bergeijk	Soc	Vrije sector	Totaal																				
Gemeente WBP ('10-'20)			611																				
Gemeente WBP ('12-'21)	397 (132 huur)	265	662																				
Bergeijk	Soc	Vrije sector	Totaal																				
Gerealiseerd door WB ('10-'13)	55 (koop) + 30 (huur)	2 (huur)	87																				
Maatschappelijke opgave: Ontgroening. We willen voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken.	Ambitie 5 OP11-13: In de jaren 2011-2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters	Dit wordt bereikt door zowel toewijzingen in bestaande voorraad als in nieuwbouw: 2011: 113 starters (73 huur, 40 koop) (37 nieuwbouw (zie hieronder), 76 bestaande bouw) 2012: 74 starters (58 huur, 16 koop) (16 nieuwbouw (zie hieronder), 58 bestaande bouw) 2013: 134 starters (127 huur, 7 koop) (44 nieuwbouw (zie hieronder), 90 bestaande bouw)																					
PresAfsprGemVwrd 2010: Achter de Kerk realiseren	Voldoen aan externe opgave	2010: 9 egw Achter de Kerk, Valkenswaard (Koopgarant)																					
	Ambitie 5 OP11-13: In de jaren 2011-2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters	2010: 39 egw Hooge Berkt, Bergeijk (CPO – Koopgarant)																					
PresAfsprGemVwrd 2010-2011: 10 woningen Biestven	Voldoen aan externe opgave	2011: 10 egw Biestven, Valkenswaard (Koopgarant)																					

PresAfsprGemVwrd 2010-2013: 18 woningen Haagstraat	Voldoen aan externe opgave	2013: 18 egw Haagstraat, Valkenswaard (betaalbare huur)	
Op verzoek van gemeente Waalre en startersgroep (zie: "Contract - Samenwerkingsovereenkomst WB gemeente Waalre en starters voor Waalre Noord.docx")	Voldoen aan externe opgave	2011: 27 egw Waalre Noord, Waalre (CPO – Koopgarant)	
Op verzoek van startersgroep en gemeente Bergeijk (zie: "Contract - Samenwerkingsovereenkomst WB gemeente Bergeijk en startersgroep voor Tiliaans en Terlo.pdf")	Voldoen aan externe opgave	2012: 8 egw Tiliaans, Bergeijk (CPO – Koopgarant)	
PresAfsprGemBergeijk 2013: 8 starterskoopwoningen Terlo (CPO)	Voldoen aan externe opgave	2013: 8 egw Terlo, Bergeijk (CPO – Koopgarant)	
PresAfsprGemBergeijk 2013: 18 huurwoningen Eijkereind	Voldoen aan externe opgave	2013: 18 egw Eijkereind, Bergeijk (betaalbare huur)	
	Ambitie 5 OP11-13: In de jaren 2011-2013 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters	2012: 8 egw Tiliaans Noord, Bergeijk (betaalbare huur)	
PresAfsprGemVwrd 2013: huurwoningen Heiakker	Voldoen aan externe opgave	2013: start bouw 17 egw Heiakkers, Valkenswaard (betaalbare huur). Verwachte oplevering 2 ^e helft 2014	
PresAfsprGemVwrd 2011-2012: 17 koopwoningen Waalreseweg	Voldoen aan externe opgave	Waalreseweg: 17 middeldure koopwoningen. I.v.m. crisis niet verkoopbaar. Nu: 21 betaalbare koop of huurwoningen. Start bouw: 2014	
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: 45 woningen Weegbree	Voldoen aan externe opgave	Weegbree: 45 huurwoningen. Vertraging door bezwaren bestemmingswijziging. Verwachte start bouw: 1 ^e helft 2015	
Maatschappelijk thema: Vergrijzing. Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving.	Ambitie 1 uit OP11-13: Eind 2013 voldoet minimaal 18% (eind 2010: 14,2%) van de woningen van WB aan de eisen van een seniorgeschikte woning.	19% seniorgeschikte woningen (731 / 3.840) (Dit is incl de 36 betaalbare appartementen Elcomapark) Dit hebben we bereikt door de nieuwbouwprojecten hieronder en de sloop/nieuwbouw benoemd onder 4.2	
PresAfsprGemVwrd 2010: ca 12 woningen Reisvennestraat	Ambitie 1 uit OP11-13: Eind 2013 voldoet minimaal 18% vd woningen van WB aan de eisen van een seniorgeschikte woning.	2010: 8 patio's Reisvennestraat (betaalbare huur) + 2 patio's (dure huur) + 2 egw (vrije verkoop)	
PresAfsprGemVwrd 2010-2011: 18 app Emmaln	Voldoen aan externe opgave	2010: 16 app Emmalaan, Valkenswaard (betaalbare huur) + 2 app (dure huur)	
PresAfsprGemVwrd 2010-2013: 36 app Haagstr/Willibrordusln	Voldoen aan externe opgave	2013: 36 app Willibrorduslaan, Valkenswaard (betaalbare huur)	
PresAfsprGemVwrd 2010-2011: 30 app Stokerwei	Voldoen aan externe opgave	2011: 29 app Stokerwei, Valkenswaard (betaalbare huur)	
PresAfsprGemVwrd 2010-2011: 26 app Wollegrasstr	Voldoen aan externe opgave	2011: 26 app Wollegrasstr (Gaspeldoornln) Valkenswaard (betaalbare huur)	
PresAfsprGemVwrd 2010-2013: 64 (36 + 28) app Waalreseweg	Voldoen aan externe opgave	2013: 28 app Waalreseweg, Valkenswaard (dure huur)	
		2014: 36 app Waalreseweg, Valkenswaard (betaalbare huur)	
PresAfsprGemVwrd 2010-2013: 6 patiowoningen Haagstraat	Voldoen aan externe opgave	2013: 6 patio's Haagstraat, Valkenswaard (betaalbare huur)	
PresAfsprGemBergeijk 2012: 6 patiowoningen Tiliaans koop/huur	Voldoen aan externe opgave	2012: 4 patio's Tiliaans, Bergeijk (betaalbare huur), 2 patio's (dure huur)	
4.2 Sloop			5

Maatschappelijk thema: Vergrijzing. Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving. Maatschappelijk thema Ontgroening: We willen voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken PresAfsprGemVwrd 2012-2013: Herstructurering Bosstraat 22 patio senior huur en 24 huurapp	Voldoen aan externe opgave	Bosstraat: sloop/nieuwbouw (van 60 egw/app naar 22 app en 22 patio's). 2013: complex gesloopt. Start bouw: 2014											
Maatschappelijk thema: Vergrijzing: Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving. PresAfsprGemVwrd 2011-2013: herstructurering Ginneve naar verzorgd wonen	Ambitie 4 uit OP11-13: Eind 2013 is minimaal één kleinschalig verzorgd wonen project gerealiseerd dat voldoet aan de behoefte en verwachtingen van de doelgroep	Complex Ginneve wordt omgebouwd van 52 appartementen tot 44 app voor senioren met een zorgvraag. Herhuisvesting huurders afgerond in 2013. Sloop/Nieuwbouwtraject planning oplevering in 2015.											
4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)			8										
Maatschappelijke opgave: Duurzame samenleving. Ecologisch, economisch en sociaal.	OP08-10 en Ambitie 10 uit OP11-13: In 2010 en 2013 geven de bewoners in het Woonbelevingsonderzoek gemiddeld minimaal een 7 voor alle woningen en niet lager dan een 6,5 voor de kwaliteit van hun woning (m.u.v. woningen bestemd voor verkoop of herstructurering)	Totaal gemiddeld een 7,3 in 2010 en een 7,4 voor de woning in 2013. Dit hebben we o.a. bereikt door: Onderhoud dat Woningbelang uitvoert aan de schil van de woning valt bij ons onder Planmatig Onderhoud (PO) Per 1 juli 2011 wordt het binnenonderhoud (verbetering badkamer, keuken of toilet) pas uitgevoerd als de huurder dit aangeeft (individueel dus ipv planmatig). Woningen die in aanmerking komen moeten voldoen aan de eisen die in het beleid zijn benoemd. <table><tr><td>Jaar</td><td>Aantal binnenonderhoudswensen</td></tr><tr><td>2010</td><td>139 (In 2010 werd binnenonderhoud (indien gewenst) gelijktijdig uitgevoerd met PO)</td></tr><tr><td>2011</td><td>36 (sinds 1-7-2011)</td></tr><tr><td>2012</td><td>90</td></tr><tr><td>2013</td><td>82</td></tr></table>	Jaar	Aantal binnenonderhoudswensen	2010	139 (In 2010 werd binnenonderhoud (indien gewenst) gelijktijdig uitgevoerd met PO)	2011	36 (sinds 1-7-2011)	2012	90	2013	82	
Jaar	Aantal binnenonderhoudswensen												
2010	139 (In 2010 werd binnenonderhoud (indien gewenst) gelijktijdig uitgevoerd met PO)												
2011	36 (sinds 1-7-2011)												
2012	90												
2013	82												
4.4 Maatschappelijk vastgoed			7										
Maatschappelijk thema: Vergrijzing. Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving. PresAfsprGemVwrd 2010-2011: Stokerwei PresAfsprGemVwrd 2010-2011: AHOED Stokerwei PresAfsprGemVwrd 2010-2011: Gezondheidscentrum Emmalaan	Ambitie 2 uit OP11-13: Eind 2013 voldoen minimaal 3 wijken aan de voor senioren wezenlijke eisen voor 'Wijken met een accent' op het gebied van wonen.	5 wijken (Geenhoven, Hoge Akkers, 't Gegraaf, Dommelen en Turfberg) voldoen hieraan: zie ook 5.1 O.a. bereikt door: 2011: Creëren van een ontmoetingsruimte (ontmoetingsruimte en eetpunt) in Stokerwei, Valkenswaard 2011: AHOED Stokerwei, Valkenswaard 2011: Gezondheidscentrum Emmalaan, Valkenswaard Duithof 25: verhuurd aan GGzE											

4.5 Verkoop			8
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: De bestaande egw binnen de woningcomplexen Meidoornln eo in 't Gegraaf en Koeherderwei eo in Dommelen bij mutatie met voorrang aan starters Te Woon aanbieden.	Voldoen aan externe opgave	2010: 2 huurwoningen verkocht via Koopgarant 2011: 4 huurwoningen verkocht via Koopgarant 2012: 6 huurwoningen verkocht via Koopgarant 2013: 1 huurwoning verkocht via Koopgarant	
	Per 1-1-2014 heeft Woningbelang 19 woningen op de verkooplijst staan. Het gaat hier voor het grootste gedeelte om verspreid bezit. Een klein gedeelte zijn woningtypes die geen bijdrage leveren aan de wijkvisie.	2010: 2 nieuwbouwwoningen verkocht op vrije markt (Reisvennestr) 2011: 1 huurwoning verkocht op vrije markt 2013: 1 huurwoning verkocht op vrije markt	
PresAfsprGemBergeijk 2013: Beëindiging voorwaarden Koopgarantregeling (in het bijzonder projecten Weebosch en Hooge Berkt in Bergeijk). Gezamenlijk een structurele oplossing bepalen voor 1-7-2013	Voldoen aan externe opgave	2013: 2 Koopgarantwoningen verkocht op vrije markt	
Maatschappelijke opgave: Ontgroening: We willen voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken	Voldoen aan externe opgave	Koopgarant nieuwbouwprojecten: Achter de Kerk (9), Hooge Berkt (39, CPO), Biestven (10), Waalre Noord (27, CPO), Tiliaans (8, CPO) en Terlo (8, CPO)	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																																
5. Kwaliteit wijken en buurten			7,7																																
5.1 Leefbaarheid + Wijk- en buurtbeheer			9 / 7																																
Maatschappelijke opgave: Vergrijzing. Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving. Contract - overeenkomst woonservicezones (wijkplannen): Het creëren van twee woonservicezones, conform bovengenoemde aanduiding uit de WOONvisie. De vraag van de doelgroepen is hierbij leidend. Het concept/werkwijze van de twee woonservicezones dient in een zo groot mogelijke mate overdraagbaar te zijn naar andere wijken, gemeenten en zelfs mogelijk andere landen.	Ambitie 2 uit OP11-13: Eind 2013 voldoen minimaal 3 wijken aan de voor senioren wezenlijke eisen voor 'Wijken met een accent' op het gebied van wonen	5 wijken (Geenhoven, Hoge Akkers, 't Gegraaf, Dommelen en Turfberg) voldoen aan: Wijk heeft voldoende wooncomplexen met specifiek voor doelgroepen geldende pve's die de toegankelijkheid en aanpasbaarheid in de toekomst gemakkelijker mogelijk maken. In het PVE zijn de onderwerpen flexibiliteit, courantheid, comfort en leefkwaliteit opgenomen. Zie voor prestaties 4.1 Nieuwbouw Hebben een ontmoetingsplaats waar verschillende groepen op maat activiteiten kunnen uitvoeren:																																	
Maatschappelijke opgave: Levensvatbare wijken: Een levensvatbare wijk is van essentieel belang voor prettig wonen. PresAfsprGemVwrd 2010: Eind 2010 geven de bewoners voor veiligheid in hun wijk een rapportcijfer van gemiddeld minimaal een 7 PresAfsprGemVwrd 2010: Eind 2010 geven de bewoners van de wijken Dommelen-Noord en 't Gegraaf, alsmede in het dorp B&S, voor de leefbaarheid en woongenot in hun wijk/dorp een rapportcijfer van minimaal een 7	OP08-10 en Ambitie 6 uit OP11-13: In 2010 en 2013 geven de bewoners in het Woonbelevingsonderzoek in de wijken waarin WB substantieel bezit heeft, gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk. De "wijken met een accent" scoren minimaal een 7	<table> <thead> <tr> <th>Wijk</th><th>Resultaat 2007</th><th>Resultaat 2010</th><th>Resultaat 2013</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centrum</td><td>7,6</td><td>7,5</td><td>7,6</td></tr> <tr> <td>Geenhoven</td><td>7,3</td><td>7,2</td><td>7,3</td></tr> <tr> <td>Turfberg (bestaande uit Turfberg-Noord en -Zuid)</td><td>7</td><td>7,2</td><td>7,4</td></tr> <tr> <td>Hoge Akkers</td><td>7,2</td><td>7,2</td><td>7,5</td></tr> <tr> <td>Kerkakkers</td><td>7,2</td><td>7,2</td><td>7,2</td></tr> <tr> <td>Het Gegraaf</td><td>6,6</td><td>6,8</td><td>6,9</td></tr> <tr> <td>Dommelen (bestaande uit: Belleman, Agnetendal, Schepelweijen, Brouwershof, Keersopperbeemden en Oud Dommelen)</td><td>7,0</td><td>6,9</td><td>7,0</td></tr> </tbody> </table>	Wijk	Resultaat 2007	Resultaat 2010	Resultaat 2013	Centrum	7,6	7,5	7,6	Geenhoven	7,3	7,2	7,3	Turfberg (bestaande uit Turfberg-Noord en -Zuid)	7	7,2	7,4	Hoge Akkers	7,2	7,2	7,5	Kerkakkers	7,2	7,2	7,2	Het Gegraaf	6,6	6,8	6,9	Dommelen (bestaande uit: Belleman, Agnetendal, Schepelweijen, Brouwershof, Keersopperbeemden en Oud Dommelen)	7,0	6,9	7,0	
Wijk	Resultaat 2007	Resultaat 2010	Resultaat 2013																																
Centrum	7,6	7,5	7,6																																
Geenhoven	7,3	7,2	7,3																																
Turfberg (bestaande uit Turfberg-Noord en -Zuid)	7	7,2	7,4																																
Hoge Akkers	7,2	7,2	7,5																																
Kerkakkers	7,2	7,2	7,2																																
Het Gegraaf	6,6	6,8	6,9																																
Dommelen (bestaande uit: Belleman, Agnetendal, Schepelweijen, Brouwershof, Keersopperbeemden en Oud Dommelen)	7,0	6,9	7,0																																

		<table border="1"> <tr> <td>Borkel</td><td>7,8</td><td>7,7</td><td>7,7</td></tr> <tr> <td>Bergeijk</td><td>7,1</td><td>7,6</td><td>7,4</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>7,1</td><td>7,1</td><td>7,2</td></tr> </table> Het Gegraaf scoorde onder de 7. Als we Dommelen uitsplitsen in Dommelen-Noord en Dommelen-Zuid, scoort Dommelen Noord net een gemiddelde 7,0. B&S scoort een 7,7. In de veiligheidsmonitor die de gemeente in 2009 heeft gehouden hebben bewoners (zowel kopers als huurders) rapportcijfers gegeven voor de woonomgeving, de leefbaarheid en de veiligheid. Hierbij scoorden de bewoners van Het Gegraaf gemiddeld een 7,3 en de bewoners van Dommelen-Noord en B&S een 7,4. Gemiddeld over beide onderzoeken is de score: Het Gegraaf: 7,1 Dommelen-Noord: 7,2 B&S: 7,6	Borkel	7,8	7,7	7,7	Bergeijk	7,1	7,6	7,4	Totaal	7,1	7,1	7,2	
Borkel	7,8	7,7	7,7												
Bergeijk	7,1	7,6	7,4												
Totaal	7,1	7,1	7,2												
Maatschappelijke opgave: Vergrijzing. Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving. Contract - overeenkomst woonservicezones (wijkplannen): Het creëren van twee woonservicezones, conform bovengenoemde aanduiding uit de WOONvisie. De vraag van de doelgroepen is hierbij leidend. Het concept/werkwijze van de twee woonservicezones dient in een zo groot mogelijke mate overdraagbaar te zijn naar andere wijken, gemeenten en zelfs mogelijk andere landen.	Ambitie 2 uit OP11-13: Eind 2013 voldoen minimaal 3 wijken aan de voor senioren wezenlijke eisen voor 'Wijken met een accent' op het gebied van wonen	De aanpak van onze wijken met een accent is als volgt: Er wordt een wijkanalyse gemaakt en naar aanleiding daarvan wordt een wijkplan gemaakt (samen met bewoners en diverse partijen). Woningbelang is hierbij verantwoordelijk voor: (zie de 3 rijen hieronder: bouw seniorgeschikte huisvesting, bouw gezamenlijke huisvesting voor zorgverleners en creëren van een ontmoetingsruimte)													
Maatschappelijke opgave: Vergrijzing. Vergrijzing vraagt o.a. om passende woonruimte en voorzieningen in de woonomgeving.	Ambitie 1 uit OP11-13: Eind 2013 voldoet minimaal 18% (eind 2010: 14,2%) van de woningen van WB aan de eisen van een seniorgeschikte woning.	Bouw seniorgeschikte huisvesting (zie 4.1 Nieuwbouw)													
PresAfsprGemVwrd 2011: AHOED Dommelen (Stokerwei) PresAfsprGemVwrd 2011: Medisch Centrum Emmalaan	Voldoen aan externe opgave	Bouw gezamenlijke huisvesting voor zorgverleners (2011: AHOED in de Stokerwei, Valkenswaard en Gezondheidscentrum Emmalaan, Valkenswaard)													
PresAfsprGemVwrd 2012-2013: Hoge Akkers en Geenhoven: activiteiten uit 4-jarenplan uitgevoerd.	Voldoen aan externe opgave	Creëren van een ontmoetingsruimte (Stokerwei en Ginneve) Duihof 25: verhuurd aan GGZ													
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: 't Gegraaf en Dommelen: Nieuwe 4-jarenplannen opgesteld en geplande activiteiten uit 4-jarenplan uitgevoerd	Voldoen aan externe opgave	Samen met andere partijen: plan gemaakt voor nog 4 wijken met een accent: 't Gegraaf Dommelen (Noord)													
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: Uitvoering geplande maatregelen uit het integraal Dorpsontwikkelingsplan B&S	Voldoen aan externe opgave	Borkel & Schaft													

PresAfsprGemVwrd 2010-2013: In de wijk Turfberg (de vierde wijk) is gestart met de ontwikkeling van een nieuw Wijkontwikkelingsplan. Vervolgens activiteiten uit 4-jarenplan uitvoeren.	Voldoen aan externe opgave	Turfberg	
	Woningbelang wil achterpaden die voldoen aan de criteria schoon, heel & veilig, omdat dit bijdraagt aan prettig wonen.	Dommelen en 't Gegraaf: gestructureerd aangepakt: bestrating aangepakt (wortelgroei), achterpadverlichting, rolstoeltoegankelijk.	

PresAfsprGemVwrd 2010: Storting leefbaarheidsfonds	Om projecten ten behoeve van de leefbaarheid in onze wijken in Valkenswaard te kunnen realiseren, is door Woningbelang en de gemeente in de periode 2007-2010 een leefbaarheidsfonds gevuld met € 625.000,-. Het leefbaarheidsfonds zorgt voor de nodige extra investeringsruimte. Hiermee wordt aan de leefbaarheid en het woongenot in de wijken daadwerkelijk een impuls gegeven.	Er zijn bijdragen verstrekt aan de wijken Geenhoven, Hoge Akkers, Turfberg, 't Gegraaf en Dommelen voor de ontwikkeling en uitvoering van de wijkplannen. Daarnaast zijn er bijdragen geleverd voor speel- en groenvoorzieningen, een trapveldje, buurtbemiddeling (zie 5.3), het opknappen van een buurthuis en kinderboerderij, een steunpunt in de wijk en aan "accent op ieders talent". Het saldo per 31 december 2013 is € 379.000,-. Dit saldo wordt de komende jaren ingezet voor bijdragen aan de multifunctionele ruimte en de inrichting van de omgeving van de nieuwbouw van 44 woonzorgeenheden en de ontwikkeling van de nieuwe woonwagelocaties.	
--	--	--	--

5.3 Aanpak overlast

7

	Ambitie 6 uit OP11-13: In 2013 geven de bewoners in het Woonbelevingsonderzoek in de wijken waarin WB substantieel bezit heeft, gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk. De "wijken met een accent" scoren minimaal een 7	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wijk</th><th>Resultaat 2007</th><th>Resultaat 2010</th><th>Resultaat 2013</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centrum</td><td>7,6</td><td>7,5</td><td>7,6</td></tr> <tr> <td>Geenhoven</td><td>7,3</td><td>7,2</td><td>7,3</td></tr> <tr> <td>Turfberg (bestaande uit Turfberg-Noord en -Zuid)</td><td>7</td><td>7,2</td><td>7,4</td></tr> <tr> <td>Hoge Akkers</td><td>7,2</td><td>7,2</td><td>7,5</td></tr> <tr> <td>Kerkakkers</td><td>7,2</td><td>7,2</td><td>7,2</td></tr> <tr> <td>Het Gegraaf</td><td>6,6</td><td>6,8</td><td>6,9</td></tr> <tr> <td>Dommelen (bestaande uit: Belleman, Agnetendal, Schepelweijen,</td><td>7,0</td><td>6,9</td><td>7,0</td></tr> </tbody> </table>	Wijk	Resultaat 2007	Resultaat 2010	Resultaat 2013	Centrum	7,6	7,5	7,6	Geenhoven	7,3	7,2	7,3	Turfberg (bestaande uit Turfberg-Noord en -Zuid)	7	7,2	7,4	Hoge Akkers	7,2	7,2	7,5	Kerkakkers	7,2	7,2	7,2	Het Gegraaf	6,6	6,8	6,9	Dommelen (bestaande uit: Belleman, Agnetendal, Schepelweijen,	7,0	6,9	7,0	
Wijk	Resultaat 2007	Resultaat 2010	Resultaat 2013																																
Centrum	7,6	7,5	7,6																																
Geenhoven	7,3	7,2	7,3																																
Turfberg (bestaande uit Turfberg-Noord en -Zuid)	7	7,2	7,4																																
Hoge Akkers	7,2	7,2	7,5																																
Kerkakkers	7,2	7,2	7,2																																
Het Gegraaf	6,6	6,8	6,9																																
Dommelen (bestaande uit: Belleman, Agnetendal, Schepelweijen,	7,0	6,9	7,0																																

		Brouwershof, Keersopperbeem den en Oud Dommelen)					
		Borkel	7,8	7,7	7,7		
		Bergeijk	7,1	7,6	7,4		
		Totaal	7,1	7,1	7,2		

PresAfsprGemBergeijk 2013: Uitvoering geven aan de afspraken uit het hennepconvenant PresAfsprGemVwrd 2011-2013: Uitvoering geven aan de afspraken uit het hennepconvenant	Voldoen aan externe opgave	Bestrijden en voorkomen van hennepsteelt i.s.m. gemeenten en andere partijen: • Ondertekend hennepconvenant gemeente Vwrd en Bergeijk • 2010: 2 hennepkwekerijen • 2011: 2 hennepkwekerijen • 2012: 2 hennepkwekerijen • 2013: 3 hennepkwekerijen	
Pres.Afspr.Gem.Bergeijk 2013: Uitvoering geven aan de afspraken uit het convenant Woonoverlast PresAfsprGemVwrd 2011-2013: Uitvoering geven aan de afspraken uit het convenant Woonoverlast	Voldoen aan externe opgave	Deelname aan woonoverlastteam (breedsignaleringsoverleg) • Maandelijks overleg. Stuurgroepoverleg: 2 x per jaar • Partners: Gemeente, Politie, Lumensgroep/ Dommelregio, Paladijn, GGzE, GGD, MEE, Woonbedrijf, Zuidzorg, Novadic-Kentron en LunetZorg	
PresAfsprGemVwrd 2011-2013: Aanbieden woonbegeleiding om huisuitzetting te voorkomen	Voldoen aan externe opgave	Preventieve woonbegeleiding. In 2006 is Woningbelang – n.a.v. signalen van diverse belanghebbenden - samen met Neos begonnen met het bieden van preventieve woonbegeleiding. Huurders met een GGZ problematiek die huurachterstand hebben of overlast veroorzaken krijgen hiermee een laatste kans. Primaire doel is huisuitzetting te voorkomen. Woonbegeleiding wordt alleen ingezet als de reguliere hulpverlening niet direct hulp kan bieden. De laatste jaren merken we dat de meeste cases door de reguliere hulpverlening worden opgepakt. Dit komt mede door de goede afstemming binnen het woonoverlastteam. In 2011-2013 is er bij 1 case preventieve woonbegeleiding toegepast en ook opgelost.	
PresAfsprGemVwrd 2012-2013: Buurtbemiddeling (financiële bijdrage uit leefbaarheidsfonds)	Voldoen aan externe opgave	Buurtbemiddeling: Wij of burens zelf melden burenruzies bij buurtbemiddeling • 2010: Pilot: 6 meldingen via WB • 2011: 5 meldingen via WB (start 1-7-2011) • 2012: 12 meldingen via WB • 2013: 2 meldingen via WB	
	Ambitie 6 uit OP11-13: In 2013 geven de bewoners in het Woonbelevingsonderzoek in de wijken waarin WB substantieel bezit heeft, gemiddeld minimaal	Opzegging huurovereenkomst bij aanhoudende en ernstige overlast (ernstig = GGzE problematiek) • 2011: 9 opgezegde contracten • 2012: 4 opgezegde contracten	

	een 7 en niet lager dan een 6,5 voor hun wijk. De “wijken met een accent” scoren minimaal een 7	• 2013: 8 opgezegde contracten	
--	---	--------------------------------	--

